



**IDÉKATALOG**

**BÆREDYGTIG**

**PLANLÆGNING AF  
SOMMERHUSOMRÅDER**

## DANSK KYST- & NATURTURISME

Skeelslundvej 99, 1.  
9440 Aabybro  
[www.kystognaturturisme.dk](http://www.kystognaturturisme.dk)

## BÆREDYGTIG PLANLÆGNING AF SOMMERHUSOMRÅDER

1 udgave, 1 opslag, Juni 2023

Forsidefoto: ©Jakob Gjerluff, Destination Vesterhavet

Projektet er støttet med midler fra  
Danmarks Erhvervsfremmebestyrelse



Forfatterteam:

Norrøn Arkitekter

Anne-Mette Hjalager, Syddansk Universitet

Kristof Tomej, Syddansk Universitet

Uffe Holm, LandSyd

Astrid Fremstad Bergen, Ekolab

## HOVEDRÅDGIVER

NORRØN

Tagensvej 85F, 1tv.

2200 København N

[www.norrøn.dk](http://www.norrøn.dk)

# NORRØN

TERRITORY FOR DREAMING

## UNDERRÅDGIVERE



# FORORD

Sommerhuset er et kerneprodukt for kyst- og naturturismen i Danmark, lige så vel som kyst- og naturturismen er et kerneprodukt for dansk turisme samlet set. For med omkring 220.000 sommerhuse rundt i landet, hvoraf ca. en femtedel udlejes, er sommerhuset den dominerede overnatningsform i kystområderne. Endda vidner de seneste års stigende overnatningstal om øget efterspørgsel, for husene udlejes ikke længere kun i højsæsonen, men i stigende grad også i foråret og efteråret. Samme tendens ses blandt sommerhusejerne, som i dag også er hyppigere gæster i eget hus end tidligere.

Med afsæt i den nationale strategi om bæredygtig vækst i dansk turisme arbejdes der med grøn omstilling af overnatningskapaciteten på tværs af kyst- og naturturismen i Danmark. Det gælder også for sommerhuset, hvor øget benyttelse og nye efterspørgselsmønstre skaber behov for en helstøbt indsats. Det er derfor nødvendigt at se på planlægningen af sommerhusene og den infrastruktur, som sommerhusene er del af - Uanset om vi tænker bæredygtig udvikling af nye arealer eller transformation og fremtidssikring af eksisterende sommerhusområder.

I idékataloget identificerer vi 12 konkrete bæredygtighedsudfordringer og -potentialer inden for planlægning af sommerhusområder og sætter disse i forhold til fem områdetyper, der er karakteriseret ved de mest gængse sommerhusscenerier ift. beliggenhed og regulering. Fem cases fordelt på tre kommuner praksisgør de relevante bæredygtighedsudfordringer og -potentialer, og danner grundlaget for retningslinjer, som kan understøtte det fremtidige lokalplansarbejde med at udvikle bæredygtige sommerhusområder.

Idékataloget aktualiseres af kommunernes mulighed for at ansøge om udlæg og omplacering af sommerhusgrunde i kystnærhedszonen. Dette sker på baggrund af *Aftale om Opfølgning på*

*evaluering af planloven m.v.* af 15. juni 2022, hvor der gives mulighed for en ny ansøgningsrunde med ansøgningsfrist d. 1. februar 2024. Her håber vi, at landets kommuner - med idékataloget i hånden - vil blive inspireret til at indarbejde vigtige bæredygtighedsprincipper i både planstrategier, kommuneplaner og lokalplaner - og i de kommende ansøgninger.

Kommunerne er, som planmyndighed, den primære og væsentligste målgruppe for idékataloget, men det er også vores håb, at landets grundejerforeninger, sommerhusejere og lokale borgere kan finde inspiration heri.

Kataloget udgør et af flere værktøjer, som vi i Dansk Kyst- og Naturturisme i samarbejde med stærke samarbejdspartnere stiller til rådighed for sikre en bæredygtig omstilling og udvikling af sommerhuse og sommerhusområder i Danmark. Projektet indgår som en del af indsatserne i Partnerskab for Bæredygtig Turismeudvikling, hvor Dansk Kyst- og Naturturisme er leadpartner på indsatsen vedrørende grøn omstilling af overnatningskapacitet.

Tak til Danmarks Erhvervsfremmebestyrelse for at medfinansiere projektet. Og en særlig tak til de tre deltagende kommuner – Hjørring Kommune, Slagelse Kommune og Varde Kommune – for både et godt samarbejde og for nysgerrigt og konstruktivt at tænke nye bæredygtige udviklingsveje sammen med os i de konkrete cases.

Jens Hausted, Direktør

**Dansk Kyst- og Naturturisme**

Juni 2023







# INDHOLD

<b>SOMMERHUSE I DANMARK</b> .....	6
<b>BÆREDYGTIGHEDSUDFORDRINGER OG -POTENTIALER</b> .....	10
1. At skabe attraktive sommerhusområder uden for kystnærhedszonen.....	12
2. At sikre den bedst mulige anvendelse af arealressourcerne.....	14
3. At gøre områderne tilgængelige med mere bæredygtig transport.....	16
4. At sænke energiforbruget og dermed CO2-aftrykket i området.....	18
5. At skabe flerfunktionel klimasikring.....	20
6. At forebygge forurening i forbindelse med spildevand.....	22
7. At gøre affaldssortering let og effektiv.....	24
8. At reducere klimaaftryk fra sommerhusbyggeriers etablering og bortskaffelse.....	26
9. At integrere sommerhusområderne i landskabet og landskabet i sommerhusområder.....	28
10. At forøge biodiversiteten i sommerhusområder.....	30
11. At genanvende grå områder.....	32
12. At involvere og skabe social bæredygtighed.....	34
<b>OMRÅDETYPEN</b> .....	37
Eksisterende sommerhusområde <u>med</u> lokalplan.....	38
Eksisterende sommerhusområde <u>uden</u> lokalplan.....	42
Ikke ibrugtagne sommerhusområder i kystnærhedszonen (generelt).....	44
Ikke ibrugtagne sommerhusområder i kystnærhedszonen (store sommerhuse).....	46
Sommerhusområder uden for kystnærhedszonen.....	48
Sammenlignede profil.....	54
<b>UDVALGTE CASES I FEM SOMMERHUSOMRÅDER</b> .....	57
Tversted i Hjørring kommune.....	58
Grærup i Varde kommune.....	66
Tolne i Hjørring kommune.....	74
Løkken i Hjørring kommune.....	82
Omø i Slagelse kommune.....	90
<b>REFERENCER</b> .....	98



©Thomas Høyrup Christensen

# SOMMERHUSE I DANMARK

## Hvorfor er bæredygtighed i sommerhusene vigtigt?

Sommerhusene spiller en helt afgørende rolle i turisme og rekreation i Danmark. De udgør den dominerende overnatningsform i kystområderne, og de er rammen om en stor mangfoldighed af aktiviteter. Danskerne værdsætter sommerhusene som en fleksibel ressource. Det gælder for dem, som ejer husene, og for dem, som har adgang til dem i deres familie- og vennenetværk. Hertil kommer de mange, som får adgang til sommerhusene som lejere. I 2022 kunne sommerhuse på det kommercielle udlejningsmarked mønstre 23,1 mio. overnatninger, heraf i størrelsesordenen 72% foretaget af udlændinge.

Covid-19-perioden var en turbulent tid for sommerhusene og deres ejere. Men samtidig blev sommerhusenes værdi som en tilpasningsdygtig rekreativ ressource for alvor demonstreret. Danskerne omlagde deres ferievaner, og som-

merhusene fik en ny mening. Brugen af sommerhusene og sommerhusområderne er blevet intensiveret under Covid-19, men denne tendens er en forlængelse af en udvikling over en længere periode, hvor sæsonen er forlænget, udlejningen øget og brugsmønstrene udvidet.

Denne undersøgelse handler om bæredygtig planlægning af sommerhusområder. Klima- og miljødagsordnerne tapper ind i alle aspekter af samfundslivet. Undersøgelser viser, at der er en stor forståelse for, at også ferieadfærden underkastes krav om bæredygtighed (Liburd, 2022). Sommerhusene og sommerhusområderne er et element i den grønne omstilling på samme måde som andre fysiske lokaliteter og ressourcer.

Generelt er der ofte fokus på de negative effekter af turisme. Det gælder CO<sub>2</sub>-aftrykket ved mobiliteten til et feriested, energiforbrug ved fritidsaktiviteter og slid på flora og fauna. Langt hovedpar-



ten af sommerhusene og sommerhusområderne er allerede etableret, og de har en lang levetid. Det vigtigt at arbejde hen mod at indbygge bæredygtighed og gøre det nemt og naturligt for brugerne at bidrage til at sænke deres negative aftryk på planeten både i eksisterende og nye sommerhusområder.

Både nationale og lokale turismeaktører ser gerne, at sommerhusene vedbliver med at være en kerneressource i turismeudviklingen i kystzonerne (Erhvervsministeriet, 2022). Adskillige kommuner vil gerne øge kapaciteten. Men over de seneste år har der været sat spørgsmålstegn ved forskellige sider af udviklingen, som den har fundet sted (Hjalager et al, 2022). Placeringen af store sommerhuse er et af de dilemmaer, som kommunerne skal forholde sig til. Hertil kommer, at der også rejser sig kritik af infrastrukturen – herunder elforsyning, spildevandsanlæg, affaldssystemer m.v., som ikke alle steder endnu er udbygget på en bæredygtig måde til de moderne ferierendes adfærd og længere sæsoner. Der er således god grund til systematisk at udforske problematikkerne om bæredygtighed og arbejde løsningsmodeller frem.

### **Sommerhuse – nogle afgrænsninger**

Turismeovernatning finder sted i mange former: på hoteller, på campingpladser, i feriecentre, i timeshare-komplekser, i B&B, i private hjem med brug af Airbnb, i shelters, i lystbådehavne, i flexboliger og i sommerhuse. Der kan være overlap og flydende grænser mellem disse former. I denne rapport er hovedudgangspunktet sommerhuse i planlovens forstand.

Der findes 220.000 ejendomme, som har sommerhusstatus efter planlovens zonebestemmelser. Af dem er langt hovedparten, nemlig 195.000 beliggende i afgrænsede sommerhusområder, som er dedikeret til formålet. De resterende er enkeltstående huse, herunder i landzone, som har sommerhusstatus. Sommerhusområder efter planloven er en velindarbejdet form for zonestatus, som kan håndteres med planlovens bestemmelser. En meget vigtig regel i den danske sommerhuslovgivning er, at sommerhusene kun

kan ejes af privatpersoner og dermed ikke af firmaer. Det er således ikke muligt i zoner udlagt til sommerhuse med sommerhusstatus at etablere samlede erhvervsmæssigt drevne overnatningsfaciliteter.

Det er muligt at udvikle og drive overnatningsfaciliteter i andre ejer- og organisationsformer, f.eks. hotel- og ferielejlighedsbyggeri, hytter på campingpladser og feriekomplekser i f.eks. andels- eller aktieselskabsform, men som hovedregel skal det ske i byzone. Sådanne områder kan godt have fysiske ligheder med sommerhusområderne, og de kan stå overfor tilsvarende bæredygtigheds-mæssige udfordringer, men de er underlagt anden regulering. Det er en løbende diskussion, om der er brug for ændringer i formerne. I denne rapport tages denne diskussion kun i begrænset omfang og udelukkende fra bæredygtigheds-perspektivet.

### **Hvem kan bruge undersøgelsen?**

Formålet med undersøgelsen er at bidrage med et inspirerende idekatalog om udviklingen af bæredygtige sommerhusområder. Målgrupperne for undersøgelsen er flere.

Kommunerne er som planmyndighederne den absolut væsentlig aktør og dermed også målgruppe for dette arbejde. De fleste sommerhusområder er beliggende i kystnærhedszonen, og de er dermed genstand for en særlig forsigtighedspræmis i planlægningen, hvor også staten som landsplanmyndighed er inde over ved nyudlæg af arealer. Forandringer og efterspørgsel af mere kapacitet i sommerhuslandskabet i kystnærhedszonen kalder på nye greb. Begrænsningerne i mulighederne for at udlægge nyt areal til sommerhuse i kystnærhedszonen gør, at kommunerne har en interesse i at undersøge bæredygtige sommerhusmuligheder på andre lokaliteter.

Grundejere og beboere i naboområder har en naturlig interesse i at se illustrerede nye bæredygtighedsmuligheder for de arealer, som de selv ejer, og for deres naboer. De fleste vil gerne abonnere på livskvalitet i deres fysiske omgivel-

ser, og her indgår hensyn til bæredygtighed. En fremtidssikring handler også om at bevare og udvikle den økonomiske værdi for ejerne og gennem planlægning at kommunikere og understøtte en investeringssikkerhed. En målgruppe for rapporten er de enkelte sommerhusejere, men også, og især, grundejerforening o.l.

Sommerhusene er en del af turismens økosystem, og der er videregående erhvervsmæssige interesser i kystområderne. På længere sigt er turistvirksomhederne inden for oplevelsesindustrien, detailhandlen, bespisningssektoren, serviceleverandører osv afhængige af, at sommerhussektoren løbende moderniseres. Men de skal også kunne stole på, at de naturmæssige herlighedsværdier, som er den egentlige attraktionsfaktor, kan beskyttes.

Endelig skal det nævnes, at denne rapport også henvender sig til de organisationer, som arbejder med naturbeskyttelse lokalt og nationalt. Planer om udvikling af turismen er et emne, som rejser mange diskussioner, herunder også modstand. Ambitionen er at tilføje yderligere viden om bæredygtighedsaspekterne i den offentlige debat om emnet og dermed gøre det nemmere at finde løsninger med den rette balance.

### **Med hvem og hvordan?**

Denne undersøgelse er blevet til i et samarbejde med et udførende team bestående af Norrøn, Syddansk Universitet, LandSyd og Ekolab. Dansk Kyst- og Naturturisme har som opdragsgiver haft en rolle i forbindelse med tilrettelæggelsen af undersøgelsen, men også som bidragsyder med informationer og oplysninger, som har været af stor betydning for projektets målretning og fremdrift.

Endvidere indgår Slagelse Kommune, Hjørring Kommune og Varde Kommune i arbejdet om udvalgte cases og områder. De tre kommuner er kendetegnet ved, at de har forskellige bæredygtighedsmæssige potentialer og udfordringer i deres sommerhusområder. De ønsker alle at finde nye svar og afprøve plan- og andre redska-

ber. Medarbejdere fra de kommunale planforvaltninger har bidraget til arbejdet med planmaterialer og specifik viden, og de har bistået med udvælgelse af de steder, som er brugt i eksempler og idekataloget. Selv om ideerne og cases er illustrative og fremtidsorienterede, så var det vigtigt, at de også rummer en stor grad af fysisk og lovgivningsmæssig realisme, hvilket har været genstand for løbende drøftelser med hver enkelt kommune.

I undersøgelsesarbejdets første faser har Syddansk Universitet især bidraget med en forskningsbaseret viden om bæredygtighedsudfordringer og -potentialer. Nogle af tankegangene fra grøn omstilling og livscyklusanalyser er søgt omsat til sommerhusenes virkelighed. Ekolab og Landsyd har været behjælpelige med at verificere et datagrundlag. Endvidere har Syddansk Universitet spillet ind med udviklingsmuligheder med afsæt i fem typologier, der som type vil kunne genfindes i de fleste kommuner. Efter granskning af muligheder og barrierer, herunder planlægningsmæssigt, har dette undersøgelsesarbejde spillet ind til de konkrete cases' illustrative eksempler.

Rapporten er organiseret på følgende måde: Først redegøres der med afsæt i viden og forskning på området om turismebæredygtighed med særlig henblik på sommerhuse. I det efterfølgende kapitel indkredses fem typer af udviklingsområder som efterfølgende undersøges gennem en undersøgelse af konkrete områder der repræsenterer områdetyperne. Udvælgelsen og arbejdet med de udvalgte områder er sket i dialog med kommunerne, som har været med til at udpege områdets potentialer og udfordringer i forhold til en bæredygtig planlægning og fremtidig udvikling. Norrøn har udviklet visioner og planmæssige greb for hvert område, som i tæt dialog er blevet oversat til en række værktøjer og tiltag, der kan anvendes i lokalplanprocesser.





# BÆREDYGTIGHEDSUDFORDRINGER OG -POTENTIALER

## FORMÅLET MED AFSNITTET

Omstillingen i samfundet hen mod større bæredygtighed er en meget omfattende og kompleks opgave. Der skal tages stilling til de problemer og udfordringer, som kan og skal adresseres hurtigt, og hvilke der kan indgå i ændringsstrategier på længere sigt. Den tidsmæssige dimension er vigtig at få frem og belyst, også når det gælder turisme og sommerhusudvikling. Der er næppe tvivl om, at de mange udfordringer er investeringskrævende både for de private borgere, der ejer sommerhusene, og for de offentlige aktører, som er ansvarlige for infrastrukturen i sommerhusområderne. Det er en opgave at udvikle en stadig bedre indsigt i udfordringernes karakter og de handlemuligheder, som er til rådighed.

Bevidstheden om bæredygtighed er stor blandt dem, som besøger Danmark (Visitdenmark, 2022). De yngre generationer af turister fra Tyskland, Norge, Sverige og Holland er mere miljøbevidste end de ældre, og det manifesterer sig blandt andet i forventninger om og tiltro til, at der vælges grønne løsninger på destinationen. Gæsterne fra disse nærmarkeder er af stor betydning for sommerhusudlejningen, og det ses, at de også er villige til selv at gøre en indsats og træffe mere bæredygtige valg. Visitdenmarks undersøgelse giver signaler om, at der skal arbejdes med ikke bare at øge bæredygtigheden på relevante parametre, men også at udfolde en større synlighed om det, således at der kan bygges videre på turisternes parathed til at agere.

En undersøgelse fra Dansk Kyst- og Naturturisme og Visitdenmark (2021) viser en stor opbakning til de kvaliteter, som præger Danmark som turistland, herunder ikke mindst naturen og miljøet. Danskerne har stor tiltro til, at Danmark er en særligt bæredygtig turismenation. Men på bagkant af Corona er villigheden til selv at ændre adfærd i nogen grad sat på pause. Overraskende få danskere tager aktivt miljøjagtige beslutninger, for eksempel tager miljøcertificering af overnatningsfaciliteter i betragtning i deres købsbeslutninger. Danskerne er tilsyneladende i sammenligning

med de udenlandske gæster langsomme til at tilpasse deres konkrete adfærd til deres generelle holdninger.

Presset fra markederne er med til at stimulere et mere bæredygtigt sommerhusprodukt, men er ikke alene nok til at sætte fart på ændringer i retning af større bæredygtighed. Bæredygtighed skal også fremmes gennem indsatser drevet fra andre sider. Danmarks klimaforpligtigelse er blandt andet fastlagt i klimaloven 2020 og i kommunale klimaforanstaltninger og -planer. Langsigtet kan der være betydelige gevinster i at sikre bæredygtige løsninger, som i tide kan både appellere til kommende generationer af turister, sommerhusejere og lokale borgere. Omstilling kræver investeringer, men de kan tjene sig hjem i kraft af bedre kvalitet og sparet ressourceforbrug både på kort og længere sigt. Dette idékatalog har fokus på den planlægningsmæssige indsats, som først og fremmest styres strategisk og orkestreres i praksis af kommunerne. Der ligger et betydeligt forandringspotentiale i de hensyn, som lægges ind i planlægningen og den måde, som planlægningen foregår på.

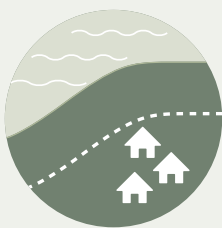
I dette afsnit er det formålet at identificere og systematisk beskrive bæredygtighedsudfordringer og -potentialer inden for planlægning af sommerhusområder. De emner, som indgår, har alle relation til den offentlige planlægning, og det er dermed emner, som vedrører det fysiske miljø. Bagtæppet er FN's verdensmål herunder ikke mindst Mål 11, som handler om udviklingen af det byggede miljø. Der indgår også aspekter af social bæredygtighed, hvor der er fokus på ejernes indflydelse på sommerhusområdernes udvikling og partnerskaber om livskvalitet, jf. verdensmål 17.

Der er i dette afsnit fokus på, at den indsamlede viden skal kunne informere og inspirere bredt for mange sommerhusområder og kommuner. Viden indgår også i udvælgelsen og bearbejdningen i de konkrete cases, som findes i de efterfølgende kapitler i denne rapport.



# 1

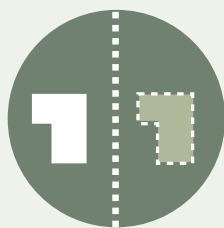
## IKKE KYSTNÆR



Gøre det attraktivt at etablere sommerhusområder uden for kystnærhedszonen

# 2

## AREALRESSOURCER



Sikre den bedst mulige udnyttelse af arealressourcerne

# 3

## TRANSPORT



Gøre områderne tilgængelige med mere bæredygtig transport

# 4

## ENERGIFORBRUG



Sænke energiforbruget og dermed CO<sub>2</sub>-aftrykket i området

# 5

## KLIMASIKRING



Klimasikre og videreudnytte klimasikringen ved at tilføre oplevelses- og attraktionsværdier

# 6

## SPILDEVAND



Forebygge forurening i forbindelse med spildevand

# 7

## AFFALDSSORTERING



Gøre affaldssortering let og effektiv

# 8

## BYGGERI



Reducere klimaaftryk fra sommerhusbyggeriers etablering og bortskaffelse

# 9

## LANDSKAB



Integrere sommerhusområderne i landskabet og landskabet i sommerhusområderne

# 10

## BIODIVERSITET



Forøge biodiversiteten i sommerhusområderne

# 11

## GRÅ OMRÅDER



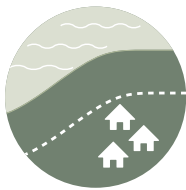
Genanvende grå områder

# 12

## INDDRAGELSE



Involvare og skabe social bæredygtighed



## AT SKABE ATTRAKTIVE SOMMERHUSOMRÅDER UDEN FOR KYSTNÆRHEDSZONEN

De danske kystområder er populære som ferieområde, og det skyldes blandt andet en bred vifte af vandbaserede aktivitetsmuligheder som badning, surf, sejlads, fiskeri osv. Kystomgivelserne og baglandet har i mange tilfælde en god bæredygtig infrastruktur med stisystemer, servicefaciliteter, støttefunktioner m.v. Undersøgelser (Visitdenmark, 2018; 2020) viser, at turisterne i meget høj grad vælger at gå og cykle ture i området. Populariteten af kystzonen er blandt andet en effekt af landskabskvaliteterne og adgangen til dem.

### BEGRÆNSNINGER FOR NYE SOMMERHUSE VED KYSTEN

Kystlandskaberne er ikke kun værdifulde for mennesker, men også for fastholdelse og udvikling af biodiversitet. Samtidig er kystmiljøerne sårbare over for klimaændringer. Derfor er der i kystzonen særligt mange, vidtstrakte fredninger og beskyttelsesudpegninger. Eksempelvis er 9% af Danmarks areal Natura 2000-områder, og beliggenheden af disse er i vidt omfang sammenfaldende eller overlappende med de vigtige sommerhustestinationer. Natura 2000 sigter mod at beskytte arter og naturtyper. I henhold til Naturbeskyttelsesloven er der over hele landet udpeget de såkaldte § 3-områder, som i reglen omfatter mindre områder som ferske enge, overdrev, strandenge, strandsumpe, heder, søer og vandhuller, vandløb, moser, kær o.l. Disse områder er beliggende i det meste af landet, herunder også i kystzonerne. Hertil kommer beskyttelseszoner for skove, vandløbsomgivelser m.v.

Strandbeskyttelseslinjen er en beskyttelseszone af strandarealer og 300 meter ind i landet, ud for sommerhusområder 100 meter. Klitfredningen findes næsten udelukkende ved den jyske vestkyst, og den sigter mod at skytte og vedligeholde klitterne og forhindre sandflugt. Strandbeskyttelseslinjen og især klitfredningerne administreres

meget restriktivt med det formål at sikre nogle af de mest markante og unikke naturværdier. I Planlovens §5a og 5b findes yderligere defineret en kystnærhedszone på 3 kilometer. Inden for denne zone er kommunerne pålagt at tage særlige hensyn i deres planlægning. Hvis sommerhusområder skal nyplanlægges eller omlægges, skal der et landsplandirektiv til, og det vil sige, at det kræver en statslig vurdering.

Den relativt restriktive regulering af kystzonen kan anses for at udgøre et bæredygtighedspotentiale i den forstand, at der sikres en løbende beskyttelse og potentielt også udvidelse af de kvaliteter, som er afgørende for turismen. Det er forhold som fremhæves af mange borgere, sommerhusejere og grønne organisationer. Naturområderne bidrager individuelt eller set samlet med biodiversitet, grundvandsbeskyttelse, levesteder for fugle og dyr m.v. Men der har også være kritik fra andre dele af befolkningen og erhvervslivet af, at kommunernes muligheder for at øget sommerhuses antal i kystzonen er begrænset. Dette har ført til muligheder for nye udlæg, hvor der i forbindelse med ændringer i planloven i to omgange er åbnet op for udvikling i et mindre antal særligt udvalgte områder (Hansen & Sørensen, 2021).

### UDVIKLING UDEN FOR KYSTNÆRHEDSZONEN

Mens der inden for kystnærhedszonen på de tre kilometer er begrænsninger i mulighederne for at udvikle nye sommerhusområder, så er kommunerne ikke underlagt samme skærpede restriktioner uden for tre-kilometerzonen. Her er der således muligheder for at udlægge arealer til sommerhusformål. Men også uden for kystnærhedszonen er der arealkrav og beskyttelseslinjer, som skal afbalancere arealanvendelsen, og som tjener natur- og kulturbeskyttelsesformål. Alt andet lige er der dog friere muligheder for at tænke sommerhusområder sammen med andre areal-





hensyn og på den måde måske arbejde i retning af samtænkning med andre bæredygtighedsmål. Et sommerhusområde kan planlægges og etableres i nærheden af en attraktion, altså som et muligt alternativ til det, som kystlandskabet tilbyder: forlystelsespark, besøgsattraktion, golfbane e.l. Der kan potentielt skabes en økonomisk synergi, og man kan optimere udnyttelsen af infrastruktur som veje, kloakker, elforsyning m.v. Hvis en attraktion består af indendørsfaciliteter, kan der måske ske en energiudveksling, hvor overskudsvarme sendes ud i sommerhusene. Store tagflader kan udnyttes til solceller, hvor overskudsstrøm også kan komme tilknyttede sommerhuse til gode. Man kan muligvis begrænse trafikbelastningen med en samlokalisering. Det er også i sådanne områder, at kommunerne eventuelt kan planlægge til store sommerhuse, som egner sig til større grupper af besøgende, for eksempel familier, arbejdsteam, sportsgrupper, vennegrupper o.l.

#### **PLANLÆGNING OG INDDRAGELSE**

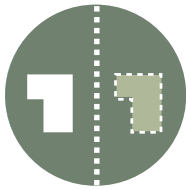
Hvis et nyt sommerhusområde placeres i forbindelse med en landsby, kan man tale om hensyn til opnåelse af en social bæredygtighed og økonomisk symbiose. Mange landsbyer uden for kystnærhedszonen har behov for en udviklingsstimulans. Et sommerhusområde kan bidrage til at holde omsætningen oppe hos landsbyens supermarked, sikre et grundlag for forskellige aktiviteter m.v. og skabe beskæftigelsesmuligheder for

lokalbefolkningen. Også her udgør samtænkning med infrastruktur et bæredygtighedspotentiale, for eksempel opkobling på spildevandsanlæg, som allerede eksisterer.

