

**Plan, Teknik & Miljø
Byg**

Skelbækvej 2
6200 Aabenraa
Tlf.: 7376 7676

Dato: 7. juni 2024
Sagsnr.: 23/19168
Ejendomsnr.: 19562
Kontakt: Lis Bækkelund Lerche
Direkte tlf.: 73 76 75 35
E-Mail: lbaekk@aabenraa.dk

Landzonetilladelse

Der meddeles hermed landzonetilladelse, som ansøgt, til at bibeholde det etablerede

Offentlige parkeringsareal etableret ved Loddenhøj

på ejendommen matr.nr. 624, BARSMARK, LØJT
beliggende Loddenhøjvej 250, 6200 Aabenraa

Vilkår for tilladelsen

Såfremt jollehavnen nedlægges og plangrundlaget for jollehavnen ophører, træder denne landzonetilladelse for parkeringsarealet ligeledes ud af kraft, og parkeringsarealet skal som udgangspunkt fjernes, og arealet retableres.

Hvis der herefter er ønske om at bevare hele eller dele af parkeringsarealet kræver det fornyet afgørelse. Der er på nuværende tidspunkt ikke taget stilling til, hvorvidt der kan opnås landzonetilladelse. Bibeholdelse af parkeringsarealet uden jollehavnen kræver ligeledes forudgående dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Bibeholdelse af parkeringsarealet uden molerne kan forudsætte særlig kystsikring.

Aabenraa Kommune foranlediger ovennævnte vilkår tinglyst på ejendommen på ejer af ejendommens bekostning, jf. Planlovens § 55, stk. 1.

Gyldighed og udnyttelse

Tilladelsen bliver offentliggjort den 7. juni 2024 på Aabenraa Kommunes hjemmeside.

Normalvis må en tilladelse tidligst udnyttes 4 uger efter denne offentliggørelsesdato, og bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt. Da der er tale om en bibeholdelsesafgørelse er disse forhold irrelevante. Se dog afsnittet vedrørende klagevejledning.

Lovgrundlag

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1, i Lov om planlægning, jf. Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Efter § 35, stk. 1 må der i landzone ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Formålet med landzonebestemmelserne er, at hindre spredt bebyggelse i det åbne land, beskytte jordbrugsmæssige og landskabelige værdier samt sikre, at de offentlige investeringer i f.eks. infrastruktur og service udnyttes bedst muligt.

Redegørelse

Grundejer, Aabenraa Kommune, har på lejers, Loddenhøj Jollelaugs, vegne foranlediget lovliggørelse af etableret parkeringsareal ved Loddenhøj Jollehavn på ca. 1.600 m².

Arealet fremstod før etablering af jollehavnen som en græsstribe ca. 14 m bredt og ca. 60 m langt (756 m²), hvorpå der blev parkeret frit. Der henlå desuden joller og bådtrailere på græsarealet. På græsfladen stod et eller flere bord/bænkesæt. Mod "strandvejen" var der, længst mod nord i en længde af ca. 23 m, lagt sten for at sikre, der ikke blev kørt direkte fra vejen til græsset.

Stranden ud for græsfladen var ca. 14 m dyb afhængig af vandstand. Der var ligeledes et smalt spor befæstet med plastelementer i sandbæltet brugt til søsætning af joller/både.

Det etablerede parkeringsareal fra 2020 er belagt med grus og stenmel. Der er lagt sten mod vejen for at indikere hvor kan køres ind og hvor der ikke kan køres ind. Arealet er delt i to med samme type sten imellem som opdeling mod Strandvejen. Der er dog mulighed for passage også med bil imellem de to dele.

Delen mod nord er fortrinsvis dedikeret til trafik og parkering i forbindelse med joller og både, da selve rampen til søsætning også er placeret her.

Delen mod syd er til parkering for alle besøgende til området. Delen er lidt mindre end den nordlige del, da en stribe på knap 5 m mod molen er dedikeret til 4 borde/bænkesæt. Striben er også afmærket med sten som opdelingerne.

Der opstilles ikke yderligere skiltning og der etableres ikke belysning ved pladsen. Der er ikke ønske om opførelse af bygninger på arealet, hverken permanent eller tidsbegrænset. Der vil i forbindelse med fx et arrangement eller anden særlig lejlighed kunne opsættes midlertidig konstruktioner i maksimalt 6 uger – dog aldrig som en tilbagevendende begivenhed på samme placering og med samme type aktivitet.

Planforhold

Pladsen er i planlægningsforstand en kombination af et fritidsanlæg (slæbested og jollehåndtering/oplag) og trafik anlæg (parkeringsareal).

Arealet hvor pladsen er etableret ligger i det åbne land uden kommuneplanramme, men støder op til Loddenhøj Camping der er omfattet af rammeområde 1.9.007.F i Kommuneplan 2015. Området er udlagt til rekreativt område, med specifik anvendelse som campingplads.

Parkeringsarealet ligger inden for følgende relevante landskabelige udpegninger i kommuneplanen: kulturhistoriske bevaringsværdier, bevaringsværdigt kulturlandskab –

Barsmark ejerlav samt værdifulde kulturmiljøer, bevaringsværdige landskaber samt inden for kystnærhedszonen – og kommuneplanens tilsigter følgende:

Kulturhistoriske bevaringsværdier og bevaringsværdigt kulturlandskab – Barsmark ejerlav

Der må ikke etableres nye større tekniske anlæg inden for de udpegede kulturlandskaber. Etablering af nye anlæg må ikke finde sted i disse områder, hvis tiltaget i væsentlig grad vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af bevaringsinteresserne. Samspelet mellem kultursporene, naturgrundlaget og det omgivne landskab må ikke sløres eller ødelægges.

