

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 kvalitets-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.

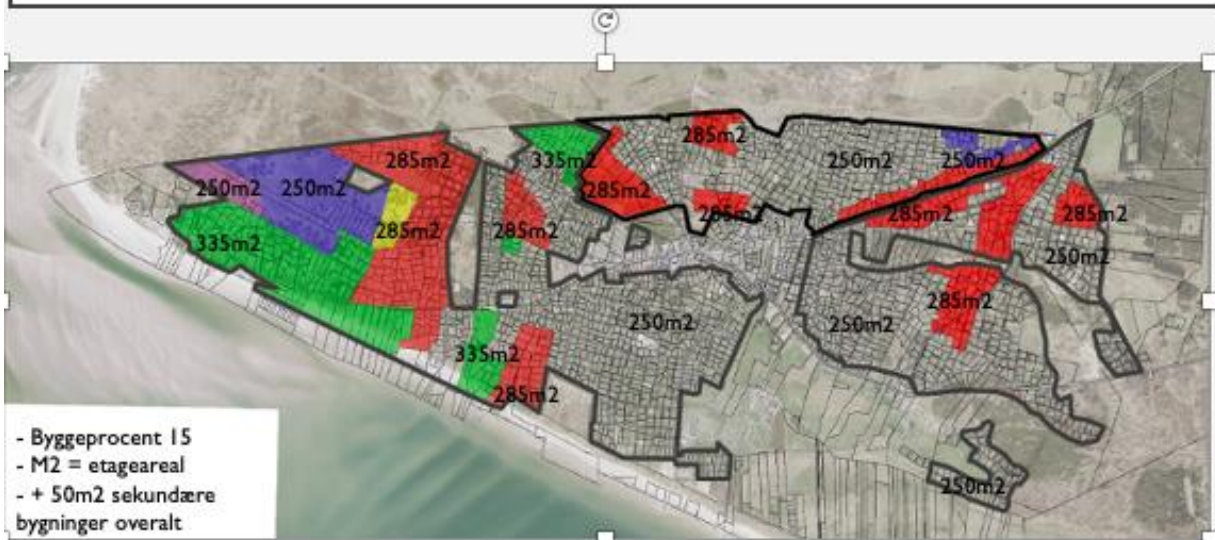
Det fremgår, at lokalplanerne har til formål at "**fastholde lokalplanområdet til sommerhusområde, at fastlægge retningslinjer for områdets brug under størst mulig hensyntagen til landskabet og de kulturhistoriske interesser, bevaringsværdig bebyggelse, og at sikre et ensartet og samlet administrationsgrundlag**"

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. Parkeringspladser
4. Stierne i områderne
5. Medlemskab af BG
6. Kloakering
7. Terrænregulering
8. Afslutning

# LOKALPLANFORSLAG FREMTIDIGE HUSSTØRRELSER



## 1 Størrelsen på sommerhusene.

Afhængig af delområde opereres der med forskellige max. størrelser på husene. Fodaftrykket må være mellem 200 - 300 m<sup>2</sup> plus en tagetage i op til 6,5 meters højde. Med det reviderede forslag betyder det, at etagearealet kan blive 250-335m<sup>2</sup>. Bruttoarealet kan blive 300-385m<sup>2</sup>, såfremt bebyggelsesprocenten på 15 overholdes.



(tegnet af Jette Dreyer – bragt i Politiken 8.6.2019)

Huse i de størrelsesordener 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. Affaldshåndteringen er slet ikke dimensioneret til så mange personer i ét hus. Heller ikke spildevandsproblemet er der taget højde for.

**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.

Langt den overvejende del af huse i den størrelsesorden, lokalplanerne lægger op til, vil blive opført med udlejning som formål. Den danske sommerhuslov, der forbyder udlændinge at købe sommerhus i Danmark, har som præmis, at huset er opført til eget brug og at udlejning er et supplement, der ikke har karakter af erhvervsmæssig udlejning. Hvis ikke denne præmis følges, risikerer vi, at **den danske særlov ophæves, og at Vestkysten opkøbes af udlændinge.** Det er vel næppe i nogens interesse?

Mon ikke, 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. Hvis man ejer 2-4 sommerhuse, der udlejes maksimalt, kan det reelt være en (særdeles god) erhvervsmæssig levevej for ejerne. 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'. Som bekendt er der allerede rigeligt af slagsen, og de har intet med almindelige sommerhuse at gøre.

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 det område, hvor der tillades huse på op til 335m<sup>2</sup> er langt hovedparten af de nuværende huse under 200m<sup>2</sup>. Ja faktisk udgør de 74% af sommerhusene i området.

Området omkring fyret, som udgør den største del af det grønne område, er i forvejen belastet af mange turisternes **slid på naturen**. Det vil ikke blive mindre med anlæggelsen af store udlejningshuse i det kystnære landskab.

Hvis det er muligt at regne på, hvor meget et hus til 20-25 personer, der er udlejet det meste af året kan slide på naturen og klitterne, vil det måske gå op for dem, der bryster sig af 'vi i naturen', at det kan blive endog meget dyrt at kystsikre klitterne i området. Trampestier og nedslidning af marehalmen vil betyde, at klitterne mister deres beskyttende effekt. At forestille sig, at områdets grundejerforeninger vil være med til at udbedre skaderne efter en sådan hovedløs planlægning, kan vise sig at gøre regning uden vært.

Det grønne område ligger vest for Blåvand, hvilket betyder endnu **større pres på trafikken** gennem byen og på Fyrvej, som i forvejen er både smal og stærkt trafikeret.

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 og mulighed for 1.sal.