Nye sommerhusområder bør lige som andre former for rumlig nyudvikling indgå i kommunens planstrategi, hvor beliggenhedsmæssige afvejsninger skal foretages. I lyset af den debat, som turismeudvikling afføder i befolkningen, er det afgørende nødvendigt at sikre en grundig borgerinddragelse. Et godt samarbejde med en investor og/eller jordejer kan også være afgørende for, at projektet kan bringes fra planlægningsstadiet frem mod implementering. Planstrategien er et overordnet greb og en vision, og her er der mulighed for at gøre klart, at nye sommerhusområder skal hænge godt sammen med den omgivne rekreative og tekniske infrastruktur. I planstrategien kan kommunen indikere de principper, som den nøjere planlægning skal ske efter - herunder forventninger til langsigtet bæredygtighed.

Når et landzoneområde udpeges til at overgå til sommerhusområde, skal det ind i kommuneplanens hovedstruktur og rammer. Det kan eventuelt ske som et kommuneplantillæg. Herefter skal der finde en lokalplanlægning sted for hele eller dele af området.





## AT SIKRE DEN BEDST MULIGE ANVENDELSE AF AREALRESSOURCERNE

De eksisterende sommerhusområders bebyggelsestæthed varierer. Ved den jyske vestkyst er de enkelte byggegrunde i almindelighed store (1500-4000 m<sup>2</sup>), og med almindelige sommerhusstørrelser betyder det, at områderne har en meget åben karakter og en ekstensiv arealudnyttelse. Bebyggelsestætheden ved de østvendte kyster er oftest højere, og grundarealerne mindre. Undersøgelsen af sommerhuse og verdensmål (Hjalager et al, 2022) viste, at den samlede bebyggelsesprocent for hele landet ligger på lige under 5 %.

Den lave bebyggelsestæthed er en del af attraktionen og kvaliteten ved sommerhusområderne, som den vurderes af ejere og brugere. Det er også af betydning for miljøet, for eksempel i form af

biodiversitet og relativ uforstyrrelse for flora og fauna.

### AREALHUSHOLDNING SOM PLANLÆGNINGS-PRINCIP

Den danske tilgang til planlægning har gennem mange år været, at man ikke bør tage mere areal ind i by- og bebyggelsesudvikling end allerhøjest nødvendigt. Det er samme bæredygtighedsmålsætning, som EU arbejder med "No net Land Take", hvor arealer så vidt muligt skal bevares til landbrug og (evt. beskyttet) natur, og hvor planlægningen derfor i allerede udviklede områder skal sigte på arealøkonomisering og omdannelse. Teoretisk og hvis alle byggemuligheder blev udnyttet, kunne sommerhusejerne fordoble det



samlede areal målt i antal m<sup>2</sup> i de eksisterende sommerhusområder, altså i størrelsesordenen 20 millioner m<sup>2</sup> areal (Hjalager et al, 2022). Den planlægningsmæssige udfordring er at udnytte arealerne bedst muligt uden at undergrave hensynene til de kvaliteter, som er vigtige for ejerne/brugerne og uden at skabe grundlag for nabo-konflikter. Der findes ikke gode konkrete eksempler på en kommunal strategi, som målrettet og med disse hensyn for øje sigter mod at øge bebyggelsestætheden i sommerhusområder.

Hvis et sommerhusområde ikke er omfattet af en lokalplan, gælder byggelovens regler om maksimale bebyggelsesprocenter på 15 %. I kommuneplanrammerne kan der være supplerende regler om byggelinjer til skel og vej. Men reglerne kan især i sommerhusområder med store grunde give ganske store byggeretter.

## Eksempel

### I Nørre Rubjerg i Hjørring Kommune

blev storsommerhuse indplaceret i et allerede udbygget område, som var omfattet af en ældre lokalplan. Byggeriet er foretaget inden for de gældende rammer, men har givet anledning til kritik fra naboerne. I 2022 er der vedtaget en ny lokalplan for området, som begrænser størrelsen af husene til maksimalt 150m<sup>2</sup>. Det sker blandt andet under henvisning til områdets særlige landskabelige karakter.

I lokalplanlagte områder kan bebyggelsestætheden reguleres således, at der muliggøres en tættere bebyggelse, hvis dette ønskes af kommunen. Planbestemmelserne kan omfatte både minimale og maksimale bebyggelsesprocenter. For at sikre gode naboforhold og for at tilgodese forhold omkring bebyggelsens karakter er det almindeligt enten at udpege byggefeltet eller at definere byggelinjer. Der kan også i en lokalplan indgå en

regulering af byggehøjden, og der ligger her en mulighed for at øge arealudnyttelsen ved at tillade 2 etager eller udnyttet loftareal. Det er nødvendigt at tage stilling til problematikker om udsyn og indsyn.

## Eksempel

**Sommerbyen i Nyborg Kommune** har solgt og udmatrikuleret et plantebælte til sommerhusejerne og hermed "privatiseret" en vedligeholdelsespligt. Det har også indirekte øget muligheden for at øge bebyggelsestætheden. Området er kendetegnet ved små grunde og kolonihaveagtigt præg, og nogle grundejere mener, at kommunen bør udarbejde en ny lokalplan, således at byggemulighederne yderligere øges.

Nyudlagte sommerhusområder kan gøres tættere, end det er og har været traditionen i eksisterende områder. Det er især muligt at gøre på en styret måde, hvis én bygherre varetager opførelsen og ejerskab frem til salg af sommerhuse til private. De gængse udstykningsformer og matrikuling for sommerhuse kan der sættes spørgsmålstegn ved, hvis man gerne vil opnå andre former for arealudnyttelse, fælles friarealer, beskyttelse mod oversvømmelse og muligheder for at fremme biodiversitet.

## Eksempel

Tættere nybyggeri ses blandt andet i **Søndervig**, hvor Lalandia-området blandt andet rummer dobbelthuse. En del af området er udlagt til friarealer, herunder arealer i risiko for oversvømmelse.





## AT GØRE OMRÅDERNE TILGÆNGELIGE MED MERE BÆREDYGTIG TRANSPORT

Biltransport er afgørende for mobiliteten til, fra og i sommerhusområderne, som ofte er beliggende lang vej fra det overordnede vejnet eller byer med bus- eller togruter. Sommerhusbrugere har tendens til at rejse med store mængder bagage og i større grupper, og biltrafik er mest bekvemt (Næss et al, 2019). Det er næppe realistisk inden for en overskuelig tid og uden en større udbygning af kapacitet og frekvens at flytte større andele af transporten fra hjemstedet til og fra sommerhuset over på den kollektive trafik.

Der kan derimod arbejdes med mere bæredygtige mobilitetsmuligheder inden for en sommerhusdestination, mens sommerhusejerne og -lejerne opholder sig der. Det fremgår af undersøgelser (Visitdenmark, 2018; 2020), at turisterne i de danske sommerhuse er glade for at gå og cykle. Derfor er planlægningen af stier og ruter, som forbinder sommerhusområderne med natur, attraktioner, indkøbsmuligheder m.v., af stor betydning. Sikkerheden for bløde trafikanter kan betyde, at cykelstier bør planlægges i eget tracé. Planlægningen af veje og stier er i hovedreglen en kommunal opgave.

### TRAFIK I OG TIL SOMMERHUSOMRÅDERNE

Mange sommerhusområder er kun forsynet med et vejnet og ikke med stisystemer. At etablere stier og skabe forbindelser, hvor de ikke er, kan være kompliceret og beror på ejernes vilje til at tillade passage. Hvis kommunerne ønsker at udvikle stiforbindelser, er involvering af både kommune, grundejerforening og ejere helt afgørende. Sommerhusområderne er ofte enklaver, hvor den adgangsvejene i hovedsagen er bilvejene, og planstrategier gennemgået i dette projekt viser, at der endnu ikke gøres meget for at tænke sommerhusområderne helt med i den rekreative stiplanlægning. Uden for sommerhusområdernes afgrænsning kan kommunerne arbejde med

at etablere cykel- og gangstier. Denne rekreative infrastruktur får en del opmærksomhed.

### Eksempel

#### Helhedsplan for stisystemer i Thisted

**Kommune** Udpegningen og udviklingen af Nationalpark Thy har i sig selv været et incitament til at styrke en ambitiøs og kreativ stiplanlægning. I Thisted Kommune lægger mange af stierne sig ind til de større sommerhusområder, men aspekter om bæredygtig mobilitet for sommerhusturisterne er ikke direkte formuleret ind i helhedsplanen.

I det åbne land er udviklingen af adgangsveje også afhængig af samarbejde med lodsejerne. Mange sommerhusområder er beliggende ved offentlig ejede naturarealer, og her er der ofte veludbyggede stier. I private lodsejeres arealer, for eksempel skove, enge, overdrev osv., har turisterne mulighed for at færdes efter miljøministeriets regler. Nogle lodsejere har været aktive i projekter som for eksempel "Spor i landskabet", "Kløverstien", "Hjertestien", som sikrer gode forbindelser og afmærkede ruter. Men ofte er mulighederne for at færdes ikke særligt godt kortlagt og synlige for turisterne.

### PARKERING

Sommerhusområderne er qua deres kystbære beliggenhed ofte et trafikmæssigt hotspot, og på varme sommerdage er der ofte mangel på egnede parkeringsmuligheder for endagsgæster. Det er kommunernes opgave at udpege egnede arealer til formålet, eventuelt etablere parke-



ringspladser og sikre adgangsforholdene ind i og gennem sommerhusområderne. En udvidelse af parkeringsmuligheder kan tilskynde til, at besøgende bruger bilen frem for andre transportmidler. Infrastruktur kan planlægges med både "pisk" og "gulerod". Kommunerne udformer som vejmyndighed restriktioner for adgang og parkering på sommerhusområdernes vejarealer. Gode muligheder for at parkere cykler, herunder med lademuligheder, kan bidrage til, at endagsgæster vælger cyklen frem for bilen.

## Eksempel

**Ved Tisvildeleje Strand** og andre populære badeområder er der indført parkeringsafgift i højsæsonen.

Kort over placering af offentlig tilgængelige opladningsmuligheder til el-biler viser, at der i de vigtigste sommerhusområder, for eksempel ved den jyske vestkyst, er relativt lang mellemstanderne.

Kommunerne bidrager til at identificere egnede steder for ladepladser. Sommerhusaktører (ejere og udlejere) er af den opfattelse, at der bør ske en udbygning af kapaciteten for ladere. Men der er også et pres for, at energidistributionssystemerne som sådan kapacitetsudvides, idet private lademuligheder i de enkelte sommerhuse sandsynligvis vil efterspørges. I et overskueligt perspektiv vil alle nye sommerhuse forberedes til ladning. Store sommerhuse, som ofte udlejes meget, opføres allerede nu typisk med lademuligheder. Tilvejebringelsen af ladestanderne skal tilpasses denne trend henimod individuelle løsninger, og en fastholdelse af de individuelle transportløsninger til sommerhusene. Man kan arbejde med at fredeliggøre og nedsætte trafikpresset på de små sommerhusveje med andre midler.



## AT SÆNKE ENERGIFORBRUGET OG DERMED CO<sub>2</sub>-AFTRYKKET I OMRÅDET

Energiforbruget i forbindelse med den løbende anvendelse af sommerhusene afhænger af både byggetekniske standarder og forbrugeradfærd. Der findes en begrænset faktisk indsigt i begge aspekter.

For så vidt angår de byggetekniske standarder, så er sommerhusene opført over en længere årrække. Mange er fra boom-perioden i 1960'erne og 1970'erne, og de er typisk bygget til kun at blive anvendt i sommerhalvåret. Sommerhusene opført efter årtusindskiftet har ofte i større udstrækning helårsisolering og termovinduer, idet de byggetekniske krav er skærpet over tid, men er stadig lempeligere end ved helårsbyggeri (Hjalager et al, 2022). Der sker på ejernes initiativ løbende forbedringer og efterisoleringer af sommerhusene, herunder efter kampagner fra kommuner, grundejerforeninger, feriehusudlejere m.v. Men konsistente data herom mangler, og der er ikke et godt samlet billede af den energirelevante tilstand for sommerhusbestanden. Der findes ikke en anerkendt energimærkningsordning, men Feriehusudlejernes Brancheorganisation forbereder en ordning for "Grønne Huse". (Ceatrix Innovation, 2022)

### ENERGISPAREPOTENTIALER

Energinet Danmark har adgang til data om elforbruget i alle bygninger i Danmark. En undersøgelse fra Danske Energi Management (2022) af energistandarden i et antal sommerhuse viser, at der er et meget stort potentiale for at spare energi til opvarmning ved isolering og vinduesudskiftning. Sommerhuse, der er på udlejningsmarkedet, har et større energiforbrug end sommerhuse, som kun bruges af ejerne. Synliggørelse af energiforbrug kan i højere grad bidrage til både ejeres og lejeres adfærd.

I BBR-registreret er der oplysninger om opvarmningsforhold i sommerhusene (Hjalager et al,

2022). Langt hovedparten (79 %) har elektricitet som primær opvarmningskilde. Brændeovn eller pejs er oftest forekommende supplerende kilder til opvarmning. I de senere år er der i høj grad installeret varmepumper i sommerhusenes som supplement til elvarmen, en under omstændighederne mere bæredygtig opvarmningsform end elradiatorer. I 2021 havde 10% varmepumpe, og det er sandsynligt, at siden opgørelsestidspunktet har fundet en stigning sted i dette antal.

### Eksempel

**Energistyrelsens kampagne** henleder sommerhusejernes opmærksomhed på energisparemuligheder. Også andre kampagnesider gør opmærksom på potentialerne i isolering. Prisudviklingen for elektricitet har klart givet et incitament til energibesparelser. Beregninger viser den udmærkede økonomiske rentabilitet for varmepumper, og mange sommerhusejere tager bestik heraf.

**Sønderborgs Project Zero** har udarbejdet vejledning og kampagnemateriale for klimavenlig renovering. En brochure "Klimavenlige feriehus" indeholder tips til, hvordan man bruger brændeovnen og varmepumpeanlægget mest klimavenligt.

Det er yderst sjældent, at sommerhuse er koblet på kollektive varmforsyningsanlæg. Man ser heller ikke fællesanlæg – VE-fællesskaber, for eksempel arealer med solceller eller varmepumper til forsyning af et område med flere sommerhuse. Der er en lovgivningsmæssig mulighed for at etablere sådanne borgerenergifællesskaber, og



kommunerne kan indgå i arbejdet herom. Etablering af helt lokale fællesanlæg kan formentlig fortrinsvist ske i nye sommerhusområder, hvor der kan allokeres arealer til opstilling af VE-anlæg, og hvor der kan etableres et andelsselskab med den fornødne tilslutning. En anden mulighed er, at sommerhusejere tilbyder at komme med lokal-samfundenes øvrige initiativer.

## Eksempel

### **Medlemmer af Fjand Sommerhusforening**

er tilbudt at komme med i et lokalt boger-energi-fællesskab, dog kun som B-medlemmer uden stemmeret. Foreningen SHN Energi, som står for initiativet, arbejder med at etablere et andelsselskab, som skal formidle strøm fra vindmøller og solceller i Nissum Fjordenge.

### **PLANLÆGNING FOR ENERGIBESPARELSER**

Forhold omkring energiforbrug indgår normalt kun marginalt i kommunernes lokalplanlægning i sommerhusområder, idet området reguleres af byggelovgivningen. Der er lempeligere klimakrav til sommerhuse ud fra den antagelse, at de ikke bruges hele året (Videncenter om Bygningers Klimapåvirkning, 2022). Der forventes fremover skærpede krav til nye sommerhuses isolering og øvrige klimapåvirkning (Bolig- og Planstyrelsen, 2021). I nye sommerhusområder vil der således kunne ske en forbedring på energifronten. I eksisterende sommerhusområder sker udviklingen gradvist ved fornyelser. Efterisolering kan finde sted i mange huse. Det betyder så, at tyngden i energiforbruget skifter over mod forbruget af varmt brugsvand, og på det punkt kan solceller og andre løsninger være relevant.

Det står klart, at energiforbruget er højere i etplanshuse end i huse i flere etager. En lokalplan kan indeholde muligheder for at bygge i to eller flere etager. Byggefelter og byggelinjer kan bidrage til, at der ikke skabes uhensigtsmæssige indsigts- og udsynsproblemer for sommerhusejerne.

Med mindre, at der er mulighed for at koble sommerhuset på den kollektive energiforsyning, vil en lokalplan normalt ikke indeholde bestemmelser om energiformer og -forbrug. Dog kan der være anvisninger til placering og udformning af varmepumper, solceller, solpaneler m.v. Eksempler i planredegørelsen kan illustrere en god indplacering af energianlæg på grunden eller huset. Det kan være til inspiration til sommerhuse, og det kan bidrage til at sikre, at sådanne anlæg ikke giver anledning til nabogener med refleksion, støj, mv. Eksempelvis er indbyggede solceller typisk dyrere og lidt mindre effektive end paneler, men kan være at foretrække af æstetiske årsager. Andre virkemidler ligger uden for det kommunale område, herunder prispolitik og økonomisk tilskud til elregningen og til reduktion af energiforbruget.

## Eksempel

### **Varde Kommune uddrag fra Lokalplan 05.05.L15, Blåvand**

*"Der må alene opsættes solceller i delområdet 1 og kun på tage uden stråtag. Delområdet 1 består for en stor del af områder med tæt bevoksning, og hvor mange af husene er svære at se fra veje og stier.*

*Solceller skal fremstå som et fuldt integreret solcelletag, som er indbygget i tagmaterialet. Ved at have solceller fuldt integreret og indbygget i tagmaterialet, vil tagfladen fremstå som en samlet tagflade, som ikke vil vække opsigt i landskabet."*



## AT SKABE FLERFUNKTIONEL KLIMASIKRING

Sommerhusene ligger overvejende i kystnærhedszonerne. Derfor er der flere forskellige klimaudfordringer, som vedrører vand: stigende grundvand, oversvømmelse fra havet og vandløb, stigende havvand og stormflod. Ved at benytte de officielle klimascenarier og koble oplysninger til de eksisterende sommerhuslokationer kan man estimere, at omkring 25 % af alle sommerhuse er udsat for en eller flere klimarisici frem mod 2070 (Hjalager et al, 2022). Det mest udbredte problem, som mange sommerhusejere allerede oplever, er stigende grundvand. Det kan forværres af, at overfladevand i sommerhusområder nedsives på egen grund. Der kan endvidere være et samspil med utidssvarende individuelle kloakerings-systemer, hvor der er risiko for forurening og udsvivning. Kommunerne kan i lokalplaner og i byggesagsbehandlingen arbejde for en klimasikring ved at tillade eller fordre en højere sokkelhøjde eller højdegrænseplan. Det vil komme nye og ombyggede sommerhuse til gode. Lokalplaner kan også indeholde retningslinjer for terrænændringer, som kan bidrage til at nedbringe risikoen for oversvømmelser. Herunder kan det gøres muligt at etablere forsinkelsesbassiner, regnvandsopsamling m.v.

### VANDELSKABERNE SOM MEDAKTØRER

Kommunerne er også planlægningsmyndighed i forhold til spildevandshåndtering og vandløbsadministration, men implementering og administration ligger hos vandselskaberne. En indsats for en kloakering eller modernisering af spildevandsafledningen kan bidrage til at forebygge eventuelle samspilproblemer med spildevand og grundvand. Det er almindeligt, at man i lokalplanerne nævner krav om separation af overfladevand fra husspildevand, og at dette også fremgår af lokalplanerne og kommuneplanrammerne. Det er op til den enkelte grundejer eventuelt på egen grund at arbejde med opsamlingsystemer,

og reglerne herfor kan også specificeres i lokalplaner, herunder udformning, udseende og placering. Sådanne bestemmelser kan være til både at sikre funktionelle og æstetiske forhold. Med pris-systemerne på vand og spildevandsafledning kan der i princippet skabes incitament for at genanvende gråt spildevand i fx toiletter.

### Eksempel

**I nyere områder** er overskuddet af vand set anvendt til at skabe ekstra attraktion gennem søer og kanaler. Her relativt nyetableret område i Fjellerup, Norddjurs Kommune, hvor noget af afvandingen fra området kan ske i søer, som er integreret i bebyggelsesplanen. Dette formål angives dog ikke i lokalplanen. Søarealet er udmarktrikuleret til ejerne af søgrundene.

Kysterrosion og derved oversvømmelse af havvand berører stadig relativt få eksisterende sommerhuse. Men vejrhændelser som stormflod vil finde sted med stigende hyppighed i fremtiden, og det betyder stigende pres på kystlinjen og på de bygninger, som er tættest ved kysten. Kommunerne skal i kommuneplanen angive områder, som er i risiko for oversvømmelse og erosion og overordnet angive afværgeforanstaltninger. I mange kommuner diskuteres der, hvordan der kan bygges nye diger, og hvordan eksisterende digeløsninger kan forbedres, eller om andre "hårde" metoder er relevante. Alternativt, om der kan benyttes naturbaseret kystbeskyttelse for eksempel sandfodring (Kystdirektoratet, 2021). De bløde metoder anses i almindelighed for at være at foretrække af hensyn til biodiversitet, havmiljø og landsskabsæstetik, og de giver oftest også bedre rekreative muligheder.

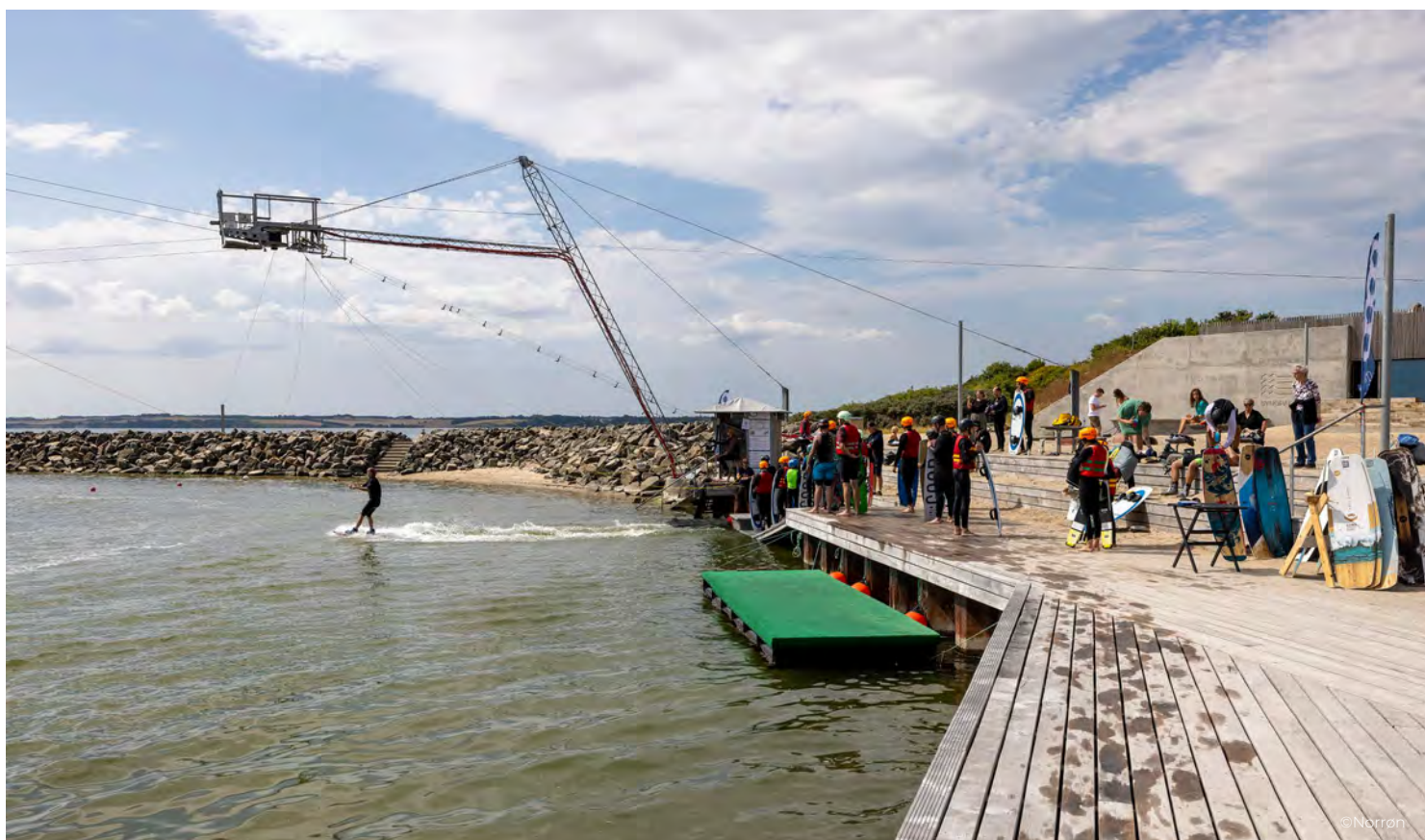
Det er altid Kystdirektoratet, som giver tilladelse til kystbeskyttelse, men kommunerne har en vigtig rolle. Arbejdet med at beslutte og igangsætte kystbeskyttelse tager ofte mange år og involverer en intensiv proces med grundejerne, som også efter lov pålægges at bidrage økonomisk til kystsikring afhængig af den nytte, som de får af den.

#### **FLERSIDET UDNYTTELSE AF KLIMAANLÆG**

Kan man arbejde med løsninger for kystbeskyttelse i kystlandskabet foran for et sommerhusområde, som skaber ekstra værdi, for eksempel til outdoor aktiviteter? Oftest indgår kystlandskabet og kystbeskyttelsen på disse områder ikke sommerhuslokalplaner. Dog kan kommunerne arbejde med at skabe en synergi alligevel, selv om en praksis herfor ikke synes at være alment indarbejdet for nærområder ved sommerhusene. Derimod er det meget almindeligt, at der ved byzone arbejdes med strandparker med en dobbeltfunktion, hvor man både klimabeskytter bebyggelse og infrastruktur, og samtidig tilgodeser friluftslivet.

## Eksempel

**Strandparken Nørrekås** ved Rønne er et eksempel på en bynær strandpark og havneudvikling med både beskyttelses- og rekreative formål. Den ligger ikke direkte ved sommerhusområder. Projektet indeholder stiforbindelser, som knytter turismen tættere sammen med byen, og der er elementer som fiskepladser, jollepladser, legepladser, sejladsmuligheder m.v.







## AT FOREBYGGE FORURENING I FORBINDELSE MED SPILDEVAND

Kun halvdelen af de eksisterende sommerhuse er tilsluttet kloak. De kloakerede områder er næsten alle kendetegnet ved en løsning, hvor kun husspildevand ledes til rensesanlæg, mens overfladevand fra tage, terrasser m.v. afledes på egen grund. Dette anses for en økonomisk og bæredygtigheds-mæssig formålstjenlig løsning.

Den anden halvdel af sommerhusene har individuelle nedsivningsanlæg, bortset fra ganske få, som har samletank. Nedsivningen sker på egen grund. Nyere nedsivningsanlæg har en bedre renskapacitet end ældre, og kommunerne forlanger typisk ved ny- eller ombygninger en højere teknisk standard, udtrykt ved "renseværdi". Stigende anvendelse af sommerhusene over året for eksempel, hvis sommerhusene sættes på udlejningsmarkedet samt mere vandforbrug for eksempel til pool, spa, tøjvask og opvask kan give

øget risiko for forurening af grundvand og udsivning til det omgivne vandløbs- og havmiljø. Den konkrete risiko afhænger af en række lokale faktorer, herunder jordbundsforholdene og samspil med klimahændelser som stigende grundvand, stormflod m.v.

### SPILDEVANDSPANLÆGNING

Kommunerne er ansvarlige for de politiske visioner om spildevandsplanlægningen, mens implementeringen finder sted i de kommunale vandselskaber. Den politiske beslutning i spildevandsvisioner udpeger eksisterende sommerhusområder, som skal tilsluttes kloak. Idet investeringsbehovet inden for spildevandsområdet er meget stort, får de økonomisk og miljømæssigt mest kritiske projekter oftest fortrinsret. Mange kommuner udsætter kloakering til langt ud i fremtiden under henvisning til, at andre vandprojekter ønskes prioriteret

først. Hvis sommerhusområderne skal være mere bæredygtige og samtidig kunne håndtere moderne ferievaner og længere sæsoner, er kloakering essentielt. Der findes ikke umiddelbart afprøvede og anerkendte alternative muligheder.

