

planogby@varde.dk
Bytoften 2, 6800 Varde

”Udkast til lokalplaner i Blåvand”

Vedrørende: indsigelse mod lokalplanforslag

På vegne af Blåvand Grundejerforening, som repræsenterer ca. 760 sommerhusejere vil vi gerne fremføre følgende.

Det er glædeligt, at der nu kommer en samlet plan for sommerhusområderne i Blåvand. Det er også glædeligt, at der kommer standarder for byggeriets omfang og udseende og regler for nærzonerne. Ligeledes er vi meget tilfredse med, at jordvolde forbydes, og at der pointeres hensyntagen til de kulturhistoriske interesser, så Blåvand ikke ender som en historieløs og dermed uinteressant lokalitet. Det giver således både økonomisk, samfunds- og turistmæssig værdi at værne om kulturen og naturen.

Det fremgår, at lokalplanerne har til formål at ” **fastholde lokalplanområdet til sommerhusområde, at fastlægge retningslinjer for områdets brug under størst mulig hensyntagen til landskabet og de kulturhistoriske interesser, bevaringsværdig bebyggelse, og at sikre et ensartet og samlet administrationsgrundlag**”

Vi kan dog have vores tvivl om, hvorvidt de gode intentioner og lokalplanernes formål kan gennemføres, hvis lokalplanforslagene vedtages i nuværende form. Begrundelserne findes i nedenstående indsigelse, der i princippet omfatter alle tre lokalplanområder.

Indsigelsen omfatter:

1. Størrelsen på sommerhusene
2. Mulighed for taghøjde på op til 6.5 m
3. Mulighed for ensidig taghældning.
4. Nærzone
5. Erhverv i sommerhusområde.
6. Stierne i områderne
7. Medlemskab af BG
8. Kloakering

9. Terrænregulering

1 Størrelsen på sommerhusene.

Afhængig af delområde opereres der med forskellige max. størrelser på husene. Fodafttrykket må være mellem 200 - 300 m² plus en tagetage i op til 6,5 meters højde. Det vil sige, at husene kan blive mellem 300 og 500m², såfremt bebyggelsesprocenten på 15 overholdes.



(tegnet af Jette Dreyer – bragt i Politiken 8.6.2019)

Huse i den størrelse kan let rumme 20-30 gæster. Der er allerede mange af de store såkaldte industrisommerhuse i Blåvand.

De genererer meget støj og trafik. Affaldsmængderne efter det store rykind kan ikke altid rummes i de opstillede skraldespande, hvilket ses i omgivelserne.

Det er naboerne, der betaler prisen for de store udlejningshuse. Både i form af støj- og trafikgener – men også rekreativ og værdimæssig forringelse af huset. Vi hører i Blåvand Grundejerforening mange beklagelser over naboskabet til disse kæmpehuse, og når naboens hus sættes til salg, er den største frygt forståeligt nok, at det erstattes af et af de store udlejningshuse.

Man kan spørge sig selv, hvorvidt det er rimeligt, at sommerhusejere, der i en årrække har haft hus i Blåvand, nu kan risikere, at deres fristed belastes så meget af et evt. naboskab, at de opgiver og sælger.

Et andet aspekt ved de store udlejningshuse er, om de ikke **strider mod den danske sommerhusregel?** Ren erhvervsmæssig udlejning er ifølge Erhvervsstyrelsen ikke tilladt. Der skal være en reel ejer, der "benytter huset i et ikke ubetydeligt omfang". Det er de færreste, der forbinder et hus med plads til 20-30 personer, aktivitetsrum, mange badeværelser og flere køleskabe med et sommerhus. Kapaciteten svarer til et mindre hotel, vandrehjem eller lejrskole. Det er svært at tro, at sådanne huse er opført primært til eget brug.

Ejerne af kæmpehusene er kun sjældent at finde i Blåvand. Det er investeringsobjekter, og relationen til Blåvand handler kun om penge.

I Blåvand Grundejerforening mener vi ikke, der er behov for flere 'udlejningshoteller'. Et hurtigt opslag på udlejningsportalen Feline viser, at der er 20 huse at vælge mellem, hvis man er 20 eller flere personer. Denne portal medtager ikke alle udlejningshuse, så de 20 huse er lavt sat.

