



Hørings svar vedr. planforslag der muliggør opførelse af trætophytter ved Birkelund i Rutsker Højlyng

Bornholms Regionskommune har sendt lokalplanforslag 126 og kommuneplantillæg 06 om opførelse af 7 trætophytter ved Birkelund i Rutsker Højlyng i høring.

DN Bornholm mener, at trætophytterne vil forringe naturen i området, ligesom deres placering strider mod kommunens egen planlægning og kommunens naturpolitik, og vi vil derfor stærkt anbefale, at planforslagene ikke vedtages endeligt.

Natur

Trætophytterne er planlagt til at ligge i skoven tæt ved Tværmyr i Rutsker Højlyng, fjernt fra eksisterende bebyggelse, og fjernt fra bygningerne på den ejendom som jorden tilhører. Hytterne svarer til store campinghytter, blot står de på metalsøjler og er bygget rundt om et træ i nogle meters højde.

Planlægning for dette projekt er efter vores mening et eksempel på, at den bornholmske natur mister plads. Her vil man inddrage et relativt uforstyrret areal fjernt fra eksisterende bebyggelse og klos op ad naturbeskyttede arealer, som derved ikke kan undgå at blive påvirket negativt. Dette sker på trods af kommunens udtalte hensigter om at sikre naturen på Bornholm bedre plads (bl.a. i forbindelse med udformning af en Naturpolitik).

Planområdet ligger desuden i et område, der i Det grønne Danmarkskort er udpeget som Potentiel økologisk forbindelse, hvor hensigten er at det "skal så vidt muligt friholdes for ny bebyggelse, tekniske anlæg og anden anvendelse, der kan forringe muligheden for at etablere nye naturområder og sammenhænge mellem eksisterende naturområder". Planen hænger med andre ord slet ikke sammen med kommunens hidtidige planer for naturen på Bornholm.

De to hytter i byggefelt 2, det vestlige, ligger i øvrigt inden for det naturfredede område, som det er indtegnet på BRKs Kortinfo og Miljøportalens Arealinformation. Det fredede område er samtidig i Det grønne Danmarkskort en del af Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, hvorom det bl.a. gælder, at "Ubrudte og uforstyrrede natursammenhænge skal bevares og om muligt forbedres".

Hytteplaceringerne er kilet ind mellem eksisterende fredninger og §3-beskyttede naturtyper. Det vil efter vores mening ikke kunne undgås, at den stærkt forøgede færdsel i området vil påvirke dyre- og plantelivet i de beskyttede områder, selv om selve hytterne ikke ligger her. Der vil desuden blive en del gravearbejde i forbindelse med etablering med installation af el, vand og kloak, hvilket også vil påvirke området.

Ifølge lokalplanforslaget er de beskyttede art. IV-arter springfrø, stor vandsalamander og løvfrø registreret i nærheden af lokalplansområdet og kan potentielt forekomme i søer i planområdet. I lokalplanforslaget

konkluderes det, at eftersom søerne ikke påvirkes af planerne, og idet skovbryn og skovområder i vid udstrækning bevares i området, vurderes der ikke at ske nogen påvirkning af potentielle levesteder for disse arter.

Miljøstyrelsen skriver bl.a. om springfrøer:

"Springfrøen yngler ofte i de samme vandhuller som de to andre brune frøer butsnudet frø og spidssnudet frø.

Frøerne opholder sig uden for yngletiden ofte langt væk fra ynglevandhullet, og gerne i lysåbne arealer i løvskov. De kan dog også forekomme på bl.a. græsmarker, i skovbryn og i haver.

Springfrøerne kommer til ynglevandhullerne tidligt på foråret, nogle gange allerede i februar.

De går på land i begyndelsen af juli. Springfrøen opholder sig ofte langt fra vandhullet, 100-700 m eller endnu længere væk og på mere tør jord end de andre brune frøer. Den klarer sig derfor bedre end de andre brune frøer i landbrugsområder med få og spredte vandhuller, fordi den kan vandre lange strækninger hen over markerne.

Den overvintrer på land i Danmark og går i dvale sidst i oktober."

Om stor vandsalamander skriver Miljøstyrelsen bl.a.:

"Stor vandsalamander lever på land en stor del af året, mest i skove og haver. Den er mest aktiv om natten. Om dagen gemmer den sig i huller i jorden, under grene eller lignende.

Om foråret i marts-april kommer dyret frem af vinterdvalen og vandrer ned til vandhullerne. I sensommeren forlader de voksne individer vandhullerne, og indtil de i oktober opsøger et overvintringssted."