I formålsbeskrivelsen står stadigt, at det er intentionen at bevare området som sommerhusområde. Det mener vi ikke holder, hvis man samtidig tillader opførelse af huse der i størrelse langt overskrider almindelige parcelhuse. Man kan sagtens bygge et både luksuriøst og kvalitetsmæssigt hus med sovepladser til hele familien på 200m<sup>2</sup>. Varde Kommune åbner med tilladelsen til de store sommerhuse for et skred fra sommerhusmiljø til industriturisme

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.

Hvis ikke udtrykket kvalitet frem for kvantitet blot skal ende som en tom floskel, må beslutningstagerne i Varde Kommune tage det alvorligt. Det er flere gange påpeget, at man ønsker at tiltrække et højere forbrugende segment. Men de tiltrækkes helt sikkert IKKE af store udlejningskaserne – og endnu mindre naboskabet til dem. De kommer især for at opleve naturen og autenticiteten. Bæredygtighed er også et af de parametre, som turisterne i fremtiden vil have for øje, når de vælger destination. Beslutningstagerne i Varde Kommune bør fokusere mindre på, om overnatningsmålene nås og mere på at sikre en turisme, der også fremadrettet gør Blåvand attraktiv som destination.

Overturisme og trængsel er allerede en del af ferieoplevelsen i Blåvand. Det er kortsigtet at ville trække endnu flere turister til området ved at tillade opførelse af store udlejningshuse. Ifølge turismeforskeren fra Aalborg Universitet Peter Kvistgaard, er turisterne ligesom græshopper: de kommer i horder – indtager området – og når det er tømt for værdi, ja så forlader de det igen for at finde nye frodige græsgange.

Blåvand skulle nødt til ende der, og i processen risikere at blive en discountdestination, fordi de store udlejningshuse ikke tilfredsstiller et fremtidigt publikum, der vægter bæredygtighed og natur over aktivitetsrum og spabade.

**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. Det er i øvrigt også, Erhvervsstyrelsens anbefaling til kommunerne, når der skal planlægges store sommerhuse. Vi kan kun opfordre Varde Kommune til at følge den.

**Vi ønsker at bibeholde Blåvand som et sommerhusområde.** Derfor foreslår vi, at man i Blåvand følger retningslinjerne for naboområdet Vejers.  
**Dvs. et samlet etageareal på max. 200m<sup>2</sup>.**

## **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 binder 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 200m<sup>2</sup> 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. Parkeringspladser

I det reviderede forslag er antallet af p-pladser reduceret, så huse over 200m<sup>2</sup> i stedet for en p-plads pr 25m<sup>2</sup> skal anlægge en pr. 50m<sup>2</sup>.

**Forslag:** Vi ønsker det oprindelige p-krav pr. 25m<sup>2</sup> genindskrevet. Det kan være med til at forhindre parkering på veje og fællesarealer.

### 4. Stier

I Blåvand er der i alle lokalplanområderne mange stier. De er et vigtigt og hævdvundet 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 deklarationer.

**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.

## 5. 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 deklarationer, men som ikke i lokalplanforslagene er markeret med medlemspligt.

**Forslag:** Alle nuværende lokalplansområder med medlemspligt samt alle grunde, der ifølge deklarationerne har medlemspligt eller hvor kommunalbestyrelsen kan pålægge medlemskab af en grundejerforening, markeres på kortbilag 4 som medlemspligtige.

## 6. 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

## 7. 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.

## Afslutning

Vi vil kraftigt opfordre til, at man tænker sig om endnu en gang, inden lokalplanforslagene realiseres. Når de først er iværksat vil der gå mange år, før de igen ændres. I denne periode kan der nå at ske uoprettelig skade for Blåvands image som feriested.

Som vi har påpeget, er de store huse hverken udtryk for kvalitet og endnu mindre en fremtidssikring af Blåvand. At påstå, at det er huse, der opføres til velhavende familier holder ikke. Vi kan jo selv se, at hver gang, der opføres et stort sommerhus, så afstedkommer det et rykind af mange personer/familier med tilhørende bilpark. Det er huse opført med henblik på maksimal udlejning. Det slider på naboskabet, på sommerhusmiljøet og sidst men ikke mindst på den natur, der er Blåvands aktiv.

Overturismen og trængslen er allerede til stede. Flere og flere vælger Blåvand fra af den årsag. Flere store udlejningshuse/minihoteller vil kun bidrage til den udvikling.

Og hvem har ansvaret? Ja, det har det beslutningstagende flertal i Byrådet. Med lokalplanerne risikerer man, at der sættes en udvikling i gang, hvor Blåvand ændres fra traditionelt sommerhusområde til industriturisme uden lokal forankring eller autenticitet.

## Hvornår er nok, nok? tillader vi os at spørge.

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. Og det kan kun gå fra slemt til værre, når der med lokalplanerne tillades endnu flere store udlejningshuse.



Den økonomiske her og nu gevinst kan vise sig at være dyrt betalt. Blåvands status som feriested risikerer at dale kraftigt. I lighed med Blokhus, Løkken og Mallorca risikerer Blåvand at drukne i sin egen succes. Hvorfor ikke lære af deres fejltagelser og undgå et besværligt, dyrt og langvarigt genopretningsarbejde?

Vi er som nævnt i andre sammenhænge ikke imod udvikling. Men vi ser med stor skepsis på den udvikling, der er i gang og som i sidste instans kan ende med Blåvands afvikling som attraktiv feriedestination. Vi mener, at udvikling er modet til at tage bestik af fremtiden på baggrund de signaler, der allerede findes bl.a. om turismeudviklingen. Og de signaler handler om 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