<https://www.feline.dk/artikler/luksus-sommerhus-blavand-20-personer>

Hvis man udvider feltet til 14 eller flere personer, så er antallet oppe på omkring 50 udlejningshuse. Igen et minimumsskøn.

Hvis forslaget om at tillade kæmpe udlejningshuse vedtages, vil vi allerede nu annoncere, at Blåvand Grundejerforening vil gå videre med sagen for at få et indblik i udlejningsomfang og -mønster. Vi vil rette henvendelse til Erhvervsstyrelsen og gå skridtet videre til EU, hvis det viser sig, at udlejningerne strider mod den danske sommerhusregel.

Ud over, at det muligvis strider mod den danske særregel, mener vi ikke, at sådanne store udlejningshuse hører hjemme i et traditionelt sommerhusområde. **De er i strid med den danske sommerhuskultur**, hvor husene primært er erhvervet til eget brug og i Blåvand ofte suppleret med udlejning i ledige perioder. Det traditionelle sommerhusmiljø er under pres og i færd med at blive erstattet af en sommerhusindustri, baseret på udlejnings- og byggefirmaers service og lobbyisme. Det er både trist og som nævnt også et element, der kan åbne op for udenlandsk køb.

I øvrigt kan man stille spørgsmålstejn ved, om intentionen om at bevare området som sommerhusområde ikke skrider, hvis der tillades erhvervslignende udlejningsvirksomheder. I vores optik er de at sammenligne med minihoteller

Endelig **passer huse i den størrelsesorden slet ikke ind i hverken landskab eller traditionel byggestil**. Den vestjyske byggestil er lave, brede huse med stråtag.

Lokalplanforslagene angiver som formål, "at fastlægge retningslinjer for områdets brug under størst mulig hensyntagen til landskabet og de kulturhistoriske interesser"

Vi synes slet ikke, at denne præmis opfyldes ved forslagene om bebyggelsens omfang.



På Sdr. Vasevej 2 opføres 7 huse på 250-300m². I baggrunden skimtes den gamle Strandfogedgård.

Et sidste element, vi vil tage frem, er **de store industrisommerhuses indvirkning på turismen**. Når de store huse kan synes populære blandt de tyske lejere hænger det sammen med, at det er forholdsmæssigt billigere at leje et stort hus til 20 personer end et hus til f.eks. 8 personer.

Når det således i mange tilfælde er prisen, der er afgørende, mon så lejerne er det segment, som VK ønsker at tiltrække? Det højt forbrugende segment og

'livsnyderne', som man gerne ser i Blåvand, tiltrækkes IKKE af store udlejningskaserne – og endnu mindre naboskabet til dem. De kommer især for at opleve naturen og autenticiteten.

Desværre høres i Blåvand ofte udsagn fra tyskere i lighed med: " Blåvand er blevet for turistet og overrendt. Vi vil hellere køre en time mere og komme op, hvor naturen er i højsæde, og der er fred og ro. Oplevelser kan man altid køre efter"

Forslag: Skal der bygges store udlejningshuse, mener vi, de skal ligge udenfor byen og i en samlet klynge, så det kun er hinanden, de generer.

I Vejers er det samlede etageareal max. 200m² – inkl. skure m.v.

I Ringkøbing/Skjern, som man normalt gerne sammenligner sig med, har man i ikke- lokalplanlagte sommerhusområder fastlagt en bebyggelsesprocent på 10 – og enkelte områder på 15. Det maksimale etageareal er typisk 120m² i ét plan dog 240m², hvor grundene er over 2400m². Hvor bebyggelsesprocenten er 15 tillades max. etageareal på 180m². (Tillæg nr. 02 til Kommuneplan 2017-2029, større sommerhuse i ikke-lokalplanlagte sommerhusområder)

Vi ønsker at bibeholde Blåvand som et sommerhusområde. Derfor foreslår vi, at man i Blåvand følger retningslinjerne for naboområderne. **Dvs. et samlet etageareal på max. 200m² uden fradrag for skure m.v.**

2. Mulighed for en taghøjde på op til 6,5m

Bygningsreglementet tilsiger en taghøjde på max. 5 m. i sommerhusområder. Alligevel bliver der foreslået, at husene for at kunne udnytte 1. salen må være 6,5m.

