

Dato: d. 8. oktober 2020

Til: Erhvervsstyrelsen, sommerhusloven@erst.dk

Vedr. sagsnummer 2020-13072



Danmarks
Naturfredningsforening

Masnedøgade 20
2100 København Ø
Telefon: 39 17 40 00
Mail: dn@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforenings hørings svar til "Udkast til vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse" og til "Udkast til vejledning om udlejning af sommerhuse"

Problemerne omkring kæmpesommerhusene er et blandt flere eksempler på, at dele af sommerhusområderne gradvist er ved at ændre karakter, fra ekstensive fritids- og rekreative områder, til mere intensiv anvendt og mere urbant prægede områder. Det risikerer at påvirke såvel natur- og kulturmiljø i og omkring sommerhusområderne, og det risikerer at underminere formålet med områderne.

Udviklingen skyldes blandt andet lempelige udlejningsregler som tillader udvidet brug af sommerhusene, lempede regler for helårsbeboelse i sommerhusene, mangelfuld planlægning i sommerhusområderne, mangelfuld håndhævelse af eksisterende planlægning og gennem de senere år også byggeriet af de så kaldte kæmpesommerhuse.

Problemerne omkring kæmpesommerhusene drejer sig primært om, at husene tillades opført i sommerhusområder, og at de forsøges reguleret efter regler om sommerhuse, selv om der reelt ikke er tale om en anvendelse der harmonerer med sommerhusformål. Forsøget på at regulere de store udlejningshuse efter et regelsæt som ikke har denne anvendelse som formål, har den konsekvens, at sommerhusreglerne kompliceres, og at der opstår utilstrækkelige planlægningsmæssige rammer. Kæmpehusene bør i stedet reguleres efter andre regler, der bedre afspejler deres formål og anvendelse.

Kæmpehuse til udlejning er ikke sommerhuse

De fleste regulære sommerhusområder ligger naturskønt. Der er langt overvejende tale om mindre huse, og mange af dem er beliggende på store grunde. Områderne giver adgang til at tilbringe fritid, weekender og ferie i eller nær natur. Sommerhuse er derigennem medvirkende til, at danskerne får adgang til og oplevelser i naturen, som har en positiv effekt på sundheden og som måske giver en øget forståelse for naturen og en viljen til at passe godt på den.

Mange forbinder en tur i sommerhuset med ro, afslapning og tid til den nære familie eller venner. Der opstår problemer, når rammerne for regulering af sommerhuse også anvendes på byggeri i og anvendelse af sommerhusområderne som strider mod denne opfattelse.

Sammenholdes ovenstående beskrivelse med anvendelsen af kæmpehusene bliver det tydeligt, at husene reelt ikke kan betragtes som sommerhuse. Den 6. oktober 2020 kan man i Frederiksborg Amtsavis læse artiklen "*Halsnæs som skrækeksempel*", hvor en samling af kæmpehuse i et sommerhusområde i Asserbo betegnes som en regulær partylandsby pga. anvendelsen og antallet af gæster i husene, og fordi flere huse ligger samlet på et areal, hvor den tidligere vegetation er fjernet.

At de store huse ikke er sommerhuse i gængs forstand bliver tydelig i vejledningen om planlægning for store sommerhuse.

Vejledningen er grundlæggende problematisk. Allerede fra første sætning fremgår det, at *"Nye sommerhuse er med til at skabe vækst og udvikling i lokalsamfundene og styrke den danske kyst- og naturturisme"*. DN peger på, at lovgivningen omkring sommerhuse ikke er lagt an på, at sommerhuse er et væksttiltag som har til formål at skabe udvikling. Sommerhusene har i stedet til formål at sikre den almindelige dansker adgang til et sommerhus, og den danske sommerhusregel har netop til formål at holde priserne nede for flertallets skyld.

Vejledningen om planlægning for store sommerhuse redegør på flere punkter for, hvordan de store udlejningshuse adskiller sig fra almindelige sommerhuse, og det beskrives flere steder, hvilke problemer det medfører. At husene primært er en økonomisk investering og ejerne kun selv skal anvende huset ganske få uger om året, er med til at understrege denne pointe.