Med andre ord – kommunen og ansøger ved ikke, hvor disse arter lever i området, men har som planlægningsmæssigt grundlag, at hotelgæsterne går udenom deres levesteder, at maskinerne i anlægsfasen kører uden om levestederne, at kloakanlægget graves uden om deres levesteder, og at hytterne ikke placeres oven over dem.

Ifølge lokalplanforslaget antages det, at flagermus findes i området. Her vurderes påvirkningen på flagermus ved realisering af lokalplanforslaget begrænset og lokal, idet byggefeltene berører en lille af det samlede areal med skov i området, og idet de fleste træer vurderes at være uden egnede sprækker og hulheder. Vurderingen er videre, at de berørte skovområder ligger i forbindelse med andre arealer med skov og, at set i regionalt perspektiv vurderes de berørte skovpartier ikke afgørende for den generelle bevarelse af flagermus i området.

Lokalplanforslaget antages altså at forringe forholdene for flagermus i planområdet, men fordi der er så meget natur i området, er argumentationen, at flagermusene bare kan flyve et andet sted hen, når forstyrrelserne bliver for slemme, eller deres redetræ fældes.

Campinghytter/glamping

Vi mener, at trætophytter skal anses som fritliggende campinghytter eller glamping af erhvervmæssig karakter (ikke primitiv overnatning) i campingreglementets forstand.

I vejledningen til campingreglementet står følgende:

"Ifølge § 2, stk. 2 i campingreglementet kan kommunalbestyrelsen kun meddele udlejningstilladelse til campingpladser med en kapacitet på mindst 100 campingenheder.

Bestemmelsen har til formål at forhindre en mere tilfældig spredning af små campingpladser rundt omkring i landskabet, idet en sådan udvikling harmonerer dårligt med sommerhuslovens intentioner om at søge udlejningen af rekreative arealer begrænset for at undgå, at presset på det åbne land forøges i utilsigtet grad.”

Efter omstændighederne kan større projekter med etablering af glamping forudsætte ny lokalplanlægning. Det kan være tilfældet, hvis det ønskede projekt medfører en væsentlig ændring i det bestående miljø, hvilket er tilfældet her.

Det ses dog ikke, at kommunen har afvejet de hensyn, der skal varetages med landzonebestemmelserne, idet landzonen som udgangspunkt skal friholdes for anden spredt bebyggelse end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Derfor bør glamping/campinghytterne efter vores mening ikke gøres mulige med en lokalplan.

Samtidig indeholder lokalplanforslaget en bonusvirkning således at der ikke skal meddeles landzonetilladelse til hytterne. Da der imidlertid er tale om en ikke uvæsentlig ændring af ubebyggede arealer med faste konstruktioner, bør kommunen, i stedet for at udarbejde en lokalplan for at muliggøre 7 hytter, henvise til, at hytterne opstilles tæt på ansøgers eksisterende beboelse/erhverv eller eksisterende campingplads.

Trætops”hotel”

I planforslagene betegnes trætophytterne som et hotel. Sommerhuslovens hotelbegreb er defineret på [Erhvervsstyrelsens hjemmeside](#):

Kort om sommerhuslovens hotelbegreb

Det er Bolig- og Planstyrelsen, der vurderer hvorvidt hotelbegrebet er opfyldt.

Bolig- og Planstyrelsen behandler også ansøgninger om tilladelse til udlejning af hytter/huse, der er tilknyttet hotelvirksomhed. Ved afgørelsen af om der kan gives en tilladelse til udlejning af fritliggende hytter/huse, lægges der afgørende vægt på, at hotelvirksomheden opfylder sommerhuslovens hotelbegreb, jf. § 1, stk. 5. Ved hotelvirksomhed forstås, at:

- der skal være tale om en selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster,
- gæsterne modtages af en form for reception. Der stilles ikke store krav hertil, og receptionen kan således bestå af en form for nøgleudlevering,
- der skal være mulighed for servering af et af dagens hovedmåltider i særskilte serveringslokaler, og
- der er tale om et samlet anlæg, hvilket i praksis betyder, at både servering og overnatningsfaciliteter m.v. skal være placeret således, at det fremtræder som én samlet enhed.

Vi har i DN Bornholm meget svært ved at se, hvordan de 7 trætophytter og den benyttelse, der beskrives af dem i planforslagene, kan betegnes som hotelvirksomhed og omfattes af sommerhuslovens hotelbegreb, i forhold til kravene om særskilte serveringslokaler, og at servering og overnatningsfaciliteter skal fremtræde som en samlet enhed.

Planforslag

Vi synes ikke det er godt nok, at der i lokalplanens redegørelse alene står ”Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer. Lokalplan 126 (Forslag) 15 Parallelt med

nærværende lokalplan udarbejdes et kommuneplantillæg med en ramme for lokalplanlægning. Dette vil bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.”

