



FL's politik for store sommerhuse 2023.03.17

Baggrund:

Fritidshusejernes Landsforening (FL) har de seneste år fået henvendelser fra medlemmer omkring etableringen af **klynger af store sommerhuse** i de berørte grundejerforeningers naboerområder.

Disse store sommerhuse opleves på flere punkter som en trussel af de eksisterende grundejere og grundejerforeninger, hvad angår øget trafik, larm, slid på veje og andre fællesarealer samt på den omkringliggende natur.

Desuden etableres der sjældent grundejerforeninger i de nye områder. Der er altså ikke nogen at henvende sig til, hvis der opstår problemer med vedligehold, overholdelse af fælles regler i området eller affald.

Dertil kommer, at de store sommerhuse ændrer områdernes karakter, fordi de først og fremmest benyttes til udlejning. De mange skiftende lejere – ofte med forskelligt sprog fra uge til uge – bidrager ikke til fællesskabet. Tværtimod fører naboskabet ofte til konflikt, når lejerne bruger sommerhusene til at holde store fester i eller måske ikke viser så stor respekt for området og dets beboere, når de kun skal bo i sommerhuset i en uge. Alene uvisheden om hvem næste uges naboer bliver, kan skabe utryghed blandt de etablerede sommerhusejere i et område med ét eller flere store sommerhuse.

FL's anbefalinger til grundejerforeninger

Grundejerforeningers kontakt til kommunerne

Planer om at opføre store sommerhuse er ikke altid almindeligt kendt i grundejerforeningernes bestyrelser. Det skyldes bl.a., at bestyrelsesmedlemmerne ofte har adresse i en anden kommune end den, hvor de har sommerhus. Og planlægning og aftaler med bygherre er typisk indgået, før de berørte grundejerforeninger bliver hørt. Det kan føre til, at foreningerne føler sig "snigløbet" i den demokratiske proces.

FL anbefaler derfor grundejerforeninger at gøre kommunen bekendt med, at de 1) ønsker orientering om ethvert byggetiltag, især vedrørende store sommerhuse. Kun på den måde kan grundejerforeningerne 2) aktivt spille med i forhold til kommunernes planlægning, være åbne og lydhøre, og tage samfundsansvar ved at være i dialog med kommunen. Grundejerforeningerne skal 3) være med til at påpege "uheldige" placeringer – og være tidligt ude, helst FØR et forslag til lokalplan kommer i høring.

Grundejerforeningernes øvrige tiltag i forhold til kommunerne:

1. Komme med forslag til, hvor man bør udpege bevaringsværdige sommerhusområder
2. Påpege sommerhusområdets karakter og egenart

3. Samarbejde med andre grundejerforeninger, by-, dige- og vejlaug
4. Kontakte DOF, Danmarks Naturfredningsforening og Naturstyrelsen
5. Have kontakt til lokalpolitikere.

FL og berørte grundejerforeninger

FL og grundejerforeninger vil arbejde for at pege på mere velegnede placeringer af store sommerhuse, dvs. sommerhusområder, hvor der med fordel kan etableres klynger af store sommerhuse med egen tilkørselsvej, så disse bliver selvstændige enheder.

Det vil mindske risikoen for "uheldige" placeringer og gener i eksisterende sommerhusmiljøer.

FL vil i samarbejde med kommune og grundejerforeninger bidrage til, at klynger af store sommerhuse ikke placeres med store gener for eksisterende sommerhusområder.

FL's anbefalinger til kommunernes planlægning af store sommerhuse

Kommuneplanen, planstrategi og lokalplanen er det centrale værktøj i dialogen om etablering af store sommerhuse. En forkert placering i en lokalplan "fastlåser" byggermulighederne – og også eventuelle nabokonflikter – i mange år frem! Derfor er det afgørende – såvel for de nuværende grundejere og grundejerforeninger som for ejere og lejere af nye store sommerhuse samt for kommunen – at forslag til lokalplaner for store sommerhuse kommer godt og rigtigt fra start. Dette gøres efter FL's overbevisning bedst og sikrest, dvs. konfliktforebyggende, hvis de lokale grundejerforeninger (evt. bistået af FL), inddrages aktivt i planlægningen helt fra start.

Kommer grundejerforeningen først ind i billedet, når et nyt forslag til lokalplan sendes i offentlig høring, eller der indledes naboorientering i forbindelse med dispensation fra en eksisterende lokalplan, kan det være vanskeligt at få afgørende indflydelse.

FL's anbefalinger angående store sommerhuse

FL ser gerne, at kommunerne kontakter både naboforeninger og FL tidligt i processen, når der overvejes/forberedes etablering af områder til store sommerhuse.

FL er ikke imod store sommerhuse som princip.

Nye områder til store sommerhuse skal indplaceres omhyggeligt. Planlægningen skal sikre:

1. afstand til eksisterende sommerhusbebyggelser
2. krav om beplantningsbælter
3. planlægning af kørende og gående trafik til og fra området og stranden
4. beskyttelse af natur og rekreative værdier
5. at materialer, beplantning på grunden, lys etc. modsvarer nabosommerhusområderne
6. etablering af grundejerforening på planlægningstidspunktet, således at veje, stier og fællesarealer vedligeholdes

FL anbefaler i øvrigt, at kommunerne udarbejder lokalplaner for alle områder, der skal byggemodnes.

Udarbejdelse af lokalplaner bør gennemføres i landets sommerhusområder. FL er vidende om, at mange sommerhusområder fra 50'erne og 60'erne ikke er omfattet af en tidssvarende lokalplan, men har utidssvarende byplanvedtægter og deklarationer.

FL's politik vedrørende store sommerhuse

FL vil på baggrund af ovenstående arbejde for, at

- Eksisterende sommerhusområder lokalplanlægges. Der skal sikres harmoni i områderne, ved ikke at tillade væsentligt større huse end normalt for området, dog maksimalt 150-180 m² bebygget areal alt inkl. uanset grundens størrelse.
- Kommunen vil benytte sig af et § 14-forbud, hvis en bygherre kommer med et byggeønske, som kræver en dispensation.
- Udarbejdelsen af lokalplaner i sommerhusområder bør indeholde en politisk stillingtagen til store sommerhuse. Særlige områder hertil bør udpeges på baggrund af fastlagte retningslinjer.
- Sommerhusområderne med klynger af store sommerhuse bør ligge afgrænset i forhold til de eksisterende sommerhusområder, boligområder og natur. Infrastruktur bør gennemtænkes, planlægges og evt. udbygges (fx veje, stier og afvanding/naturlig nedsivning).

Uden for kystnærhedszonen er kommunerne frit stillet i forhold til at udlægge nye sommerhusområder til klynger af store sommerhuse. FL mener ikke, at store sommerhuse altid bør placeres kystnært. Alternativt kunne man overveje at placere dem i tilknytning til landsbyer og andre små samfund, som derved kunne styrkes.

Alt bør ske med inddragelse af borgere, naboer og øvrige civilsamfund.