Det fremgår for eksempel af vejledningen, at det kan være nødvendig at gennemføre matrikulære ændringer for at opnå større grunde og søge dispensation fra gældende bebyggelsesprocenter, fordi kæmpehusene ikke kan indpasses i de gældende planlægningsmæssige rammer for sommerhusområderne. Det fremgår også, at kæmpesommerhusene ofte medfører større fast belægning end almindelige sommerhuse for at lette vedligeholdelsen af udendørsarealer. Det nævnes ligeledes, at der kan være brug for en særskilt sektorplan for håndtering af affald, fordi kæmpesommerhusene genererer så store mængder affald i højsæsonen, at det ikke kan håndteres på samme måde som for de eksisterende og mindre sommerhuse.

Kæmpehuse - der langt overvejende anvendes af større grupper der lejer sig ind i kortere perioder, og som i visse tilfælde også deler faciliteter, er ikke det der normalt forstås ved et sommerhus. Bygningernes størrelse, anvendelsen af grunden og aktiviteterne i husene har mere til fælles med de forhold der planlægges for i forbindelse med feriecentre og lignende.

Kæmpehuse i sommerhusområderne er med andre ord en anvendelse der ikke harmonerer med den almindelige opfattelse af eller planlægning for sommerhuse. Derfor er der brug for en planlægningsmæssig ramme som bringer overensstemmelse mellem det der foregår i virkeligheden, og de regler der regulerer det. Ved at fastholde et regelsæt for husene som ikke harmonerer med anvendelsen, vil der skabes vedvarende problemer, som en vejledning ikke kan dæmme op for.

DN anbefaler derfor, at de store udlejningshuse ikke reguleres efter regler for sommerhuse, men at der findes en bedre egent reguleringsmæssig ramme. Det bør nærmere vurderes, om der skal udvikles nye planlægningsmæssige regler for de store udlejningshuse eller om planlægningen for dem kan indpasses som en del af de eksisterende planlægningsmæssige rammer for eksempelvis feriecentre og lignende.

Udlejningsregler

Selv om DN ikke direkte har holdninger til udlejningsregler, så har foreningen dog en holdning til reglerne i det omfang de har potentiale til negativt eller positivt at påvirke natur og miljø. Reglerne bør derfor være forståelige med en klar sammenhæng mellem formålet med sommerhusområderne og de opstillede regler.

Det kan give god mening, at en sommerhusejer kan udleje sit sommerhus i en periode. Men de færreste ejer 3-4 sommerhuse til eget forbrug, og slet ikke kæmpesommerhuse. Og de fleste vil nok betragte en indkomst fra udlejning som modsvarer en almindelig årsløn eller mere for at være erhvervs-mæssig i strid med de øvrige regler for sommerhuse.

Reelt set har de færreste mere end 2 sommerhuse, og perioden de kan lejes ud – hvis de reelt er til privat forbrug – bør være begrænset, ligesom der bør være et rimeligt loft på indtjeningen ift. hvornår den er erhvervs-mæssig. Har en familie sådanne helt særligt omstændigheder som kan dokumenteres, kan der arbejdes med dispensationsregler for en begrænset periode.

Kæmpesommerhuse presser benyttelse såvel som beskyttelse

Debat om naturbeskyttelse tager ikke sjældent afsæt i diskussionen om at finde en passende balance mellem benyttelse og beskyttelse. Men kæmpehuse i sommerhusområder udgør reelt et problem for begge dele. Det sker, fordi den aktuelle benyttelse ikke harmonerer med den almindelige benyttelse af sommerhuse, og den vedvarende udlejning til større grupper medfører gener for naboer, for anvendelsen af omgivelserne og for naturen. Og det sker, fordi naturbeskyttelsen kommer under pres, hvis gamle sommerhusgrunde med et højt naturindhold ryddes og erstattes af græsplæner og fast belægning, eller hvis usædvanligt mange mennesker pludselig benytter et følsomt naturområde.

Kæmpehusene er dog ikke alene om at presse natur og biodiversitet i og omkring sommerhusområderne. Det er kendt, at sommerperiodens indryk i klitlandskaberne slider på kystens naturtyper.