Kommuneplan 2020 er ganske ny, og udtryk for kommunens planmæssige overvejelser. På den baggrund mener vi, at lokalplanen burde redegøre mere reelt for de udpegninger i kommuneplanen som gælder for området og herunder redegøre for, hvorfor lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanen. Det er godt nok spinkelt blot at henvise til et kommuneplantillæg. Man bør konkret vurdere påvirkningen ift. kommuneplanens udpegninger, og hvad planerne betyder for udpegningerne til bevaringsværdigt landskab, økologisk og potentiel økologisk forbindelse, grønt danmarkskort, fredet område, og udpegningen til større sammenhængende landskab og desuden eventuel påvirkning af §3.

Det fremgår af lokalplanens Note 3.1 at: ” Note - §3.1; Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen”. Dette er ikke i planen angivet i kursiv og må derfor opfattes som en bestemmelse. Samtidig giver §10 bonusvirkning i forhold til landzonereglerne, og dermed kan der opføres de bygninger, som lokalplanen giver mulighed for. Her mener vi, at der skal fastsættes bestemmelser for disse bygningers størrelse, udformning, udseende og indhold. Det lever ikke op til mindstekravene for, at en lokalplan kan gives bonusvirkning, hvis der ikke står hvilke bygninger der er tale om, størrelse, placering osv. Se også nedenfor.

Samtidig står der i lokalplanens §8.6 Anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres og udformes på en sådan måde, at deres synlighed fra fælles og offentlige arealer, herunder veje og stier, begrænses mest muligt. Det siger jo ikke rigtig noget om noget. Hvad betyder det helt konkret – det er ikke administrerbart, og er således op til byherre selv at vurdere, om det er begrænset mest muligt.

Hvorfor åbnes der for belysning på bygningernes yderside – det er ikke en god idé ift. opfattelsen af området som naturområde.

I formålet står der alene hotel – ikke trætophytter. Vi mener, at der bør stå trætophytter sammen med hotel. Vi er usikre på, om der reelt opstår en mulighed for at dispensere fra bestemmelser i lokalplanen til andet byggeri som også er hotelformål – og dermed i overensstemmelse med det primære formål. Denne principielle usikkerhed kan begrænses betydelig, hvis der i formålet står hotel i form af trætophytter.

De stier, som nævnes i lokalplanens bestemmelser og er vist på kortbilag 2, går gennem et område beskyttet efter NBL §3. Anlæg af disse stier/benyttelse af det beskyttede område til færdsel af gæster for trætophytterne vil efter vores opfattelse kræve dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Det bør skrives tydeligt ind i lokalplanens redegørelse.

Hvad er en relevant spildevandsløsning ift kommunens spildevandsplan? – se bestemmelse §8.2 Vi kan faktisk ikke rigtig se, om der er toilet og rindende vand i hytterne, eller hvor mange personer, der kan overnatte. Med nærhed til N2000, §3 og fredning synes vi, at det er vigtigt at få redegjort for, hvad omfanget her er, og om hvordan det spildevandshåndteres, og om det reelt vil betyde grave- og anlægsarbejder, som kan påvirke naturen i området, og som er omfattet af den altfavnende landzone-bonusvirkning, som ikke er nærmere beskrevet.

Opsamling

Trætophytter er ikke gode for naturen, de tilfører ikke naturen værdi. De kan tilføre deres ejere værdi, og de kan sikkert også tilføre deres gæster en oplevelse – men de forringer levevilkårene for planter og dyr, der hvor de opføres, på samme måde som alt andet byggeri.

Trætophytter kan være et fint supplement til de øvrige overnatningsmuligheder på Bornholm, men de skal efter vores opfattelse placeres i tilknytning til eksisterende ferie- og fritidsbebyggelse eller de bornholmske indlandsbyer. De andre trætophytter vi kender til i Danmark, ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Det gælder også Løvtags andre trætophytter, der ligger i Mariagerfjord kommune og er placeret tæt på et stort sommerhusområde.

I lokalplanforslaget på side 12 er Højlyngsområdet beskrevet sådan her:

“Dermed kommer man igennem den gamle højlyng, hvor klipperne ligger højt, og hvor bønderne tidligere havde deres dyr gående på græs. I dag består store dele af den gamle højlyng af skov, **og det er også her, man finder nogle af Bornholms største naturværdier.**” (Vores fremhævning.)

Kommunalbestyrelsen må stille sig selv det spørgsmål, hvor grænsen for nye anlæg i naturområder går, i en situation hvor naturen er presset som aldrig før – og hvor den natur, der er tilbage på Bornholm, er en herlighedsværdi, der har stor værdi for det bornholmske samfund.

Anna Sofie Poulsen og Jens Christensen

DN Bornholm