I områder, der er udpeget som *værdifuldt landskab*, skal landskabshensynet prioriteres højt. De værdifulde landskaber skal som hovedregel friholdes for nye tekniske anlæg, byudvikling og nye bebyggelser, der skæmmer landskabet eller forringer de visuelle, kulturhistoriske eller oplevelsesmæssige værdier. Samfundsmæssigt nødvendigt anlæg skal placeres og udformes med særlig hensyntagen til landskabet og til de interesser, der er knyttet til befolkningens friluftsliv.

I *kystnærhedszonen* skal etablering af fritidsanlæg ske i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. Lokalisering skal i øvrigt ske efter principperne for Planlægning i kystnærhedszonen.

Endvidere gælder at, der bortset fra trafikanlæg kun i ganske særlige tilfælde kan planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet eller særlig kystbeskyttelse.

Naboorientering

Der har været gennemført naboorientering fra den 24. januar 2024 til den 11. februar 2024. Fristen blev forlænget til den 24. februar 2024.

Der er modtaget væsentlige bemærkninger fra en ud af fire grundejerforeninger. Der er modtaget bemærkninger fra de tre naboer/genboer mod vest. Desuden er der modtaget bemærkninger fra private sommerhusejere i nærområdet.

Alle bemærkninger er samlet i særskilt høringsnotat og kommenteret enkeltvis. Høringsnotatet vedlagt som bilag til denne afgørelse. Bemærkningerne går på mistet herlighedsværdi og ødelagt strand, ændret lydbillede, autocampere, lugtgener, indskrænket indkørselsmulighed, vilkår for en afgørelse, begrundelse for placering af jollehavn, plangrundlag/lokalplanpligt, miljøvurdering, parkeringsareal for de få, begrebsafklaring, skelforhold, ikke korrekt angivne størrelser på pladsen, jollelaugets lejekontrakt, nøl, vedligeholdelsespligt, skiltning, kreds der orienteres, trafiksikkerhed, tilsynspligt, salg af strøm til autocampere, Møllebækken med mere.

Relevante bemærkninger i planmæssige henseende er indarbejdet og besvares i afgørelsens forskellige afsnit. Øvrige bemærkninger besvares via høringsnotatet.

Afgørelsen her forudsætter, at jollehavnen retligt nu er lovlig, hvilket den med Kystdirektoratets afgørelse af 9.12.2022 er. I samme afgørelse fra Kystdirektoratet er parkeringsarealet medbehandlet, hvorfor der således også er meddelt dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 15 til parkeringsarealet.

Kystdirektoratets afgørelse blev påklaget til Miljø- og Fødevarerklagenævnet. Nævnet stadfæstede Kystdirektoratets afgørelse den 13.07.2023. Aabenraa Kommune er vidende om, at Kystdirektoratets afgørelse er indbragt for domstolene. Der er ikke truffet afgørelse i dette forhold. Udfaldet af denne sag kan få opsættende virkning for parkeringsarealet, hvorfor der stilles vilkår om fjernelse af parkeringsarealet, såfremt forudsætningerne for jollehavnen forsvinder.

Opretholdelse af hele eller dele af parkeringsarealet vil i givet fald kræve ny sagsbehandling, da der også skal søges om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Der er på nuværende tidspunkt ikke taget stilling til, hvorvidt Aabenraa Kommune ønsker at bibeholde parkeringsarealet i sin nuværende form og placering, såfremt molen skal fjernes.

Der igangsættes for nuværende således heller ikke undersøgelse med henblik på anden placering af parkeringsareal.

Plangrundlag og lokalplanligt

Jollehavnen og parkeringsarealet kan ikke betragtes som et sammenhængende projekt, der kan udarbejdes lokalplan for, da de to anlæg ligger på to forskellige territorier. På vand ligger jollehavnen, det vil sige på søterritorie. Her er det Kystdirektoratet alene der kan give tilladelser til anlæg.

På land ligger parkeringsarealet, og her ved denne kyst er det i landzone. Her er det kommunen, der har kompetencen til at give en planlovstilladelse; enten en landzonetilladelse eller en lokalplan. Det er kommunens vurdering, at omfanget af parkeringsarealet kan indeholdes i en landzonetilladelse.

Afklaring af planforhold har været politisk behandlet i Udvalget for Plan, Teknik og Landdistrikter tirsdag den 16.01.2024. I [Punkt 8](#) i referatet kan teksten læses. Det blev besluttet, at arbejde videre med at lovliggøre parkeringsarealet med en landzonetilladelse.

Se endvidere afsnittet **Begrundelse**

Viden om vilkår

Vilkår om fjernelse der nævnes i den politiske behandling, var offentligt tilgængeligt senest fra den 17.01.2024. Her blev det nævnt, at landzonetilladelse til parkeringsareal kun vil være gældende så længe Loddenhøj Jollehavn eksisterer.

Naboorienteringen blev sendt ud den 24.01.2024, det vil sige efter mødet og hvor det blev til offentlig viden, at der ville blive stillet vilkår om før nævnte.

Autocampere

Der er ikke søgt om, og ej heller meddelt tilladelse til camping. Der er heller ikke planer om indretning af pladsen til camping og derfor opsættes der ingen skiltning. De nærmere regler for parkering af autocampere mv. fremgår af høringsnotatet i bilagene. Såfremt det måtte vise sig, at den fremtidige brug strider mod gældende regler eller denne tilladelse, har Aabenraa Kommune handlemulighed også for eventuel skiltning.

Parkeringsareal for de få

Parkeringsarealet er offentligt tilgængeligt og kommunen har ikke praksis for skilte hermed. Når der ikke er skiltet med privat parkering, er der tale om offentlig parkering. Det fremgår endvidere af nuværende (og kommende reviderede) lejekontrakt mellem Aabenraa Kommune og Loddenhøj Jollelaug, at ikke kun medlemmer har fri adgang til og kan bruge jollehavnen og parkeringsarealet.

Jollelauget har været partshørt om de indgåede bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen og har svaret særskilt. Svaret er bilagt denne afgørelse.

