

Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Att.: sommerhusloven@erst.dk

København den 6. oktober 2020

Vejledninger om henholdsvis udlejning af sommerhuse m.v. og om kommunernes planlægning for store sommerhuse

Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur har med stor interesse læst de to vejledninger. Landsforeningen vurderer indledningsvis, at der vil ske "rovdrift" på de eksisterende sommerhusområder, hvis der skal være mulighed for at opføre megasommerhuse, der kan rumme op til 30 personer. Se venligst nedenstående afsnit om Landsforeningens holdning.

Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v.

Det fremgår af vejledningen, at sommerhusmarkedet i de senere år har ændret karakter bl.a. ved, at sommerhusene er blevet væsentlig større og derved passer bedre til moderne familiemønstre og imødekommer efterspørgslen hos danske og udenlandske turister.

Det fremgår også af vejledningen, at det vedrører alle sommerhuse, uanset størrelse eller placering. Vejledningen gælder også for sommerhuse i landzone og byzone.

Afslutningsvis oplyses det, at et sommerhus maks. kan anvendes i op til 34 uger i sommerperioden fra 1. marts til 31. oktober. Derudover kan sommerhuset anvendes i vinterperioden til kortere ophold dog maks. 9 uger i perioden fra 1. november til udgangen af februar. I alt 43 uger.

Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur mener:

Landsforeningen støtter forslaget om, at det enkelte sommerhus maks. kan anvendes i 43 uger om året og at ejeren skal bruge min. 2 ugers ferie i sommerhuset, således at sommerhuset maks. kan udlejes 41 uger om året.

Landsforeningen vurderer, at det er vigtigt, at der bliver klarere regler for hvornår udlejning af sommerhuse har karakter af erhvervs-mæssig udlejning, idet jo mere et sommerhus udlejes økonomisk effektivt, jo større slid er der på det enkelte sommerhusområde, hvad angår veje og stier samt rekreative arealer.

Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse

Det fremgår indledningsvis af vejledningen, at den er udarbejdet for at sikre hensigtsmæssige rammer for placering og anvendelse af større sommerhuse og et hensigtsmæssigt samspil med eksisterende sommerhusmiljøer.

Det oplyses, at der de seneste år er blevet planlagt for flere nye sommerhusområder, der giver mulighed for at opføre større sommerhuse med op til 30 personer med høj kapacitet og mange faciliteter.

Vejledningen gør opmærksom på, at kommunerne skal sikre, at der sker en afvejning af de lokale interesser f.eks. mellem hensynet til naboer, hensyn til natur-og landskabsinteresser samt ønsket om vækst og udvikling.

Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskulturs mener:

Landsforeningen finder det dybt problematisk, at det skal være muligt at bygge sommerhuse, der kan rumme 30 personer, idet der her er tale om funktioner og en størrelse, der i forvejen er på badhotellerne rundt om i landet. Det vil sige bygninger, der kan rumme 15-20 soveværelser, det samme antal badeværelser ud over fællesrum som køkken/alrum, stue/-er samt swimmingpool, sauna og fitnessrum. Resultatet vil være, at store dele af det åbne land bebygges og at der sker en stor nedslidning af naturen og de rekreative områder til stor skade for alle.

Det er ikke muligt at integrere disse megasommerhuse i eksisterende sommerhusområder eller i forlængelse af disse, idet formålet med disse kæmpesommerhuse er den indadvendte sociale dimension, således at en stor familie, vennekreds eller kolleger kan bo under samme tag uden restriktioner i en kort periode.

De ældre sommerhusområder blev planlagt til familier, der boede i lejlighed i en storby og som kunne få mulighed for at opleve naturen og det primitive landliggerliv. Det var ofte familier, der ikke havde bil. Der er mange ældre personer som ejer sommerhuse, nogle af disse bor i dag i sommerhuset helårs, helt i overensstemmelse med planloven. Den gennemsnitlige størrelse på et sommerhus er i dag 78 m², selvom der de senere år er opført mange store sommerhuse. Det skyldes, at det primitive landliggerliv altid har været og fortsat vil være meget populært. I disse sommerhusområder bor der familier, der har en fast langvarig tilknytning til sommerhusområdet og lokalområdet i sin helhed. Det som kan karakteriseres som den udadvendte sociale dimension.

Landsforeningen har jævnligt forespørgsler fra medlemmer, der er generet af de meget store sommerhuse, som ligger enten midt i eller i direkte forlængelse af de eksisterende sommerhusområder.

Planlægning af sommerhusområder for disse megasommerhuse bør planlægges i områder som selvstændige "øer" omgivet af store rekreative arealer, som indrammer megasommerhusområdet og derved lægger afstand til de eksisterende sommerhusområder. Her taler vi om mindst 20- 30 m's afstand mellem det eksisterende sommerhusområde og megasommerhusområdet. Vejadgang til disse områder skal være selvstændige veje, som fører direkte til "sommerhusøen" fra det overordnede vejsystem. Gennem de rekreative arealer kan der så skabes stiforbindelse til

veje og stier i det ældre sommerhusområde, disse veje og stier kan anvendes som gående adgang til de rekreative områder som f.eks. skov eller strand.

Endvidere opfordres Erhvervsstyrelsen til at sikre, at lokalplanlægningen fremover for disse megasommerhusområder ikke kan nøjes med - som det fremgår af vejledningen - følgende emner: Områdets anvendelse, ejendommens størrelse og afgrænsning, udstykningsforhold samt vej- og stiforhold, idet dette vil skabe kaos lokalt, idet disse emner hverken varetager hensynet til naboer eller til natur-og landskabsinteresserne i området. Når dette ikke sker vil væksten og udviklingen i den enkelte kommune blive begrænset.

Landsforeningen forstår derfor, at det bliver et krav, at lokalplanen for disse megasommerhusområder også skal indeholde: Placering af bebyggelse på grunden, terrænhøjde for bebyggelse, bebyggelsens omfang og udformning, anvendelse og udformning af ubebyggede arealer, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt samt bevaring af landskabstræk. Som det fremgår af vejledningen er disse emner i dag ikke et krav.

Landsforeningen vurderer, at det også, når det kommer til megasommer er vigtigt, at der bliver klarere regler for hvornår udlejning af sommerhuse har karakter af erhvervsmæssig udlejning, idet jo mere et sommerhus udlejes økonomisk effektivt, jo større slid er der på det enkelte sommerhusområde, hvad angår veje og stier samt rekreative arealer.

Landsforeningen støtter forslaget om, at det enkelte sommerhus maks. kan anvendes i 43 uger om året og at ejeren skal bruge min. 2 ugers ferie i sommerhuset, således at sommerhuset maks. kan udlejes 41 uger om året også gælder for megasommerhuse og sommerhuse.

Med venlig hilsen



Karen Magrethe Olsen
Formand