DN Jammerbugt
Formand: Søren Rosenberg,
Perikumvej 18 - 9440 Aabybro
Telefon: 30 24 18 34 - jammerbugt@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening

Vedr. forslag for lokalplan: "Sommerhusområde, Rødhus Klitvej, Rødhus", Jammerbugt kommune

Aabybro den 31. august 2022

Forslag til Lokalplan 18-002 for et sommerhusområde ved Rødhus Klit i Rødhus har været i offentlig høring i perioden fra den 3. februar 2021 til og med den 31. marts 2021.

I forbindelse med den offentlige høring har kommunen modtaget en række henvendelser, som betyder, at lokalplanforslaget er ændret. Ændringerne har en sådan karakter, at et revideret lokalplanforslag sendes i supplerende høring.
Danmarks Naturfredningsforening skal indledningsvis rose kommunen for nogle gode tilpasninger i forhold til bebyggelsens udseende, herunder et reduceret maksimum for størrelse på sommerhus, og nogle gode vilkår for udenoms arealer, som nu ses i den supplerende høring.
Uanset disse positive tilpasninger i den supplerende høring – i øvrigt nogle retningslinjer kommunen med fordel kan kopiere over i andre lokalplaner, **så kan det efter Danmarks Naturfredningsforenings vurdering ikke lade sig gøre at bebygge området, som udlagt i høringsforslaget med 58 sommerhuse, i forhold til respekten for landskabet, beskyttelse af arter og i forhold til landzonestatus.**
Dette høringssvar er således en indsigelse mod hele lokalplanforslaget.

Vores argumenter mod lokalplanforslaget er i særdeleshed, et voldsomt anlægsarbejde for realisering af sommerhusene – et anlægsarbejde som vil spolere værdifuld habitatnatur, som grønsværklit og gråklit med voldsomme terrænændringer.
Og i så fald de planlagte sommerhuse udføres jævnfør forslaget vil det bevisligt lede til tab af levesteder og yngleområde for sjældne og rødlistede arter, især vil sommerfuglen hedepletvinge blive påvirket negativt i modstrid med fredningsbekendtgørelse.
Det er også iøjnefaldende at gældende zonestatus, har skiftet zonestatus uden juridisk dokumentation, som gør at DN vil modsætte sig et byggeri af det omfang, som der er lagt op til i lokalplanforslaget.

Hermed Danmarks Naturfredningsforenings kommentar til enkelte afsnit, hvor følgende argumentationen mod lokalplanforslaget bliver underbygget.

Lokalplanområdet, p. 8, 3. afsnit

Det er ikke korrekt, at arealet overvejende er lettere kuperet. Derimod er der mere eller mindre **markante klitter.** Kun et mindre areal syd for Rødhus Klitvej på vej ud mod skydeterrænet og enkelte små områder mod nord, kan betegnes som lettere kuperet. Kortet herunder viser terrænets højdekurver. Hvordan et byggeri her kan tillades uden omfattende ændringer af klitformationer, er et stort og ubesvaret spørgsmål.



Lokalplanområdets omgivelser, p. 9

I beskrivelsen af de nære områder til lokalplanarealet skrives, at der nord for ligger et område med eksisterende sommerhuse. Det er korrekt, men afstanden er ca. 450 m og det mellemliggende areal er beskyttet af naturbeskyttelsesloven § 3 og beliggende i Habitatområde 193.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning, p. 12

Hedepletvinge har to kerneområder i Nordjylland, hvoraf Tranum/Sandmosen er det ene. Hedepletvinge er på udpegningsgrundlaget for Habitatområde 193.
Den sydlige del af lokalplanområdet udgør den nordlige del af kerneområdet.
Ved at inddrage dette område formindskes hedepletvingens spredningsmuligheder.

DN deler ikke kommunens optimisme med forebyggende foranstaltninger. I praksis kan det være svært at tage hensyn til forekomster af djævelsbid og undgå ødelæggelse af disse, når der bygges.
Det er ikke kun djævelsbid, der livsnødvendig for hedepletvinge. Der tales slet ikke om skåne de nektarplanter, som er fødegrundlag for de voksne sommerfugle.
Ødelæggelse af disse, kan lige så vel være skæbnesvanger for den lokale bestand.