Ændret lydbillede

Hvor man som bilist før kørte langs stranden og typisk vendte om i svinget, hvor asfalten ophørte eller drejede op mod Lønholt, kan parkeringsarealet nu anvendes som vendeplads. Da pladsen er belagt med stenmel og grus, vil motoriseret færdsel mod underlaget kunne høres og lydbilledet er derfor et andet end før.

Det er Aabenraa Kommunes skøn, at det er en lydbelastning af meget begrænset øget omfang for de omkringboende. De tre nærmeste sommerhusgrundenes nære udendørs opholdsarealer i forhold til parkeringsarealet er beliggende i en afstand af ca. 40-90 meter, hvorfor støjgenerne alene af den årsag er begrænsede. Endvidere har de nærmeste naboer betragtelig bevoksning mellem deres udendørs opholdsarealer og pladsen. Sommerhusboligerne bebos pt. ikke helårligt.

Det er derfor Aabenraa Kommunes vurdering, at der ikke skal iværksættes yderligere for at vurdere på tiltag omkring lydbilledet.

Trafikforhold

På vejen langs stranden er der hastighedsbegrænsning på 40 km/t og vejen er en såkaldt "to minus en" vej, hvilket betyder, at man som bilist vil skulle sætte farten ned for at kunne passere modkørende tung trafik.

Af de indgåede bemærkninger fremgår det, at hastigheden på biltrafikken langs vandet af nogen opleves som værende for høj og ubehagelig. Omvendt fremgår det af partshøringen af Jollelauget, at der ikke opleves gener ved biltrafikken langs vandet.

Aabenraa Kommune har undersøgt trafikforholdene ved trafikmålinger i uge 28/29 (14.7-21.7) 2023 på tre lokationer på Loddenhøjvej: en lige før sommerhusområdet, en ved svinget nede ved stranden og en lige efter svinget ind til området Lønholt. De seneste trafiktal er fra 2021 og før da fra 2018, men begge de gange er der alene tal fra placeringen før sommerhusområdet, lige før indkørslen til Mølleforte, og er derfor ikke direkte sammenlignelige.

Opgørelse med både trafiktællinger og historiske trafiktal:

Placering	Juli årstal	Års-døgn-trafik	Hver-dags-døgn-trafik	Opregnet julidøgn trafik
Før Mølleforte	2023	455	402	667
Før Mølleforte	2021	608	533	896
Før Mølleforte	2018	616	524	906
Loddenhøjvej svinget ved stranden	2023	264	231	387
Efter indkørsel til Lønholt	2023	148	134	217

Trafiktællingerne viser, at der umiddelbart er en faldende trafik mod området. Etableringen af jollehavnen og parkeringsarealet har således ikke umiddelbart medført en øget trafik til området.

Det skal siges, at de dage i juli 2023 ikke var synderligt varme samt, at i tiden fra sidste måling i juli 2021 til 2023, er der ikke længere fastliggere på campingpladsen. Det taler for mindre trafik generelt som tallene også viser. Omvendt var der under corona i 2021 flere der flyttede ud i deres sommerhuse, hvilket måske kan aflæses i et lidt højere tal for 2021 og igen mindre i 2023.

Inden etablering af jollehavn var der henved 25 joller/både ved Loddenhøj. I jollehavnen er der plads til 50 joller og alle pladser er solgt, men bruges ikke alle på fuld tid eller samtidig. I Bilag II ses luftfoto fra sommeren 2023, som aktuelt viser 25 joller/både, og luftfoto fra sommeren 2015 viser 20-30 joller/både.

De fleste jolleejere har sommerhus i området og parkerer ved sommerhuset og går ned til jollen og bidrager ikke til mertrafik ned til vandet.

Vejen langs vandet fører ikke kun til parkeringsarealet, men er også adgangsvejen videre til det store sommerhusområde Lønholt med mere end 73 sommerhuse.

Samlet set kan der således ikke umiddelbart påvises en øget trafikmængde til Loddenhøj og især ikke særskilt til parkeringsarealet.

Det er endvidere kommunens vurdering, at det er usandsynligt, at hastighedsmønsteret har ændret sig alene på baggrund af etablering af parkeringsarealet og jollehavnen.

Der er således ikke umiddelbart grundlag for at ændre hastighedsbegrænsningerne eller kræve dette i forbindelse med lovliggørelsen af parkeringsarealet.

Kommunen kan ikke alene godkende ændret hastighed på strækningen. En nedskiltning til fx 30 km/t forudsætter politiets godkendelse.

Fortsat adgang langs kysten

En tidligere broforbindelse over Møllebækken har vist sig uhensigtsmæssig at vedligeholde. Aabenraa Kommune har i stedet valgt at lade de betonelementer der ligger på kommunalt ved areal og også anvendes af ejer af Loddenhøjvej 263, være den fremtidige overgang ved Møllebækken hvorved færdslen langs kysten fortsat er sikret.

Spørgsmål om nøl

Den første planlovmæssige forudsætning for jollehavn og parkeringsareal var med den seneste lokalplan tilbage fra 2019. Lokalplanen blev påklaget og efterfølgende ophævet af Planklagenævnet, da kommunen ikke havde bemyndigelse til at planlægge på søterritorie. Den lange sagsbehandlingstid skyldes derfor både bortfaldne forudsætninger og at kommunen har afventet afgørelse i klagesagen hos Miljø- og Fødevareklagenævnet, som kom den 13. juli 2023.

NATURA 2000 og Bilag IV

Det er Aabenraa Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv kan påvirke Natura 2000-områder væsentligt grundet afstanden på ca. 7,3 km til nærmeste Natura 2000 område. Der skal derfor heller ikke udarbejdes en konsekvensvurdering.

