

Planlægning for "Store sommerhuse"

Hovedkonklusion

Udarbejdet af Sammenslutningen af Sommerhusejere i Jammerbugt Kommune

Maksimale størrelse i eksisterende områder

Sommerhusejernes krav til husstørrelse i eksisterende sommerhusområder er klare, det viser reaktioner fra en klar majoritet af sommerhusejere:

Maksimalt 150 til 180 m² brutto bebygget areal alt inkl. i eksisterende sommerhusområder.

Dokumentation:

- SSJK har i efteråret 2022 indhentet krav og ønsker fra sine medlemsforeninger der repræsenterer ca. 5.000 sommerhusejere:
Bebyggelser i eksisterende sommerhusområder: Maksimum 150 til 180 m² brutto.
- Grundejerforeningen for Saltum Strand har med en generalforsamlingsbeslutning fra 2021 vedtaget med 136 stemmer for og 4 imod:
*"Vi ønsker et maksimalt bebygget areal på 150 m² (alt inklusive) skønt BR 18 giver mulighed for 230 m², hvilket alene beskriver en mulighed som kommunen kan ændre gennem lokalplanlægningen.
Grundstørrelse på minimum 2.500 m² uden andel af fællesareal som beskrevet i "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet", dvs. ingen mulighed for reduktion af grundstørrelse ved at supplere med fælles friarealer."*
- Grundejerforeningen for Saltum Strand afholdt den 17.09.2022 workshop med deltagelse af 90 sommerhusejere, kravet til maksimale husstørrelse i eksisterende områder er klar:
Maksimum 150 m² plus evt. 30 m² udhus/anneks.

Såfremt Jammerbugt Kommune går imod dette krav, så går kommunen enegang stik imod sine borgere, sommerhusejere og grundejere.

Opsummering

Uddybning findes nedenfor.

1 Hvorfor store sommerhuse?

For det første skal spørgsmålet ”Hvorfor er det en god idé at planlægge for meget store sommerhuse? Er der alternativer?” – besvares og fastlægges politisk inden planlægningen påbegyndes.

2 Eksisterende områder og nye områder

Der skal ved planlægningen skelnes mellem eksisterende sommerhusområder og nye områder til store sommerhuse.

2.1 Eksisterende sommerhusområder

Sommerhusejerne betragter et hus større end 150 – 180 m² som et ikke-ønsket stort hus. Disse må ikke tillades i eksisterende sommerhusområder. Der skal sikres harmoni i eksisterende områder.

2.2 Nye områder til store sommerhuse

Nye områder til store sommerhuse skal indplaceres omhyggeligt.

Planlægningen skal således bl.a. sikre:

- I. afstand til eksisterende sommerhusbebyggelser
- II. krav om beplantningsbælter
- III. planlægning af kørende og gående trafik til og fra området og stranden
- IV. beskyttelse af natur og rekreative værdier
- V. at fremtoning i forhold til materialer, beplantning på grunden, lys etc. modsvares omkringliggende sommerhusområder
- VI. Etablering af grundejerforening, således at veje, stier og fællesarealer vedligeholdes

Uddybning

Ad. 1. Hvorfor store sommerhuse?

For det første er vores anbefaling at Jammerbugt Kommune gør sin holdning klar over hvad målet er med at give tilladelser til store sommerhuse.

Fx bør man forholde sig til:

- Er målet udelukkende at tælle antallet af overnatninger?
- Er der alternativer der kan give den ønskede koncentration for at opnå flere overnatninger?
- Hvad skal Jammerbugt Kommune være kendt for: Plads, natur, ro etc. ?
- Eller et sted hvor der er tæt koncentration af turister og hvor man altid kan finde et mega-sommerhus til leje?
- I hvor høj grad er Kommunen indstillet på at genere eksisterende sommerhuseejere og sommerhusudlejere for at udbygge antallet af overnatninger?
- - hvilken negativ effekt kan dette have på eksisterende udlejning?
- I hvor høj grad vil man gå imod Erhvervsministeriets vejledning og skabe grobund for de facto erhvervsudlejning af sommerhuse? Erhvervsudlejning af sommerhuse er ikke lovlig i Danmark.

Kommunens branding som ferie kommune kan hurtigt skifte.

Fx fik Løkken et "Sunny Beach" brand i løbet af meget kort tid.

Ad. 2. Eksisterende områder og nye områder

Der skal skelnes mellem store sommerhuse i eksisterende sommerhusbebyggelse og i nye områder, der udpeges særligt til store sommerhuse.

Ad. 2.1 Eksisterende sommerhusområder

- En klar majoritet af borgerne / sommerhusejerne i eksisterende sommerhusområder ønsker ikke at der planlægges for eller opføres store huse der afviger fra eksisterende bebyggelse i størrelse
- Sommerhusejerne i eksisterende områder har et klart krav til den maksimale husstørrelse: Maksimalt 150 til 180 m² bebygget areal alt inkl.

Det er størrelse og placering, højde kote, der er af betydning. Om der holder en bil eller står en seng i en bygning er uden betydning for bebyggelsens tryk på området

Når der anvendes maksimalt bebygget brutto areal alt inkl. undgås glidning mellem boligareal, udhuse, annekser, garage etc.

Erhvervsministeriets vejledning om placering af store sommerhuse, definerer et stort hus således: "et hus der afviger væsentlig fra eksisterende huse i området".

"Det gennemsnitlige sommerhus har et bygningsareal på 78,4 kvadratmeter", kilde: Erhvervsministeriet / Bygnings- og Boligregisteret.

Sommerhusejernes krav er således helt indenfor denne definition.

Ad. 2.2 Nye områder til store sommerhuse

- Særlige områder til store sommerhuse kan udpeges på baggrund af en tilgang der omfatter fastlagte retningslinjer og en besluttet model.
- Tilgangen skal indgå i det reviderede grundlag for planlægning i sommerhusområderne.
- Da sommerhusområder skal være sammenhængende, skal tilgangen særligt tage hensyn til de udpegede områders grænser til eksisterende områder.
- Særligt ved udpegningen af nye områder til store huse, skal dels tilgangen der forventes at indgå i det reviderede 2011-grundlag, dels forhold til tilgrænsende sommerhusområder, boligområder og natur gennemtænkes grundigt.
- Infrastruktur skal gennemtænkes, planlægges og evt. udbygges: Fx veje, stier og afvanding (pga. reduceret naturlig nedsivning).
- Planlægningen af nye områder til store sommerhuse skal fx sikre:
 - afstand til eksisterende sommerhusbebyggelser
 - krav om beplantningsbælter
 - planlægning af trafik til og fra området
 - planlægning af trafik til og fra stranden
 - planlægning af gående i området
 - afvandingsforhold
 - hensyn til naturen, herunder særlig følsom natur
 - hensyn til særlige attraktioner og værdier i området, fx udsigt og indsigt, placering i landskabet
 - at fremtoning i forhold til materialer, beplantning på grunden, lys etc. modsvarer omkringliggende sommerhusområder
 - etablering af grundejerforening på planlægningstidspunktet