I lokalplanforslaget anføres, at områder med registrerede spind friholdes for byggefelter. Det forudsætter, at der skal fortages en feltundersøgelse umiddelbart forud for placering af byggefelter.
Spind findes ikke på præcis samme plet år efter år.
Da man ikke kan forvente, at byggeriet af sommerhuse går i gang samtidigt, men vil strække sig over en årrække, kan det blive nødvendigt med opfølgende feltundersøgelser.
Til orientering har DN Jammerbugt på et par besigtigelser i 2022, observeret og indtastet fund af larvespind fra hedepletvinge på miljøportalen arter.dk

Markfirben er en rødlisteart.
I lokalplanområdet er der ikke i den foretagne feltundersøgelse fundet markfirben eller entydige spor heraf.
Medlemmer af DN har ved et par lejligheder konstateret forekomst af markfirben.
Det er sket ved Rødhus Klitvej 97 på sydsiden. T.O er nr. 97 et af de huse, der skal fjernes for at give plads til nye sommerhuse.



Larvespind af den fredede og rødlistede sommerfugl, *hedepletvinge*.
Foto lokalitet lige syd for Rødhus Klitvej i klitheden, hvor et byggefelt er placeret.
© Søren Rosenberg, den 4. august 2022

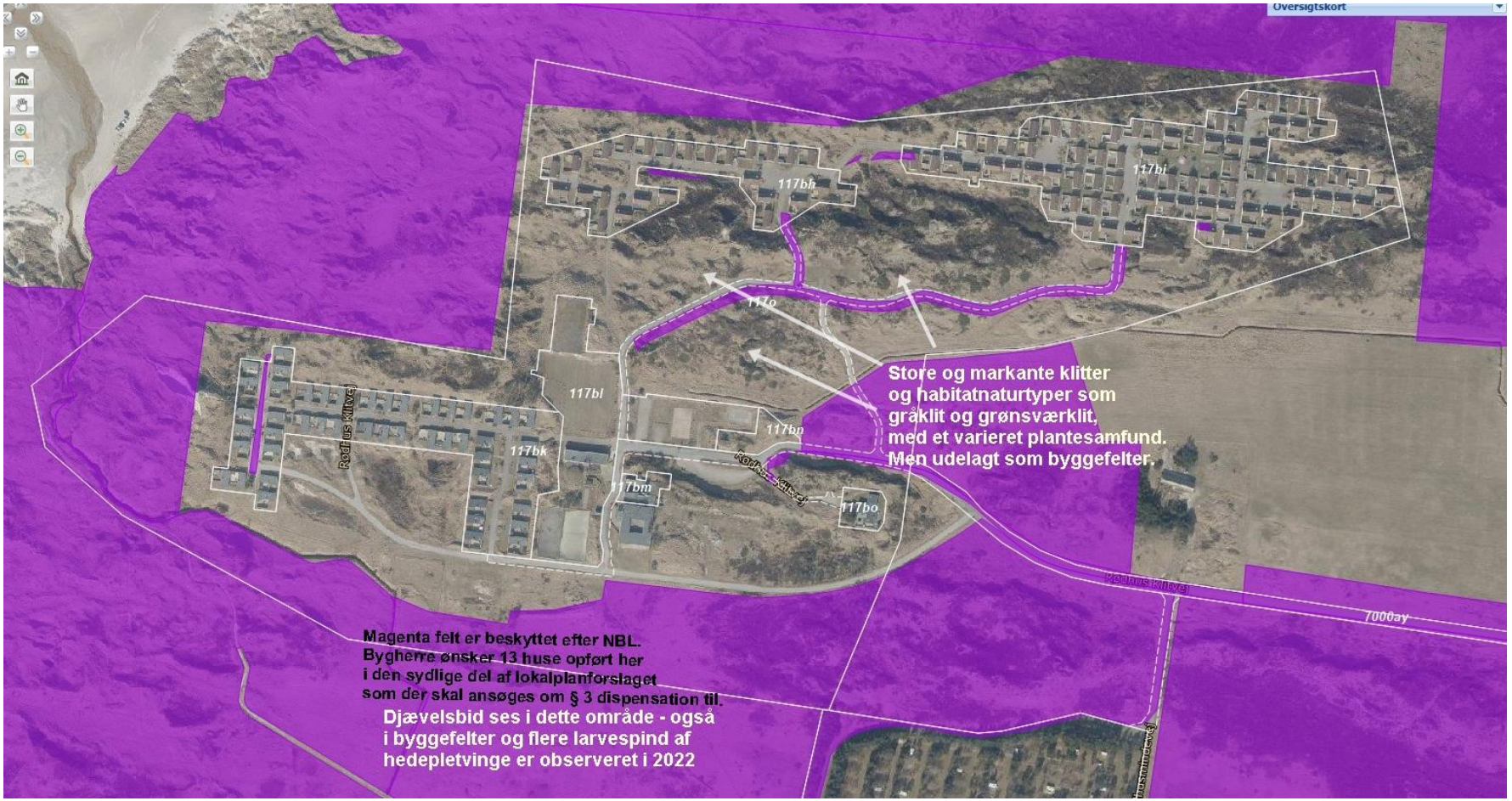
Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