Der er ikke registreret nogen bilag IV-arter på ejendommen ved opslag på Danmarks Naturdata. Det ansøgte vil efter Aabenraa Kommunes vurdering ikke medføre beskadigelse eller ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Miljøkonsekvensvurdering

Kystdirektoratet miljøscreenede jollehavnen på baggrund af oplysninger fra ansøger, Loddenhøj Jollelaug samt tegningsmateriale. I det materiale er parkeringsarealet tegnet og beskrevet med. Derfor er parkeringsarealet screenet med i Kystdirektoratets sagsbehandling, da de som myndighed er forpligtet til at inddrage andre projekter, der kan kumulere med det der screenes.

Det er derfor Aabenraa Kommunes vurdering, at parkeringsarealet ikke er omfattet af yderligere screeningspligt i henhold til loven om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM).

Begrundelse

Kommunen har ikke bemyndigelse til at planlægge ud i søterritoriet. Det er stadfæstet med klagenævnets afgørelse af 12. maj 2021. Kommunen kan derfor alene planlægge for aktiviteter på land. På land er den ændrede anvendelse alene parkeringsarealet.

Aabenraa Kommune vurderer, at ændringen med parkeringsarealet er en uvæsentlig ændring af det bestående miljø, da alle aktiviteterne er en fortsættelse af tidligere aktiviteter. Der er fortsat parkering, jollesøsætning og anlæg dertil, hensættelse af joller, borde/bænkesæt (adgang og benyttelse for alle) og der er adgang til vandet, både på tværs og langs af stranden, der er ikke spærret af, og der var ikke og der etableres ikke bygninger.

Der er udført naboorientering til en større offentlig kreds ud over de rent matrikulære grundejere, der reelt blot er Loddenhøjvej 263 og det offentlige areal Aabenraa Kommune

forpagter ud til campingplads. Genboer og grundejerforeninger er således blevet orienteret derud over.

Aabenraa Kommune vurderer derfor samlet set, at etableringen af parkeringsarealet ikke udløser lokalplanpligt.

Placeringen af parkeringsanlægget er i direkte tilknytning til andet anlæg, der også er til fritidsformål, og der sker således ikke ny spredt anlæg i det åbne land jævnfør landzonebestemmelserne i planloven.

Anvendelsesændringen med selve parkeringsarealet foregår i terrænniveau og hæver sig ikke synderligt i landskabet. Afgrænsningssten og lejlighedsvis parkerede køretøjer skønnes ikke at være elementer der skæmmer landskabet og blikket fra fjorden mod land væsentligt, eller mere end det gjorde før etableringen af selve pladsen.

Parkeringsarealet kunne have været etableret alene uden jollehavnen, og hvor som helst på strækningen langs stranden. Den mest hensigtsmæssige placering, uanset ens holdning til jollehavnen, når den nu er etableret, vurderes at være i tilknytning til jollehavnen. Den bliver en naturlig del af de aktiviteter, der er med jollehavnen og sommerhus- og campingområdet.

Aabenraa Kommune vurderer, at parkeringsarealet giver en forbedret mulighed for at have joller/både liggende ved Loddenhøj og en forbedret mulighed for parkering til alle besøgende i området. På græsstripen ligger der ikke længere joller/både spredt lidt tilfældigt.

Samtidig anerkender vi, at der samlet set, muligvis kan være en anden tilgang af brugere og dermed trafik i området. Trafikmålinger bekræfter det dog ikke. Desuden skønnes stedet også at være et udflugtsmål, der ligger som afslutningen af stranden mod nord, hvor besøgende vil tiltrækkes med forbedrede parkeringsmuligheder for at se stedet og kigge på bådene.

Parkeringsarealets bredde er ca. 60 m. Længden af strand i dag, målt syd for parkeringsarealet ned til sydligste sommerhus Loddenhøjvej 200, er ca. 440 m. Der er efter Aabenraa Kommunes vurdering, fortsat betydelig længde strand ved Loddenhøj.

Aabenraa Kommune vurderer, at parkeringsarealet ikke vil forringe oplevelsen eller kvaliteterne af det bevaringsværdige kulturlandskab, der kan opleves længere inde i landet. Samspelet mellem kultursporene, naturgrundlaget og det omgivende landskab er derfor ikke sløret eller ødelagt.

Aabenraa Kommune vurderer, at parkeringsarealet som anlæg ikke skæmmer landskabet eller forringer de visuelle, kulturhistoriske eller oplevelsesmæssige værdier, særligt fordi arealet placeres i tilknytning til eksisterende anlæg og er knyttet til befolkningens friluftsliv.

Aabenraa Kommune vurderer, at parkeringsarealet understøtter formålet med fritidsaktiviteter i området, og vurderes derfor at kunne placeres i kystnærhedszonen.

Det er således Aabenraa Kommunes samlede vurdering, at det ansøgte ikke strider mod de hensyn, landzonebestemmelserne og planloven i øvrigt varetager eller imod kommuneplanens udpegninger og retningslinjer.

Klagevejledning

Afgørelsen kan, af ansøger og øvrige parter i sagen, påklages til Planklagenævnet i henhold til vedlagte klagevejledning senest 4 uger fra offentliggørelsen.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

Hvis du ikke umiddelbart efter klageperiodens udløb modtager besked fra Aabenraa Kommune om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

Anden lovgivning

- Det ansøgte har dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15, strandbeskyttelseslinjen. Kystdirektoratet har meddelt dispensation den 09.12.2022. Afgørelsen er stadfæstet af Planklagenævnet den 13.07.2023
- Forud for nu aflyste lokalplan foretog Øhavsmuseet i Svendborg marinearkæologiske forundersøgelser ud for parkeringsarealet (hvor jollehavnen i dag er etableret). Der blev ikke fundet såkaldte kulturlag, og den fundne flint var omlejret, hvilket reducerede den kulturhistoriske værdi meget

Vær opmærksom på, at det er ansøgers/ejers ansvar at sikre, at anden lovgivning er overholdt samt at indhente alle nødvendige tilladelser.

Afgørelsen indberettes til Erhvervsstyrelsen Plandata.dk senest 14 dage efter klagefristens udløb.

