

**Erhvervsstyrelsen har sendt flg. forslag vedr. sommerhuse ud til høring:**

- 1. Vejledning om udlejning af sommerhuse**
- 2. Vejledning til kommunerne om planlægning for store sommerhuse**

**Her følger en pixiudgave /resumé af vejledningerne. Interesserede kan finde hele forslaget på Erhvervsstyrelsens hjemmeside under høringer.**

(de gule overstregninger er grundejerforeningens bemærkninger til situationen i Blåvand efter vedtagelse af de nye lokalplaner))

### **1.Vejledning om udlejning af sommerhuse:**

Formålet er at skabe klare rammer for, hvornår udlejning af sommerhuse betragtes som erhvervsmæssig eller ikke-erhvervsmæssig.

Til at skelne vil flg. værktøjer blive taget i brug:

- . Antallet af udlejede sommerhuse: stadig muligt for et ægtepar at eje 4 sommerhuse
- Ejerens eget brug af sommerhuse: ejerne skal min. bruge huset 2 uger pr. år. Der skal være tale om reel brug.
- Udlejningens omfang: der må max. udlejes 35 uger om året.

Disse redskaber er vejledende. Der vil stadig blive foretaget konkrete vurderinger.

Bemærkning: Det betyder, at et ægtepar kan udleje op til 4 huse i op til samlet 140 uger uden at det bliver betragtet som erhvervsmæssig udlejning. I Blåvand er gennemsnitsprisen på en uge nok ca. 10.000 afhængig af størrelse og beliggenhed. Man kan så selv gange ugeprisen op med udlejede uger og konstatere, at man kan få en endog temmelig pæn årsindkomst ud af ejerskabet. Det er uholdbart i forhold til, at den danske særlov tilsiger, at udlejningen skal betragtes som et supplement og ikke have karakter af professionel udlejning.

### **Vejledning til kommunerne om planlægning af store sommerhuse:**

Formålet er at bidrage til, at kommunerne i deres planlægning inddrager gode løsninger på støj, renovation, trafik og de store sommerhuses "aftryk" m.v. i sommerhusområderne for at sikre, at større sommerhuse ikke bliver til gene for det øvrige sommerhusmiljø. Formålet er også at være proaktiv i forhold til de områder, der typisk kan give anledning til konflikter, når der planlægges

opførelse af store sommerhuse. Der leveres redskaber, som kommunerne kan anvende for at sikre hensigtsmæssig placering af større sommerhuse, så der tages hensyn til det eksisterende sommerhusmiljø.

### **Større sommerhuse defineres som huse over 150m<sup>2</sup>.**

Redskaberne, som kommunerne kan tage i brug omfatter:

- **Afvejning af interesser:** hensyn til naboer og natur >< ønske om vækst

Bemærkning: Et flertal i Byrådet i Varde har valgt ikke at lytte tilstrækkeligt til de mange indsigelser imod opførelsen af store sommerhuse. Forslaget gik fra megastort: 500m<sup>2</sup> - til kæmpestort: 335m<sup>2</sup> + 50m<sup>2</sup> sekundære bygninger. I Blåvand tillades fremover huse på ml. 250 – 335m<sup>2</sup> etageareal + 50m<sup>2</sup> sekundære bygninger. Det betyder, at de pr. definition alle vil være at betragte som store huse, som vil komme i betragtning i Erhvervsstyrelsens værktøjskasse.

- **Tilladelse til store sommerhuse** bør ses i sammenhæng med de eksisterende huse i området. Markante forskelle vil medføre et ændret pres på det eksisterende sommerhusområde.

Bemærkning: Stort set alle steder vil der med de nye lokalplaner i Blåvand blive meget store forskelle på de eksisterende huse og nye store sommerhuse. Også fordi der fremover tillades opførelse af huse med tagetage.

- Mht. **placering** af de store sommerhuse vil det være hensigtsmæssigt at placere nye store huse i udkanten af et eksisterende område.

Bemærkning: Lokalplanforslaget lægger op til, at de allerstørste huse (grønt område) placeres i området ud mod fyret. Det er midt i et eksisterende sommerhusmiljø – og lang fra i udkanten. (se kort nederst)

- Når det angår **størrelsen**, bør det overvejes, om de store huse falder naturligt ind i det miljø og udtryk, det eksisterende område har. Og også om infrastrukturen og adgangen til naturværdier følger med i forhold til det øgede pres, der forventes at følge med store sommerhuse.
- I den forbindelse kan det være godt at vide, at gennemsnitsstørrelsen på sommerhuse fra flg. perioder er:  
1960-70'erne: 78m<sup>2</sup>  
2010>: 103m<sup>2</sup>

Bemærkning: I området hvor de allerstørste huse kan placeres (det grønne), er der i forvejen **52** huse på 50-100m<sup>2</sup> – **75** huse på 100-200m<sup>2</sup> – og **36** huse på mere end 200m<sup>2</sup>. Altså en langt overvejende del af huse under 200m<sup>2</sup>. Mht. infrastrukturen kan vel ingen påstå, at Fyrvej er gearret til den øgede trafik, der må forventes med opførelsen af store huse.