Mangelfulde planlægning i sommerhusområder – eller mangelfuld håndhævelse af planlægningen – kan resultere i at ældre og ofte mindre sommerhuse erstattes af større huse med mere helårspræg. I forhold til natur og biodiversitet er det problematisk, hvis gamle bevoksede sommerhusgrunde og naturgrunde konverteres til parcelhusligende haver, hvor naturlig vegetation erstattes af græsplæner og pryddplanter, og hvor dyrenes frie bevægelighed i områderne måske forhindres af nye hegn og plankeværker.

De seneste års lempelser af reglerne for anvendelsen af sommerhusområderne – herunder også til helårsbeboelse for pensionister efter kun 1 års ejerskab – risikerer ligeledes at betyde et øget pres for asfaltering, affaldshåndtering, belysning, adgang til social service m.v. Det risikerer at ændre sommerhusområdernes naturindhold til det ringere, og risikerer at ændre kulturmiljøet og karakteren af områderne fra en ekstensiv, rekreativ fritidsbebyggelse til et område med en langt mere urban karakter.

Juster planloven - så der kan planlægges for natur

Fremme af biodiversitet er nævnt i planlovens formål. På trods heraf, er det ikke muligt at inddrage biodiversitet som en del af formålet med lokalplanlægningen. Det gør det således vanskeligt også gennem planlægningen at sikre eller udvikle natur og biodiversitet i såvel byzone som sommerhusområder. Det bør der ændres på.

Derfor foreslår DN, at planloven justeres således, at det både i kommuneplanlægningen og lokalplanlægningen bliver muligt at sætte rammer og bestemmelser for naturindholdet.

Konkret foreslås det, at det bliver muligt i de generelle rammer for lokalplanlægning at fastlægge en minimums begrønningsprocent. Sammen med rammerne for bebyggelsesprocenter m.v. bliver det således muligt at planlægge for, hvor stor en del af et område eller en grund som skal have et "grønt" indhold, hvilket har betydning for såvel naturindholdet som forhold omkring regnvandshåndtering m.v. Denne ændring bør suppleres med, at det gennem lokalplanlægningen gøres muligt at lokalplanlægge med natur og biodiversitet som formål. Dermed kan begrønningsprocenten udmøntes gennem bestemmelser i lokalplaner for kvaliteten og indholdet af "det grønne". Det vil skabe bedre rammer for i byzoner og sommerhusområder at sikre, bevare og udvikle naturkvaliteter samtidig med at områderne renoveres og/eller udvikles.

Vejledning om natur i sommerhusområder

Den stigende intensivisering af udnyttelsen i sommerhusområderne risikerer negativt at påvirke biodiversitet, landskaber, kulturmiljø og områdernes særpræg i almindelighed. Derfor kan det være hensigtsmæssigt, at planlægge for naturen i sommerhusområderne. Det kan for eksempel dreje sig om at fastlægge bygnings- og belægningsfri bufferzoner omkring væsentlige na-

turelementer og naturtyper - også selv om de ikke i sig selv har en størrelse som gør dem omfattet af naturbeskyttelsesloven, om udpegning af bevaringsværdige træer, gamle hegn, stengærder og anden væsentlig vegetation m.v. som er med til at give området sit særpræg og sikre naturens kvaliteter. Også bestemmelser om hegning, belysning, pleje af beplantning m.v. i samspil med de bygningsregulerende bestemmelser om højder, størrelser og materialevalg kan have stor indflydelse på kvaliteten og oplevelsen af sommerhusområderne for både natur og mennesker.

En politisk aftale fra 2018 omfattede krav om at minimum 4 % af en række nye sommerhusområder blev udlagt til natur. Derfor peger DN på behovet for en statslig vejledning om fremme af natur og biodiversitet i og omkring sommerhusområderne. En sådan vejledning kan ses i tæt sammenhæng med kommunernes udpegning af grønt danmarkskort og kommunernes øvrige indsatser på natur- og landskabsområdet.

Spildevandsforhold

Det foreslås, at vejledningen om planlægning for store sommerhuse også forholder sig til spildevandsforholdene. Der er mange steder stort pres på spildevandssystemet, hvilket talrige overløb vidner om. Der er konkrete eksempler, hvor uheldigt placerede sommerhusområder uden kloakering har medført alvorlig forurening af naturen, for eksempel på Rømhø.