Venlig hilsen

Lis Bækkelund Lerche
Landzonesagsbehandler

Nedenstående m.fl. orienteres om afgørelsen via Aabenraa Kommunes hjemmeside:

Danmarks Naturfredningsforening
Danmarks Naturfredningsforening, Aabenraa Afdeling
Friluftsrådet
Museum Sønderjylland, Haderslev
Byggemyndighed, Aabenraa Kommune
Orienterede med flere der har indgivet bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen

Bilag I Kort, ikke målfast



Bilag II



Luftfoto af området sommer 2023



Luftfoto af området sommer 2015

Bilag III Høringsnotat

Der har været gennemført naboorientering fra den 24. januar 2024 til den 11. februar 2024. Fristen blev forlænget til den 24. februar 2024 efter ønske fra nærmeste nabo, der fandt sagen kompleks.

Følgende er naboorienteret om landzonesagen:

Direkte nabo, ejer af Loddenhøjvej 263, genboer i Lønholt 18 og 20, samt grundejerforeninger Barsbæklund, Søkær, Rugmarken og Loddenhøj, samt Loddenhøj Jollelaug.

Det vil sige det er enkelte grundejere der ligger tæt på der er orienteret. Foreningen Bevar NaturStranden ejer ikke grund, og de er derfor ikke naboorienteret.

Campingpladsen er på kommunalt ejet areal, hvorfor forpagter ikke orienteres. Men forpagter orienteres om igangværende arbejde, i henhold til lejeaftalen.

Der er desuden modtaget bemærkninger fra sommerhusejere i nærområdet uafhængigt af grundejerforeningerne.

Alle bemærkninger har indgået i sagsbehandlingen og enkelte bemærkninger har indgået i afgørelsen hvor de er vurderet at have relevans.

Adresse	Bemærkninger fra orienteringen	Bygningsmyndighedens bemærkninger
Loddenhøjvej 263	<p>Mistet herlighedsværdi Mistet strand, særligt for børn</p> <p>Ændret lydbillede Kørsel på grus høres, er en ny lyd. Pladsen bruges som vendeplads</p> <p>Autocampere Pladsen bruges af autocampere, de kan også tilslutte sig elnettet mod betaling til jollelauget. Savner skiltning der viser retningslinjer for autocampere. De fylder i landskabet i ofte længere tid</p>	<p>Irrelevant for denne konkrete sag</p> <p>Besvares i landzonetilladelsen</p> <p>Arealet er et offentligt parkeringsareal på kommunalt ejet grundstykke, men er således ikke vejareal. For autocampere gælder, at der kan parkeres og der kan rastes, også natten over. Men der kan ikke camperes, det vil sige der kan ikke stilles stole og bord ud og sættes oversejl eller fortelt op. Læs evt. mere her på kommunens hjemmeside https://aabenraa.dk/borger/trafik-og-groenne-omraader/trafik/offentlig-parkering/</p> <p><i>Parkeringsbestemmelser for vejarealer er, at folk i autocampere og personbiler kan</i></p>

	<p>Lugtgener Fra oprenset tang/slam, ligger lang tid ved siden af slæbestedet, før det bortskaffes.</p>	<p><i>holde på og ved vejen og raste (overnatte), så længe de overholder færdselslovens bestemmelser i § 28, om parkering.</i></p> <p><i>Parkeres der ikke efter færdselslovens bestemmelser, reguleres forholdet gennem parkeringskontrol. Parkeres der på et areal, der er offentlige areal og ikke vejareal betragtes forholdet som et ophold og kan reguleres, hvis kommunen beslutter det. Aabenraa Kommune har ingen vedtaget politik for det område.</i></p> <p><i>Situationen sidestilles ikke med forhold på en campingplads, fordi campister her kan få strøm, bad og tømning mv. Forholdet sidestilles derimod med parkering og almindeligt opholdt på offentlige areal.</i> https://aabenraa.dk/media/11tjgsnh/regler-for-faerdsel-parkering-og-campering-for-autocampere.pdf</p> <p>Der findes ikke officiel godkendt skiltning med camping eller autocamping forbudt eller for det modsatte; at det er tilladt at raste. Der vil derfor ikke som udgangspunkt blive opsat skilte ved parkeringsarealet der orienterer om gældende regler for henholdsvis at raste eller campere.</p> <p>Såfremt det er jollelauget der oprenser deres areal, har de forpligtelsen og er bekendt med bemærkningerne og deres forpligtelser til bortskaffelse.</p>
--	--	--

Indskrænket indkørsel

Oplever indskrænket indkørselsmulighed på grund af afgrænsningsstenene på pladsen.

Luftfoto forår 2012



Luftfoto forår 2020



Luftfoto forår 2023



Der har i mere end 10 år været enstensætning som afskærmning, også efter p-arealets etablering. Der er i 2024 foretaget tilsyn på stedet (af forskellige fagpersoner fra Aabenraa Kommune) og det

	<p>Vilkår for en afgørelse Savner at få oplyst forlods, at en landzonetilladelse til p-areal vil være betinget af pladsen kun kan være der, så længe jollehavnen er der.</p> <p>Begrundelse for placering Mangler begrundelse for placering af jollehavnen. Mener ikke at vinteroplag af joller i kystnærhedszonen er eneste mulighed. Men henviser til Barsø Landing.</p> <p>Plangrundlag Mener p-areal og jollehavn skal ses som ét samlet projekt og at det samlede projekt udløser lokalplanpligt.</p> <p>Miljøvurdering At projektet som samlet set med jollehavnen skal miljøvurderes</p> <p>P-areal for de få At pladsen alene er til jollehavnen og dens brugere</p>	<p>vurderes, at der fortsat kan køres til og fra nr. 263, også med traktor.</p> <p>Besvares i landzonetilladelsen</p> <p>Irrelevant for denne konkrete sag</p> <p>Alle nedenstående besvares i landzonetilladelsen</p>
Lønholt 18	<p>Begrebsafklaring Hvorvidt det etablerede p-areal er af underordnet betydning i forhold til planloven.</p> <p>Skelforhold Hvorvidt planloven gælder "landareal" udenfor matrikel</p> <p>Opdeling vist i brev Mener det ansøgte alene omhandler delen betegnet</p>	<p>Alle nedenstående besvares i landzonetilladelsen</p>