Store dele af lokalplanområdet består af beskyttet natur, § 3.

Ifølge naturbeskyttelsesloven fra 1992, må man ikke ændre tilstanden på naturbeskyttede arealer. Derfor skal Jammerbugt Kommune indhente dispensation fra naturbeskyttelsesloven, før evt. udstykning, som skal sendes til klageberettige herunder Danmarks Naturfredningsforening.

I øvrigt er det DN's opfattelse, at der er dele af området, der opfylder kravene til at være "§ 3-natur", men ikke er registreret som sådan.

Herunder kort som viser de naturbeskyttede felter (hede) indenfor planområdets grænse som er den hvide streg rundt om arealet.



Kommuneplanen

2.1.1 Grønt Danmarkskort – Der står følgende i kommuneplan21 i kursiv tekst:

Grønt Danmarkskort er et planlægningsværktøj, der giver mulighed for at samtænke biodiversiteten på tværs af naturområder i kommunen. Inden for udpegningerne i Grønt Danmarkskort jf. kortet skal kommunens egen indsats for at styrke biodiversiteten prioriteres

Danmarks Naturfredningsforening vil opfordre Jammerbugt Kommune til at afvise lokalplanforslaget, grundet at et sommerhusbyggeri med 58 sommerhuse og ny infrastruktur, kloakeringer mm. uden tvivl vil give en nedgang i biodiversiteten - altså i modstrid med formålet for Grønt Danmarkskort udpegning.

2.1.3 Særligt værdifuldt naturområder – Der står følgende i kommuneplan21 i kursiv tekst:

De særligt værdifulde naturområder i Jammerbugt Kommune, jf. kortet, udgør en væsentlig del af det Grønne Danmarkskort. ***Her vejer hensynet til naturen og biodiversiteten tungt****, og eventuelle større ændringer i eksisterende arealanvendelse skal være positivt for udviklingen af biodiversitet og naturkvaliteten.*

I de særligt værdifulde naturområder må der ikke ske ændringer i arealanvendelse, fx ændringer i landbrugsdrift og skovbrug, der påvirker biodiversiteten og de naturlige processer i negativ retning eller begrænser fremtidige muligheder for udvikling af biodiversiteten.

Veje, større tekniske anlæg og byggeri skal som udgangspunkt undgås i de særligt værdifulde områder*. Etablering af disse kan i sjældne tilfælde kun ske hvis de har en større samfundsmæssig betydning og vil ofte kræve dispensation fra lovgivning. Alternative muligheder for placering uden for de særligt værdifulde naturområder skal altid undersøges.*

DN er helt enig i formuleringen, og da etablering af projektet ikke har en samfundsmæssig betydning, bør kommunen overholde egne retningslinjer og afvise projektet.