## Eksempel

**Ringkøbing-Skjern Kommune** har etableret en planlægningside for løbende information om kloakering af sommerhuse og med svar på de typiske spørgsmål, som sommerhusejerne stiller. Sommerhuskloakering.dk. Det nye sommerhusområde ved Lalandia i Søndervig er "født" med en moderne spildevandskloakering. Mange af kommunens øvrige områder kloakeres først længere ude i fremtiden.

spildevandsudledningen. Nogle lokalplaner har forbud mod (udendørs) pool. Hvis kommunen ønsker en udvikling i retning af større huse og fortætning, vil det være tilrådeligt samtidig at fremskynde en kloakering.

## Eksempel

Der sker løbende en teknologisk udvikling inden for spildevandsområdet. I en række sommerhusområder i **Mariagerfjord Kommune** er en kloakering i gang med vakuumsystemer. Det er en mindre indgribende måde at håndtere det både sort og gråt spildevand end traditionel kloakering. Under de geologiske og terrænmæssige betingelser, hvor løsningen egner sig, går den også for at være billigere.

## NYE SOMMERHUSOMRÅDER MED HØJ RENSESTATUS

Kommunerne kan indtænke, at udvikling af nye sommerhusområder kun finder sted i områder, hvor der kan ske en tilkobling til moderne spildevandsrensning, og at man undlader at give tilladelse til udstykning og fortætning, hvor der ikke er kloakering.

Kommunerne er i deres spildevandsplanlægning forpligtet til at tage hensyn til de konkrete risikofaktorer. Men lokalplanlægning i allerede eksisterende sommerhusområder kan også bidrage til, at spildevandsbelastningen i perioden frem til kloakering bliver så lille som muligt. Det er almindeligt i lokalplanerne at bestemme, at overfladevand skal håndteres på egen grund. I en lokalplans redegørelse kan kommunen oplyse om intentionerne med hensyn til spildevandshåndteringen og henvise til den til enhver tid gældende spildevandsplan. Mere strategisk kan kommunen i lokalplanen tage stilling til bygningsmassens udvikling. Større sommerhuse betyder alt andet lige mere spildevand, og derfor er maximale husstørrelser et indirekte instrument til at begrænse



## AT GØRE AFFALDSSORTERING LET OG EFFEKTIV

Kravene til kommunernes affaldsplaner og til borgernes sortering er skærpet igennem de senere år. Men i mange sommerhusområder følger systemerne ikke helt med. Sorteringsmuligheder for affald er en forventning fra brugere af sommerhusene, som er vant til omfattende sortering derhjemme (Visitdenmark, 2022, Dansk Kyst- og Naturturisme, 2021).

Sommerhusejerne skal i mange områder omhyggeligt indrette plads til flere affaldsbeholdere på egen grund. Mange flere sortererede fragmenter tjener klart et bæredygtighedsformål, men beholderne kan være svære at placere på en hensigtsmæssig og æstetisk tilfredsstillende måde. Kommunerne kan indarbejde bestemmelse om placering og afskærmning af stederne til affaldsbeholdere.

### Eksempel

**Halsnæs Kommune** har i en lokalplan for et bevaringsværdigt sommerhusområde angivet ret detaljerede retningslinjer. Der står således, at affaldshåndtering skal placeres inde på grunden. Affaldsbeholderne må ikke placeres langs vejen, men skal placeres vinkelret på vejen og tilbagetrukket minimum 1 meter fra skel. Det bestemmes også, at spandene skal omgives af uklippet beplantning eller uafbarket raftehegn. Der er således tale om en relativt detaljeret bindende anvisning til sommerhusejerne.

nerne arbejder i stigende grad med fælles affaldsstationer for et større antal sommerhuse. Det kan give en mere effektiv sortering i flere fragmenter. Desuden kan skraldebilernes kørsel (på små veje) begrænses, hvilket har både sikkerhedsmæssige og klimamæssige gunstige effekter.

### Eksempel

**Middelfart Kommune** har ligesom en række andre kommuner indført fælles affaldsstationer i mange sommerhusområder, og ejerne har her ikke længere egen affaldsbeholder. Der kan være op til 200 meter til stationen

I eksisterende sommerhusområder kan det være svært at finde pladsen til fælles affaldsstationer på udelukkende offentligt ejede arealer. Der kan blive tale om samarbejde med lodsejere eller om ekspropriation til formålet. Det kan være en vanskelig opgave at afbalancere hensynene til effektiv affaldssortering, æstetisk acceptable løsninger og minimere nabogener.

Affaldsselskaberne gennemfører intensive oplysningskampagner om affaldsordningerne og sorteringen, blandt andet for at undgå henkastet husholdningsaffald i naturen.

### AFFALDSSTATIONERS PLACERING

Sommerhusejere er vant til at kunne slippe af med deres affald lige ved køkkendøren. Men kommu-









## AT REDUCERE KLIMAFTRYK FRA SOMMERHUS-BYGGERIERS ETABLERING OG BORTSKAFFELSE

Sommerhuse har som alt andet byggeri og anlægsarbejde et klimaaftryk i forbindelse med etablering, renovering og bortskaffelse ved nedrivning. Der er fra 2023 nye regler under implementering i bygningsreglementet, som skærper opmærksomheden om bygningers klimaaftryk. Bygherrerne eller bygherrerens rådgivere skal udarbejde en livscyklusanalyse ved nyopførelse. I første omgang skal større nybyggerier på over 1000 m<sup>2</sup> udstyres med en livscyklusanalyse, men fra 2025 skal også mindre nybyggerier have en sådan analyse, og de skal leve op til grænseværdier for CO<sub>2</sub>. Sommerhuse er indtil videre undtaget ud fra den forudsætning, at de anvendes relativt lidt i vinterperioden (Bolig- og Planstyrelsen, 2021; Videnscenter om Bygningers Klimapåvirkning, 2022).

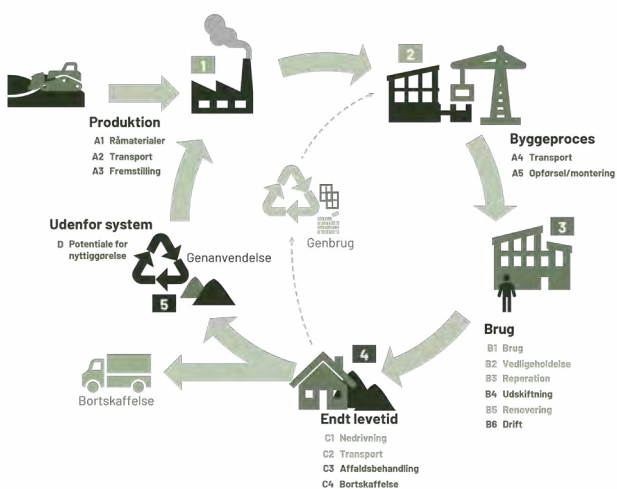
Indtil der indføres krav om livscyklusanalyse ved nybyggeri af sommerhuse, kan bæredygtigheds-

hensyn naturligvis tilgodeses af de enkelte grundejere ad frivillighedens vej. De kan tage bestik af fremtidige krav, herunder for at konsolidere husenes værdi på markedet. Grundejerforeninger og andre grupperinger kunne være med til at skabe bytte- og udvekslingsmuligheder for byggematerialer i sommerhusområderne, og således stimulere til en cirkulær materialestrøm. Det kan eventuelt assisteres af kommunerne og affalds-selskaberne. I Odsherred Kommune er genbrugspladserne f.eks. omdrejningspunkt om en betydelig udveksling af materialer fra sommerhusene.

### LIVSCYKLUSANALYSE

En livscyklusanalyse kan være med til at skærpe opmærksomheden om klimaaftrykket og giver en stimulering til at forsøge at sænke aftrykket. Der tages afsæt i de konkrete byggematerialer, og "materialepyramiden" kan hjælpe bygherre og arkitekt med at vælge materialer. Her kan man se,

### Livscyklusanalyse



©BUILD/Aalborg Universitet

### Materialepyramide



© CINARK/The Royal Danish Academy og Vandkunsten Architects

at byggematerialer med for eksempel metal har et højt klimaaftryk, mens træ og tagpap ligger i bunden. Materialepyramiden gør også klart, at genanvendte materialer, for eksempel afrensede mursten er mere bæredygtige end nye. Et dilemma ved sommerhuse er, at deres levetid er kortere end for eksempel almindeligt boligbyggeri (Marsh et al, 2014).

Det er byggeloven og bygningsreglementet, som i hovedsagen er retningsgivende for nye sommerhuses samlede klimaaftryk. Som det er i øjeblikket, kan man i lokalplaner stille krav om, at nye sommerhuse er lavenergihuse i bygningsreglementets forstand. Anden bæredygtighedsmærkning, for eksempel om oprindelsen af byggematerialer, kan man ikke stille krav om i lokalplanen. Men kommunerne kan i begrænset omfang regulere sommerhusenes materialevalg og bygningsudtryk. Det er helt almindeligt at foreskrive træ og tagpap som byggemateriale af æstetiske årsager, og herved skabes der i udgangspunktet en bæredygtighedsfordel.

Kommunen kan også i lokalplanen for den enkelte grund begrænse omfanget af befæstet areal og dermed igen meget indirekte reducere den form for belastning, som finder sted ved eksempelvis betonproduktion, asfalt og transport af disse materialer. Endelig kan en kommune udpege sommerhuse som bevaringsværdige og sigte mod en lang levetid og dermed et mindre materialebaseret klimaaftryk. Bevarende lokalplaner handler først og fremmest om kulturværdier, men kan i denne sammenhæng ses som et ønske om at fremme genanvendelse og upcycling frem for at kassere byggematerialer. En bevarende lokalplan er en indirekte måde at sikre, at CO<sub>2</sub>, som er bundet i bygningsmassen, forbliver der.

Klimaaftrykket ved løbende brug og vedligeholdelse af sommerhusets klimaskærm er heller ikke muligt at regulere i en lokalplan. Ved større om- og tilbygninger skal ejerne søge byggetilladelse, og her gælder byggereglementets krav. Ved nedrivning skal materialerne sorteres efter de gældende regler i Affaldsbekendtgørelsen.

## GENBRUGSKULTUR I SOMMERHUSOMRÅDERNE

Kommunen har – eventuelt sammen med grund-ejerforeningerne – mulighed for at begrænse materialeforbruget på vej- og fællesarealer, herunder asfalt og beton. Vejprofilen kan for eksempel være med græsrabatter frem for fortove, og stier trampe frem for udstyret med belægning.

Bæredygtighedsudfordringerne i forbindelse med sommerhusenes materialecyklus er store, fordi de allerfleste beslutninger i de allerede eksisterende sommerhuse tages af de enkelte sommerhusejere. Sommerhuse i henhold til planlovens bestemmelser lægger op til den individuelle boligform, og ikke til byggeformer efter en samlet klimavenlig udbygningsplan.

### Eksempel

**Halsnæs Kommune** ønsker at bevare det nedtonede – og ud fra bæredygtigheds-hensyn hensigtsmæssige planlægning af vejprofiler i et sommerhusområde. Her citeret fra bestemmelserne: Ved etablering af nye veje i området, skal kommunens vejmyndighed godkende et endeligt vejprojekt inden etablering. Veje skal udlægges med en bredde på maksimalt 5 meter inklusive vejrabatter i hver side. Veje skal anlægges i grus. Hver ejendom må kun have en overkørsel til vej. Overkørslen skal fremstå med græs eller naturligt bunddække og må maksimalt være 3 meter bred. I særlige tilfælde kan der gives tilladelse til at etablere hjulspor i græs-sarmering eller fliser. Byrådet skal i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til dette.





## AT INTEGRERE SOMMERHUSOMRÅDERNE I LANDSKABET OG LANDSKABET I SOMMERHUSOMRÅDER

Naturen og landskaberne er de vigtigste turismeaktiver i kystzonen og i landdistrikterne. Men der er mange dilemmaer i afvejningen mellem beskyttelse og benyttelse. Konkrete sårbarhedsvurderinger afgør, hvor meget og hvordan sommerhusene kan integreres i naturen og omvendt. Forskningen på dette område peger på, at en planlægning af stier og adgangsformer er vigtig for, at turisterne og sommerhusejerne færdes i og kan nyde de mest robuste områder (Breiby et al., 2022; Friluftsrådet, 2011). Men naturkvaliteter kan i princippet bygges op og udvikles samtidig med anlæg af sommerhuse på "bar mark", herunder med for eksempel skovrejsning, etablering af søer osv., som kan blive nye ressourcer i forbindelse med sommerhusområderne.

Mange sommerhusområder fra 1960'erne til 1980'erne er relativt monotone som parcelhusområder. Måske har de fået kvaliteter i takt med, at de er vokset til, men som ikke har en klar sammenhæng – fysisk og i forhold til flora og fauna – med de omgivne landskaber. Der er flere årsager til, at sammenhænge mangler. Det skyldes blandt andet, at meget natur og de dyrkede naboarealer er privat ejet. Skabelse af adgangsveje og udsigtspunkter i et sommerhusområde kan være umuliggjort af en udstykningsplan, men også af modstand mod trafik på private arealer. Naturbeskyttelsesbestemmelserne sætter også klare grænser for mulighederne for at skabe en tæt sammenhæng mellem sommerhusområder og natur.

### FÆLLESSKABSLØSNINGER OM STIFORBINDELSER

Man kan skelne mellem at se på adgangen til naturen og integration med naturen. For adgangen er stisystemerne vigtige, og de spiller en rolle for oplevelser, sundhed og sikker forbindelse.

Kommunernes muligheder ligger primært i at arbejde med det overordnede rekreative og tra-

fikmæssige stinet, men kan også sammen med offentlige og private lodsejere sikre adgangsforholdene og regulere adfærd på mindre ruter. Det anføres ofte, at cykel- og gangstier samt mountainbikespor er af betydning for turismen, men ikke desto mindre ser man ikke ofte en klar kobling af planlægningen af sommerhusområder med stiplanlægningen.

### SKOVREJSNING

Det andet aspekt vedrører sommerhusenes integration i naturen. Kommunerne skal sikre, at nye sommerhusområder sker på en måde, så naturmæssige værdier fastholdes. Kan sommerhusområder blive til "ny natur"? Udvikling af sommerhuse i og ved skove kan, som reglerne er i øjeblikket, byde på forhindringer, idet nye skov etableret under skovrejsningsordninger er fredskovspligtig. Det betyder, at den skal være en driftsskov, og der er begrænsninger på artsvalg, byggemuligheder, adgang m.v. Hertil kommer, at der er byggelinjer på 150 meter til skoven, hvilket afhængig af de lokale forhold reducerer herlighedsværdierne.

### Eksempel

**Et eksempel fra Ærø** illustrerer et paradoks om skabelse af nye naturmæssige værdier og mulighederne for at udvikle sommerhuse. En landmand ønskede en skovrejsning på sit areal, men har fået afslag, fordi skoven afføder en byggelinje, som umuliggør ibrugtagning af det areal, som er udlagt til sommerhuse. Tanken om at få attraktiv ny skov "i ryggen" eller som udsigt i et sommerhusområde viste sig her at være vanskelig. Dette eksempel viser, at der er brug for at skabe et tidligt overblik over muligheder og at styrke planberedskabet.



Kommunerne er aktører i planlægning af skovrejsning, og det giver anledning til at overveje placering af nye sommerhusområder i eller ved planlagte skove for på den måde at tilbyde herlighedsværdier og sammenhænge. Hvis skovene vælger ikke at søge tilskud til skovrejsning, har de større frihed. En samlet planlægning af et nyt skovsommerhusområde, hvor man har en vision om at opnå både herlighedsværdier, men også Co2-fangst og grundvandsbeskyttelse kan godt lade sig gøre i en lokalplan. Kommunen kan gøre meget ud af at beskrive intentionerne og vise eksempler i en lokalplans redegørelse. Men for de enkelte grunde begrænser mulighederne sig til at bestemme basale forhold om hegn, herunder højde, arter, tæthed, beskæring osv. Der er således muligheder for at bestemme en udvikling baseret på hensyn til landskaberne. En grundejerforening kan i tilgift hertil aktivt og dialogorienteret arbejde med at fastholde et områdes karakter, for eksempel med skovbeplantning, arbejde med vand på fællesarealer m.v.

## Eksempel

**Vollerup Skov i Kalundborg Kommune** er etableret ved, at Naturstyrelsen i 1990'erne opkøbte arealer og sikrede en skovrejsning. Skoven er anlagt med en stor artsvariation, og ikke med egentlig drift for øje. Skoven ligger direkte i forlængelse af større sommerhusområder og er væsentligt aktiv for sommerhusenes ejere og brugere.

Der er i **Varde Kommunes lokalplan** for et område ved Kvie Sø en relativt detaljeret behandling af visionerne for områdets vegetation, herunder også afskærmende beplantning på et fællesareal, som skal beskytte et sårbart område.



## AT FORØGE BIODIVERSITETEN I SOMMERHUSOMRÅDER

Biodiversiteten i landskaberne er udfordret, og levestederne for planter og dyr minimeres blandt andet som følge af byggeri og infrastruktur og som følge af landbrugets dyrkningsmetoder (Biodiversitetsrådet, 2022). Derfor er det en udfordring og opgave at øge biodiversiteten overalt på arealer, hvor det giver mening og er muligt, også i sommerhusområderne.

Nogle sommerhusområder er meget artsfattige. Det kan skyldes, at de er beliggende i områder, hvor man faktisk bevidst ønsker at bevare et artsfattigt udtryk, fx i klitlandskaberne. Lokalplaner for klitlandskaber indeholder ofte bestemmelser om, at der ikke må tilføres jord fra andre steder, og at grundejerne ikke må tilplante deres grunde. Grundejerne skal holde arealerne, og man kan i lokalplanens redegørelse sætte fokus på uønskede invasive arter som for eksempel hybenroser og fyr, og i bestemmelserne sige, at der ikke må plantes nye. Grundejerforeningernes medlemmer står ofte sammen om at organisere kampagner for at holde invasive arter ude og at bevare de unikke landskabstræk. I sådanne områder giver det ikke mening at plædere for biodiversitet.

### VIDENSPREDNING OM BIODIVERSITET

Mange andre sommerhusområder er blevet artsfattige og dårlige som levesteder for dyr og planter, fordi ejerne og kommunerne har undertrykt biodiversiteten med meget homogen beplantning eller ikke stedstypisk vegetation. Kommunerne har muligheder for i lokalplaner at foreskrive plantetyper, som man gerne ser, og specificere (invasive) arter, som skal holdes nede. Lokalplanernes redegørelsesdel indeholder ofte lister, fotos og tegninger af arter, som er gode på den pågældende lokalitet, og her kan der lægges biodiversitetshensyn ind. Nogle plantetyper tiltrækker fugle, insekter osv., og dette kan tages med i betragtning. Man kan ikke, som det er nu, forbyde brugen af ukrudtsmidler i en lokalplan.

Kommunen kan sikre, at vejrabatter er uden belægning, og vedligeholdelsesprincipperne kan eventuelt beskrives i redegørelsesdelen. Regler om hegning kan tilgodese dyrs adgang, og her giver det for eksempel mening at forbyde faste hegn. Endvidere kan en lokalplan begrænse befæstning af arealer på de private grunde gennem lokalplanen, herunder sætte overgrænser for størrelsen af terrasser, parkeringsarealer og gangarealer. Ud over disse bestemmelsestyper er det relativt lille indflydelse, som kommunerne har på biodiversiteten på sommerhusejernes private grunde. Kommunen kan sikre, at der er bæltter mellem private grunde, og at disse skal henstå urørte eller beplantes efter særlige hensyn. De kan eventuelt dobbeltudnyttes til stier eller til at opretholde sigtelinjer, udsigtspunkter osv.

### BEVARING AF VEGETATION

Ved nybyggeri rydder bygherren ofte grunden for vegetation for at sikre plads til en effektiv byggeproces. Erfaringen er, at områdernes oprindelig vegetation tages væk, og efterplantning i det store hele undlades, især hvis ejerne ønsker så lidt vedligeholdelse som muligt. Lokalplaner og byggetilladelser kan sikre, at bevoksning så vidt muligt fastholdes, ved at man udpeger træer og hegn, som skal bevares. Sanktionsmuligheder ved overtrædelser er dog begrænsede. Planloven mangler muligheder for bestemmelser om lokalplanregulering af natu-relementer og biodiversitet på private arealer.

Kommunen kan gennem lokalplanen udlicite-re opgaver til grundejerforeningerne, og i aktive foreninger kan man i fællesskab arbejde med at styrke biodiversiteten. Nogle grundejerforeninger er – sammen med naturorganisationer – gået ind i dette arbejde med vejledninger, fælles havevan-dringer osv. Der, hvor planloven ikke rækker, kan man eventuelt arbejde med tinglyste servitutter eller bestemmelser i grundejerforeningsvedtægter.







## AT GENANVENDE GRÅ OMRÅDER

Råstofgravning, infrastrukturudbygning eller erhvervmæssige aktiviteter kan give voldsomme ar i landskabet. Det er en planlægningsudfordring at sikre en efteranvendelse. En god efteranvendelse betyder, at man tager mindre jomfruelig jord i brug til byudvikling, og det er et vigtigt bæredygtighedshensyn. Det er et spørgsmål, om sommerhusudvikling kan finde sted på sådanne arealer, og om der kan tilføres landskabelige og funktionelle kvaliteter til sommerhusområdet.

Uden for kystnærhedszonen kan der også være egnede steder til udvikling med sommerhuse for eksempel i forbindelse med råstofindvindingsområder, som skal nedlægges. Det vil ofte være attraktivt at anlægge en sø i graveområde, som blandt andet kan være et udsigtspunkt, men også blive rammen om vandbaserede fritidsaktiviteter.

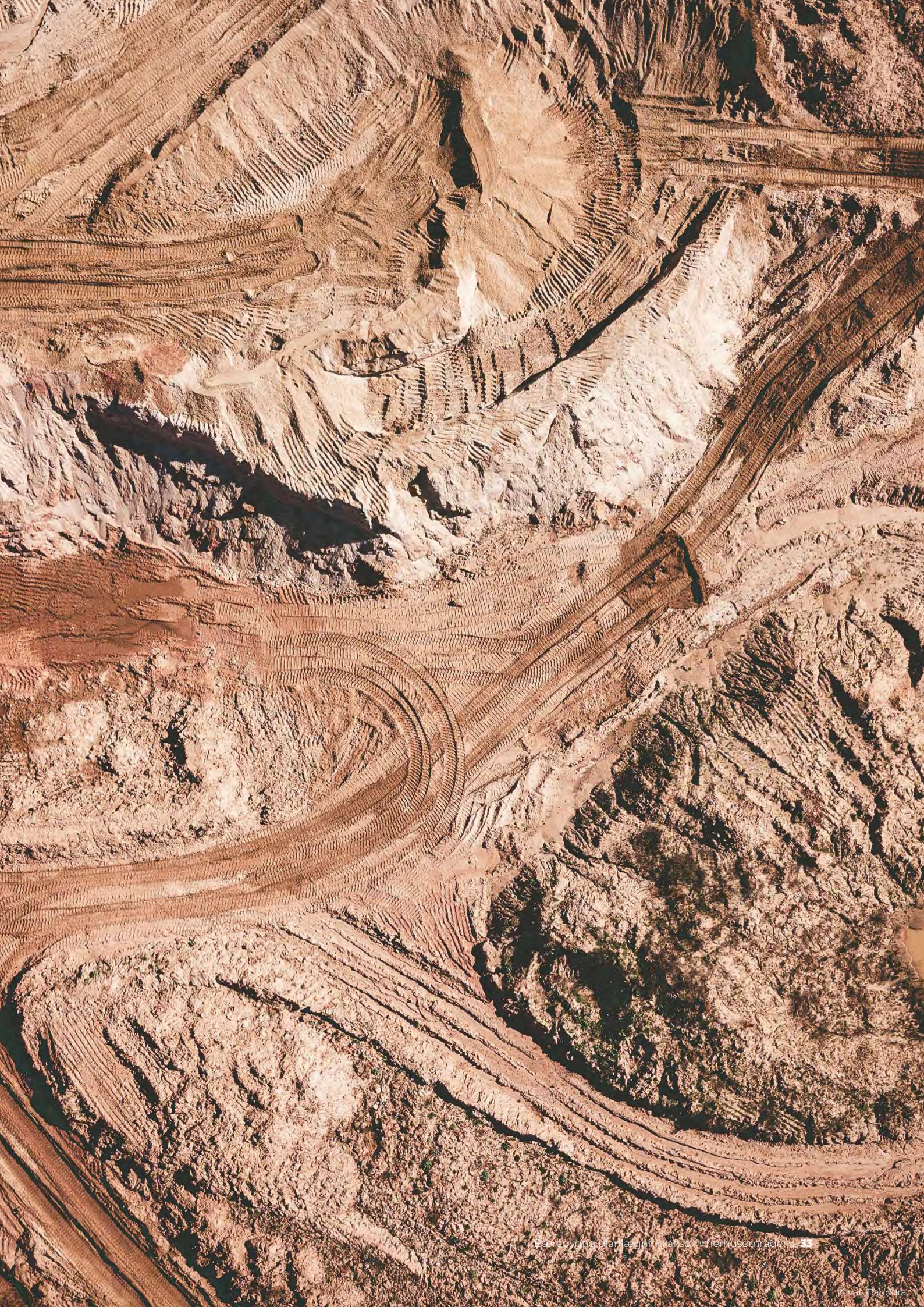
Barriererne for en udvikling af graveområder kan bestå i, at der er naturfredede naboarealer, eller at restarealet stadig anvendes til gravning med risiko for nabogener over en længere årrække, det kan f.eks. være støj, støv og lastbiltrafik. Nogle råstofområder er beliggende i landlige omgivelser langt fra anden bymæssighed eller turismefaciliteter. I den situation er sommerhuse næppe realistiske. Mulighederne for at genanvende sådanne områder til ferieovernatning er da også marginalt udnyttet.

Udvikling og omdannelse af grå områder til andre formål, herunder natur og turisme, er en langsigtet og kompleks opgave. Man kan med de lokale aktører allerede nu begynde at overveje mulige retninger, som vil skabe en værdi for lokalsamfund og bidrage til bæredygtighed.

### Eksempel

**Femer-forbindelsen** er et meget stort anlægsarbejde, hvor store arealer ved Rødbyhavn gennem en længere periode har været produktions- og transportområder. Lolland Kommune i gang med at sikre, at området kan omdannes til et kyst- og strandlandskab, hvor der kan bygges sommerhuse og andre ferieboliger. Beliggenheden ved Lalandia betyder, at der allerede er attraktioner og infrastruktur i oplandet, hvor der kan skabes synergi. Planlægningsarbejdet pågår, og der er mange hensyn, der skal tilgodeses, herunder kystbeskyttelse og strandbyggelinjer.









## AT INVOLVERE OG SKABE SOCIAL BÆREDYGTIGHED

Bæredygtighed i sommerhusområder handler ikke bare om det fysiske, men også om det menneskelige. Der er mange brugere: ejere, lejere, men også andre med mere perifer anvendelse, for eksempel badegæster, cyklister eller vandrere. Hertil kommer de, som er fastboende i naboområdet i nærheden af sommerhusområderne. De er en del af bæredygtighedsudviklingen. Udviklingen af sommerhusene vedrører mange, og hvordan kan de inddrages i de beslutningsprocesser? Og hvordan kan de få en aktie i den praktiske og daglige gennemførelse af aktiv bæredygtighed? Hvordan kan de selv tage initiativ til at fremme bæredygtighed? Det gennemgås kort her.