	<p>som "p-areal" og ikke også "p-areal og bådhandtering".</p> <p>Plangrundlag Mener p-areal og jollehavn skal ses som ét samlet projekt og at det samlede projekt udløser lokalplanpligt.</p> <p>Brugen af p-arealet Mener Jollelauget også anvender arealet til uretmæssig henstilling og lager, vedhæfter fotos.</p> <p>Tegningsmateriale Mener, at fordi det brugte tegningsmateriale fra jollelauget til ansøgningen om jollehavnen viser p-areal, så er det et sammenhængende projekt.</p> <p>Nøl Mener kommunen har forhalet lovliggørelsen af det etablerede areal.</p> <p>Jollelaugets lejekontrakt henviser fejlagtigt til lokalplan</p>	<p>Nuværende lejekontrakt mellem Aabenraa Kommune og Loddenhøj Jollelaug henviser fortsat fejlagtigt til den aflyste lokalplan. Arbejdet med at revidere lejekontrakten er igangsat og indledt med at der skal ske skelberigtigelse i området.</p> <p>Ordensreglementet skal ligeledes opdateres. Begge dokumenter skal godkendes af Aabenraa Byråd. Ordensreglementet skal endvidere godkendes af Trafikstyrelsen.</p> <p>Lejekontrakten (nuværende og reviderede) indeholder også bestemmelser om, at forpligtelsen om vedligehold påhviler lejer, Loddenhøj Jollelaug. Omkostninger i forbindelse med drift og vedligehold afholdes af lejer.</p>
--	--	--

<p>Lønholt 20</p>	<p>Arealopgørelse Det korrekte areal til p-areal er 2.300 og ikke ca. 1.600 m². Der er uoverensstemmelser mellem m² og opdelingen vist på tegningen i naboorienteringen.</p> <p>Nabohøring/-orientering I referatet fra udvalgsrådet den 16. januar 2024 står <i>nabohøring</i> men der udsendes en <i>naboorientering</i>.</p> <p>Plangrundlag Mener p-areal og jollehavn skal ses som ét samlet projekt og at det samlede projekt udløser lokalplanpligt. En landzonetilladelse er kun en retlig mulighed.</p> <p>Vedligehold Mener ikke jollelauget vedligeholder anlægget i god og forsvarlig stand. Mener anlægget er ødelagt. Jævnfør anlæggets tilladelse fra Kystdirektoratet skal ødelagte anlæg straks genetablere og nabo spørger til hvordan begrebet straks skal tolkes. Hvem skal betale for genetablering?</p> <p>Uoverensstemmelser mellem det ansøgte og jollelaugets havneregulativ. Fx tolkes det at havnen er til henstilling af biler, hvis man har et ærinde på havnen. Det vil sige, ikke et offentlig p-areal.</p>	<p>Besvares i landzonetilladelsen</p> <p>Er besvaret i kvitteringsbrev</p> <p>Alle nedenstående besvares i landzonetilladelsen</p>
-------------------	--	--

	Mener området er ødelagt, for at tilgodese nogle få.	
Loddenhøj Jollehavn	<p>Areal for alle Loddenhøj Jollelaug ønsker at p-areal og jollehavn er for alle.</p> <p>Uoverensstemmelser mellem det ansøgte og jollelaugets lejekontrakt med hensyn til indretning af arealet og brug af det lejede areal. Henviser til tidligere beskrivelse i nu ugyldig lokalplan.</p> <p>Skiltning Ønsker ikke unødvendig skiltning, og har ikke oplevet adfærd eller brug af stedet der fordrer yderligere skiltning. Dog evt. skiltning ved Møllebækkens udløb, da det er oplevet at der lægges sten i udløbet, måske for at ændre løbet eller opstemme vand.</p>	Alle nedenstående besvares i landzonetilladelsen
Barsbæklund Grundejerforening og Grundejerforeningen Loddenhøj	Har ikke svaret som forening	
Søkær Grundejerforening	Har svaret ingen bemærkninger	
Grundejerforeningen Rugmarken, fra formand	<p>Kreds der orienteres Spørger hvorfor foreningen Bevar NaturStranden og forpagter af Loddenhøj Camping ikke er med. Mener alle kommunens borgere og turister burde inddrages.</p>	Er besvaret i kvitteringsbrev og landzonetilladelsen

	<p>Plangrundlag Mener p-areal og jollehavn skal ses som ét samlet projekt og at det samlede projekt udløser lokalplanpligt.</p> <p>Tidligere placeringer drøftet Henviser til tidligere dialog om anden placering af p-areal, ikke nødvendigvis ved jollehavnen.</p> <p>Ødelagt strand Henligger meget rådden tang, liglagner og en ødelagt campingplads. Disse elementer kan ikke længere selv komme væk, på grund af manglende strømninger i vandet. Mener området er ødelagt og stranden mindsket til et minimum, for at tilgodese nogle få brugere af jollehavnen.</p> <p>Lugtgener Svovldampe fra rådden tang mm.</p> <p>Tiny Houses Spørger hvorfor der står husvogne hele året.</p> <p>Trafiksikkerhed Mener ikke placeringen længst mod nord er hensigtsmæssig særligt i forhold til børn der skal krydse vejen.</p>	<p>Besvares i landzonetilladelsen</p> <p>Irrelevant for denne konkrete sag</p> <p>Besvares delvist i landzonetilladelsen / Irrelevant for denne konkrete sag</p> <p>Irrelevant for denne konkrete sag</p> <p>Aabenraa Kommune har opsagt tidligere forpagter af campingpladsen og konceptet for camping er ændret, læs mere her: https://aabenraa.dk/om-kommunen/nyheder/nyheder/ritzau/aabenraa-kommune-har-fundet-forpagter-til-skarrev-camping-og-loddenhoej-camping</p> <p>Besvares i landzonetilladelsen</p>
--	--	--