2.2.2 Større, sammenhængende landskaber - Der står følgende i kommuneplan21 i kursiv tekst:

Indenfor de større sammenhængende landskaber, der er afgrænset på kortet, skal beskyttelse og udvikling af landskabsværdierne vægts høj.

De større sammenhængende landskaber skal så vidt muligt friholdes for tekniske anlæg, der kan påvirke landskabet. Der kan ske byudvikling i respekt for landskabsværdierne. Øvrigt byggeri og anlæg, herunder erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri for jordbrug, skal placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabets skala og karaktertræk. Terrænregulering, som råstofgravning og jordvolde, der ændrer den landskabelige karakteristik, må ikke finde sted.

DN vurderer, at sommerhusbyggeri med 58 sommerhuse, - vil ændre den landskabelige karakteristik og påvirke landskabsværdierne negativt.

3.1.1 Værdifulde kulturmiljøer - Der står følgende i kommuneplan21 i kursiv tekst:

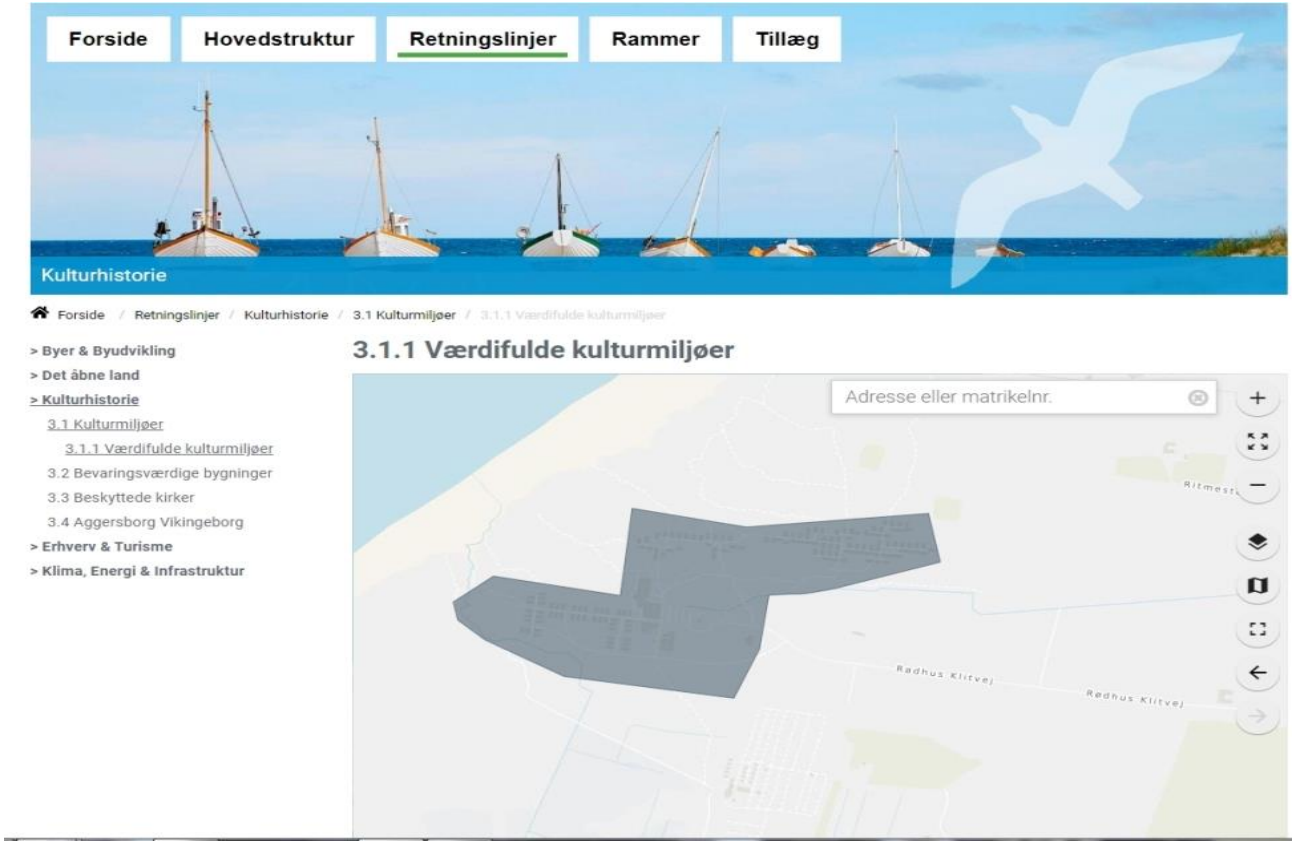
Inden for de udpegede værdifulde kulturmiljøer må der kun planlægges og udføres byggeri, anlæg mv., hvis der tages hensyn til kulturhistoriske bevaringsværdier, og når det kan godtgøres at de bærende bevaringshensyn ikke i væsentlig grad tilsidesættes. Ved udarbejdelse af lokalplan skal der