### OFFENTLIGHED OM KOMMUNEPLANENS VISIONER OG STRATEGIER

Kommuneplanen er et vigtigt dokument, som tegner retningen for udviklingen af sommerhuse og bæredygtighed. Det indeholder strategier og visioner. Kommunen skal hvert fjerde år revidere sin kommuneplan, og i den forbindelse skal kommunen forestå en oplysningsvirksomhed og intensivere dialogen med borgerne, og kommunen skal gøre det på en forståelig måde. Byrådet ønsker at få input og synspunkter. Det sker blandt andet ved borgermøder. Borgerne, foreninger m.v. kan også fremsende kommentarer, offentliggøre deres holdning og forslag m.v. Det kan være svært at kommunikere målrettet til sommerhusejere, som ofte bor i andre kommuner. Der skal en særlig indsats til. Odsherred Kommune har eksempelvis et "borgernet", hvor man også opfordrer sommerhusejerne til at holde sig orienteret og deltage.

I kommuneplanen indgår blandt andet en stillingtagen til, hvordan turismen og sommerhussektoren helt overordnet skal udvikle sig. Kommunen forholder sig principielt til sammenhængene mellem sommerhusområder og andre arealan-

vendelser, for eksempel naturområder, vej- og stier, forbindelser, serviceforsyning m.v. Klimasikring er blevet et større emne, som kommunerne arbejder ind i både kommuneplan og klimahandleplan.

### HØRING VED LOKALPLANLÆGNING

Forslag til lokalplaner skal i en offentlig høring. Alle har mulighed for at indsende skriftlige indsigelser, også selv om man ikke direkte har berøring med lokalplanområdet eller bor i den pågældende kommune.

I forbindelse med lokalplanlægning i komplekse områder, fx områder, som allerede er bebygget, men hvor man ikke har en lokalplan, eller hvor man ønsker at forny en lokalplan, vælger mange kommuner at gennemføre en "for-offentlighed". Det betyder, at kommunen offentliggør og inviterer til debat om et foreløbigt udkast til lokalplanen. På den måde sættes der gang i drøftelser med de berørte, og der indhentes oplysninger af betydning for planlægningen. Der er mange måder at afholde en for-offentlighed på. Borgermøder er en almindelig brugt metode, og der er også udviklet praksis med online-borgermøder. Der er ingen formattvang, så kommunen kan også invitere til mere samskabende dialogmøder og brainstorming. Fælles vandring i området kan være en god måde at lade brugerne, kommunens politikere og planlæggere afstemme deres viden og forestillinger.

Den officielle høringsrunde ved en lokalplan er 2 måneder efter forslaget offentliggørelse. Hvis der er tale om omfattende og komplekse lokalplaner kan kommunen udvide fristen. En lokalplan for et stort sommerhusområde kan være længere tid undervejs, for der er brug for at få mange aspekter belyst. Hvis en lokalplan omfatter landsbyer, herunder ved en landzonelokalplan, vil der i almindelighed foregå et intensivt samarbejde med

borgere og foreninger om at modne indholdet i lokalplanen, og her kan processen være relativt længe.

### BYGGESAGER

Der er krav om nabohearing ved byggesager, hvilket kun er de umiddelbare naboer, der grænser op til den ejendom, som der bygges på, og hvis det vurderes at skabe gener for dem. Dispensationer i forhold til gældende planer skal også nabohejres, hvis kommunen mener, at de kan være til ulempe for naboerne. I forbindelse med større byggeprojekter, som forandrer et sommerhusområdes karakter, har der været rejst kritik af, at indsigtelsesretten er for begrænsende. Nogle kommuner offentliggør deres administrationsgrundlag, så bygherrer og naboer har en mulighed for at orientere sig om praksis, og hvad kommunens sagsbehandlere skal lægge vægt på.

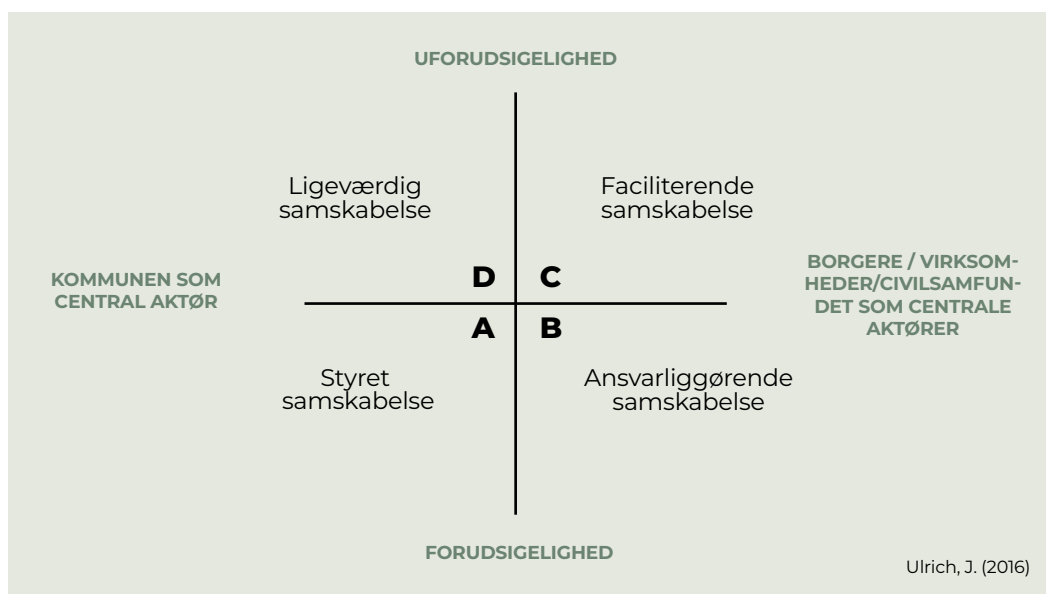
### GRUNDEJERFORENINGER

Grundejerforeninger findes i mange sommerhusområder, og i nyere udstykninger, er grundejerne faktisk i henhold til lokalplanen pligtige til at være medlem af grundejerforeningen. Man kan kalde grundejerforeningerne for en "basisorganisering". I vedtægterne kan der være bestemmelser om, hvordan man i fællesskab løser opgaver, som vedrører bæredygtighed. Det er almindeligt, at grundejerforeningen organiserer arbejde på

fællesarealer, dræningsopgaver, vedligeholdelse af vandløb, inspektion af hegn m.v. Grundejerforeningerne er også vigtige parter ved større ændringer, for eksempel ved kloakering eller kystbeskyttelse.

I en lokalplan kan kommunen udlicitere nærmere bestemte opgaver til en grundejerforening. Det gælder i almindelighed vedligeholdelse af veje og stier, stillingtagen til beplantning o.l. Nogle kommuner opfordrer sommerhusejerne og grundejerne til at danne "klimalaug" og overtage flere opgaver i forbindelse med vandløb, digning, grundvand m.v. Lovgrundlaget er uklart for sådanne klimalaug.

Hvis bestyrelsen og medlemmerne ønsker det, kan grundejerforeningerne – eller andre foreningsdannelse - få en langt mere aktiv rolle i bæredygtighedsudviklingen i sommerhusområder. Ulrichs figur viser i den nederste højre boks, at der kan uddelegeres veldefinerede opgaver til grundejerforeningerne. Det sker allerede ved, at grundejerforeningerne varetager beslutninger om veje, beplantning m.v. Men man kan muligvis også inddrage ejerne i mere innovative processer og i midlertidige indsatser, som det illustreres den øverste del af figuren. Kommunen vil normalt indgå i en dialog, hvor der er en stor medbestemmelse.









# OMRÅDETYPEN

## FORMÅLET MED AFSNITTET

Det foregående afsnit behandlede bæredygtighedsudfordringer for sommerhusområder. Afsnittet udpeger også potentialer og muligheder for at løse udfordringerne og dermed fremtidssikre den vigtige turismeressource, som sommerhusene og sommerhusdestinationer er for Danmark og for de regioner, hvori de er beliggende. I dette afsnit ses udfordringer og potentialer med et andet perspektiv. Her zoomes ind på fem forskellige områdetyper, som er kendetegnet ved, at der kan finde en udvikling sted af bæredygtig sommerhusturisme. Formålet med afsnittet er at konkretisere den bæredygtige profil for sådanne områdetyper og pege frem mod den konkrete afprøvning af virkemidler. Denne afprøvning finder sted i de næste kapitler i denne rapport.

De fem områdetyper er valgt med afsæt i tidligere analyser af tendenser inden for dansk turisme,

som blandt andet peger på en markant efterspørgsel efter naturkvaliteter i områderne og på destinationerne (DKNT 2019). Der er også taget højde for, at turisterne gerne ser et sommerhusprodukt af høj kvalitet, og at der er efterspørgsel efter udlejningssommerhuse, herunder større sommerhuse, som kan danne rammen om familie- eller andre sammenkomster (DI - Dansk Byggeri, 2018; Hjalager et al, 2022). Endvidere tager udvælgelsen af områdetyper stilling til bæredygtighed for sommerhuse og sommerhusområder og til de principper om afbalancering af økonomiske og bæredygtighedshensyn, som allerede er indbygget i dansk planlægningspraksis (Hjalager et al, 2022). Områdetyperne giver også mulighed og inspiration til at afsøge lokaliteter, der ikke nødvendigvis er beliggende i kystnærhedszonen.





## EKSISTERENDE SOMMERHUSOMRÅDE MED LOKALPLAN

Der findes i alt omkring 195.000 sommerhuse, som er beliggende i egentlige sommerhusområder, det vil sige områder, som i kommuneplanerne er udlagt eller udpeget som sådanne. Omkring halvdelen af disse områder er omfattet af en lokalplan (Hjalager et al, 2022), mens plangrundlaget for de øvrige er kommuneplanrammerne og eventuelle servitutter og deklarationer.

Lokalplaner for de eksisterende områder stammer ofte fra det tidspunkt, hvor arealerne blev defineret og udlagt. Men de kan også være kommet til senere, det vil sige efter, at området er ibrugtaget og eventuelt helt udbygget. Nogle lokalplaner er fra 1970'erne og 1980'erne, og oftest har de en meget lav detaljeringsgrad, og de går ikke meget videre i detaljering end kommuneplanrammerne.

I en nutidig kontekst kan de i mange tilfælde betegnes som utidssvarende. Nyere lokalplaner, dvs. lokalplaner fra efter 2000, er typisk mere detaljerede, og de regulerer flere aspekter og med større dybde. Hertil kommer, at der er vokset en tradition frem med at gøre mere ud af redegørelsesdelen, som forklarer og begrundes lokalplanens visioner og tiltag.

### RETSLIGT BINDEDE BESTEMMELSER

En lokalplan består af en del med lokalplanbestemmelser, som er retsligt bindende for grundejerne. Eksisterende lovlige forhold kan fortsættes efter vedtagelsen af en lokalplan, for der er ikke en handlepligt for grundejerne. Det er Planlovens § 15, stk. 2, som udpeger de forhold, som kan indgå i en lokalplans bestemmelsesdel. I en bæredygtig-

hedskontekst må man konstatere, at forhold om eksempelvis energibesparelser, vegetationens karakter og biodiversitet ikke kan indgå med nogen stor præcision i en lokalplans bindende bestemmelser. Redegørelsen kan omfatte en gennemgang af områdets geologi, vegetation, og den kan komme ind på aspekter af relationen til de omgivne områder og appellere til en bæredygtig arealforvaltning. Redegørelser i eksisterende områder kan også tage stilling til bygningsmæssige bevaringsværdier og udpege landskabstræk, som er af værdi for området. Redegørelsen synliggør eksisterende og ønskede kvaliteter for et område og er derfor et vigtigt kommunikationsredskab for kommune, grundejere og grundejerforeninger.

Det er meget vigtigt at understrege, at redegørelsen ikke er bindende for grundejerne, og den tjener mere som et referencegrundlag og en inspirationskilde og som et fortolkningsgrundlag. Men hvis kommunen ønsker en styrkelse af indsatsen for bæredygtige former for byggeri og arealanvendelse, er det væsentligt, at de rigtige aspekter indgår i og præciseres i lokalplanbestemmelserne, som er bindende. Det er også vigtigt, at sektorplaner, for eksempel affaldsplaner og spildevandsplaner, støtter op.

**Såfremt en kommune ønsker at adressere bestemte bæredygtighedsproblemer i et sommerhusområde, som allerede er omfattet af en lokalplan, så kan den udarbejde ét af følgende:**

- Et tillæg til lokalplanen, som alene tager stilling til udvalgte aspekter.
- En temalokalplan, som omfatter flere eller alle af kommunens sommerhusområder, og som for dem alle alene tager stilling til udvalgte aspekter.
- En ny lokalplan for området, som tager stilling til samtlige aspekter.

## Eksempel

I et mindre sommerhusområde, **Skibstedfjord, i Thisted Kommune** har en lokalplan efter ønske fra grundejerforeningen givet grundejerne større frihedsgrad i form af, at de kan placere mindre skure og bygninger længere væk end 5 meter fra hovedhuset, således som det ellers var en betingelse i lokalplanen. Ændringen begrundes blandt andet med, at områdets vegetation har ændret sig fra åbne arealer til skovagtig bevoksning. Der gives dog kun mulighed for op til 4 små skure, mens større annekser m.v. stadig skal opføres i tæt sammenhæng med hovedhuset. Endvidere præciseres i tillægget til lokalplan, at der kun må bygges op til 300 m<sup>2</sup> samlet på grunden.

I et eksisterende lokalplanområde vil det oftest være formålstjenligt i høj grad at tage afsæt i de eksisterende bebyggelses- og landskabsforhold. Med et lokalplantillæg kan kommunen for eksempel regulere den måde og det omfang, som solcelleanlæg etableres på sommerhusene. Et tillæg kan give mulighed for en højere bebyggelsesprocent og således fremme en fortætning, og tillægget kan samtidig forebygge nabokonflikter ved at præcisere byggelinjer eller byggefelter. Den kan arbejde med metoder til at opdele store grunde, og også dette kan bidrage til en fortætning, såfremt dette er målsætningen. Endelig kan forhold omkring byggematerialer fastlægges, og hvis en grundejer bygger nyt eller bygger om, skal reglerne overholdes. Man kan eksempelvis stille krav om træ som facadebeklædning eller grønne tage.

Temalokalplaner for samtlige sommerhusområder i en kommune omfatter kun ét eller nogle få emner, og de kan være redskaber til administrativt at ensarte rammerne for udlejning eller helårsbeboelse, idet man med en lokalplan kan aflyse gamle servitutter eller deklARATIONER. Med



temalokalplaner kan man fastlægge rammer for bebyggelsens omfang, højde m.v. Hvis der er stor forskel på sommerhusområdernes karakter, egner temalokalplaner sig i mindre grad til at håndtere problemer og udfordringer, idet er så er brug for at tage mere konkret og detaljeret stilling.

## Eksempel

**Samsø Kommune** har vedtaget en temalokalplan for samtlige sommerhusområder på øen. Et af emnerne er fastlæggelse af en højere sokkelkote for nybyggeri. Det skal bidrage til at fremtidssikre flere sommerhuse mod oversvømmelse. Lokalplanen refererer i sin redegørelsesdel til, at Samsø er "Fossilfri ø", og sommerhusejerne anbefales at bygge energivenligt og benytte solenergi og jordvarme. Disse anbefalinger kan dog ikke omsættes til bestemmelser i lokalplanen, som den foreligger. Men ikke desto mindre vælger kommunen i sin kommunikation i redegørelsen at knytte sommerhusudviklingen sammen med en strategisk bæredygtighedsvision for hele øen.

### FLERE DETALJER I NYE LOKALPLANER

En helt ny lokalplan til erstatning for en ældre vil ofte være ønskelig, hvis der skal tages stilling til en helhedsmæssig fremtidig udvikling for et sommerhusområde, og hvis der indgår flere aspekter om bæredygtighed. Det er også tilfældet, hvis kommunen ønsker at aflyse eller ændre servitutter og deklARATIONER og eventuelt lægge dem ind i lokalplanen. Hvis der tillades en større tæthed, kan det være nødvendigt at præcisere byggefeltene helt ned på den enkelte grund. Endvidere kan det være formålstjenligt at beskrive omlægning eller statuering af fremtidige vejprofiler, stiforløb, parkeringsmuligheder, placering af affaldsinfrastruktur i området o.l. i en ny lokalplan.

## Eksempel

En bevarende lokalplan for et eksisterende sommerhusområde på **Fanø** udlægger meget præcise byggefelt, som svarer til det eksisterende byggeri. Lokalplanen forbyder også hegnplantning. Alle ændringer i landskabet, som er et klitlandskab, skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Der fremgår af planen, at kommunen gerne ser smallere kørebaner, og det kan muligvis bidrage til mindre bilkørsel og parkering. Lokalplanen er meget detaljeret i sin bebyggelsesregulerende bestemmelser, fordi dette er en ikonisk strandstrækning.

**Remmerstrandvej i Lemvig Kommune** har fået en ny lokalplan, hvor der er udpeget et delområde i et eksisterende sommerhusområde. Det er kendetegnet ved, at det er oversvømmelsestruet. Lokalplanen fastsætter, at nye huse skal bygges på pæle med sokkelkote 2,5 meter. I lokalplanen er angivet et snævert byggefelt for hermed at sikre naturværdierne. Et delområde, som er plaget af støj fra en vej, føres tilbage til landzone. Lokalplanen indeholder i sin redegørelsesdel desuden en stor sektion med inspiration til, hvordan man kan bygge sommerhuse på pæle. Denne lokalplan giver mulighed for at opføre sommerhuse på op til 350 m<sup>2</sup>.









## EKSISTERENDE SOMMERHUSOMRÅDE UDEN LOKALPLAN

I sommerhusområder uden lokalplan reguleres bebyggelsen efter kommuneplanrammernes bestemmelser og efter bygningsreglementet. Det er almindeligvis meget standardiserede bestemmelser, som ligger i forlængelse af byggeloven. Således ses ofte, at minimumgrundstørrelsen sættes til 1200 m<sup>2</sup>, bebyggelsesprocent på maksimalt 15, bebyggeshøjde maksimalt en etage og byggehøjde på maksimalt 5 meter. Hertil kommer byggeafstandskrav til naboskel, normalt 5 meter, og til vej og sti, normalt 2,5 meter. Bestemmelser af denne karakter giver vide muligheder for den enkelte grundejer. Der kan være ældre servitutter og deklarationer, som regulerer ud over disse forhold. Dette kan være lokalplanlignende bestemmelser tinglyst på den enkelte ejendom.

Et eksisterende sommerhusområde uden lokalplan kan omfattes af en temalokalplan, som har fokus på et særligt emne. I temalokalplanen vil man normalt gengive de rammebestemmelser for øvrige forhold, som stadig er gældende for området. Med en temalokalplan vil området således ikke få en "fuld" lokalplan.

Hvis ikke der findes relevante regler, kan en grundejerforening være omdrejningspunkt for en frivillig indsats. Grundejerforeningerne arbejder ikke mindst med fællesarealer, veje, stier m.v., og regler for vedligeholdelse mv. kan fremgå af foreningens vedtægter. Grundejerforeningerne vil også stå for vandløsninger, herunder for eksempel dræn og vandløb.

### Eksempel

**Skærby Strand Grundejerforening i Odsherred Kommune** har udgivet en meget detaljeret vejledning til, hvordan grundejerne kan bidrage til sammen at bevare den mangfoldige natur i sommerhusområdet. Der leveres i en omfattende og velillustreret rapport en grundig analyse, og der gives anvisninger på en behandling af naturtyper, beplantning m.v. Endvidere findes et kodeks for nabosamarbejde om beplantning. Grundejerforeningen har inddraget eksperter til dette vejledningsarbejde. Anvisningerne til grundejerne er ikke retsligt bindende, men de er en opfordring til beboerne i området til at være meget opmærksomme på vegetation og biodiversitet.

**Esegårde Strand er et sommerhusområde i Syddjurs Kommune**, hvor ejerne på kommunens opfordring har stiftet et klimalaug. Med dette klimalaug har grundejerne engageret sig i selv at håndtere klimaudfordringerne i området, herunder især afledning af vand og pleje af vandløb. Det har vist sig ganske vanskeligt at skabe et samlet grundlag for arbejdet og afstemme forventningerne med de kommunale opgaver. Sommerhusejerne er blevet overrasket over, at de selv gennem medlemsbidrag skal betale for udførelse af opgaver med vandløbsvedligeholdelse, som hidtil har ligget hos kommunen.



Et sommerhusområde kan i princippet sagtens bevæges i en mere bæredygtig retning alene med den lokale indsats i grundejerforening, vejfællesskaber o.l. Men i de seneste år har der været en del nybyggeri af sommerhuse i eksisterende sommerhusområder, som har ledt til forandringer af områdets hidtidige karakter. Eksisterende ejere af traditionelle familiesommerhuse er ofte utilfredse med denne udvikling, også selv om den er sket inden for eksisterende regler og rammer. Det vil i almindelighed være anbefalelsesværdigt at udarbejde en lokalplan for sommerhusområdet, når der skal håndteres større og nye dagsordner, herunder inden for det bæredygtighedsmæssige område.

En lokalplan må anses for at være det mest formålstjenlige reguleringsform, som giver en investeringssikkerhed for både nuværende og kommende ejere. I et eksisterende og udbygget sommerhusområde kan en lokalplan også give et puf til et nødvendigt gearskifte i forhold til bæredygtighedsdagsordnerne. I en lokalplan kan kommunen fastlægge regler for fortætning og nybyggeri, og man kan muliggøre bæredygtige bygningsløsninger. Der kan dog være dilemmaer med indsigt og udsyn, hvis højere sokler tillades eller påbydes. Ved at vedtage en lokalplan kan man fremadrettet bidrage til biodiversiteten ved at sætte rammer for befæstningen af arealer, udpinde regler for hegning og artsvalg, og der kan udlægges arealer til beplantningsbælter. Der kan arbejdes med vejanlæg og fællesarealer for at fremme biodiversitet og for at sikre en hensigtsmæssig trafikløsning. Placering af energianlæg og affaldsstationer på de enkelte ejendomme kan indgå. For at arbejde i retning af beskyttelse mod klimahændelser kan lokalplanen omfatte regler om sokkelhøjde, og den kan angive, om og hvordan der kan etableres terrænændringer og diger og volde på den enkelte ejendom. Hvis området ikke er kloakeret, kan der henvises til den til enhver tid gældende spildevandsplan, men lokalplanen kan ikke selvstændigt sætte rammer for opgraderinger på spildevandsområdet.

## Eksempel

Terrænhøjde og terrænændringer er vigtige emner i sommerhusområder. Ofte ønsker sommerhusejere at bygge på det højeste punkt for at få udsigt, men dette kan give nabogener. Der kan til gengæld være vandudfordringer i at bygge i lave områder. Rationelt byggeri kræver ofte en nivellering. **Jammerbugt Kommune** har i et visionsnotat klarlagt mulige administrative hensyn og principper. Mulighederne for at benytte terrænændringer er beskrevet, herunder også ud fra et bæredygtighedshensyn. En "jordbalance" betyder, at der ikke bør transporteres jord til eller fra området, men at man arbejder med jordoverskud inden for lokalområdet. Man kan eventuelt etablere jordvolde, men kun op til 0,5 meter. Æstetiske hensyn og hensynet til områdets karakter vejer tungt i de principper, som Jammerbugt Kommune opstiller.



## IKKE IBRUGTAGNE SOMMERHUSOMRÅDER I KYSTNÆRHEDSZONEN (GENERELT)

Landsplanplandirektiver har efter ansøgninger fra kommunerne muliggjort udlæg af nye sommerhusområder og omplacering af eksisterende områder inden for kystnærhedszonen. Oftest er der tale om udvikling af områder til, hvad man kan kalde "almindelige" sommerhuse, det vil sige huse på grunde 1000-2000 m<sup>2</sup> og størrelser under 180 m<sup>2</sup>.

Det seneste landsplandirektiv fra 2021 indeholder tilladelse til udlæg af en række områder, som kommunerne herefter kan lade indgå i deres planlægning. Der er i de fleste tilfælde tale om arealer med større sammenhængende investorinteresser, hvor udbygningen sker efter en samlet plan og med byggeformer, som er koordinerede. I særligt store områder kan bygherrer eller byggefirmaer opkøbe "lommer", som opføres samlet.

Klimasikring er en bæredygtighedsopgave for kommunerne og indgår i planlægningen. Lige

som i byerne kan man i sommerhusområder arbejde konstruktivt med vand til rekreative formål. Forsinkelsesbassiner, som er kunstigt konstruerede vådområder, kan forhindre, at regnvand og overfladevand for hurtigt løber ud i sårbare recipienter. Sommerhusområdet ved Lalandia i Søndervig er konstrueret således, at husene er relativt højt beliggende på kunstige forhøjninger, mens det lavere liggende friareal fleksibelt kan optage vand, når der er brug for det, og dermed indgå i en samtænkt klimasikring. Permanente eller tilbagevendende vandoverflader kan have en rekreativ og æstetisk værdi.

Planlægning af kunstige søer er normalt en større og kommunal opgave, som eventuelt kan udføres sammen med grundejerforening eller klimalaug, hvis de finder sted i eller ved allerede eksisterende sommerhusområder. Hvis der er et lavbundsområde i eller ved sommerhusområdet, kan der skabes en attraktiv sø eller et vandhul, som har en funktion i forbindelse med regnskyl, men som

### Eksempel

En etape af **Nordals Ferieresort** indgår om udlæg til sommerhuse i Landsplandirektivet fra 2019 og 2021. Området indgår i en større lokalplan for en langsigtet udvikling af området, som ligger tæt ved attraktionen Danfoss Universe, og i projektet arbejdes der med vandland mv. Der lægges i lokalplanen op til en bebyggelsesstruktur med sammenbyggede ferierækkehuse og individuelle sommerhuse, som er beliggende i et skovlandskab med lysåbninger og overdrev. Det samlede anlæg er stort nok til at blive forsynet med fjernvarme. Man

kan kapacitetsudnytte parkeringsarealer ved Danfoss, og parkering sker i øvrigt på særlige parkeringsarealer og ikke på sommerhusenes egen grund. Bygningshøjden er op til 7 meter, hvilket kan give højere arealudnyttelse. Bebyggelsesprocenten er cirka 30%, og der er angivet et byggefelt og maksimalt antal kvadratmeter. De bebyggelsesregulerende bestemmelser er herudover relativt udetaljerede, og de anviser ikke i særlig grad bæredygtige byggeformer eller materialevalg.



også tiltrækker dyreliv. Andre løsninger omfatter grøfter og vandrender, som også kan få en rekreativ funktion (Teknologisk Institut, 2018). Der kan dog være naturbeskyttelseshensyn, som forhindrer sådanne anlæg. Grundejerforeningerne får en vedligeholdelsesopgave, og når udviklingen af sådanne faciliteter er relativt sjældne, kan det skyldes, at sommerhusejerne ikke ønsker at påtage sig og bekoste det.

Såfremt det fremgår af lokalplanen, kan grundejere på egen grund etablere bassiner og små søer, hvortil der kan udledes overfladevand fra tage, terrasser m.v.

## Eksempel

**Aabenraa Kommune** har i en lokalplan sikret en videreførelse af et eksisterende sommerhusområde i kystzonen på Løjtland. Der gives mulighed for på den enkelte parcel at etablere forsinkelsesbassiner for regn- og overfladevand. Lokalplanen begrænser også muligheden for at etablere befæstede arealer, hvilket kan have betydning for biodiversitet og afløb af regnvand på det skrånende terræn.





## IKKE IBRUGTAGNE SOMMERHUSOMRÅDER I KYSTNÆRHEDSZONEN (STORE SOMMERHUSE)

Der er en efterspørgsel efter større sommerhuse, herunder op til 300 m<sup>2</sup>. For disse huse suppleres eget brug ofte med udlejning. Flere steder har de store sommerhuse skabt debat og kritik blandt andre sommerhusejere i området. Derfor er kommunerne i stigende grad gået ind i overvejelser om at planlægge for en koncentration af de store sommerhuse i områder, hvor der ikke er andre og mindre sommerhuse.

Nogle af områderne er udpeget i landsplandirektiverne og har en beliggenhed, som egner sig til denne udvikling, hvor man kan beskytte andre sommerhusområder mod støj og trafikgener. Det kan være hensigtsmæssigt at placere denne form for områder tættere ved større færdselsårer, fordi ejere og lejere skaber trafik, men også servicefunktioner i forbindelse med affald, rengøring mv. skal have adgang, uden at det forringer trafikikkerheden i større sommerhusområder.