	<p>Lydhørhed Ønsker at kommunen lytter til borgerne og genskaber stranden.</p> <p>Mistet herlighedsværdi Mener at flere grundejere, også i andre grundejerforeninger har valgt at sælge deres sommerhuse efter etableringen af jollehavnen og medfølgende skadevirkninger.</p>	<p>Derfor er der udført naboorientering, og uanset afsender, er alle bemærkninger taget med i sagsbehandlingen og besvaret hvor det har relevans for denne konkrete sag.</p> <p>Irrelevant for denne konkrete sag</p>
Rugmarken 12, ejer	<p>Mistet herlighedsværdi Mener stedet ikke længere har dejlig natur. Svineri på stranden der aldrig ryddes op. Der stinker som rådne æg. Faldefærdig badebro og trappe. Spørger om ikke stranden skal være tilgængelig for alle. Hvorfor er toiletterne aflåste ved campingpladsen. Ikke længere brusermulighed ved campingpladsen. Dårligt udvalg af varer og højere priser på is i kiosken. Generelt dårligt signal at sende for især feriekolonibørn. Alt ovenstående gør, at der er mindre søgning til Loddenhøj, hvorfor der derfor heller ikke er parkeringsbehov og p-arealet er derfor overflødigt.</p> <p>Gentager punkter fra ovenfor ved Grundejerforeningen Rugmarken.</p>	<p>Irrelevant for denne konkrete sag / besvares i landzonetilladelsen</p>

	<p>Uhensigtsmæssig placering af jollehavnen Mener placeringen er dårlig i forhold til: Stormflod, højvande Tilsanding Lugtgener fra liglagner Pæle angrebet af pæleorm Manglende havstrømme der før fjernede tang/slam på stranden Støjgener Erosionsfremkaldte forandringer på strand mod nord</p> <p>Mener det er uhensigtsmæssig brug af skatte kroner, da p-arealet alligevel skal fjernes når jollehavnen skal fjernes.</p> <p>Tilsynspligt Mener kommunen ikke følger op på henvendelser om diverse forhold.</p> <p>P-arealet ligner en losseplads med strandede brofag, cykelstativer, gamle ledninger, vandslanger, ormebefængte pæle, en pram/båd, mast til katamaran, om sommeren er der voldsomme bord/bænkesæt. Det fortsætter op på campingarealet med strandingsrester fra stormen i oktober 2023, sandsække, containere med kødrester/is mm.</p>	<p>Irrelevant for denne konkrete sag</p> <p>Driftenheden har tilsynsforpligtelsen med den del af stranden der hører under Blå Flag https://aabenraa.dk/borger/klima-natur-og-miljoe/vand/havbadevand/blaa-flag-strande</p> <p>Derudover kan driftsenheden kontaktes således https://aabenraa.dk/borger/trafik-og-groenne-omraader/borgertip</p> <p>Den resterende naturstrand henligger uden egentlig drift. Alle strande gennemgås dog mindst en gang årligt for affald. Endvidere skabes der passage ved fx væltede træer, så offentlighedens adgang langs strandene sikres.</p> <p>Man kan kontakte kommunens naturafdeling for nærmere på 73 76 63 70</p>
Barsbæklund 7, ejer	Er en <i>jollehavn</i> , ikke en <i>lystbådehavn</i> som skrevet i naboorienteringen	Skriver jollehavn fremadrettet
Lønholt 77, ejer	Plangrundlag	Besvares i landzonetilladelsen

	<p>Mener p-areal og jollehavn skal ses som ét samlet projekt og at det samlede projekt udløser lokalplanpligt. Mener at p-arealet mangler tilladelse fra Kystdirektoratet.</p> <p>Mener Barsø Landing var et bedre sted af placere anlæg i kystområde uden for udviklingsområderne.</p> <p>Trafiksikkerhed Mener ikke placeringen længst mod nord er hensigtsmæssig særligt i forhold til børn der skal krydse vejen.</p>	<p>Besvares i landzonetilladelsen</p>
<p>Privat person på vegne af 19 sommerhusejere i Lønholtområdet</p>	<p>Plangrundlag Mener p-areal og jollehavn skal ses som ét samlet projekt og at det samlede projekt udløser lokalplanpligt. Mener at p-arealet mangler tilladelse fra Kystdirektoratet.</p> <p>Mener at planlovens hensigt at friholde de åbne kyster for anlæg, ikke overholdes og henviser placering til Barsø landing.</p> <p>Mener området er naturbeskyttelsesområde.</p> <p>Mener områdets primære funktion er at servicere jollehavnen.</p> <p>Vilkår for en afgørelse Savner at få oplyst forlods, at en landzonetilladelse til p-areal vil være betinget af pladsen kun kan være der, så længe jollehavnen er der.</p>	<p>Alle nedenstående besvares i landzonetilladelsen</p>

	<p>- lokalplanpligt Mener at det at der stilles vilkår i landzonetilladelse gør, at p-arealet i sig selv udløser lokalplanpligt, med øget oplysningspligt/orientering til øvrige og en ny miljøvurdering.</p> <p>Mener en mere hensigtsmæssig placering af mere p-areal vil være efter svinget ned til stranden (sydenden af Loddenhøj Strand). Der bør igangsættes en analyse af behovet for parkeringspladser umiddelbart ved starten af stranden mod syd.</p> <p>Såfremt der meddeles landzonetilladelse, vil den være ulovlig. Mener p-arealet kun er til jollehavnens brugere.</p> <p>Forventer at kommunen standser den retlige lovliggørelse og fører arealet tilbage til strand.</p>	
--	--	--