redegøres for betydningen af et værdifuldt kulturmiljø, der indgår i planområdet eller i samspil med området, og der skal tages stilling til, hvordan de kulturhistoriske bevaringsværdier kan sikres i dialog med Nordjyllands Historiske Museum.

I lokalplanforslaget må det være en forglemmelse, at Jammerbugt Kommune **ikke** har vurderet lokalplanforslaget i forhold til at området er udpeget som værdifuldt kulturmiljø! DN kan ikke se, hvordan man kan bygge nye sommerhuse i kontrast til de kulturhistoriske hvide eksisterende klyngehuse, uden at kompromitterer det værdifulde kulturmiljø. Et sådant miljø er et geografisk område der i sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling – derfor er Rødhus Klit udpeget som værdifuldt kulturmiljø og retningslinjerne skal naturligvis overholdes.

DN´s vurdering er at det projekterede byggeri **ikke** lever op til ovennævnte regel i kommuneplanen, og Jammerbugt Kommune bør afvise lokalplanforslaget, da de nuværende huse tillige med et nybyggeri, ikke afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling, som de eksisterende klyngehuse gør.

På kortet ses de udpegede værdifulde kulturmiljøer, som skal sikres såvel i byzone og sommerhusområder, som i **landzone**.





Habitatnaturtypen grå/grøn klit ses her netop i et byggefelt. En markant klitformation med næringsfattige plantesamfund. Bør ikke bebygges.

DN er uenig i, at det ikke har konsekvens for Natura 2000 området eller de arter og naturtyper, som området er udpeget for at beskytte.

Beskyttelsen af habitatnaturtyper og arter gælder også uden for det udpegede Natura2000 område.
Det er illusorisk at forestille sig, at de berørte habitatnaturtyper (2130 Grå/grøn klit - 2190 klitlavning – 2140 klithede – 4030 tør hede) efter udbygning af området vil fremstå i tilnærmelsesvis samme intakte tilstand.

Levevilkårene for hedepletvinge vil også blive væsentligt forringet. Der vil blive færre planter af djævelsbid og det er uvist om de voksne sommerfugle kan finde tilstrækkeligt mange nektarplanter.
For at larverne skal kunne overleve kræves der en større samling af djævelsbid, og det kan i praksis blive svært at opretholde tætte bestande af djævelsbid i et fuldt udbygget område med sommerhuse.

I Miljørapporten foreslås nogle afværgeforanstaltninger.
Ved at lægge køreplader ud ødelægges fourageringsmuligheder og værtsplanten djævelsbid.
Og når nogle af planterne i årene efter genindvandrer, hvor det er muligt mellem de nye sommerhuse, er det spørgsmålet om bestandene af djævelsbid er så tilstrækkeligt store til at hedepletvinge som bestand kan overleve i området.
Det er DN's opfattelse, at bestanden af djævelsbid mellem sommerhusene vil blive så fragmenteret, at der ikke vil kunne etableres en levedygtig bestand af hedepletvinge.