Da områder til store sommerhuse kan planlægges ud fra samlede principper, kan der lægges krav om ekstra bæredygtighed, hvis man ønsker dette. Ud over forsyningsforhold, kan der arbejdes med at begrænse og dimensionere udlæg til vej- og parkeringsarealer. Hvis området har forudsætningerne herfor, kan der arbejdes med klimaløsninger, vandhuller o.l., og man kan lade dette indgå i principper om vegetation m.v. Endvidere kan man arbejde med bygningsformer i to etager eller i grupper, hvor man udnytter de klimatiske betingelser i området og arbejder med at sikre visuelle og funktionelle kvaliteter. I Danmark findes der ikke sådanne områder. Der er behov for visioner og udviklingsarbejde sammen med kommuner og ejendomsaktører.

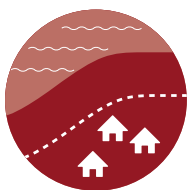
### Eksempel

Ved **Hasmark Strand** på Nordfyn er der udstykket et større areal med henblik på at opføre 22 store sommerhuse. Arealet er beliggende landværts et eksisterende, kystnært sommerhusområde og støder endvidere op til en campingplads. Lokalplanen er udarbejdet i tæt samarbejde mellem Nordfyns Kommune og bygherre, og regulerer bl.a. at alt affaldshåndtering er centraliseret på et sted, hvor det kan håndteres, og at beboerne skal bringe affald

til affaldsstationen. Området er tilknyttet offentlig kloak. Men der kan være bæredygtighedsargumenter imod, at planen giver mulighed for at benytte plastikmaterialer med træådring som erstatning for træ. Området er ikke i udgangspunktet omfattet af særlige landskabelige værdier, og der stilles heller ikke i særlig grad krav om, at sådanne værdier tilføres, idet krav til vegetationen er sparsom.







## SOMMERHUSOMRÅDER UDEN FOR KYSTNÆRHEDSZONEN

Uden for kystnærhedszonen er kommunerne ikke omfattet af de særligt skærpende restriktioner. I princippet er det muligt at udpege områder til sommerhusbebyggelse i kommunernes planstrategier og i kommuneplanen. De skal dog placeres ved større ferie- og fritidsanlæg, ved planlagte eller udbyggede byer, sommerhusområder o.l. I forbindelse med kommunernes strategier er det i høj grad formålstjenligt at tænke nye sommerhusområder sammen med andre faciliteter, idet man på den måde kan udnytte eksisterende bystrukturer og infrastruktur bedre. Endvidere giver det mulighed for at skabe en synergi mellem forskellige former for turismefaciliteter eller bymæssige servicefunktioner.

Uden for kystnærhedszonen er det også mulighed at indtænke sommerhuse i strategier for naturudvikling og klimasikring. Der er et bredt politisk ønske om at fremme mere natur i Danmark. Det handler om sikre en biodiversitet og en bevaring og udbredelse af naturtyper. Klimaeffekter og begrænsning af klimabelastningen er også ønskelige virkninger af naturgenopretning. Men der er også andre hensyn, for eksempel beskyttelse af grundvandsinteresser. Endelig går styrkelsen af friluftslivet ind i de politiske overvejelser.

Der skal stadig foreligge en afvejning over for landskabs- og naturinteresser, og sommerhuse skal placeres uden for naturmæssige og andre beskyttelseszoner. Men det vil være nyskabende at se sommerhusene som et potentiale, som bidrager både til udviklingen af turismen i andre end de velkendte områder og på de traditionelle måder.

I kommuneplanstrategien vil kommunen behandle visioner og mål for turismen. Sommerhusudvikling kan ses i sammenhæng med landdistrikts- og landsbyudvikling. Som grundlag kan

der indgå en kortlægning af forskellige former for attraktioner, herunder detailhandel, golfbaner og andre sportsanlæg, besøgsattraktioner, naturmæssige herlighedsværdier og grønne forbindelseslinjer.

### Eksempel

**Lübker Golf Resort** er et større fritidskompleks med fokus på golf og wellness, hvortil der er knyttet sommerhuse, som er i privat eje. Det er beliggende uden for kystnærhedszonen. Fritidskomplekset er rammen om ikke bare besøg på golfbanen, men også kurser, fester, outdooraktiviteter m.v. Hermed kan man udnytte sæsonerne bedre. Djurslands store besøgsattraktion, Djurs Sommerland, ligger tæt på, og begge attraktioner er af betydning for mindre faciliteter og servicefunktioner i de små byer.

Efterspørgslen efter større sommerhuse kan med fordel tænkes sammen med denne form for facilitetstilknyttet udvikling. Det er således ikke nødvendigvis stranden og kystomgivelserne, som er et hovedargument for et ophold, men derimod andre oplevelser og faciliteter. At kunne benytte sig af muligheder for leverancer af mad, rengøring, underholdning osv. kan være medvirkende argumenter.

Denne rapport har som hovedvinkel sommerhuse i planlovens forstand. Men der er en interesse for udviklingsprojekter, som er mere fællesskabsbaserede end de meget individualiserede formater, som loven lægger op til. Der kan i fællesskabsorienterede formater skabes bedre rammer





©Kjetil Løite

om at implementere mere vidtgående bæredygtigheds løsninger, herunder lavenergihuse, sammenhængende biodiversitetsforanstaltninger, fælles energianlæg m.v. Det kan betyde en stor medindflydelse og samarbejde mellem beboerne i et ferieområde. Organisationen Almenr arbejder med at etablere et fællesskab, Tang & Lyng, ved Sejrbugten som reaktion på stigende sommerhuspriser og i en bestræbelse på at udnytte kapaciteten bedre både til andelshavernes eget brug og til udlejning. Denne form for sommerhusudvikling ligger uden for sommerhuslovens rammer.

Rundt omkring i hele landet findes der landsbyer i udviklingsproblemer. Det vil sige landsbyer med nettofrflytning, og hvor det er vanskeligt at holde liv i servicefunktioner, dagligvarehandel m.v. (Udvalget for levedygtige landsbyer, 2018). Samtidig giver den seneste stigning i antallet af flytninger til visse landsbyer (Fremforsk, 2022) mulighed for at revitalisere, men flyttemønstre tilgodeser landsbyerne meget skævt.

I landsbyer som er byzone, eller som er omfattet af en landzonelokalplan, er der i reglen flere muligheder for at disponere arealer til forskellige former for udvikling, hvis befolkningen ønsker dette. "Omdannelseslandsbyer" er et begreb indført i Planloven i 2017, og med udnævnelse hertil kan kommunerne også undersøge muligheder for at sikre en udvikling. Der udnævnes kun et mindre antal omdannelseslandsbyer hvert år, men kommunerne kan ved at bruge en landzonelokalplan gennemføre en tilsvarende proces. Kun helårsboliger nævnes i forbindelse med de statslige udmeldinger om omdannelse. Men en kommune kan vælge, at der ikke skal være helårsplicht på boliger. En udvikling for sommerhuse kan være kontroversiel og skal afklares med den statslige myndighed. Der er skærpede begrænsninger inden for kystnærhedszonen.

Statslige økonomiske virkemidler, herunder landsbyfornyelsesrammen, er ikke møntet på sommerhuse, men kan bidrage til at gøre landsbyernes fællesarealer til mere attraktive uderum,





## Eksempel

**Camønoen** er en vigtig vandrerute, som nyder stor popularitet. Der er brug for overnatningsmuligheder i forbindelse med ruten. Disse muligheder består fortrinsvist af B&B, hoteller, Airbnb, sommerhusudlejning mv. "Country Houses" er nævnt hos en overnatningsudbyder, og her kan turisterne leje huse med særlig landatmosfære. Selvom ruten går igennem en række landsbyer, har Vordingborg Kommune i sin kommuneplanstrategi ikke nævnt den sammenhængende udvikling med turismen, for eksempel med planer for omdannelsesbyer.



## Eksempel

### **Hover i Ringkøbing-Skjern Kommune**

er udpeget til omdannelseslandsby. Der er vedtaget et kommuneplantillæg, som afgrænser landsbyen og dermed angiver de rumlige muligheder for en udvikling. Der nævnes dog ikke sommerhuse i tillægget, kun boliger og lettere erhverv, som er foreneligt med landsbyens struktur og kvaliteter. Kommuneplantillægget beskriver i en redegørelse nøje sammenhængen med den omgivne natur, og hvordan man forestiller sig, at denne kan bidrage til at sikre en beståen af landsbyen som et godt og levedygtigt lokalsamfund.

### **Haderslev Kommune**

har i et notat beskrevet, hvordan man kan åbne muligheder for "tiny houses". Denne boligtype har i udgangspunktet helårsstatus. For ejerne er det muligvis et livsstilsvalg eller en mellemform på vej mod et større hus. Haderslev Kommune beskriver, at sådanne huse enkeltvist eller i grupper kan ligge i landsbyer, men anfører også, at det formentlig skal ske i overensstemmelse med en landzonelokalplan eller en omdannelsesplan. Der er behov for at afklare turismepotentialet i forbindelse med tiny houses o.l.

noget som dog også kan komme ferieanvendelse til gode. Det samme gælder andre landdistriktsmidler.

Naturen er ofte hovedattraktionen for sommerhusene, og kan man uden for kystnærhedszonen tage arealer i brug på nye måder? Naturgenopretning kan eksempelvis bestå i lavbundsprojekter, hvor landbrugsjord tages ud af drift, og hvor grundvandsstanden hæves. Urørt skov giver muligheder for mere varieret dyre- og planteliv. Disse former for naturgenopretning kan ligge i nærheden af sommerhusområder, og de kan udgøre vigtige attraktionsfaktorer, hvis der er adgang. Men beskyttelseshensyn gør, at man ikke kan integrere sommerhuse direkte. I nationalparker arbejdes der med at sikre adgang og brugsmuligheder, for eksempel stier, shelters, udkigstårne m.v. Af den grund er udvikling i nærheden af statslige, kommunale og fondsinitierede naturprojekter af særlig interesse.

Skovrejsning er et redskab til både mere diversitet og grundvandsbeskyttelse, og de sigter især mod private jordejere. Det er et mere fleksibelt redskab end ovenstående naturgenopretningsme-

toder. Kommunerne udpeger områder til mulig skovrejsning. Hensynet til levekvaliteter i byerne er ofte i fokus, og skovrejsning sker på måder, så der sikres grønne korridorer og sammenhænge med nybyggerområder. Man ser ikke umiddelbart i Naturstyrelsens skovrejsningsprojekter eller i undersøgte kommunale skovrejsningsplaner at udviklingen af sommerhusområder indtænkes.

Såfremt sommerhuse placeres i forbindelse med skovrejsning, må man antage, at området skal spildevandskloakeres og opfylde skærpede krav om risici ved nedsivning.

## Eksempel

Et initiativ i **Guldborgsund Kommune** skaber såkaldte "Folkeskove" som omfatter et areal umiddelbart nord for et større sommerhusområde i Nysted. Dette projekt giver mulighed for at skabe ekstra kvalitet i et ellers på alle måder typisk sommerhusområde.

Sommerhuse i skovlignende områder er attraktive, og ejerne går nogle steder meget vidt for at bevare og integrere deres sommerhuse i bevoksningen. **Odsherred Kommune** arbejder med vejledninger til sommerhusejerne for at sikre forskellige naturtyper inde i sommerhusområderne.

Naturgenopretning finder også sted efter råstofudvinding, hvor områderne skal bringes tilbage til landbrugsformål eller til andre anvendelser. Der er her tale om elementer i en bæredygtig areal-husholdning, hvor man ikke samfundsmæssigt overanvender "jomfruelig" jord til byudvikling. En række grusgrave er i tidens løb anvendt i forbindelse med byudvikling eller udvikling af fritidsanlæg af forskellig art, eksempelvis badesøer, put-and-take, friluftsscener, mountainbikelandskaber m.v. En planlagt og mere omfattende integration af sådanne arealer i sommerhusudvikling er dog ikke set. Da råstofudvindingsområde ofte ligger med stor afstand fra planlagte områder til rekreativ udvikling, er det formentlig et meget lille antal, som kan komme i betragtning.

Skovbeplantning og skovedligeholdelse kan være kontroversiel. En lokalplan for sommerhusområdet "Skoven" ved Ulvshale på Møn indeholder et forbud mod fældning af træer for herved at fastholde karakteren af området og områdets bidrag til biodiversiteten. Det har dog også mødt modstand, hvor skyggevirksomheder og sikkerhed fremhæves som modargumenter mod en vidtrækkende beskyttelse af træbevoksningen. Man kan tilstræbe med en lokalplanlægning, at nye områder får et udtalt skovpræg.

Skovrejsningsplaner kan indgå i lokalplanlægningen for større områder. Kommunen kan fastlægge principper for artvalg, placering af lysåbninger og udformningen af skovbryn. Man kan arbejde med at plante frugt- og bærplanter, som kan bidrage til brugernes sankning og andre oplevelser i skoven, som kan siges at bidrage til en bredere bæredygtighedsdagsorden. Beliggenheden af disse ved eller integreret i sommerhusudviklinger er ikke afprøvet.







# SAMMENLIGNENDE PROFIL

Der er i dette afsnit arbejdet med fem forskellige områdetyper, hvor mulighederne for at fremme en bæredygtig sommerhusudvikling udfoldes. De viser de meget forskellige planlægnings- og beliggenhedsmæssige præmisser. Noget, som kan lade sig gøre i ét område, kan ikke nødvendigvis lade sig gøre i et andet. Noget har et langsigtet perspektiv, andet kan ske hurtigere. Endvidere er de forventede effekter for miljø og økonomi forskellige. Skemaet nedenfor sammenfatter nogle af de vigtige forhold, som kan bidrage til beslutningsprocesser om retningen for en bæredygtig sommerhusudvikling.

Når der anføres tre stjerner i tabellen på modstående side, taler vi om en sandsynlighed for en positiv sammenhæng mellem arealtypen og det pågældende potentialeparameter. Her er udviklingen i høj grad i tråd med eksisterende planlægningsmæssige principper og traditioner. En enkelt stjerne siger derimod noget om, at der kan være mange forsinkende faktorer og barrierer, fordi der er tale om at tænke sommerhuse i nye kontekster.

## **I forspalten på tabellen er bæredygtighedspotentialerne set gennem forskellige filtre, som også har været inddraget ovenfor:**

- Match med eksisterende planlovgivning, hvor det vurderes, i hvor høj grad der er mulighed for at opnå bæredygtighedsgevinster uden at behøve at ændre i eksisterende planprincipper.
- Mulighed for involvering og deltagelse, og hermed at tilgodese en social bæredygtighed, hvor der bygges på kapaciteter og energier, som ligger hos ejere, beboere og brugere.
- Mulighed for at skabe en dyb bæredygtighed på mange parametre samtidig. Her sigtes mod mulighederne for at tage vidtgående og de (teknologisk) mest avancerede metoder i brug og løse flere bæredygtighedsudfordringer.
- Mulighed for at skabe en hurtig indsats for bæredygtighed, idet der er tale om strukturer og motivation for forandring, og hvor der er en investeringskapacitet.
- Innovativ signalværdi, hvor man prøver nye løsninger af. Der kan være tale om "drømme-scenarier", som er innovative, men hvor der muligvis også er mange sociale, økonomiske og lovgivningsmæssige benspænd.
- Bidrage til turismeudvikling og vækst, hvor der undersøges en mulighed for at øge overnatningskapaciteten væsentligt på steder, hvor der er en eksisterende erfaring for en positiv efterspørgsel.
- Konfliktfrit i forhold til andre anvendelser af arealer i området. Arealanvendelse til turisme konkurrerer med arealanvendelse til andre formål. Her ses på mulige styrkepositioner.



**SAMMENFATNING AF BÆREDYGTIGE OG FACILITERENDE  
FAKTORER FOR DE FEM OMRÅDETYPEN:**

	Eksisterende sommerhusområde <u>med</u> lokalplan	Eksisterende sommerhusområde <u>uden</u> lokalplan	Ikke ibrugtagne sommerhusområder i kystnærhedszonen (generelt)	Ikke ibrugtagne sommerhusområder i kystnærhedszonen (stor sommerhuse)	Sommerhusområder uden for kystnærhedszonen
Bedste match med eksisterende planlovgivning	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ●
Mulighed for involvering af sommerhusejere/lokale i udviklingsforløb	● ● ●	● ● ●	●	●	● ●
Mulighed for at skabe en dyb bæredygtighedsindsats på mange parametre samtidig	●	●	● ●	● ●	● ● ●
Mulighed for at skabe en hurtig indsats for bæredygtighed ved samtidighed	●	●	● ● ●	● ● ●	● ●
Innovativ signalværdi for bæredygtighed, hvor man kan prøve nye metoder af	●	●	● ●	● ●	● ● ●
Bidrag til turismevækst med længere sæsoner og mere udlejning	●	●	● ● ●	● ● ●	● ●
Konfliktfrit i forhold til andre anvendelser i nærområdet	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ●	● ●

Det fremgår her, at bæredygtighed måske kan opnås med en stor dybde, mangfoldighed og hastighed i forbindelse med nye områder, som det ses til ovenfor i tabellen, det vil sige inden for nye typer af geografier. Her er der formentlig i højere grad mulighed for at tilføre en innovativ komponent til sommerhusene i Danmark.

Til gengæld er praksis i forhold til udvikling af sommerhuse meget forankret i de traditionelle områder og metoder. Derfor er det som illustreret i de venstre kolonner i tabellen ikke så mange

umiddelbare lovmæssige og planmæssige barrierer at overvinde ved at holde sig i det udpegede sommerhusområder. Men bæredygtighedsgevinsten kan være mere beskedent, fordi man i vidt omfang skal vente på sommerhusejernes egen motivation og handlekraft.



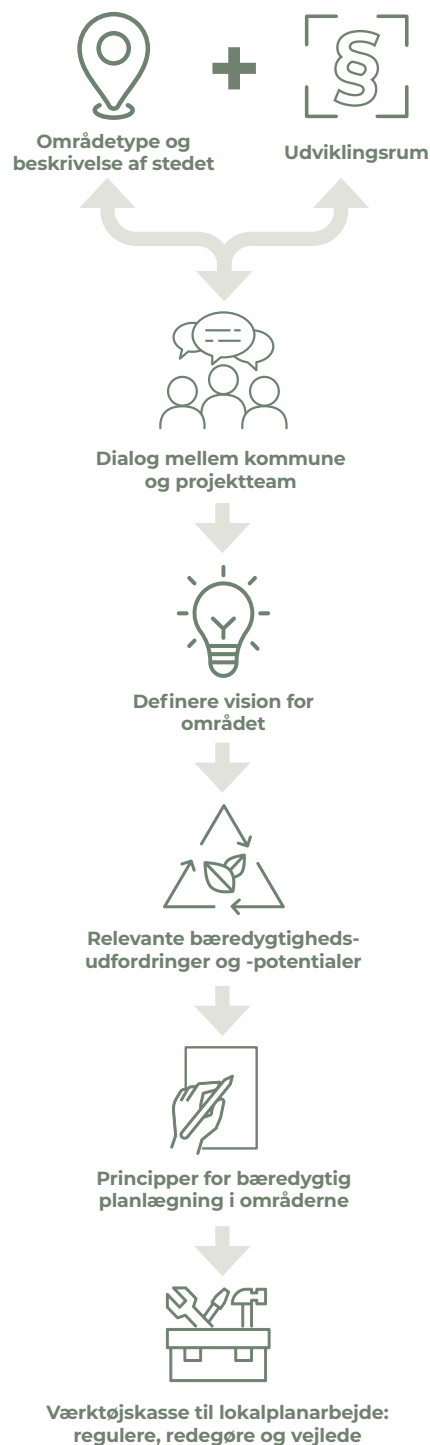


# UDVALGTE CASES I FEM SOMMERHUSOMRÅDER

I den følgende del af idékataloget præsenteres udviklingsarbejdet med fem udvalgte sommerhusområder på tværs af hele landet. Områderne er udvalgt og udviklet i dialog med tre kommuner: Hjørring, Varde og Slagelse, og de repræsenterer de fem forskellige områdetyper. Det er hensigten, at de fem cases skal fungere som inspiration til andre sommerhusområder, hvor koncepter, principper og retningslinjer kan oversættes og integreres andre steder i landet med lignende situationer.

Hver case er opbygget på følgende måde:

De udvalgte områder repræsenterer forskellige områdetyper, som udpeges indledningsvis for hvert afsnit sammen med en kort beskrivelse af området. Dernæst beskrives områdets udviklingsrum, hvor der kort redegøres for de eksisterende planmæssige forhold, forudgående tiltag og rammer for fremtidig planarbejde. På baggrund af ovenstående og en tæt dialog med kommunerne defineres en vision for området, der danner grundlag for det videre arbejde med området. Med afsæt i visionen udvælges bæredygtighedspotentialer og –udfordringer, som gør sig særligt gældende for området i forbindelse med en bæredygtig planlægning og udvikling. For hver bæredygtighedspotentiale og –udfordring udarbejdes der principper og retningslinjer, som kan understøtte og inspirere til et fremtidigt lokalplanarbejde. Principperne oversættes til en mere konkret værktøjskasse under titlen 'Reguler, redegør og vejled', der beskriver, hvordan tiltagene kan indgå i en lokalplan. Dele af værktøjskassen henvender sig direkte til kommunernes planarbejde, og en del er yderligere vejledende dokumenter, som kan udarbejdes af f.eks. grundejerforeninger, udviklere og udlejningsvirksomheder mv.





# TVERSTED

HJØRRING KOMMUNE

---

Eksisterende sommerhusområde med lokalplan





## BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Sommerhusområdet i Tversted ligger i forlængelse af et smukt klitlandskab ud til den jyske vestkyst, og da stranden er orienteret mod nord, giver det ofte gode bademuligheder. Længere inde mod land finder man Tversted by med dagligvarebutik, caféer, restauranter og meget andet. Vest for sommerhusområdet løber en vej, som forbinder Tversted by og stranden, og langs denne vej finder man desuden flere servicefunktioner henvendt til turisme og ferieaktiviteter.

Sommerhusområdet består af huse i ét plan, hvor nogle er placeret i det åbne, kuperede klitlandskab, og andre ligger blandt en tæt og høj bevoksning af nåle- og løvtræer. I den sydlige del af området er landskabet mindre kuperet, og sommerhusene omkranses af græsplæner og hækbeplantning, hvor naturen virker mindre vild og mere kontrolleret.



# ET SOMMERHUSOMRÅDE I PAGT MED NATUREN

## UDVIKLINGSRUM

Sommerhusområdet i Tversted har en byplanvedtægt fra 1949, hvilket minder om en lokalplan, men den er utidssvarende i forhold til bæredygtighed og sammenhæng med landskabet. Området ligger meget naturskønt med både vild natur og det åbne, sårbare klitlandskab, hvilket fordrer andre måde at regulere bebyggelsen i landskabet.

I forbindelse med en bæredygtig planlægning for sommerhusområdet i Tversted kan der udarbejdes en temalokalplan med fokus på sammenhængen med landskabet eller et lokalplantillæg, som målrettet går ind og regulerer udvalgte tiltag. Hjørring Kommune har valgt at udarbejde en helt ny, tidssvarende lokalplan, og kommunen er i den spæde start af lokalplanprocessen.

## VISION

Lad den vilde natur binde området sammen! Området bærer præg af sommerhuse, som på forskelligvis placerer sig i landskabet: i læ blandt klitterne, på naturlige forhøjninger med udkig over vandet, i en lysning blandt løv- og nåletræer, hvor det opleves som sommerhuse i den vilde natur. Den oplevelse skal understøttes og influere hele området, så det fastholder sin særlige karakter.

Der er en bekymring for, at sommerhusområdet udvikler sig uden klar retning og ødelægger den oprindelige karakter, og her kan en lokalplan være med til at sikre en samlende udvikling. Særligt den sydlige del af området har mistet sammenhængen til den vilde natur og klitlandskabet, hvor området i stedet bærer præg af skarpt optrukne matrikelgrænser, græsplæner, hegn og hække. Det står i stor kontrast til resten af området, og dette område bør i højere grad samtænkes med resten af landskabet.

## UDVALGTE BÆREDYGTIGHEDSPOTENTIALER OG -UDFORDRINGER

### Landskab



Fastholde klitlandskabet, hvor huse-  
ne underlægger sig landskabet

### Biodiversitet



Skabe gode rammer for øget  
biofaktor i hensyn til eksisterende  
naturtyper

### Affaldshåndtering



Funktionel og  
æstetisk afpasset  
affaldshåndtering



Den vilde natur løber mellem sommerhusene og binder området sammen.

De to forskellige naturtyper, det åbne klitlandskab og den højere, varierede træbeplantning fastholdes og reguleres både i forhold til placering og beplantningstyper.

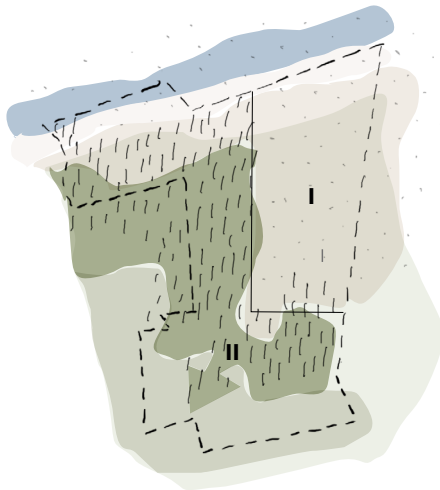


Afskærmning i forlængelse af huset, så oplevelsen af det åbne klitlandskab fastholdes uden hegn, hække eller volde, der markerer matrikelafgrænsning.



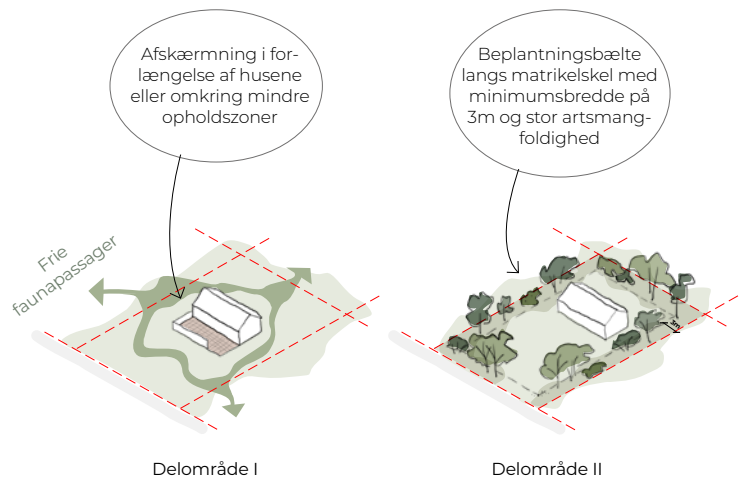
## HENSYN TIL DET STORE LANDSKABSTRÆK

Den vilde natur skal opleves og fylde i hele området, hvor man bevæger sig fra det åbne klitlandskab til et område med tætte beplantning af buske og træer. Naturen kan binde området sammen, hvor man oplever et samlet landskab, som husene indpasser sig i.



### Naturtyper og delområder

Det kan være fordelagtigt at arbejde med to delområder baseret på naturtyperne, og herfra udpege retninger og vejledninger til beplantning. Delområde I skal fastholdes som det åbne klitlandskab uden træer, og delområde II kan have højere beplantning med både løv- og nåletræer.



### Afskærmning i et samlet landskab

Matrikeludlægningen bør ikke dominere oplevelsen af landskabet. Folk har et naturligt behov for afskærmning for at skabe læ, tryghed og for at undgå indbliksgener. Afskærmningen bør dog udformes hensigtsmæssigt i forhold til både oplevelsen af naturen og faunapassager.

#### REGULERE

På baggrund af en analyse af områdets landskabelige status og potentialer kan et område inddeles i flere landskabsområder med specifikke bestemmelser om reguleringen. anbefalingerne bør udmøntes i konkrete skitser med beplantningsprincipper for de enkelte landskabsområder.

