

I indledningen til 2011-notatet nævnes, at man har inddraget inspiration fra **Aalborg universitet: "Fremtidens Feriehus & Ferieområder"**. Det vil så være naturligt, at et kommende notat ville finde inspiration i: "Sommerhuse og verdensmaal – beskyttelse, benyttelse og planlægning", Syddansk Universitet og Aalborg Universitet, 2022 –

<https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/sommerhuse-og-verdensmaal>

### **Afsnit 5.3: Kommunernes planlægning for nye og eksisterende sommerhusområder og 5.4 Lokalplanlægning og inddragelse af ejere og borgere**

**Uddrag 5.3:** Uanset motivet kan lokalplanlægningen med fordel ansues og anvendes strategisk. Strategisk lokalplanlægning er bevidst anvendelse af lokalplanen som instrument eller værktøj til at opnå noget bestemt inden for et afgrænset geografisk område. Når netop lokalplanlægningen fremhæves frem for (eller som supplement til) kommuneplanen, er det i kraft af den bindende lokalplans helt konkrete retsskabende styrker.

**Uddrag 5.4:** Reglerne i kapitel 6 (Planloven, tilføjet) er minimumsregler. Vanetænkning fører mange steder til, at planer tilvejebringes som en standardproces og som noget, der skal overstås hurtigst muligt. Det kan imidlertid være en fordel at styrke inddragelse og grundighed i plantilvejebringelsen i sommerhusområder, fordi der i disse år sker en bygningsmæssig og anden udvikling, som undertiden skaber nabokonflikter. Der er intet til hinder for, at ejerne og naboerne i bred forstand drages tidligt ind i planprocessen, hvor man endnu ikke er klar med et færdigt planforslag. Der kan inviteres til en for-offentlighedsproces, inden der foreligger et egentligt planforslag. Der kan med fordel søges inspiration i Kommunernes Landsforenings "Kvalitet og effektivitet i lokalplanlægningen" (Kommunernes Landsforening, 2017). Mange sommerhusejere bor langt væk og ofte i en anden kommune, hvilket kalder på nogle nye måder at række ud til sommerhusejerne på, navnlig når der overvejes planændringer i et alle-rede udbygget sommerhusområde. Her kan inddragelse via digitale platforme være en fordel, bl.a. som Odsherred Kommune har gjort med gode erfaringer.

Kommunen kan også overveje at inddrage grundejerforeninger som "strategiske partnere" i planlægningen. Hvis der ikke allerede findes en grundejerforening i et sommerhusområde, kan løftet om at blive strategisk partner måske være incitament nok til, at der dannes en grundejerforening på frivillig basis. En grundejerforening kan endvidere drages ind som en ressource for kommunen i driften af en lokalplan. Planlovens § 21 giver en kommunalbestyrelse mulighed for at bemyndige en grundejerforening til at meddele dispensationer fra en lokalplan (jf. planlovens § 19, stk. 1) i det omfang, dispensationen ikke er i strid med "planens principper". Grundejer- eller beboerforeningen skal så også foretage naboorientering og underretning efter reglerne i planlovens § 20.

Det er ikke formålet her at gå i dybden med, hvornår en dispensation er eller ikke er i strid med "planens principper". Men det skal blot generelt konstateres, at dispensationsmulighederne i forhold til en lokalplan som udgangspunkt er ret begrænsede. Ved omhyggeligt formulerede kompetencenormer i en lokalplan kan man afgrænse grundejerforeningens dispensationskompetence meget præcist. Den kan f.eks. begrænses til at omhandle farvevalg på bebyggelse eller hegns- og beplantningsforhold. På den måde kan grundejerforeningen blive garant for et minimum af ensartethed og harmoni i området. Et andet tema kan være håndtering af gener fra skyggende træer m.v. Grundejerforeningens opgaver og beføjelser i øvrigt fastlægges i en vedtægt

**Afsnit 6.3: Eksempler på sommerhusplanlægning i planstrategien og kommuneplanlægningen** specielt s. 75-76 hvor Jammerbugt Kommunes koncept med lokale udviklingsplaner (LUP) er nævnt

### **Perspektiver ud fra undersøgelsen:**

#### **Afsnit 13.3: Sommerhusområder i kommunernes planstrategier og kommuneplaner;**

Helt generelt synes danske kommuner endnu i nogen grad at overhøre kravet om, at de efter planlovens § 11f ved revision af kommuneplanen skal vurdere mulighederne for at forbedre større sammenhængende sommerhusområder af hensyn til bl.a. turismen og friluftslivet.

....

Herunder kan kommunerne signalere, hvor de ser en mulighed for en fortætning og udvikling med større sommerhuse, og hvor de ikke ønsker en sådan udvikling. I lyset af nabokonflikter i forbindelse med opførelse af storsommerhuse bliver det mere og mere påkrævet, at kommunerne får taget strategisk stilling til, hvor der må opføres storsommerhuse, og hvor der ikke må.

#### **Afsnit 13.5: Strategisk brug af lokalplaninstrument:**

Set under ét er kun omkring halvdelen af sommerhusene i Danmark omfattet af en lokalplan. For ikke-lokalplanlagte områder gælder kommuneplanrammerne og byggeloven (bygningsreglementet), og her er der tale om en meget overordnet og udetaljeret regulering. Mange af de fungerende lokalplaner er af ældre dato, og nogle af dem må betragtes som værende utilstrækkelige i en moderne kontekst.

Kommunerne kan vælge at gennemføre lokalplanlægning i såvel nye som eksisterende områder. Det opfattes oftest som vanskeligere at lokalplanlægge i eksisterende områder end ved nyudlæg, fordi en regulering i eksisterende strukturer er mere kompliceret, og fordi processen i en vis udstrækning kræver grundejernes engagement og medspil. Den omdannelse, som allerede er i gang i mange sommerhusområder med fortætninger og byggeri af storsommerhuse, er imidlertid et argument for at iværksætte en sådan lokalplanlægning.

Lokalplansinstrumentet er særligt velegnet til at regulere sommerhusenes størrelse, fysiske fremtræden og placering på grunden samt til at fastlægge forhold om terræn, vegetation, hegning og adgangsforshold

#### **Afsnit 13.12: Storsommerhuse og afsnit 13.12: Partnerskabsudvikling**

En udvikling, som har overrasket politikere og grundejere, er opførelsen af og efterspørgslen på lejemarkedet for de særligt store sommerhuse, i denne rapport forstået som sommerhuse over 250 m<sup>2</sup>.

.....

Det er naturligvis ressourcekrævende over en kort tidsperiode at gennemføre en ny lokalplanlægning for alle sommerhusområder. Men kommunen kan i den aktuelle problematik med storsommerhuse benytte sin lokalplanret til at udarbejde én ramme- eller temalokalplan, som omfat-

ter alle kommunens sommerhusområder på én og samme gang. En sådan lokalplan vil på bindende vis udpege, hvor storsommerhuse er mulige, og hvor de ikke kan tillades. En sådan enkelttematisk lokalplan kan skabe ro og klarhed.

*Ref.: Jens Ulrik Engelund, Grundejerforeningen for Saltum Strand*