- Antal beboere og gæster i sommerhusene har stor betydning for den **støj**, der følger med. Både vej- og nabostøj. Kommunen kan derfor i planlægningen indtænke nabohensyn i placering af opholdsarealer udendørs og lade vejbredde og belægning indgå i redskaber til mindskelse af trafikstøj.

Bemærkning: I lokalplanforslaget er nærhedszonen sat til 5 m. Mht. vejbredde og belægning er Fyrvej både særdeles smal og belagt med en meget støjende belægning. Vejbelægningen ved indkørslen til Blåvand er også særdeles støjende og til gene for sommerhusene

- **Beplantning og afskærmning** bør følge lokale landskabsmæssige forhold.

Bemærkning: I lokalplanforslaget har man lavet restriktioner bl.a. for at forhindre de store jordvolde, der ses mange steder i Blåvand.

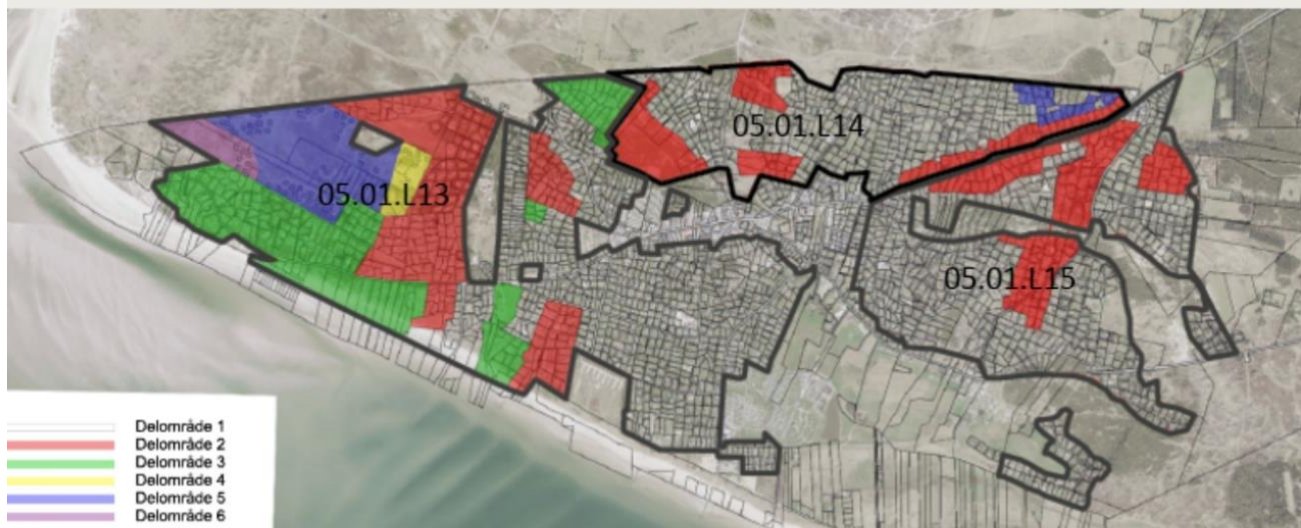
- **Affald** kan håndteres ved at lave en særskilt plan for håndtering af renovationen, f.eks. hyppigere tømning i højsæsonen, affaldssortering og store affaldsspande.

Bemærkning: Ifølge Preben Friis Hauge(V) vil der næste år blive indført affaldssortering/2 skraldespande i sommerhusområdet.

- Da store sommerhuse kan rumme mange mennesker (op til 30), må det forventes, at antallet af biler pr. hus også følger med. Det **eksisterende vejnet** skal være funktions- og bæredygtigt i forhold til den øgede trafik og heraf følgende belastning. Parkerede biler på sommerhusvejene bør undgås.

Bemærkning: Infrastrukturen i Blåvand kan allerede nu slet ikke følge med de mange besøgende. Reduktionen i antal p-pladser i lokalplanforslaget vil kun give flere parkerede biler på vejene

I alle lokalplanområder gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 15%. Fodaftryk ml. 200-300m<sup>2</sup> og etageareal ml. 250-335m<sup>2</sup>



For delområderne gælder flg: **Fodaftryk 300m<sup>2</sup>/etageareal 335m<sup>2</sup>: 3**(grønt). - **Fodaftryk 250m<sup>2</sup>: 5+6** (lys- og mørklilla) /**etageareal 285m<sup>2</sup>: 2+4** (rød og gul). - **Fodaftryk 200m<sup>2</sup>/etageareal 250m<sup>2</sup>: 1** (ikke farvede områder) **Til etagearealet må alle steder tillægges 50m<sup>2</sup> for sekundære bygninger.**