Bilag IV Partshørings svar fra Loddenhøj Jollelaug

**Loddenhøj Jollelaug
Cvr. Nr. 34 68 50 53
DK – 6200 Aabenraa**

**E-mail til: lbaekk@aabenraa.dk
Aabenraa Kommune
Att.: Lis Bækkelund Lerche**

Aabenraa, den 06. maj 2024

Vedr.: Partshøring i sagsnr. 23/1968

Kære Lis Bækkelund Lerche,

Nedenfor svar på de spørgsmål, der er stillet hhv. kommentarer til de indlæg, andre er kommet med:

1. Loddenhøj Jollelaug har aldrig solgt eller blot tilbudt strøm til brugere af p-arealet - heller ikke til autocampere.
2. Loddenhøj Jollelaug har aldrig oplevet, at autocampere har overnattet på p-pladsen. Autocampere parkerer en gang imellem kortvarigt på p-pladsen og nyder udsigten over den smukke havn. Skulle en enkelt være ankommet sent aften, have sovet på pladsen og er kørt om morgenen, så er det ikke noget, vi ved eller har påtalt. Man kan jo ikke påtale noget, man ikke ved.
3. Loddenhøj Jollelaug oplever ingen problemer med trafiksikkerhed langs stranden eller på havnearealet. En relativ stor andel af bådpladserne bruges af personer boende på Lønholt. Mange af disse går ned til deres båd, og hvis de kører, sker det ikke langs stranden.
4. Plan for oprydning:
 - a. Som de fleste ved, blev Danmarks østvendte kyster i oktober 2023 ramt af en storm, der blev karakteriseret som en 100-års storm, og stort set alle østvendte havne blev beskadiget.
 - b. Ved Loddenhøj blev havn og parkeringsplads også slemt beskadiget, og begge har været og er fortsat under udbedring.
 - c. Vi har fisket alle brofag op af havnen og har lagt dem på parkeringspladsen samt på de sidste 4 campingpladser mod nord – efter aftale med forpagteren.
 - d. I dag er parkeringspladsen rettet op, og der mangler kun et slidlag, og 80 procent af brofagene er på plads i havnen. Vi har endda fjernet det materiale, som Aabenraa Kommune har lagt på campingpladsen i forbindelse med genopretning af bækken.
 - e. De resterende 7 brofag til sydmolen er stablet pænt på pladsen og vil blive lagt ud igen, når østmolen er genopbygget - formentlig ultimo maj eller primo i juni

f. Mens genopbygningen af molerne sker, vil en væsentlig del af p-pladsen blive brugt til henlæggelse af sten til molerne. I denne periode vil dele af pladsen og et område syd for havnen være afspærret som arbejdsplads.

5. Forpligtelsen til vedligehold kender vi, og den har vi fokus på. Arbejdet med planlægning og reetablering af området indledte vi dagen efter stormen i oktober, men da hele landet var ramt, har der været et stort pres på de entreprenører og leverandører, som kan dette arbejde. Vi har oplevet, at vores havn er blevet skubbet til fordel for andre større havne – men vi er nu i mål med planlægning, datoer etc.
6. Vi bruger under ingen omstændigheder arealet som losseplads – og udtalelsen er som så meget andet fra de få modstandere usaglig og tendentiøs. Arealet er pt. en arbejdsplads, men alt fremstår ryddeligt og ordentligt. Det vil en simpel besigtigelse klarlægge.
7. Generelt:
 - a. Vi har læst de fremsendte bemærkninger. Men da de fleste ikke har med p-arealet at gøre, er de efter vores opfattelse irrelevante, og det giver ingen mening at kommentere på dem.
 - b. Vi undrer os over, at mange indsendte kommentarer kommer fra personer eller grupper af personer, som ikke er naboer til p-pladsen og dermed ikke har nogen retlig interesse i sagen.
 - c. Vi ved, at man i de lokale grundejerforeninger har valgt, at grundejerforeningen og ikke medlemmerne skal udtale sig. Når så alligevel nogle medlemmer udtaler sig individuelt, så skyldes det nok, at der også her hersker en form for anarki, hvor de højtråbende udtaler sig og antyder, at de hver for sig repræsenterer flere.

Vi har en række fotos, der dokumenterer de faktiske forhold på stedet, og dem sender vi gerne, men det bedste er nok, om I ville besigtige området og selv få vished for, hvordan tingene se ud hos os.

Har I flere spørgsmål, så sig endeligt til.

Med venlig hilsen

For Loddenhøj Jollelaug

Erling Jordt, Kasserer
(Sendes som PDF-fil uden underskrift)

KLAGEVEJLEDNING

Afgørelser i landzone efter § 35 i planloven

Kommunens afgørelser efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning kan påklages til Planklagenævnet efter bestemmelserne i §§ 59-62, jf. § 58, stk. 1, nr. 1.

Klageberettigede er

- adressaten for afgørelsen
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen berører
- offentlige myndigheder
- lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
- landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Planklagenævnet kan kræve dokumentation for foreningers og organisationers klageberettigelse.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.naevneneshus.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på klageportalen med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900,- for borgere og kr. 1.800,- for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Aabenraa Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videreforsendelsen.

Planklagenævnet afviser en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis du ikke forinden er blevet fritaget for at bruge klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aabenraa Kommune, der har truffet afgørelse i sagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages.

Klage skal være indgivet **inden 4 uger** efter afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra datoen for offentliggørelsen. Der henvises til Bekendtgørelse 2017-01-28 nr. 130 om udnyttelse af tilladelse mm. En klage anses for at være indgivet, når den er tilgængelig i Klageportalen for den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen.

Rettidig klage har opsættende virkning – med mindre Planklagenævnet bestemmer andet. Planklagenævnets afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Aabenraa Kommune
Plan, Teknik & Miljø

Senest revideret 11. juni 2020