Der foreslås som afværgeforanstaltning at give djævelsbid gode vækstbetingelser ved at udlægge lysåbne arealer med ekstensiv græsning eller høslet ved tilgroning.
Det er svært at forestille sig, hvor det skulle foregå, når man ser på de tætpakkede matrikler.
Matriklerne er i privat eje, så lodsejerne skal være med på ideen.
Forslaget med lodsejers accept af græsning er tvivlsomt. Hvorom græsning og anden naturpleje af fælles arealer, vil være et rigtig godt naturprojekt, som Jammerbugt kommune og områdets respektive grundejerforeninger, meget gerne må samarbejde om at få iværksat.

<u>Planbestemmelser – Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger) p. 36, 2. afsnit</u>
DN vil protestere mod, at der kan påbegyndes byggeaktiviteter straks efter indsigelsesfristens udløb.
Byggeaktiviteter bør først kunne igangsættes når klagefristen er udløbet, hvis der ikke er indkommet klager. Klager skal have opsættende virkning.
Set fra DN's synspunkt gives der med kommunens formulering indirekte carte blanche til at starte byggeprocessen. Jammerbugt Kommune bør i vilkår for evt. vedtaget lokalplan, sikre at bygherren **ikke** kan få en byggetilladelse, før klagenævnet har truffet en afgørelse.
Det fremgår heller ikke af lokalplanen, hvornår kloakeringsarbejdet kan starte.
Er det også efter indsigelsesfristens udløb?

Zonestatus:
Jammerbugt Kommune kalder konsekvent lokalplanområdet for et sommerhusområde.
DN er uenig i, at det er et sommerhusområde, hvad der også i den tidligere høring fra flere sider er levet påpeget.
Området opfylder ikke kriterierne for et sommerhusområde, men er i overensstemmelse med definitionen for feriebyer.
Jammerbugt Kommune har ikke kunnet dokumentere, om og hvornår området har fået status som sommerhusområde.
Jammerbugt Kommunes baggrund for lokalplanforslaget er følgende udsagn:
Lokalplanen muliggør udstykning af sommerhusgrunde i det allerede eksisterende sommerhusområde - Beskyttet natur – Hede: Sommerhusområdet ved Rødhus Klit har været udlagt siden 1977. Naturbeskyttelseslovens forbud mod tilstandsændringer er således ikke aktuelle for de områder, der er udpeget som hede arealer.
DN mener ikke at dette udsagn er korrekt. Området blev udlagt til ferieby/feriehuse i et erhvervsområde – ikke sommerhuse. Desuden blev de områder hvor byggefelterne er placeret – specifikt omfattet af retningslinjer i den gamle plan om, at de ikke kunne bebygges.
Jammerbugt Kommune har i øvrigt oplyst på et møde den18. marts 2021 - at den tidligere Pandrup kommune, ingen dokumentation har for hvornår området er overført til sommerhusområde! Derfor må området være omfattet af byplanvedtægt nr. 1 fra 1953, som må være gældende.
En større del af arealet er §3 beskyttet hede. Loven tilsigter at et naturbeskyttet område, ikke må tilstands ændres, uden forudgående dispensation med klageadgang. Derfor skal byggefelter, hvor områder er registreret som beskyttet hede, igennem Jammerbugt Kommunes myndighedsbehandling med en natur gennemgang, som afstedkommer en evt. dispensation.
Jammerbugt Kommune kan ikke ændre ved, at området var rammebestemt som erhvervs-/fritidsområde, da Naturbeskyttelsesloven i 1992 trådte i kraft. Hvornår status blev ændret til sommerhusområde, er uvis. Men formelt set plejer det først at ske når området lokal-planlægges – og det er dermed først nu.
Derfor skal bygherre ansøge Jammerbugt Kommune om dispensation for byggeri på områder som er beskyttet af Naturbeskyttelsesloven.
Grundlæggende mener Danmarks Naturfredningsforening at Jammerbugt Kommunes udlægning af området som sommerhusområde er forkert og derfor er forudsætningen for planen slet ikke til stede.
DN har derfor undersøgt områdets zonestatus, med baggrundsviden fra de tidligere gældende Helhedsplaner og modtagende høringssvar og kommunens bemærkninger dertil og vi medtager her relevante udsnit fra dengang:
”Ved vedtagelse af kommuneplan i 2009 fremgår det af hvidbogen at Danske Folkeferie skriver i sit høringssvar, at rammerne for områdets anvendelse if.t. den gældende lokalplan nr. 1 medfører en ikke ubetydelig indskrænkning i anvendelses- og udviklingsmulighederne for centret. Kommunen svarer at områdets rammer udlægges til erhvervsformål såsom feriecenter m.v. og angiver retningslinjer for fremtidig lokalplanlægning i området- den eksisterende lokalplan er fra 1977 og der kan været et stort behov for at revidere plan-grundlaget.
I 2013 er der i hvidbogen for høringssvar til kommuneplan vedr. Rødhus Klit skrevet: tidligere var området et erhvervsområde og konverteres nu til et rent sommerhusområde, og da der stadig er planen at drive erhverv i form af restauration, udlejning og butik bør området vel rettelig registreres som et blandet erhvervs- og sommerhusområde. Kommune svarer at vi afventer et konkret projekt- evt. ændringer vil blive gennemført i forbindelse med en evt. lokalplanproces. Projektmager dengang, Morten Pedersen skrev samme år i hvidbogen at tidligere var området et erhvervsområde og konverteres