Forvaltningen påpeger, at forslaget bunder i, at man ønsker at friholde større sammenhængende områder til grønne arealer mv. Denne præmis er kun gældende, hvis man insisterer på, at husene skal være så omfangsrige, som forslaget lægger op til.

Ud over at de rager voldsomt op i sommerhusområdet, vil huse med 1.sal og med kviste og indbygget altan, som der gives mulighed for, **bevirke væsentlige indkigsgener for naboerne** – også selvom grunden er stor, da træerne som bekendt ikke bliver særligt høje på disse kanter. Noget andet er, at **eksisterende huse sandsynligvis også vil udnytte den mulighed for at forøge arealet.** Er det det, man ønsker i et traditionelt sommerhusområde?

Som tidligere nævnt er de gamle vestjyske gårde lave og brede. Store sommerhuse med 1.sal passer ikke ind i byggestilen i Blåvand – heller ikke i den eksisterende sommerhusbebyggelse. Et estimat siger, at omkring 80-90% af de eksisterende sommerhuse kun er i én etage. Vegetationen er generelt lav og landskabet fladt. Selv huse med et fodaftryk på 200m² vil med en 1.sal synes kæmpestore i det lave klitlandskab. **Det passer meget dårligt med intentionen om at fastlægge retningslinjer "under størst muligt hensyn til landskabet".**

Forslag: Vi foreslår, at man henholder sig til bygningsreglementets 5 m som maksimumhøjde. Alternativt, at man i lighed med Ringkøbing/Skjern tillader en højde på 5,6m, såfremt taget tækkes med strå og udføres med en min. hældning på 45 grader. Herudover bør der foretages en konkret visuel vurdering i forhold til landskab og omkringliggende bebyggelse. Vi foreslår, at der udpeges store områder, hvor der ikke må bygges med udnyttet tagetage. Det bør være områder, hvor der i forvejen ikke er bygget med udnyttet tagetage, eller kun i meget begrænset omfang.

3. Ensidig taghældning

I 05.01.L.13 gives der mulighed for, at der i delområde 1 og 3 kan opføres huse med ensidig taghældning (7.2.1). Et **ensidigt tagfald vil ikke passe ind i den øvrige sommerhusbebyggelse i områderne.**

Forslag: Vi foreslår, at denne mulighed udgår.

4. Nærzone

Der findes efterhånden mange former for udendørs 'aktivitetsremedier', ved mange huse. Udendørs spa og lignende bør efter vores opfattelse holdes så tæt på eget hus som muligt, så det ikke generer naboerne.

Forslag: 'Aktivitetsremedier' skal sættes op tæt på huset. Vi foreslår, at de opsættes indenfor en nærzone af 3 m fra hovedhuset.

5. Erhverv i sommerhusområde

I 05.01.L.13 lægges der op til, at fire sommerhuse i Strandparken/Hvidbjerg Strandvej, der alle ligger overfor Hvidbjerg Strand Feriepark, kan omdannes til "turismereleterede erhverv der kan understøtte strandgæsternes mulighed for services". På videomøderne blev der spurgt ind til, hvilke erhverv, det i givet

fald kunne omfatte. Svaret var, at der kunne laves p-pladser, offentlige toiletter eller ishus.

Som sommerhusejer kan man ikke leve med en uvished om, hvorvidt egen eller nabomatrikel pludselig ændrer status til erhverv.

At tillade erhverv i et sommerhusområde er en glidebane. Mange sommerhusområder i Blåvand kunne i teorien 'servicere strandgæster'. Hvis først ét område inddrages – hvad så med det næste?

Det stemmer langt fra overens med lokalplanernes indledende formålsbeskrivelse om at "fastholde lokalområdet til sommerhusområde"

Forslag: Vi foreslår, at denne mulighed udgår.

6. Stier

I Blåvand er der i alle lokalplanområderne mange stier. De er et vigtigt og hævdundet element, som letter adgangsvejene til strand og by for såvel grundejere som turister.

Forvaltningen har givet vished for, at eksisterende stier ikke kan nedlægges, selv om de indgår i aflyste servitutter og deklamationer.

Forslag: For at undgå unødige stridigheder med grundejere, der evt. ønsker stier på deres grunde nedlagt, foreslår vi, at eksisterende og tinglyste stier indarbejdes i lokalplanerne og indtegnes som kortbilag, så det bliver synligt for alle, hvor de ligger.