Afhængigt af karakteren af anbefalingerne bør det kraftigt overvejes, at lade opfyldelsen af principper for udformningen af landskabet være en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et areal i forbindelse med en byggetilladelse, jf. planlovens § 15. stk. 2 nr. 13 om afskærmede foranstaltninger.

Opbygning af diger og planering af terræn skal reguleres. Terrænregulering langs matrikelskel bør ikke tillades.

#### REDEGØRE

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanbestemmelser skal bestemmelserne altid følges af en redegørelse for bestemmelsen, herunder om den planlægningsmæssige begrundelse for reguleringen. Det bemærkes her, at regulering af beplantning både kan have rent æstetiske grunde, landskabelige grunde eller bero på ønsket om at fremme biodiversitet.

#### VEJLEDE

Inspirationskatalog til forskellige typer af afskærmning.

Katalog over beplantning, naturtyper, invasive og hjemmehørende arter.

Vejledning til opbygning og placering af diger/klitter.

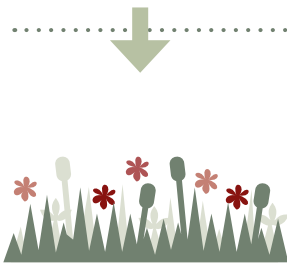
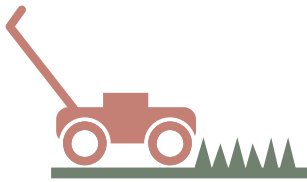
Vejledning til forståelse og pleje af landskabet i de enkelte delområder.





## GODE RAMMER FOR BIODIVERSITET

Biodiversiteten i området kan med fordel øges, men det bør gøres med respekt for den eksisterende natur og stor opmærksomhed på at undgå invasive arter.



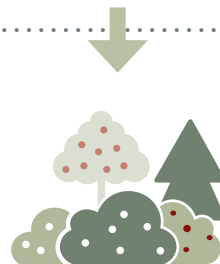
### Fra plænegræs til biodiversitet

Areal med plænegræs bør begrænses, og der bør i stedet opfordres til at begrænse græsslåning.



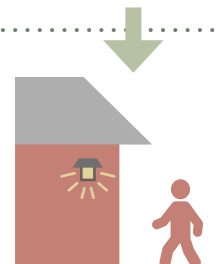
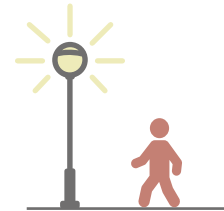
### Fra passive flader til grønne tage

Det skal være muligt at etablere grønne tage ved nybyggeri og ombygning af eksisterende sommerhuse.



### Fra barriere til faunapassage

Hegn langs skel bør undgås, da det begrænser faunapassager. Derimod bør der opfordres til en varieret beplantning mellem matrikler af hjemmehørende planter og forbud mod invasive arter.



### Begræns lysforurening

Gadelamper og privat udendørsbelysning bør begrænses for at undgå lysforurening i området. Evt. bør belysning begrænses til at være lamper på huset.

#### REGULERE

Det er i lokalplaner bl.a. muligt at regulere tagmaterialer for nye bygninger, men ikke påtvinge udskiftning af gamle tage.

Der kan i lokalplanen reguleres for antallet, størrelsen og placeringen af ny belysning, både på private grunde, veje og fællesarealer.

Lokalplanen kan også fastsætte bestemmelser om beplantning og hegning, men ikke forbyde græsslåning.

Grundejerforeningen vil typisk varetage pleje af fælles opholdsarealer.

#### REDEGØRE

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanbestemmelser skal bestemmelserne altid følges af en redegørelse for bestemmelsen, herunder om den planlægningsmæssige begrundelse for reguleringen. Det bemærkes her, at regulering af beplantning, belysning og tagmaterialer både kan have æstetiske, landskabelige og biodiversitetsbegrundelser.

#### VEJLEDE

Katalog for hjemmehørende og invasive arter for både dyr og planter.

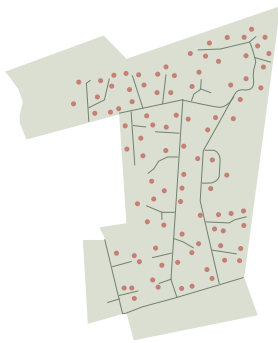
Vejledning og anbefalinger til at skabe gode rammer for biodiversitet og gode levevilkår for flora og fauna bl.a. ved at begrænse omfang og frekvens for græsslåning

Vejledning til at begrænse kunstig udendørsbelysning samt vejlede til udformning og placering af belysning.



## BÆREDYGTIG OG EFFEKTIV AFFALDSHÅNDTERING

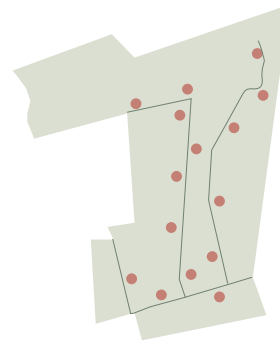
Kravet om højere grad af affaldssortering har betydet, at affald skal håndteres i flere fraktioner. Desuden medvirker de nye affaldssorteringer til, at der benyttes nye og ofte større renovationskøretøjer.



### Individuelle affaldsstationer

Løsningen med de mange, små affaldscontainere på hver grund er problematiske, ikke alene fordi det oftest kræver væsentlige, problematiske indgreb i vejene, men også fordi de kan give et rodet udtryk med de mange og forskellige løsninger på hver sommerhusgrund.

Da de store renovationsbiler ikke må bakke, er kommunerne ofte henvist til at udbygge veje, styrke belægning, og anlægge vendepladser. Sådanne forandringer kan volde problemer på grund af pladsmangel, og det kan også ødelægge områdets karakter. Desuden kan det være en bekostelig affære.



### Fælles affaldsstationer

I større sommerhusområder kan en eller flere fælles affaldsstationer ved indkørslen til et område være bedre end flere enkelte containere ved hvert hus. Det er ofte mindre indgribende for det samlede område. Til gengæld kan det have stor påvirkning for områdets fællesarealer og naturværdier. Arealerne er ofte omfattet af bindinger og disse arealer har ofte også en natur- og rekreativ værdi, som ønskes bevaret og beskyttet. Dertil skal man også være opmærksom på naboer med støj og ændrede udsigtsforhold. Endelig skal beboerne vænne sig til at gå længere for at aflevere deres skrald.

### REGULERE

Lokalplanen skal udlægge og reservere arealer til fælles affaldshåndtering på udvalgte steder, således der gives mulighed for den fremtidige arealanvendelse. Man skal gennem lokalplanen sikre, at områderne kan udstykkes, således at mindste grundstørrelse og bebyggelsesprocenter også kan overholdes for de sommerhuse der evt. måtte afgive jord.

### REDEGØRE

Der er med lokalplanen ikke truffet afgørelse om, hvem der skal anlægge, eje eller drifte områderne til fællesaffaldshåndtering, men alene foretaget en reservation til anlæggene.

### VEJLEDE

Etableringen vil kunne gennemføres både af en gruppe af grundejere, grundejerforeningen eller af en tredje aktør.



## Anbefalinger fra Hjørring Kommune i forbindelse med proces for affaldshåndtering:



Bring de relevante faggrupper sammen tidligt i processen (f.eks. affalds-, plan- og naturteam). Denne gruppe udarbejder anbefalinger i et fagligt forum, der efterfølgende præsenteres for grundejerforeningen, som endeligt kan træffe en afgørelse baseret på kvalificerede løsningsforslag.



Fastlæg forskellige koncepter for placeringsløsninger, som kan implementeres på forskellige lokationer, og find løsninger for, hvordan efterfølgende terrænregulering og beplantning kan udføres, så området ser naturligt ud.



Fastlæg de praktiske behov, hvor stort er anlægget, hvor stor skal manøvreareal være samt de arealmæssige bindinger. Efterfølgende vurderes det, hvordan den enkelte affaldsstation kan indplaceres under størst mulig respekt for nærområdet.



Find sammen løsninger, som er tilpasset det lokale sted. Det bør være løsninger som tager hensyn til behov, områdets karakter og landskabet.



Inddrag lokalområdet (f.eks. grundejerforening og direkte naboer) i en tæt dialog om løsninger – f.eks. med udgangspunkt i de udarbejdede koncepter for løsninger.

### GENERELLE OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER VED FÆLLES AFFALDSSTATIONER

Det er som det første vigtigt at definere, hvad det fælles opsamlingsanlæg skal kunne bruges til, herunder at afveje i forhold til både affaldsbekendtgørelsens krav (BEK nr. 2512 af 10/12/2021) og de fravigelser omkring henteordninger, som kommunerne er berettigede til at lave i et sommerhusområde, jf. bl.a. §§ 20 stk. 2, 21 stk. 2 m.fl. Bestemmelserne angiver, at kommunerne har ret til at ændre henteordninger til bringeordninger i sommerhusområder i dele af kalenderåret. Overvej maksimal afstand fra den enkelte husstand og frem til affaldsstation. Fra de større byer kender vi normalt i størrelsesordenen 75 m, men det kan være mere i sommerhusområder.

#### Ejerskab

En affaldsstation kan ejes af en grundejer, flere grundejere i fællesskab eller af kommunen, som eventuelt indgår en lejeaftale på jorden.

#### Drift og vedligehold

I forbindelse med ejerskabet til arealet bør man også være opmærksom på, om anlægget medfører støj- og lugtgener for naboer. Man bør se på om anlægget er omfattet af miljøbeskyttelsesloven. Det er vigtigt at overveje, hvordan brugerens relation til driften er, herunder hvilke muligheder brugerne evt. har for at undsige sig aftalen og i stedet etablere en individuel løsning igen.

#### Etablering

Skal en gruppe af grundejere, grundejerforeningen, kommunen eller en helt fjerde etablere anlægget, herunder stå for køb af jord eller rettighederne til arealet?

#### Økonomi

Hvem skal betale for anlægget? Er det brugerne ved en vejilomme eller grundejerforeningen?

#### Placering

Ligger arealet i sommerhusområde, landzone eller byzone, og er anvendelsen i overensstemmelse med planlægningen? Ligger arealet i et udlagt privat vejareal, eller ligger det som en del af en sommerhusgrund, et eksisterende fællesareal eller på offentlig vej? Det er værd at være opmærksom på, at mange arealer langs veje bl.a. anvendes til ledningsanlæg. Ledninger kan være tinglyste, herunder tinglyst med fortrinsstilling eller på gæsteprikket, eller de kan blot være anlagt efter privat aftale eller efter vejlovgivningens regler, men uden tinglysning. Det er væsentligt, at vurdere forhold om eventuel øvrig arealregulerende lovgivning, f.eks. om arealet er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, bygge- og beskyttelseslinjer m.fl. Det omfatter også oversigtsarealer ved vejtilslutninger, uanset om disse måtte være tinglyste, etableret eller ikke tilstede på nuværende tidspunkt. Desuden kan det være problematisk at placere affaldsstationer på fællesarealer, da der ofte er lokalplaner, der hindrer anlæg og bebyggelse.

#### Areal

Størrelsen på det nødvendige areal afhænger naturligvis både af antallet af brugere og antallet af skraldespande, der skal kunne rummes på jorden. Arealet bør være så robust, at der kan ske udvidelser uden at komme i konflikt med hverken arealbindinger eller det areal, der er til rådighed.



# GRÆRUP

VARDE KOMMUNE

---

Eksisterende sommerhusområde uden lokalplan







## BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Sommerhusområdet ligger i klitlandskabet ud til Grærup Strand. Sommerhusene ligger spredt rundt i det kuperede landskab, hvor de som hovedregel indpasser sig terrænet. I området færdes man på snoede grusveje og små trampede stier, som løber i området.

Det er et fredeligt sommerhusområde, hvor naturen er allestedsnærværende. Der findes ikke byfunktioner og indkøbsmuligheder i selve områder, men i to nabobyer.



# FREMTIDSSIKRING AF LANDSKABET OG STEDETS EGENART

## UDVIKLINGSRUM

I dag er der ingen lokalplan for området, men derimod utallige servitutter, som bl.a. regulerer bygningsstørrelser, tagmaterialer og -udformning mv. Imidlertid er de mange servitutter svære at navigere og orientere sig i for både grundejere og myndigheder. Varde Kommune er i de indledende faser for udarbejdelse af en lokalplan for området, som bl.a. samler op på de mange servitutter.

Området har tre velfungerende og aktive grundejerforeninger. Der har været udfordringer med forhøjet grundvand, og derfor var der en grundvandssænkning i området, men der opleves stadig udfordringer med oversvømmelser ved øget nedbør.

## VISION

Sommerhusområdet i Grærup rummer nogle fantastiske landskabelige kvaliteter, som en ny lokalplan skal værne om. En fremtidig lokalplan skal gøre området modstandsdygtigt over for fremtidigt byggeri. Den skal også sikre en udvikling i området og ændringer i forbindelse med en bæredygtig omstilling, så det fortsat sker med stor respekt for det sårbare klitlandskab. Det er afgørende at afbalancere behovet for fornyelse og nybyggeri med behovet for at sikre et samlet område, hvor landskabet er dominerende.

Udviklingen af den nye lokalplan bør ske i dialog med grundejerne, som i forvejen viser stor opmærksomhed for områdets udvikling, og som desuden besidder et særligt kendskab og stor tilknytning til stedet. Gennem inddragelsesprocesser kan man etablere et ejerskab til lokalplanen og muligvis begrænse eventuelle fremtidige konflikter.

## UDVALGTE BÆREDYGTIGHEDSPOTENTIALER OG -UDFORDRINGER

### Landskab



Sikre at den fremtidige udvikling sker med respekt for det eksisterende landskab

### Inddragelse



Skabe god dialog og inddragelse i udarbejdelsen af ny lokalplan

### Klimasikring



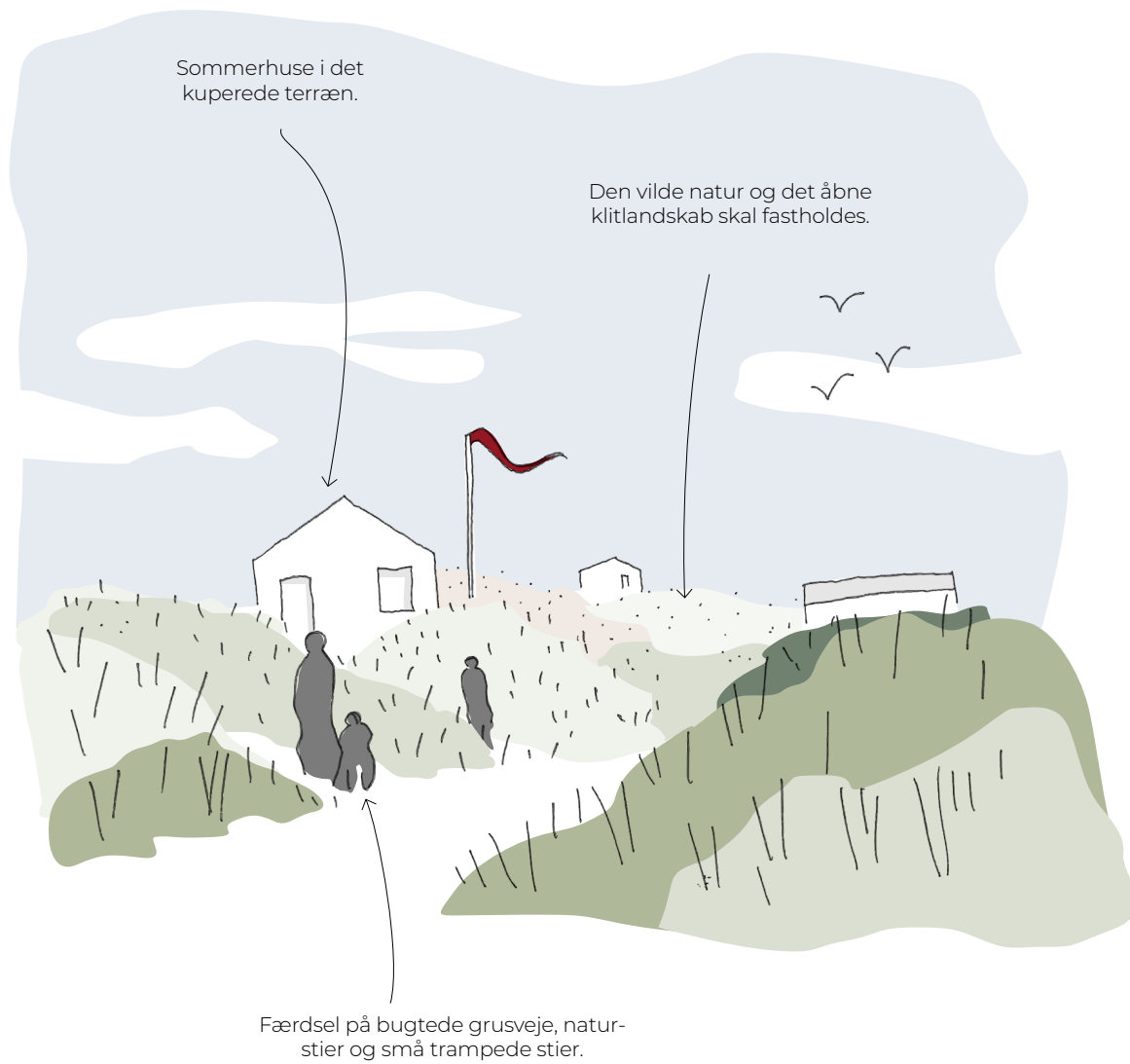
Klimasikre eksisterende og nye sommerhuse mod forhøjet grundvand

### Transport



Rekreative forbindelser i området for bløde trafikanter







## VÆRNE OM DET SÅRBARE KLITLANDSKAB

Området har en helt særegen karakter, hvor det kuperede terræn og åbne klitlandskab dominerer, og husene indpasser sig. Det er vigtigt, at denne kvalitet fastholdes i fremtiden, hvor det store landskabstræk skal beskyttes.



### REGULERE

For at bevare områdets landskabstræk kan lokalplanen forbyde terrænregulering ved indførelse af en dispensationsbestemmelse med passusen: "Terrænreguleringer skal godkendes af Varde Kommune".

Begrænsede befæstede arealer udover bygningens fodaftryk. Man kan foreskrive en arealmæssig overgrænse for det areal, som må befæstes med hårde materialer som fliser eller trædæk.

Befæstede opholdsarealer skal placeres i umiddelbar forlængelse af sommerhuset for at undgå udkigsplattere rundt om i landskabet.

Krav til udformning og belægning af offentlige adgangsveje, som skal være permeable overflader i sandfarvet nuancer f.eks. grus og lys stenmel.

Ingen asfaltering i området.

Udarbejdelse af en planteliste med de godkendte plantearter, der må anvendes i området eller som supplement kan der arbejdes med en negativt afgrænset planteliste.

### REDEGØRE

Redegøre for, hvordan området er opstået og den meget stramme regulering, der har været i området gennem tiden. Man kan italesætte den positive konsekvens for områdets samlede udvikling.

Redegørelsen kommer med eksempler på terrænreguleringer, som grundejerne vil kunne opnå tilladelse til samt eksempler på terrænreguleringer, som grundejer ikke kan opnå tilladelse til.

### VEJLEDE

En vejledning til, hvordan man bygger, planter og opfører sig hensigtsmæssigt i det kuperede klitlandskab.





## INDDRAGELSE VED NY LOKALPLAN

Ved udarbejdelse af en ny lokalplan er det vigtigt, at grundejerne bliver hørt og inddraget i processen. Det er også vigtigt, at grundejernes værdifulde viden om området bliver omsat i lokalplanen. Der skal således skabes gode rammer for en frugtbar dialog.

Et udvalg af forskellige tiltag til at skabe inddragelse i sommerhusområder



Digitale møder



Møder i weekender & ferier



Introduktion til lovmæssige bindinger



Gennemsigtighed i grundejers muligheder



Vandring med udpegninger i lokalområdet



Kortlægning af opmærksomhedspunkter



Indførelse af for-offentlighed



Udpegning af kontaktperson



Udvælgelse af platform for kommunikation



Stiftelse af temaforeninger



Fejring af lokalplanvedtagelse

### REGULERE

Planloven fastsætter et minimumskrav til antallet og længden af høringsperioder og inddragelse af offentligheden, herunder særligt udvalgte foreninger og sammenslutninger.

### REDEGØRE

Der skal redegøres for, hvordan processen vil køre, og man kan beskrive, hvordan ejerne og andre interessenter kan komme med inputs, herunder også hvornår og hvordan. Vejledningen bør nøje redegøre for, hvilke elementer der kan reguleres, og hvilke der ikke kan.

### VEJLEDE

Vejledning til forståelse af de planmæssige rammer og bindinger for udarbejdelse af lokalplanen.

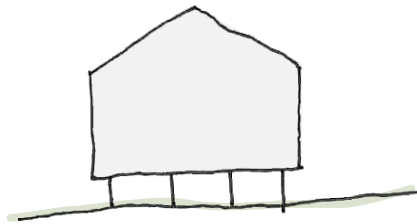
Tydelig udpegning af, hvad der kan påvirkes ved inddragelse, og hvad der er fastlagt uden mulighed for indflydelse.



## INDIVIDUEL KLIMASIKRING

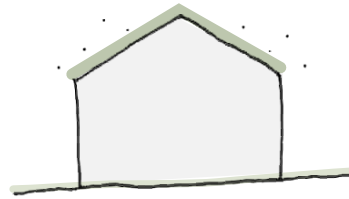
Der er udfordringer med forhøjet grundvand i området, hvor de enkelte bygninger skal klimasikres uden, at det påvirker det samlede landskabstræk. Der kan anvendes forskellige metoder for individuel klimasikring for både nye og eksisterende sommerhuse.

### Klimasikring ved nybyggeri

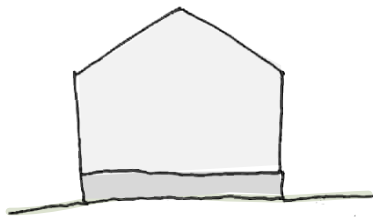


Pælefundering

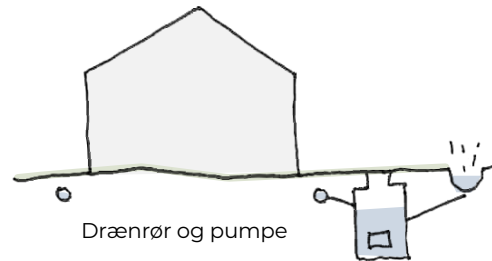
### Klimasikring af eksisterende huse



Grønne tage



Høj sokkel



Drænrør og pumpe

#### REGULERE

Lokalplanen kan fastlægge, at gulvkonen skal etableres med en minimumshøjde, f.eks 0,5 m over niveauplan for at sikre bygningerne med højtstående grundvand samt opstuvning af overfladevand. For at undgå byggeri, som er for højt til området, kan der også indskrives en maximal højde.

Lokalplanen bør regulere byggeriets facadehøjde og totalhøjde, således byggeriet ikke fremstår for højt.

Lokalplanen bør regulere, hvorledes bygningen rammer terrænet, således bygningerne ikke opføres på små "værfter". Man kan åbne op for dispensation til øget bygnings- og sokkelhøjde i særligt udsatte områder eller indføre delområder med regler for særligt udsatte delzoner.

Sikre tilladelse til grønne tage.

Udformning af vejprofil som giver mulighed for afledning af regnvand til grønne rabatter.

#### REDEGØRE

Beskrive fordele ved etablering af grønne tage i forbindelse med klimasikring. For eksempel kan sedumtage optage og tilbageholde op imod 50% af den nedbør, der rammer taget. Ved skybrud vil det dog ikke kunne tilbageholde mere end 10% af vandet.

Redegøre for, at en begrænsning af områdets befæstede areal øger muligheden for at nedsive regnvand.

#### VEJLEDE

Vejledning til etablering af forskellige former for grønne tage.

Inspiration til, hvordan vand fra pumpebrønd kan anvendes rekreativt.

Vejlede til, at etablering af anlæg til lokal nedsivning af regnvand kræver tilladelse fra kommunen jf. miljøbeskyttelsesloven.

Hvis der gives tilladelse til etablering af regnbede, kan der udarbejdes en vejledning eller reguleres om udformning af bedet og plantevalg for bedet.





## DEN BLØDE INFRASTRUKTUR

Stier er en essentiel del af sommerhusområder, både som infrastruktur, men også som et rekreativt element. Det er derfor en samfundsinteresse at bevare og udvide det eksisterende stinet. I Grærup er stierne opstået på forskellige måder, og dermed er de også omfattet af forskellig regulering.

Stisystemet i Grærup er generelt kendetegnet ved, at der ikke findes mange stier, og at en del af boligvejene derfor ender blindt. Fodgængere og cyklister skal derfor bruge vejene, der leder fra sommerhusene hen til badestierne ved klitterne. Der findes dog nogle enkelte stier i sommerhusområdet. Disse stier bør bevares og sikres for fremtiden i forbindelse med ny planlægning. Udfordringen ved planlægningen af stier og øvrige veje er, at der med lokalplanen ikke er handlepligt, ligesom der ikke kan tildeles rettigheder til færdsel. Der kan kun ske en fastholdelse af, at arealet ikke anvendes til andet formål. Stinettet i Grærup er umiddelbart vurderet ganske robust pga. ejerskabet og det forhold, at stiforbindelsen sker indenfor vejudlægget, med ganske få undtagelser. Det er vigtigt at kende den gældende lovgivning inden for stierne, som kan omfatte bl.a. aftaleretten, privatvejsloven, lov om mark og vejfred samt naturbeskyttelsesloven.



### GENERELLE OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER VED STIER OG NY LOKALPLANLÆGNING

Det er som det første vigtigt at undersøge, hvilke stier der findes i området, både retligt og fysisk. Det er værd at bemærke, at stierne kan være opstået og sikret på mange forskellige måder og til fordel for forskellige målgrupper.

#### Placering

Der bør gennemføres en gennemgang af tinglyste servitutter, hvor placeringen af stierne stedfæstes. Det er også vigtigt at undersøge, hvilke stier der rent faktisk findes i sommerhusområdet, da dette i mange tilfælde afviger i forhold til tinglysningerne. Der kan både være nye stier og ikke længere eksisterende stier.

#### Ejerskab

Herefter skal ejerskabet til jorden, hvor stierne findes, klarlægges. Det gælder tinglyste stier, i lokalplaner indeholdte stier og uformelle stier. Det er naturligvis relevant at vide, om grunden er ejet af kommunen, grundejerforeningen, eller om den ligger på en sommerhusgrund.

#### Færdelsberettigede

Nogle stier er etableret for det samlede sommerhusområde, mens nogle blot er etableret for et enkelt eller nogle få sommerhuse. Det er langt fra altid muligt at afgrænse antallet af færdselsberettigede, men dette er relevant, da det som udgangspunkt også er de færdselsberettigede, der har vedligeholdelsesforpligtelsen.

#### Ikke anlagte stier

Der findes stier, der er tinglyste og udlagt på matrikelkortet, men som ikke er anlagt eller tilgængelige. En lokalplan giver ikke ret til, at man må færdes på anden grund og giver heller ikke ret til, at man må anlægge eller trampe en sti, medmindre der er en klar aftale med grundejeren. Grundejerne kan i visse tilfælde også have fortrængt retten til en sti, f.eks. hvis den aldrig har været etableret. I praksis er det disse stier, som giver de største udfordringer.

#### Anlagte stier

Anlagte stier bør overføres til lokalplanen. Dette giver ikke nødvendigvis kommunen eller grundejerforeningen bedre mulighed for at håndhæve færdselsrettighederne, dog giver det en større opmærksomhed på stierne og gør det lettere at orientere sig, hvis alle stierne er vist på ét og samme kort.