Swimmingpools og spa i kæmpehusene samt store tagflader og store befæstede arealer medvirker til at øge den vandmængde systemet skal aftage, ligesom det høje besøgstal øger antallet af personækvivalenter.

Der bør det af hensyn til miljøforholdene ikke være muligt at opføre kæmpehuse med mange overnattende gæster, hvis der ikke kan sikres tilslutning til kloaknettet, uanset hvor husene opføres. Dette bør desuden indgå som et væsentligt element i relation til planernes miljøvurderinger.

Beskyttet natur i sommerhusområder

Mange sommerhusområder – særligt langs den Jyske vestkyst, er beliggende i §3 beskyttede naturområder. Beskyttelsen gælder dog ikke altid i områderne, hvis grundlaget for sommerhusene blev vedtaget før naturbeskyttelsen trådte i kraft. I flere af disse områder fastlægger gamle servitutter naturbeskyttende tiltag så som at sommerhuse skal bygges på sokkelgrunde, eller begrænsninger ift. beplantning på grundene. Derfor bør det vurderes, i hvilket omfang nye lokalplaner i sådanne områder udgør en reelt trussel mod naturen.

Fasthold sammenhængen mellem behov og nyudlæg af byggeri

Generelt peger DN på, at der ikke bør udlægges arealer i naturfølsomme områder og værdifulde landskaber til flere sommerhuse. Særligt bør det ikke ske, når vejledningen peger på, er der tale om områder til vækst og udvikling, og områder hvor det tilsyneladende accepteres inden for de planlægningsmæssige rammer at bygge partylandsbyer.

DN mener fortsat, at der bør være et tæt forhold mellem behovet for nybyggeri og tilladelser til nybyggeri. DN peger på, at der ikke bør åbnes for planlægning af sommerhusområder alene af den grund, at der er villige investorer eller ønsker om økonomisk vækst og udvikling.

Beplantning og støjreduktion

Jf. vejledningen om planlægning for store sommerhuse, fremhæves det, at beplantning kan bruges til at reducere udendørs støj. Beplantning har reelt en relativt lav lyddæmpende effekt, og er derfor et tvivlsomt forslag til reelt støjreduktion.

Konklusion

DN peger overordnet på, at der er brug for en anden planlægningsramme for de store udlejningshuse (kæmpesommerhuse). DN foreslår:

- at den planlægningsmæssige ramme justeres, så der bringes overensstemmelse mellem det der foregår i virkeligheden og de regler der regulerer det. Konkret mener DN ikke, at kæmpehuse til massiv udlejning hører hjemme i sommerhusområderne. Kæmpehusene bør ikke reguleres som sommerhuse, men efter anden lovgivning der bedre afspejler deres anvendelse til feriecenterlignende formål
- at reglerne for udlejning af sommerhuse udformes således, at der er en tydeligere reel sammenhæng mellem formålet med sommerhusområderne og de opstillede regler, og at dette afspejles i både antal af sommerhuse der kan udlejes, udlejningsperioden og loft over indtjeningen jf. sommerhusloven. DN bakker således op om en mere restriktiv linje, både i forhold til antal sommerhuse der kan udlejes, længden på udlejningsperioden og størrelsen på indtjeningen
- at der ikke bør opføres kæmpesommerhuse uden for kloakerede områder, og at miljøvurderingen af planer for sådanne huse bør behandle spildevandsforhold
- at planloven justeres, så der kan kommuneplanlægges for begrønningsprocenter i de generelle rammer for lokalplaner, og der kan lokalplanlægges bl.a. med biodiversitet som formål
- at staten udarbejder en vejledning om natur i sommerhusområder. Såfremt staten fastholder, at kæmpehuse skal reguleres efter regler om sommerhuse, foreslår DN, at vejledningen tilføjes anbefalinger omkring sikring af og planlægning for natur og miljøforhold, som fremhævet i høringsvaret.

Med venlig hilsen

Nina Larsen Saarnak
Leder for lokale sager
31193238, nis@dn.dk