7. Pligtigt medlemskab af grundejerforening

Det er en fordel for såvel kommunen som for sommerhusejerne, at der er en velfungerende grundejerforening.

Af lokalplanforslagene påhviler der mange grundejere medlemspligt af en grundejerforening. Vi kan dog konstatere, at der er områder hvor grundejerne i dag har medlemspligt i henhold til lokalplaner eller deklamationer, men som ikke i lokalplanforslagene er markeret med medlemspligt.

Forslag: Alle nuværende lokalplansområder med medlemspligt samt alle grunde, der ifølge deklamationerne har medlemspligt eller hvor

kommunalbestyrelsen kan pålægge medlemskab af en grundejerforening, markeres på kortbilag 4 som medlemspligtige.

8. Kloakering

Når kloakeringen bliver etableret i alle områder, bør lodsejerne allerede nu gøres opmærksomme på, at de er pligtige at tilslutte sig denne.

Forslag. Kloakering bør indskrives i lokalplanerne

9. Terrænregulering

Det bør være muligt at terrænregulere med mere en 25 cm udenfor nærzonen og 50 cm indenfor nærzonen på de enkelte parceller. Med det stigende grundvandsspejl og den megen nedbør, der efterhånden er normen, bør disse terrænreguleringer øges betragteligt. Allerede i dag ligger der i vintermånederne meget vand på mange parceller, så medmindre der etableres flere grundvandssænkninger, kan der kun på disse parceller bygges nyt efter en kraftig terrænregulering. Det er uomtvisteligt, at grundvandsspejlet i Blåvand stiger år for år.

Forslag: Terrænregulering bør tage hensyn til de stigende regnvandsmængder.

Blåvand er i de senere år blevet et endog meget velbesøgt sted med mange overnatninger året rundt. De mange besøgende kan være godt ud fra et her og nu økonomisk perspektiv. Men medaljen har også en bagside.

Nedslidning af naturen er blevet synlig mange steder. Der gives ikke ro til, at naturen kan regenerere pga. den høje belægningsgrad året rundt.

Begrebet overturisme er efterhånden mange gange blevet forbundet med Blåvand. Tallene taler deres tydelige sprog. Det estimeres, at der i højsæsonen bor 25.000 personer i byen. Hertil kommer det store antal éndagsturister. Dvs. et samlet tal i omegnen af 35.-40.000. Til sammenligning bor der i Varde ca. 13.800 personer. Infrastruktur og p-forhold kan slet ikke følge med det store rykind.

Lokalt høres efterhånden ofte, at tyskere, der er kommet i Blåvand i en menneskealder, nu søger længere nordpå, hvor trængslen ikke er så dominerende.

Vi kan i Blåvand Grundejerforening ikke forstå, at man sidder disse signaler overhørig, men oven i købet søger at tiltrække endnu flere turister ved at tilbyde minihoteller til en attraktiv pris. Som tidligere nævnt er det med til at tiltrække turister, der ser mere på pris og kvantitet frem for kvalitet. Vi kan frygte, at det på sigt vil være med til at gøre Blåvand til en discountdestination. Det tror vi ikke kan være i Varde Kommunes interesse og heller ikke det lokale erhvervslivs. Og da slet ikke grundejere i Blåvand, der netop har købt sommerhus pga. herlighedsværdierne. Vi ser i Blåvand Grundejerforening med stor skepsis på den udvikling, der sker i Blåvand.

Vi er ikke imod udvikling, men synes, at der snarere bliver tale om afvikling af Blåvand som attraktiv feriedestination, hvis lokalplanforslagene om de kæmpestore sommerhuse gennemføres. Vi opfordrer derfor igen de ansvarlige politikere til ikke at ødelægge Blåvand mere, end det allerede er sket. Det ville give mening i stedet at tage bestik af de turistundersøgelser, der viser, at fremtidens turister i højere grad vil efterspørge autenticitet, kvalitet, bæredygtighed og lokal forankring. Det er de samme elementer, vi som sommerhusejerne værdsætter og som skal sikre, at kommende generationer også vil finde Blåvand attraktiv som feriedestination.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for Blåvand Grundejerforening

Susanna Søndermark Jensen, formand