

Notat: Store sommerhuse som middel til øget turismekapacitet i Jammerbugt Kommune

Udarbejdet af S sammenslutningen af Sommerhusejerforeninger i Jammerbugt Kommune (SSJK)
Oktober 2025

1. Baggrund

Jammerbugt Kommune har en klar ambition om at styrke turismen og øge antallet af overnatninger.

I den forbindelse peges der fra flere sider på store sommerhuse (over 180 m²) som en vej til at skabe øget kapacitet og flere gæstenætter.

Sommerhusejerne anerkender behovet for fortsat udvikling af turismen, men vi ønsker en nærliggende debat om, hvorvidt store huse faktisk er den rigtige og bæredygtige løsning – både økonomisk, miljømæssigt og lokalt.

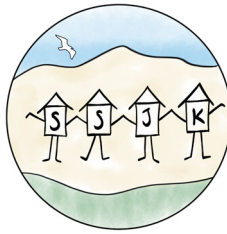
2. Problemstilling

a. Manglende dokumentation for reel efterspørgsel

- Det hævdes ofte, at udlejningsbureauerne “efterspørger store huse”, men der foreligger ikke synlig dokumentation for en tilsvarende efterspørgsel fra gæsterne.
- Vi savner analyser, der viser:
 - belægningsgrader for eksisterende store huse,
 - om efterspørgslen er stigende eller stabil,
 - og om markedet reelt kan bære flere store enheder.
- Udlejningsbureauernes ønske om flere store huse er ikke nødvendigvis udtryk for et markedsbehov, men for et forretningsønske.

b. Store huse ændrer karakteren af sommerhusområderne

- I eksisterende områder vil store huse ændre områdets skalaforhold, ro og landskabskarakter.
- Det vil ofte føre til øget trafik, støj og pres på infrastruktur og natur.
- Kommunen har forstået denne bekymring, og det værdsættes, at der søges nye, adskilte områder til eventuelle store huse, men spørgsmålet er, om det overhovedet er den rette retning.



3. Alternativer til kapacitetsudvidelse

Der findes flere andre, og potentielt mere bæredygtige, måder at øge turismens kapacitet på:

1. **Bedre udnyttelse af eksisterende sommerhuse**

- Mange huse står tomme i lavsæsonen.
- Med bedre markedsføring, fleksible udlejningsmodeller og kommunal opbakning til helårsturisme kan kapaciteten udnyttes bedre uden nybyggeri.

2. **Forlængelse af sæsonen (helårsturisme)**

- Aktiviteter og oplevelser uden for højsæsonen kan skabe vækst uden flere sengepladser.
- Et fokus på kvalitetsturisme frem for kvantitet kan give større lokal omsætning pr. gæst.

3. **Modernisering og energiforbedring af eksisterende huse**

- Mange ældre huse kan gøres mere attraktive for leje gennem renovering og opgradering.
- Kommunen kunne overveje incitamenter til energiforbedring og komfortløft.

4. **Fleksibel anvendelse af eksisterende bygningsmasse**

- Mindre ferieboliger, Bed & Breakfast, små feriecentre eller modulbaserede løsninger kan skabe variation og fleksibilitet i kapaciteten.

4. Anbefaling

SSJK anbefaler, at kommunen:

1. Indhenter en uafhængig markedsanalyse af efterspørgslen på store sommerhuse.
2. Afholder en politisk drøftelse af, om vækst i overnatninger nødvendigvis skal ske via større byggeri.
3. Prioriterer kvalitet og bæredygtighed frem for kvantitet i den nye turismestrategi.
4. Samarbejder med sommerhusejerne om at identificere alternativer, der skaber vækst uden at ændre områdets karakter.

5. Afsluttende bemærkning

Jammerbugt er attraktiv, fordi den tilbyder ro, natur og autenticitet.

Vi ønsker at være en aktiv medspiller i udviklingen af en bæredygtig og balanceret turisme, hvor både lokale, sommerhusejere og turister trives.