#### Tinglysning

I forbindelse med lokalplanlægning for eksisterende sommerhusområder vil der typisk ligge en række tinglyste udstykningsdokumenter, som lokalplanen skal aflyse. Overvej her, om de færdselsrettigheder, der er stiftet ved tinglysningen, forsvinder, ophører eller kan videreføres med lokalplanlægningen på en effektiv måde. Det vil i nogle tilfælde være relevant at bevare tinglysningerne og nogle gange delvist eller helt at aflyse dokumentet. Aflysningen vil administrativt ofte være at foretrække, da det giver et mere ensartet grundlag for administration.



# TOLNE

HJØRRING KOMMUNE

---

Sommerhusområde uden for kystnærhedszonen



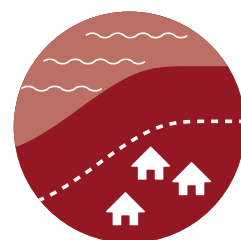




## BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Tolne ligger inde i landet mellem Frederikshavn og Hjørring. Det udpeget område ligger i forlængelse af Tolne, som er en gammel stationsby, der i dag har et trinbræt med forbindelse til Aalborg og Frederikshavn samt et busstoppested. Desuden byder Tolne på et aktivt lokalmiljø med et gæstgiveri.

Området er en del af det areal, som er udpeget til Tolne Naturpark, og skoven er allestedsnærværende, hvor det kuperede terræn og en varieret skovbeplantning skaber en oplevelsesrig natur. Rundt i naturparken finder man mange forskellige aktiviteter som f.eks. udkigsposter, vandrestier, cykelruter, bålpladser mv.



# HUSE MELLEM SKOVENS TRÆER

## UDVIKLINGSRUM

Der er ingen lokalplan for området. Arealet er udpeget som indlands-ferieområde, hvor der kan etableres et nyt sommerhusområde i forlængelse af stationsbyen. I Hjørring Kommuneplan er området desuden udpeget til skovrejsningsområde, og det er ikke omfattet af beskyttet natur eller fredskovspligt. Der er gode muligheder for at koble sig på eksisterende infrastruktur, både offentlig transport og kloakering, hvilket giver et bæredygtigt afsæt for udviklingen af et nyt sommerhusområde.

Der er et potentiale for at skabe synergi mellem Tolne og et nyt sommerhusområde, hvor sommerhusgæsterne kan tilføre liv og aktivitet til byen, og gæsterne kan nyde godt af lokalmiljøet i Tolne.

## VISION

I Tolne er der mulighed for at skabe et helt særligt sommerhusområde, hvor udlægning af sommerhuse samtænkes med naturgenopretning og fremtidig skovrejsning. Derved kan sommerhusområdet blive en del af et oplevelsesrigt landskab med en øget biodiversitet.

Et sommerhus indtænkt i forbindelse med skovrejsning er et alternativ til det klassiske, kystnære sommerhus. Det giver nogle andre muligheder ift. det landskabelige, bygningstyperne, materialevalg mm. Området udvikles i takt med skovrejsningen, hvor husene indpasser sig det fremvoksende landskab. Her bor man i pagt med naturen mellem skovens træer og træder direkte ud i skovbunden fra sit sommerhus, hvor små stier leder videre ud i naturen. Her er der mulighed for at samtænke naturen og sommerhusområdet fra start og skabe en særlig samhørighed mellem de to.

## UDVALGTE BÆREDYGTIGHEDSPOTENTIALER OG -UDFORDRINGER

### Indland



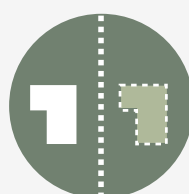
Gøre indlands-sommerhuse attraktivt

### Landskab



Sommerhuse i forbindelse med naturgenopretning

### Arealressourcer



Sikre plads til naturen og landskabet

### Byggeri



Lette materialer og fundering



Sommerhusene vokser frem i takt med naturgenopretning og skaber en særlig nærhed mellem bygningerne og skovens træer.



Parkering placeres i arealets periferi, hvorfra der sikres stiftforbindelser til sommerhusene.

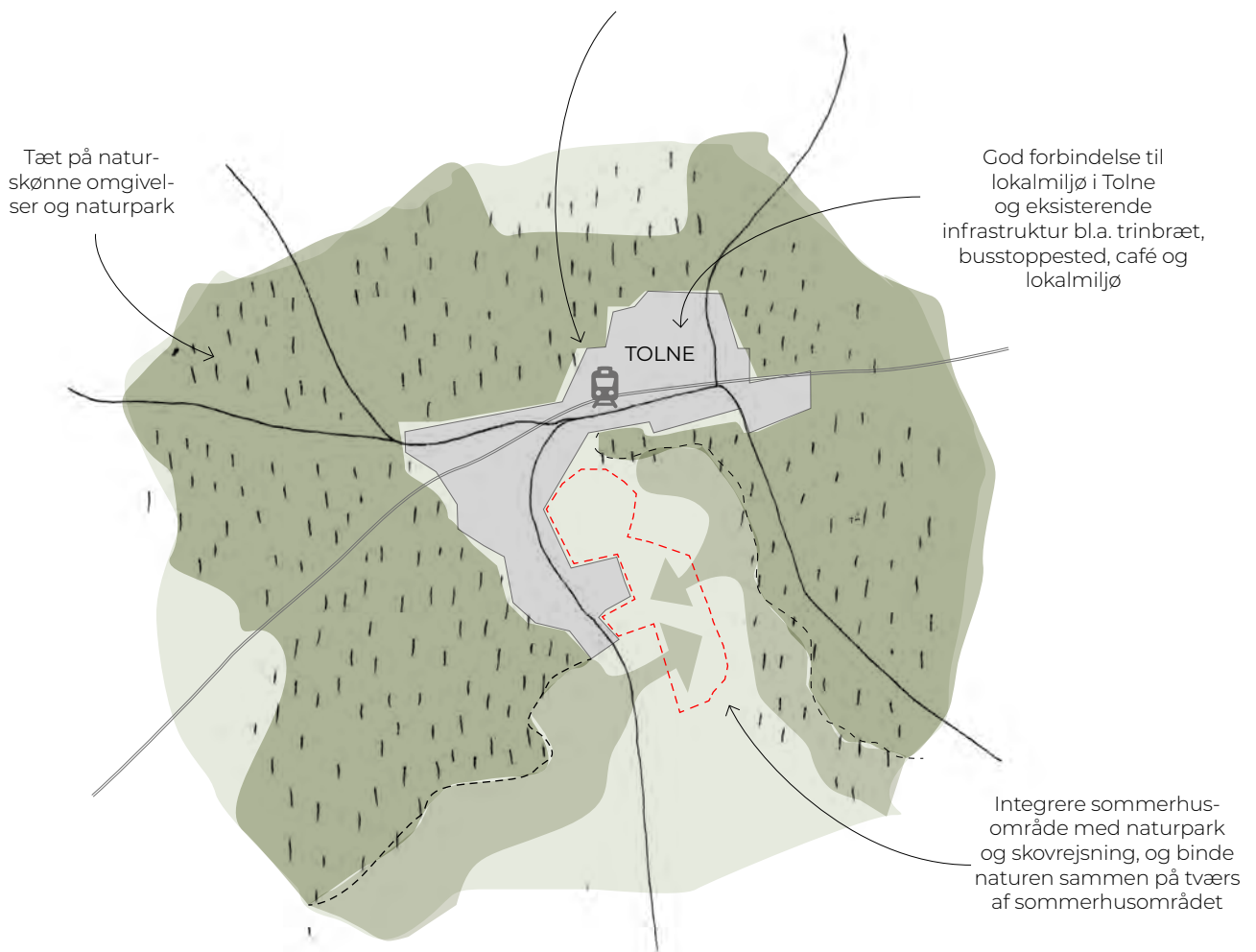
Husene bygges på pælfundering, hvor skovbunden kan fortsætte under huset, og bygningerne skaber mindst muligt aftryk.

Man træder direkte fra sit sommerhus ud i skoven.



## FRA BAR MARK TIL OPLEVELSESRIK NATUR

Udviklingen sker i sammenhæng med naturgenopretning og skovrejsning i området, hvilket skaber et helt særligt sted i tæt forbindelse med naturen. Det bidrager til mere bæredygtig turisme.



### REGULERE

Grønne arealer fastlægges i lokalplanens kortbilag.

Krav til beplantning fastlægges i lokalplan som en betingelse for ibrugtagning.

Begrænsninger for beskæring, fældning og forbud mod at fjerne nedfaldne grene og væltede træer fastsættes i grundejerforeningens plejeplan for området.

### REDEGØRE

Lokalplanens redegørelse kan fremhæve kvaliteter ved nærhed til landsby.

Redegørelse for kvalitet og hensyn som bør tages, når man bor i skoven tæt på naturen.

### VEJLEDE

Vejledning til naturnær skovpleje og bæredygtige rammer for gode levevilkår for flora og fauna.

Grundejerforening kan udarbejde en oversigt over lokale aktører i landsbyen, så kvaliteterne i lokalmiljøet bliver synliggjort.

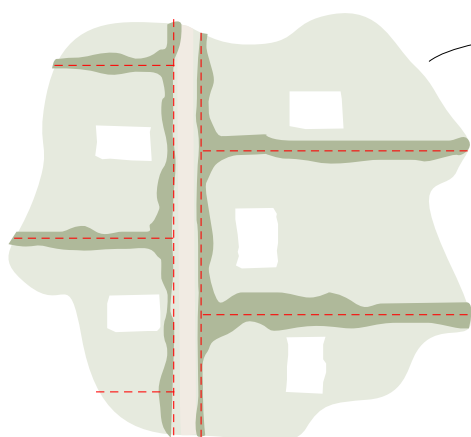
Grundejere kan blive en del af den eksisterende Facebook-gruppe for beboere i Tolne, hvor der hyppigt er opslag om lokale arrangementer og vidensdeling.





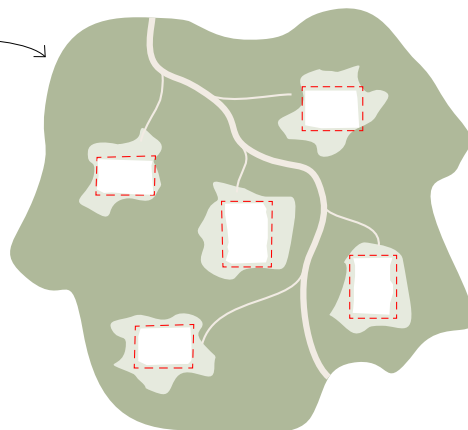
## INGEN HÆKKE OG HEGN - KUN HUSE I SKOVEN

Sommerhusområdet består af huse i skoven, hvor det private grundejerskab er begrænset. Det private areal er svarende til sommerhusets bygningsaftryk med enkelte mindre opholdsarealer i forlængelse af huset.



**Fra private haver**

Ved traditionel sommerhusudlægning er den tætte beplantning ofte allokeret til grundens periferi, hvor det fungerer som afgrænsning til naboens have eller afskærmning mod vejen. Et nyt sommerhusområde som udvikles i sammenhæng med skovrejsning har potentiale til at indføre et nyt natursyn.



**Til én fælles skov**

Arealet for private grunde og haver bør begrænses, så man i praksis 'kun' har et hus i skoven, og altså ingen privat have. Når man træder ud af huset, står man i den fælles skovbund, som deles med de andre grundejere. Her bor man blandt skovens træer, helt tæt på naturen.

### REGULERE

Der gives i lokalplanen alene mulighed for små grunde på 400-600 m<sup>2</sup> og med en højere bebyggelsesprocent eller et maksimalt etageareal for hver grund. Huset skal brandteknisk placeres tilstrækkeligt langt fra skel i forhold til byggeriet, typisk 5 m for træbyggeri.

De resterende områder mellem grundene udlægges efter en samlet beplantnings- og vejplan. Det bør være en betingelse for ibrugtagning, at der er etableret afskærmende beplantning jf. planlovens §15, stk. nr. 13. Dette foretages i forbindelse med byggemodning af udstykker.

### REDEGØRE

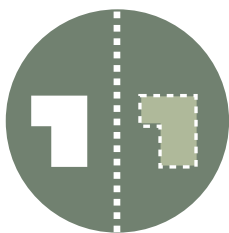
Redegørelse for udlægning af de små grunde, hvor hensigterne om skovnære oplevelsesværdier beskrives og begrundes.

De helt særlige kvaliteter ved at bo i naturen samt de rettigheder og forpligtigelser, som den enkelte grundejer har i forhold til fællesskabet og det at passe og pleje arealerne selv.

### VEJLEDE

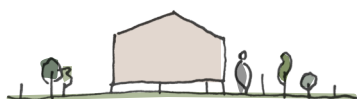
Vejledning til organisering af fælles pleje og indsats af skoven jf. plejeplan vedtaget for grundejerforeningen, herunder hensigtsmæssige plantearter og -typer i forhold til landskaber og topografi.

Vejledning til adfærdsregler - code of conduct - i skoven for både beboere, gæster i hensyn til dyr og planter.



## VOKSER I TAKT MED SKOVEN

Sommerhusene må kun udvides i højden, og det skal ske i takt med at træerne vokser. Fra pionervækster og små etplanshuse til en fuldvokset skov med slanke, sommerhuse i op til tre etager.



**0 år**

Pionervækster og små huse i én etage

Op til 80 m<sup>2</sup>



**10 år**

Skoven vokser og husene kan udvides med én etage

Op til 120 m<sup>2</sup>



**30+ år**

Skoven er fuldt vokset, hvor bygninger kan udvides til 3 etager.

Husene kan evt. udvides til to enheder oven på hinanden

Op til 160 m<sup>2</sup>

### REGULERE

Området er udenfor kystnærhedszonen, og derfor kan der nemmere gives tilladelse til bygninger over 8,5m. I lokalplanen skal der sikres plads til, at man kan øge bygningshøjde i takt med at skoven vokser til.

Det er i lokalplanen ikke muligt at indlægge bestemmelser omkring etapevis udbygning. Hvis der ønskes etapevis udbygning, bør dette ske privatretligt, f.eks. udmøntet i en servitut for området. Dette kan dog være uhensigtsmæssigt i forhold til, at grundejeren som hovedregel får fastsat beregningsgrundlaget for ejendomsskatten i forhold til lokalplanens rammer.

Der bør i lokalplanen gives mulighed for at anvende hurtigt voksende træer på fællesarealet. Hurtigt voksende træer kan suppleres med mere langsomt voksende træer, der kan få fat og vokse sig store, når opvæksttræerne er fældet efter 10, 15 eller 20 år.

### REDEGØRE

Beskrive hvordan bygningerne vokser over tid og dermed får et særligt udtryk.

Redegøre for intention om små huse, der med tiden kan vokse sig til slanke, høje sommerhuse blandt trækronerne.

### VEJLEDE

Inspirationskatalog til, hvordan man udvider sommerhusene i højden og planlægger til fremtidig udvidelse.





## MINIMALE AFTRYK I SKOVBUNDEN

For at skabe det mindste aftryk i skoven skal husene være let byggeri, dvs. pælefundering og lette facader f.eks. træfacader. Ved let byggeri har byggeprincipperne en indlejret kvalitet med muligheder for at genanvende materialer.

### Bæredygtigt byggeri

Bygherrer mangler typisk den nødvendige viden til at træffe informerede beslutninger for at sikre et bæredygtigt byggeri. Det er et komplekst område med mange hensyn, og privatpersoner søger typisk ikke rådgivning inden for bæredygtighed. Udfordringen er derfor at få formidlet viden og inspiration til bygherrer, der fremmer den miljømæssige, økonomiske og sociale bæredygtighed både i forhold til opførelsen og for den fremtidige bortskaffelse og genanvendelse af byggematerialerne.

Der kan i en lokalplan angives bestemmelser, som sikrer at der bygges med lette facadematerialer og anvendes pælefundering. Pælefundering er en mere nænsom byggemetode, hvor skovbunden berøres minimalt, og naturen kan fortsætte under huset.

Lette facader



Pælefundering

### REGULERE

Der kan i lokalplaner optages bestemmelser om facademateriale, farvevalg, byggeriets placering i området, bygnings- og facadehøjde, udseende og tagudformning.

Der kan også i en lokalplan optages bestemmelser om byggeriets udseende, f.eks. at de nederste 50 cm skal være åbne, hvilket kan tilskynde pælefundering. Der kan i en lokalplan ikke stilles krav om mere detaljerede udformninger, medmindre der foreligger en særskilt planlægningsmæssig begrundelse.

### REDEGØRE

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanbestemmelser, skal bestemmelserne altid følges af en redegørelse for bestemmelsen, herunder om den planlægningsmæssige begrundelse for reguleringen. Det bemærkes her, at regulering af sokkeludformningen både kan have rent æstetiske grunde, biodiversitet eller klimahensyn, f.eks. med ophæng i en oversvømmelses-trussel.

Det bemærkes tillige, at der skal være tale om en regulering, der er hensigtsmæssig i forhold til at opnå sit formål.

Det bør ved en regulering foretages en afvejning af, hvorvidt den udfordring, som reguleringen adresserer, i stedet leder til nye udfordringer. Ved pælefunderinger bør der bl.a. vurderes, om bygningerne herved bliver vanskelige at isolere effektivt.

### VEJLEDE

Et inspirationskatalog til bæredygtigt byggeri kan eksempelvis inkludere følgende: sammenligning af klimapåvirkning fra almindelige konstruktionsopbygninger med forskellige materialevalg, eksempler på design for adskillelse og inspiration til genanvendelse af byggematerialer både i huset og i uderummet.

Guide til anvendelse af materialepyramiden.dk med angivelse af materialemængder for et almindeligt sommerhus. Dette kan give bygherren mulighed for selv at undersøge og sammenligne klimapåvirkning af forskellige materialer.

Inspiration til effektiv konstruktiv beskyttelse af de udvendige flader med angivelse af forventet effekt på vedligeholdelsesbehov og levetid.

# LØKKEN

HJØRRING KOMMUNE

---

Ikke ibrugtagne sommerhusområder i  
kystnærhedszonen (store sommerhuse)







## BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Løkken har en stærk ferieprofil som den urbane ferieby med både gode badestrande, molelejet og et bymiljø, hvorfor byen besøges af mange turister årligt. Det vil være attraktivt at udvide med et nyt sommerhusområde i gåafstand fra byen og stranden.

Det udpegede område grænser op imod en vej som forbinder området til Løkken by, hvor man kan gå til centrum af byen på 10 min. På den an-

den side af vejen findes et eksisterende sommerhusområde med klassiske sommerhuse, små veje og grønne haver. Grunden, som i dag anvendes til marker, ligger desuden i kort afstand til stranden.



# GOD PLADS TIL FAMILIE, FORSAMLING OG FÆLLESSKAB

## UDVIKLINGSRUM

Der er en voksende efterspørgsel på store sommerhuse som kan anvendes af stor- og flergenerationsfamilier til fælles sammenkomster og lignende, hvorfor området ønskes udlagt til denne form for sommerhuse. I første omgang udlægges ni grunde på min. 1200 m<sup>2</sup> til sommerhuse på min. 180 m<sup>2</sup>. Området er endnu ikke lokalplanlagt, men en fremtidig lokalplan kan være med til at sikre et velfungerende sommerhusområde som tager hensyn til nærområdet.

I forbindelse med etablering af storsommerhuse er der ofte en udfordring i forhold til naboer som oplever støjgener, øget trafik og utilfredshed med at der bygges store huse tæt på dem.

## VISION

Storsommerhuse skaber gode rammer for samvær på tværs af familier og generationer, men ofte møder etablering af husene modstand fra nærområdet. Derfor er det vigtigt at der stilles skærpede krav til den nye type af sommerhuse, hvor de skal indpasse sig området og placeres hensigtsmæssigt i forhold til trafik og støjgener. Det er intentionen at skabe et velfungerende sommerhusområde med god plads til forsamlinger og fællesskaber, som samtidig tager hensyn til naboer og tænkes sammen med en samlende, landskabelig strategi.

Desuden er det vigtigt, at der stilles krav til udformningen af sommerhusene, så de indpasser sig områdets eksisterende atmosfære og bygningstypologier. Det er afgørende, at de store sommerhuse ikke opleves som fremmede for området, men opleves mindre til trods for, at husene rummer mange kvadratmeter.

## UDVALGTE BÆREDYGTIGHEDSPOTENTIALER OG -UDFORDRINGER

Transport



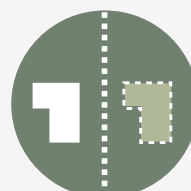
Begrænse unødvendig hård trafik på området

Landskab



Storsommerhuse skal passe ind i området

Arealressourcer



Udnytte arealressourcer, så der sikres plads til natur

Energiforbrug



Sikre en fleksibel anvendelse og energiforbrug



Forskydninger og forskellige etagehøjder er med til at nedbryde bygningsvolumenet, så de store sommerhuse virker mindre.

Husene trækkes tilbage på grunden for at skabe afstand til nabosommerhusområde og give plads til større, sammenhængende grønt areal.



Fællesfaciliteter i det grønne bælte for beboerne i de store sommerhuse f.eks. petanquebane, bålplads mv.

Beplantningsbælte skaber en buffer til det nærliggende sommerhusområde og den offentlige vej.

Beplantning fra det grønne bælte trækkes ind på grunden og markerer matrikelgrænser som mindre grønne kiler med varieret beplantning.



## BILTRAFIK I BAGGRUNDEN

Storsommerhuse tiltrækker store grupper som genererer meget affald og øget behov for parkering. Disse funktioner placeres tæt på husene langs et gadeforløb som danner bagkant for bebyggelsen, så grønne arealer og fællesskab kan være i fokus.



### REGULERE

Vejforløb og -udformning fastlægges i lokalplan.

Stiforbindelser fastlægges i lokalplan.

I lokalplanen kan arealer til fælles faciliteter udpeges og fastlægges.

Omfang af befæstet areal til parkering kan bestemmes i lokalplanen.

Udpege ubebyggede og bebyggede arealer, evt. ved byggefelter.

Fastsætte afskærmende beplantning som en betingelse for ibrugtagning, både ved vejen men også omkring parkeringsarealer langs veje.

### REDEGØRE

Der kan opfordres til at parkering placeres langs matriklens periferi mod den interne vej for at skabe et ensartet udtryk for området, herunder for at give nabosommerhusområdet en vished i, at der ikke kommer en stor parkeringsplads lige overfor deres hus.

### VEJLEDE

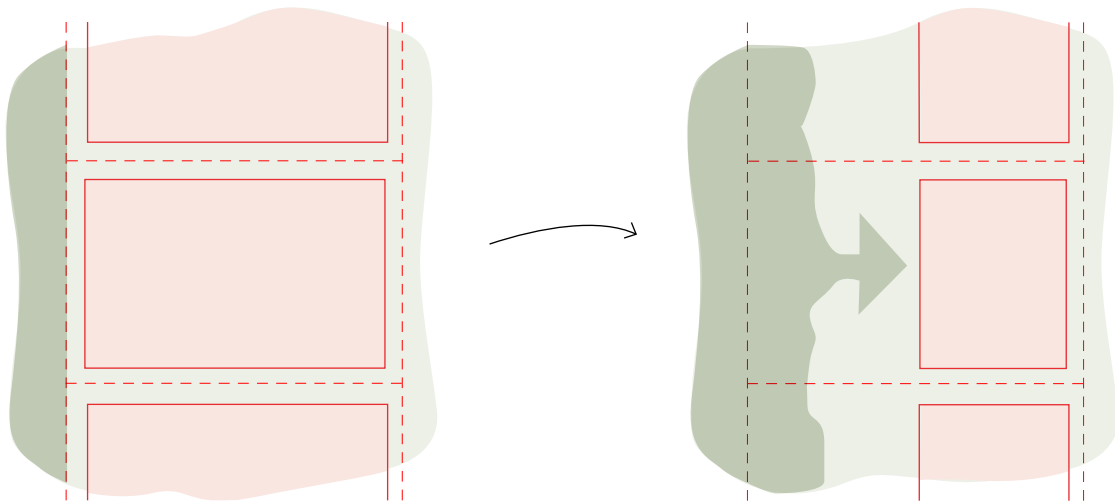
Inspirationskatalog til fælles faciliteter og udformning af disse, der viser eksempler på tilladte løsninger og løsninger der ikke er tilladte.





## STORE SOMMERHUSE TILPASSET OMGIVELSERNE

Ved at udpege specifikke byggefelter inden for hver matrikel, kan man sikre en hensynsfuld afstand mellem det eksisterende og det nye sommerhusområde. Det skaber også en arkitektonisk sammenhæng for området og giver plads til et større sammenhængende landskabstræk.



### Fra ubegrænset byggefelt

De fleste sommerhusområder giver mulighed for at man kan placere sit sommerhus frit på grunden, så længe at man holder en afstand på 5 meter til skel. Ved storsommerhuse kan der med fordel arbejdes med et mere defineret byggefelt for at sikre sammenhæng i området og hensyn til naboer.

### Til en samlet plan for området

Byggefelterne trækkes tilbage på grunden for at skabe bedre plads til den grønne bufferzone, som dermed bliver et større sammenhængende areal. Der skal sikres en blød overgang uden tydelig afgrænsning mellem det grønne fælles areal og de private haver. Ved at rykke byggefeltet tilbage mod den fælles adgangsvej skabes der gode vestvendte haver og en samlet strategi for bebyggelsen.

### REGULERE

Matrikler fastsættes i lokalplanen, og dertil kan der anvises specificerede byggefelter indenfor matrikelafgrænsningen samt afstandskrav til skel.

Bestemmelser for beplantning med særligt fokus på beplantningen mod det fælles grønne areal.

Det kan bestemmes, at der ikke må hegnes langs matrikler for at sikre et sammenhængende landskab og gode vilkår for flora og faunapassager.

### REDEGØRE

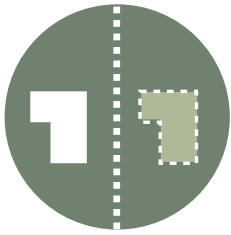
Redegørelsen for intentionen om et sammenhængende grønt bælte som binder området sammen.

Beskrive intentioner om at undgå plænegræs og monokulturel beplantning, og i stedet opfordre til beplantning med en større arts mangfoldighed.

### VEJLEDE

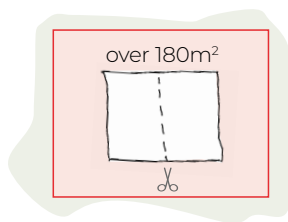
Vejledning og inspirationskatalog til haver med stor biodiversitet og gode levevilkår for flora og fauna.

Vejledende retningslinjer for anvendelse af de grønne fælles arealer og generel adfærd i området som understøtter en bæredygtig dagsorden. Det er særligt vigtigt i forbindelse med udlejnings-sommerhuse.



## STORE SOMMERHUSE SOM OPLEVES SMÅ

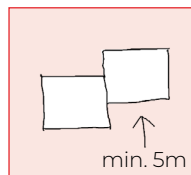
Storsommerhuse kan ofte virke overdimensionerede i forhold til almindelige sommerhuse i naboerområder. Der bør stilles krav til udformningen af storsommerhuse, så de opleves mindre og mere i tråd med klassiske sommerhusbebyggelser.



### Nedbryde skala

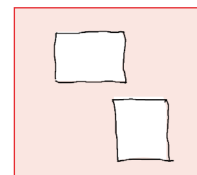
Der er et ønske om at bygge storsommerhuse på min. 180 m<sup>2</sup> for at skabe gode rammer for den store forsamlings, men bygningsenheder af den størrelse kan synes fremmede i forhold til de omkringliggende sommerhusområder. Fremfor at bygge ét stort sommerhus kan man med fordel bryde bygningen ned i mindre volumener.

### Forskydninger



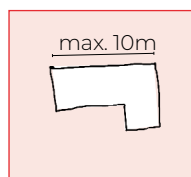
Forskydning af volumener kan også skabe en oplevelse af mindre bygningsenheder. Der skal dog sikres at forskydningerne er tilstrækkelige til at have denne effekt.

### Fritstående volumener



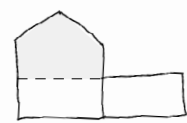
Der kan arbejdes med fritstående mindre enheder der evt. forbindes med et overdækket udendørsareal, så man kan gå tørskoet mellem enhederne.