nu til et rent sommerhusområde. Der drives stadig erhverv i området hvorfor området bør være registreret som blandet erhvervs-. og sommerhusområde.
I 2017 er der i hvidbogen for kommuneplanen nævnt et svar fra Erhvervsstyrelsen om at det ikke fremgår af redegørelsen at der ikke må udlægges nye sommerhusområder i kyst-nærhedszonen, og kommunen svarer at der ikke må ske en planlægning i de kystnære områder på bekostning af de landskabelig eller naturmæssige hensyn- ny udlæg kan ikke ske indenfor Kystnærhedszonen jfr. nationale interesser."
En tilsvarende sag, afgjort i Planklagenævnet 28. januar 2021, angående sommerhuse i Guldborgsund ligner tilsvarende lokalplanforslaget ved Rødhus Klit.
Udsnit fra afgørelsen i Planklagenævnet: "at området ikke kan betegnes som et sommerhusområde, men som et feriecenter. Det er en bebyggelse der består af ferieboligbebyggelse med tilhørende fællesbygninger. I praksis er husene privatejede sommerhuse. Forskellen er, at de oprindelige huse står på fælles ejet jord, hvilket er en juridisk konstruktion, som passer til et feriecenter."
Danmarks Naturfredningsforenings Sekretariat har gennemgået lokalplanforslaget med jurister og byplaneksperter og deres konklusion er enslydende med Planklagenævnets afgørelse ovenover, at feriecenterformål ikke er det samme som sommerhusformål.
Præmissen for planen er dermed ikke til stede – nemlig at området skulle være sommerhusområde, og at §3 beskyttelsen dermed ikke skulle gælde.

Med de ovennævnte opsummeringer af områdets status og naturindhold vil Danmarks Naturfredningsforening indtrængende opfordre Jammerbugt Kommune til, ikke at vedtage Lokalplan 18-002 med sommerhus byggeri ved Rødhus Klit.

Alternativt, *hvis der skal udbygges,* bør udbygningen ske i visuel og arkitektonisk forlængelse af den sammenhæng, stringens, skala, præcise materialitet og farvesætning, der allerede findes i det områder, der er afgrænset af den nuværende lokalplan. Placeringen af eksempelvis hvide klyngehuse, skal være i respekt for landskabet, naturtyper og arter.
I forhold til muligheden for sommerhuse indenfor lokalplanen, vil det ikke være muligt som udstykningsplanen i lokalplanforslaget foreligger, efter Danmarks Naturfredningsforenings mening og vurdering.

Med venlig hilsen

Søren Rosenberg, formand for DN Jammerbugt