### Facadestræk



Der kan desuden stilles krav til den maksimale længde af et facadestræk, hvilket kan give en større fleksibilitet til udformning af bygningerne f.eks. ved et vinkelbyggeri.

### Antal etager



Der skal stilles krav til bygningshøjder og antal etager. Der kan desuden stilles krav til at f.eks. max. 50 % af bygningens areal må være i to etager.

## REGULERE

Lokalplanen kan fastsætte et minimum etageareal på over 180 m<sup>2</sup>, og der kan med fordel indskrives et maksimalt etageareal.

Etagearealet beliggende over stueetagen må ikke udgøre mere end 40% af ejendommens samlede etageareal.

Ved vinkelhuse gives der tilladelse til øget areal for bygningsenheden, men facadelængden må max. være 10 m før den stopper eller der sker en forskydning på minimum 5 m.

## REDEGØRE

Beskrive intention om at storsommerhuse opleves mindre.

Formålet med bestemmelse for maksimal facadelængde er at skabe en varieret arkitektur og få bygningsvolumenerne til at synes mindre.

Formålet med bestemmelse om andel af etageareal i to etager er dels at sikre, at der kan bygges i mere end 1 etage, men samtidigt at ikke hele byggeriet opføres i to fulde etager, da dette visuelt vil kunne virke dominerende.

## VEJLEDE

Inspirationskatalog til forskellige måder at disponere storsommerhuse i mindre enheder f.eks. overdækket gangzoner mellem enheder.

Der er med lokalplanen mulighed for at bygge huse i en etage, en etage med udnyttet tagetage i hele bygningslængden, eller et hus i en kombination mellem en etage og to etager for en del af byggeriet. Der kan udarbejdes et inspirations- og referencekatalog til gode løsninger for den type af byggeri.



## FLEKSIBELT OPVARMNINGSBEHOV

Når et storsommerhus består af flere enheder giver det mulighed for, at man kan opvarme og ibrugtage bygninger tilpasset antal af gæster og behov. Til den store familiesammenkomst er alle enheder i brug, og når det er den mindre familie kan man nøjes med at anvende en mindre del af storsommerhuset.



### REGULERE

Det er ikke muligt at direkte regulere energiforbrug gennem en lokalplan, da det i højere grad styres af bygningsreglementet. Det kan gøres indirekte ved, at der ikke må være udvendige dele af varmepumper på facade og ved at give mulighed for at tilslutte til fælles anlæg.

Der kan gives tilladelse til etablering af solceller på taget, men de skal indgå som en integreret del af taget, så det ikke skaber et rodet udtryk på bygningerne.

### REDEGØRE

I redegørelsen kan der beskrives, hvordan der opfordres til at lave bygninger som kan ibrugtages forskelligt afhængigt af antallet af gæster, så der sikres gode muligheder for at hele huset ikke skal opvarmes, hvis det ikke er nødvendigt.

### VEJLEDE

Vejledning til hensigtsmæssigt varme- og energiforbrug.

Inspirationskatalog til bæredygtige opvarmningsmetoder.



## Ikke ibrugtagne sommerhusområder i kystnærhedszonen (generelt)







## BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Omø er en mindre ø ud for Sjællands sydvestkyst med ca. 150 fastboende. På øen findes et stærkt lokalsamfund med bl.a. købmand, skole og lokale ø-produkter. Omø er som mange andre småøer udfordret af et faldende befolkningstal.

Man ankommer til øen med båd eller færge, hvor færgesejladsen tager ca. 45 min. fra Stignæs Havn og afgår hver anden time. Biltrafik på øen er begrænset, da øen ikke er så stor. Fra færgehavnen nord på øen til sommerhusområdet syd på øen er der ca. 3 km.

På øen opleves en stærk kystnærhedsfølelse, et velbevaret landsbymiljø og store naturområder. Øens sydlige spids rummer et større sommerhusområde etableret i 1970'erne. Sommerhusområdet er dog endnu ikke fuldt udbygget, men rummer et ubenyttet sommerhusudlæg.



# FÆLLESSKABET I OG OMKRING DEN VILDE NATUR

## UDVIKLINGSRUM

Til trods for en attraktiv placering direkte ud til kysten, så har det udlagte sommerhusområde ikke fundet anvendelse, og området bruges i dag til marker. Det giver anledning til at genbesøge de klassiske rammer for sommerhusbebyggelse, som er udstykket i Kommuneplanrammen, hvor der bl.a. stilles krav til minimumsareal for grundudstyknin

Området er ikke lokalplanlagt, men en lokalplan kan være med til at sætte rammerne for at skabe et særligt sted på Omø, som tilbyder noget andet end det man ellers finder i mere traditionelle sommerhusområder. Der er et særligt potentiale ved at området er placeret på en lille ø, hvor man har alle fornødenheder i nærheden og kysten er aldrig langt væk.

## VISION

Når man tager rejsen til Omø, lægger man daglig dagens travlhed bag sig og lader roen indfinde sig. Et nyt sommerhusområde skal understøtte oplevelsen af det særlige ø-liv, hvor tiden går lidt langsommere og giver plads til nærværet med naturen og fællesskabet. Det er visionen for området, at man her kommer helt tæt på naturen, der binder området sammen og skaber grobund for et fællesskab mellem sommerhusejere.

Området bebygges med mindre sommerhuse, hvor den vilde natur løber mellem husene. Dermed bliver området ikke domineret af private haver og hække, men der sikres et sammenhængende landskabstræk. I dag anvendes området til marker, og derfor skal landskabet modnes, så det bliver til en oplevelsesrig natur, der danner ramme om sommerhusene.

## UDVALGTE BÆREDYGTIGHEDSPOTENTIALER OG -UDFORDRINGER

### Landskab



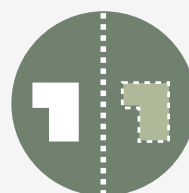
Fælles om den vilde natur

### Biodiversitet



Fra marker og kulturlandskab til oplevelsesrig natur

### Arealressourcer



Sikre plads til naturen, landskabet og fællesskabet

### Transport

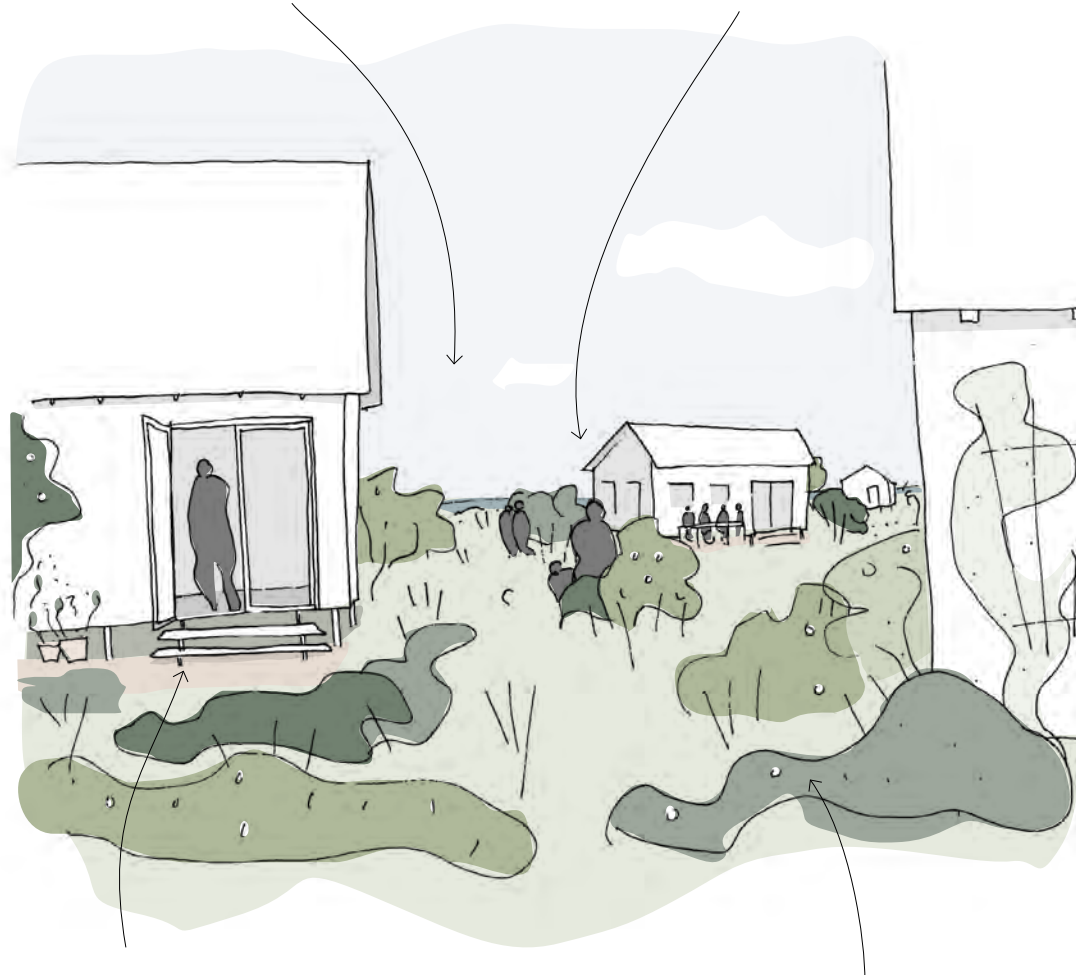


Begrænse biltrafik på området



Den vilde natur udfolder sig frit mellem husene.

Naturen danner ramme fælles oplevelser og dyrkning af fællesskabet.



Private opholdszoner langs husene, som en slags kantzoner mellem de private huse og den fælles natur.

Området kan med fordel beplantes med hjemmehørende bær- og frugtplanter, hvor folk kan sanke.



## 'LANDSKABSMODNE' FREMFOR BYGGEMODNE

For at skabe et helt særligt sted bør området udvikles i faser, hvor naturen kommer først, dernæst mennesker og til sidst flytter sommerhusene ind. Sommerhusene skal tilpasse sig det landskab og den aktivitet som har fundet sted på området.



### Etapeplan for 'landskabsmodning':



#### Etape 1: Landskab

Området beplantes med afsæt i de nærliggende naturtyper og desuden tilføjes hjemmehørende arter i form af slåen, havtorn, mirabel og andre spiselige vækster.



#### Etape 2: Mennesker

Der skabes rekreative stiforløb på området, som giver folk adgang til kysten og mulighed for at sanke fra den vilde naturgrund samt små opholdspladser og evt. bålpladser.



#### Etape 3: Sommerhuse

På baggrund af fase 1 og 2 udpeges områder, hvor det virker egnet at bygge mindre klynger af huse uden at skabe for store indgreb i det nye landskab.

### REGULERE

Det skal med lokalplanen sikres, at der etableres afskærmende beplantning som en betingelse for ibrugtagning, jf. planlovens § 15, stk. 2 nr. 13.

Beplantningen skal være begrundet i æstetiske hensyn, og om at tilpasse området til landskabet.

### REDEGØRE

Der skal angives en planlægningsmæssig begrundelse for hvorfor den afskærmende beplantning er nødvendig. Bestemmelser og redegørelse bør følges af en forholdsvis detaljeret beplantningsplan, hvor både områder og plantetyper er gengivet. Dette har også betydning for efterfølgende vedligeholdelse fra grundejerforeningen.

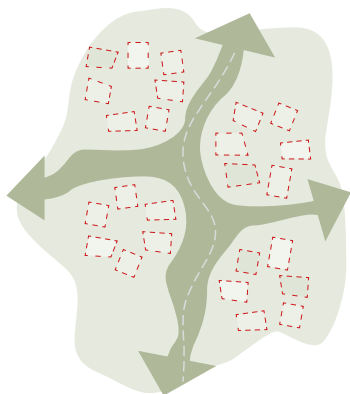
### VEJLEDE

Såfremt der ikke er en offentlig interesse i at regulere beplantning og beplantningens vedligeholdelse, kan forholdet reguleres privatretligt ved at udstykker pålægger servitutforpligtigelser på området, herunder binder grundejerforeningen til vedligeholdelse.



## SMÅ MATRIKLER OG STORT FÆLLES LANDSKAB

Mange sommerhusområder bærer præg af en tid, hvor man udlagde sommerhusområder som parcelhuskvarterer med hække og nyslåede græsplæner. I et nyt sommerhusområde bør man i højere grad invitere den vilde natur ind i området mellem husene.



### Til plads til fælles natur

Området udlægges med små matrikler som sikrer større, sammenhængende grønne arealer med vild natur. På hver matrikel kan man have sit private hus og en lille opholds-/kantzone mod den fælles natur.



### Forhold mellem natur og huse

Antallet af sommerhuse i området vil naturligvis påvirke mængde af fælles natur, hvor der skal findes det rette niveau. Minimumskrav til sommerhusgrunde er 1200 m<sup>2</sup> jf. BR18, men kan fraviges i lokalplaner. Det kan bruges som pejlemærke for antal sommerhuse i forhold til områdets areal og til sammenligning er grundene 2500m<sup>2</sup> i et naturskønt område som f.eks. sommerhusområdet i Grærup.

### REGULERE

Ved valg af regulering bør det overvejes hvilke konsekvenser reguleringen har i forhold til fleksibilitet og den efterfølgende regulering. Sokkeludstykninger er hensigtsmæssige i forhold til at regulere ejerskabskonstruktionen, men kan besværliggøre byggesagsbehandlingen. Byggefelter er hensigtsmæssige i forhold til at definere bebyggelsesstrukturen, men efterlader spørgsmål ang. bebyggelsesprocenter, ejerskab mv.

Det er også muligt at udlægge større udstykninger, hvor bebyggelses- og beplantningsstrukturen udgør en mere indirekte regulering. Her kan man stille skærpede krav til beplantningen og udpege mindre byggefelter for hver grund. Det er muligt at stille krav til offentlige stiforløb på private grunde, men det er ikke muligt at sikre opholdszoner.

Det anbefales derfor, at der i hvert enkelt tilfælde foretages en afvejning af hvilke forhold der skal reguleres og hvilke værktøjer der finder bedst anvendelse.

### REDEGØRE

Redegøre for sammenhængen mellem de små private arealer og øget areal til et samlende landskabstræk, større sammenhængende naturarealer og mere fælles natur.

For at skabe mest mulig plads til naturen, herunder en sammenhængende natur uden opbrud, skal de største arealer prioriteres til fællesskabet, mens mindre dele af arealet skal reserveres til sommerhusene, private opholdsarealer parkering mv.

Reguleringen skal således sigte på fremme denne struktur. Strukturen bør reguleres igennem fastsættelse grundstørrelser, anvendelse af delområder samt byggefelter.

### VEJLEDE

Der kan udarbejdes vejledning til pleje af naturen samt kataloger over hjemmehørende arter.

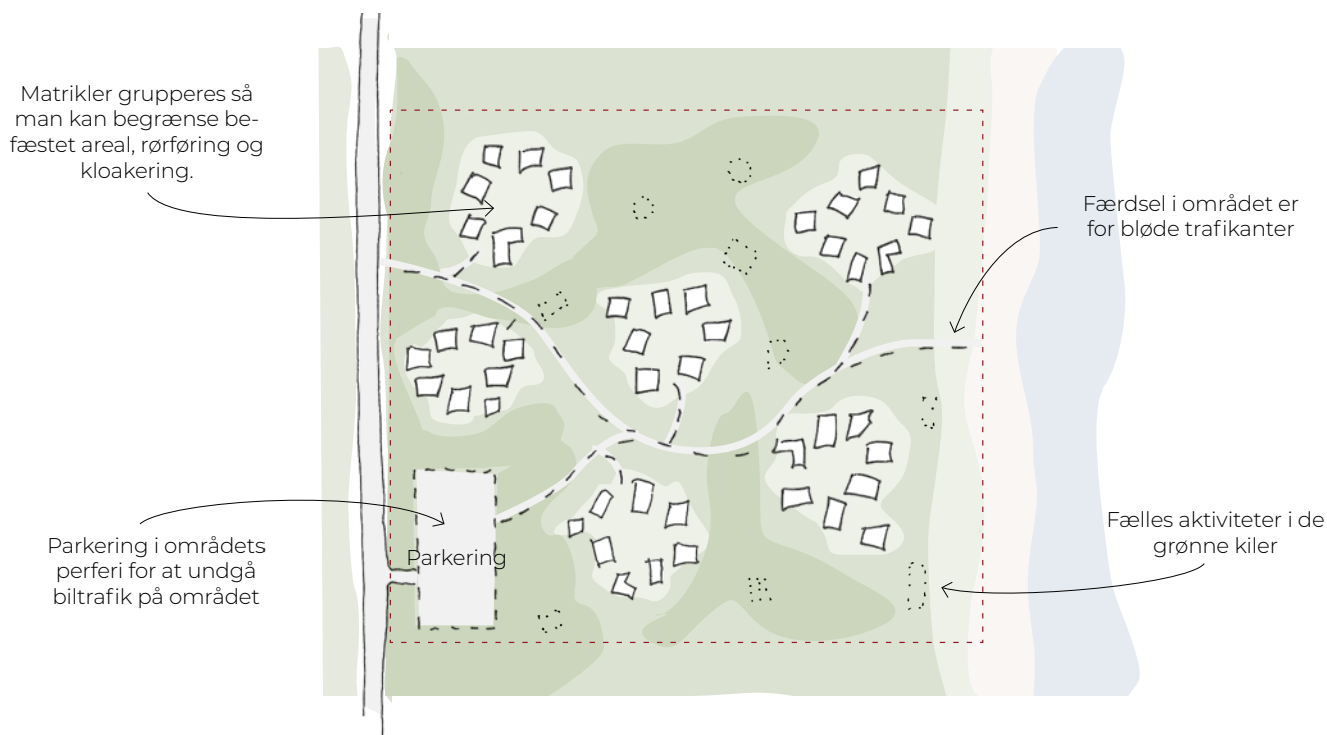
Vejledning til adfærd i området for at sikre det gode naboskab blandt grundejere.





## KUN BLØDE TRAFIKANTER I OMRÅDET

Parkering placeres i grundens periferi, hvor der sikres gode stiforbindelser for bløde trafikanter. Der er få bilister på Omø, og derfor bør parkeringsnormen og arealet til parkering være tilsvarende lille. Matriklerne bør grupperes for at begrænse mængden af brandveje og rørføring på området.



### REGULERE

Lokalplanen skal fastlægge placering af veje og stier, således parkering begrænses, herunder at vejene er smalle.

Lokalplanen kan fastsætte bredder og funktioner af de enkelte veje og optage dem på kortbilag, for herved at vise intentionerne. Der skal som min. sikres gående adgang til det enkelte sommerhus samt adgang til beredskabet, forventeligt med en afstand på mindre end 30 m, af hensyn til udrulning af slanger.

Parkeringsareal bør begrænses, men der skal samtidig sikres tilstrækkelig med parkeringspladser, således at naboområdet ikke bliver generet af parkering i deres områder.

Etablering af fælles parkeringsplads er en betingelse for ibrugtagning.

Fastsættelse af beplantningplan.

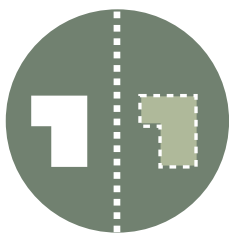
### REDEGØRE

Det er vigtigt, men besværligt, at lave en entydig regulering, der forhindrer at de enkelte grundejere etablerer en parkeringsløsning på egen grund, når der samtidig skal være mulighed for adgang til beredskabet, flyttebiler mv. skal kunne komme til de enkelte grunde. En redegørelse kan beskrive intentionen for området, hvor biltrafik begrænses.

### VEJLEDE

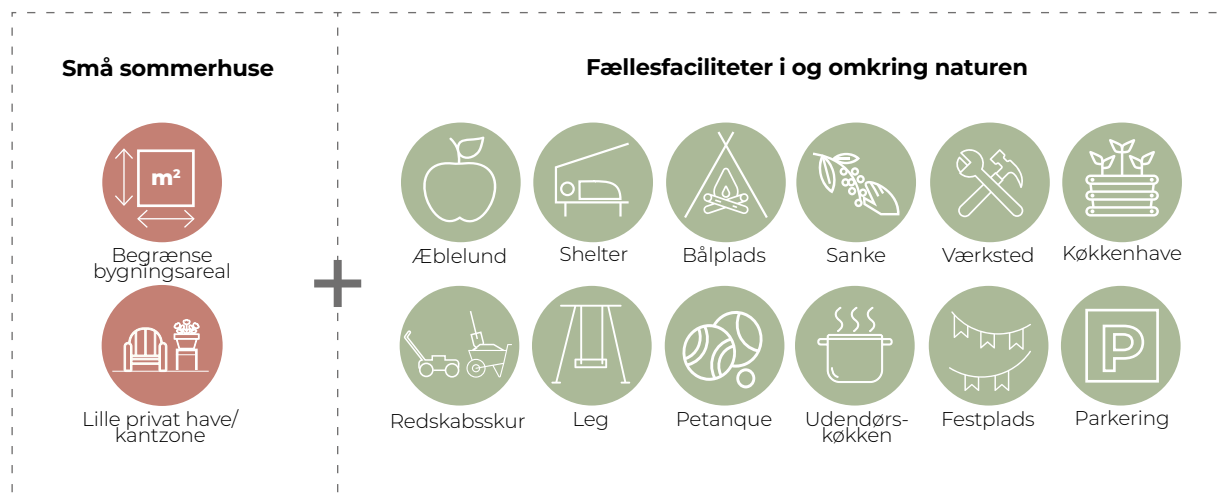
Inspirationskatalog til fællesaktiviteter som relaterer sig til naturen.

Inspirationskatalog til forskellige udformninger af naturstier (trædæk, trampede stier)



## NATUREN SOM RAMME FOR FÆLLESSKAB

Sommerhusene bør begrænses i omfang for at skabe plads til naturen, hvilket giver anledning til at skabe fællesfaciliteter i naturen, hvor naboer kan mødes og fællesskaber kan opstå.



### Fællesskabet i naturen

I de grønne arealer finder man fælles faciliteter som relaterer sig til naturen. Husenes størrelse begrænses, så derfor findes der også plads til praktiske deleløsninger som f.eks. vaskefaciliteter. Naturen skaber grobund for et fællesskab mellem sommerhusejerne, og derfor etableres der ikke et fælleshus, da det sandsynligvis vil stå tomt i perioder og i stedet bør folk søge til byerne på Omø, hvis der er behov for større samlingsrum, ekstra gæsteplasser el. lign. og dermed bidrage til øens lokalmiljø.

### En del af øens fællesskab

Omø har et hyggeligt lokalmiljø, hvor man finder alle fornødenheder og et særligt ø-fællesskab. Et nyt sommerhusområde skal ikke lukke sig om sig selv, men integreres med det eksisterende fællesskab. Derfor skal fællesfaciliteter i området ikke konkurrere med udbuddet på øen, men i stedet være et supplement som kan skabe en synergi. Derfor er fællesskabet i sommerhuset centreret omkring naturen, så man søger til byerne for f.eks. kulturelle tilbud, spisning, ekstra overnatning, forsamlingslokaler mm.

### En del af naturpark

Sommerhusområdet udvikles med et stort fokus på den fælles natur og sammenhængende grønne arealer. Den strategi ligger i forlængelse af, at Omø er udpeget til at være en del af en ny naturpark i Slagelse. På Omø er der en række naturområder som er nemme at komme til på cykel eller til fods, og det nye sommerhusområde bliver en ny tilføjelse til den række af naturoplevelser som findes på øen.

#### REGULERE

Det skal i lokalplanen optages bestemmelser om grundejerforening, herunder på kortbilag og i tekst redegøres for hvilke områder og anlæg grundejerforeningen har pligt til at etablere, drifte og vedligeholde.

Bestemmelser for bygningernes størrelse, hvor omfanget begrænses. Til orientering er gennemsnitsarealet for nybyggede sommerhuse 110m<sup>2</sup> og gennemsnitsareal for sommerhuse generelt er 80m<sup>2</sup>.

#### REDEGØRE

Redgøre for strategien om at minimere det enkelte sommerhus for at give plads til den vilde natur og gode rammer om fællesskabet.

#### VEJLEDE

Retningslinjer for anvendelse samt drift og vedligehold af de forskellige fællesaktiviteter.

Vejledning til organisering omkring fællesaktiviteter.

Inspiration til fællesaktiviteter.

## REFERENCER

- Biodiversitetsrådet (2022). *Fra tab til fremgang – beskyttet natur i Danmark i et internationalt perspektiv*. Biodiversitetsrådet.
- Bolig- og Planstyrelsen (2021). *National strategi for bæredygtigt byggeri*. København.
- Breiby, M. A., Selvaag, S. K., Øian, H., Duedahl, E., & Lurfald, M. (2022). Managing sustainable development in recreational and protected areas. The Dovre case, Norway. *Journal of Outdoor Recreation and Tourism*, 37, 100461.
- Creatrix Innovation (2022). *Inspirationskatalog – trin på vej på mere bæredygtige feriehuse*. Feriehusudlejernes Brancheorganisation, Dansk Kyst og Naturturisme og Energy Cluster Denmark.
- Dansk Energi Management (2022). *Kortlægning og analyse af danske feriehusenes tilstand i forhold til bæredygtighed*. Aabybro.
- Dansk Kyst og Naturturisme (2019). *Gæstetilfredshed 2019*. Aabybro
- Dansk Kyst og Naturturisme (2021). *Bæredygtig til hverdag og på ferien*. Aabybro.
- Dansk Kyst- og Naturturisme og Visitdenmark (2021). *Denmark – image og potentialeanalyse*. København: Visitdenmark.
- DI - Dansk Byggeri (2018). *Der bygges flere og større sommerhuse*. Pressemeddelelse.
- Erhvervsministeriet (2022). *National strategi for bæredygtig vækst i dansk turisme*. København.
- Fremforsk (2022). *Fremtidens bosætning i mindre landsbyer og landdistrikter*. Aarhus.
- Friluftsrådet (2011). *Stier – inspiration til planlægning og forvaltning*. København.
- Hjalager, A. M., Steffansen, R. N., Sørensen, M. T., & Staunstrup, J. K. (2022). *Sommerhuse og verdensmål – beskyttelse, benyttelse og planlægning*. Syddansk Universitet, Aalborg Universitet og Realdania.
- Kystdirektoratet (2021). *Naturbaseret kystbeskyttelse*. Lemvig.
- Liburd, J., Duedahl, E., & Heape, C. (2022). *Co-designing tourism for sustainable development*. *Journal of Sustainable Tourism*, 30(10), 2298-2317.
- Marsh, R., & Rasmussen, F. N. (2014). *LCA-profiler for bygningsdele: Et katalog til brug tidligt i designprocessen*. København: SBI-forlag.
- Næss, P., Xue, J., Stefansdottir, H., Steffansen, R., & Richardson, T. (2019). Second home mobility, climate impacts and travel modes: Can sustainability obstacles be overcome? *Journal of Transport Geography*, 79, 102468.
- Project Zero (U.Å.). *Klimavenlige feriehuse*. Sønderborg.
- Teknologisk Institut (2018). *Regnvandsbassiner med natur og aktivitet*. Høje Tåstrup: TI.
- Udvalget for levedygtige landsbyer (2018). *Afrapportering til regeringen*. København.
- Ulrich, J. (2016). Samskabelse - en typologi. *CLOU skriftsserie*, 2016(001), 1-15.
- Videnscenter om Bygningers Klimapåvirkning (2022). *Bygningsejerens rolle i forhold til klimakravene i bygningsreglementet*. Tåstrup.
- Visitdenmark (2018). *Cykelturisme i Danmark*. København: Visitdenmark.
- Visitdenmark (2020). *Den danske kyst- og naturturisme*. København: Visitdenmark.
- Visitdenmark (2022). *Turisme og bæredygtighed på fire nærmarkeder*. København: Visitdenmark







**KOLOFON**

Udgivet af:  
Dansk Kyst- og Naturturisme

Juni 2023  
[www.kystognaturturisme.dk](http://www.kystognaturturisme.dk)  
Fotokreditering forside: Jakob Gjerluff