



Kampen om sommerlandet:

Sommerhusområdernes græsrodde på barrikaderne

Af professor Anne-Mette Hjalager, Syddansk Universitet og projektleder, cand.techn.soc. Michael Nørgaard, Dansk Byplanlaboratorium

Charmerende langsomme. Beroligende uforstyrrede. Uforpligtende. Sådan er vi vant til at se på sommerhusområderne. Men anvendelsen af sommerhusområderne øges, og det giver flere konflikter og øget pres på naturen. Forsknings- og udviklingsprojektet InnoCoast har screenet avisindlæg for arealkonflikter med relation til turisme og sommerhuse i kystnære områder. Undersøgelsen viser, at sommerhusejere og grundejerforeninger protesterer i stigende grad. Artiklen ser på, hvad de er utilfredse med, og hvad man skændes om.

Forandringerne ruller ind over sommerlandet. Der kommer mere tummel og trafik med flere turister i udlejningshusene. Der moderniseres med internetkabler, cykelstier og nogle steder sågar også kloakker. Der bygges og regeres med udestuer, udsigtsterrasser og højbede. Det er alt sammen noget, som potentielt giver højere kvalitet for sommerhusbrugerne. Men der er også en udvikling, som byder på håndfaste dilemmaer og konflikter, som ikke bare kan affejes med, at sommerhusejere er stokkonservative og mod ethvert fremskridt. Forsknings- og udviklingsprojektet

InnoCoast¹ er dykket ned i arealkonflikter med relation til turisme, herunder sommerhuse, i kystnære områder. Metoden har primært været at screene lokalavisstof over en periode på 5 år. Målet er at forstå, hvad der foregår i sommerlandet. Det er vigtigt for de, som ejer og bruger sommerhusene. Og det også af stor betydning for den fremtidige udvikling af turisme i kystzonerne.

Hvilke typer af sager mobiliserer sommerhusejerne for alvor?

Undersøgelsen har identificeret 213 større konflikter i kystzonen, som har

været behandlet af mediernes. Næsten halvdelen af sagerne (44 %) hidrører fra bygge- og anlægsprojekter og ombygninger. Vi ser bl.a. sager med opførelse af meget store sommerhuse til udlejningsformål med rydning af vegetation og omlægning af terræn. Og generel frygt for mere genererende støj, trafik, parkering og affald. 18 % af sagerne kan kategoriseres som ændringer i anvendelse. Eksempler kan være campingpladsers udvikling af outdoor-aktiviteter, paragliding, mountainbiking, kajaksejlads, som konkurrerer om

¹ Læs mere om InnoCoast-projektet på www.cgs.aau.dk/forskning/projekter/innocoast

arealressourcer, og som kan skabe trafik, indkig og indblik i sommerhusområder. Andre typer af sager kan vedrøre udvidelser og ændringer i nabovirk-somheder, herunder især landbrugets indretning af staldanlæg, grusgravning m.v., Med frygt for lugt, støj, trafik og insekter. Tabel 1 viser, hvad de 213 registrerede konflikter omhandler.

Hvordan protesterer sommerhusejerne og grundejerforeningerne?

Utilfredsheden ytres ikke på nogen særlig militant og voldsom måde. Medierne beretter kun sjældent om demonstrationer, bannere, skilte og marcher, sådan som de turisme-belemrede befolkninger i Sydeuropa er begyndt at gøre. Hovedkanalen til at forsøge at komme igennem med en protest er at bruge de almindelige klageregler: indsigelser ved lokalplanforslag og nabohøringer samt henvendelser i Planklagenævnet. På den måde kan man sige, at det danske plansystem faktisk er hensigtsmæssigt indrettet med gode muligheder for at kommet til orde og blive hørt. Der er dog også en del eksempler på, at sommerhusejere – eventuelt sammen med lokale beboere – finder det nødvendigt at råbe lidt højere. De iværksætter underskriftindsamlinger og invaderer borgermesterkontorerne og byråds-sale. Eller de danner organisationer, som skal holde pressen til ilden og debatten kørende. Det synes at være en god ide for en protest, hvis man bruger flere forskellige metoder.

Delvis succes med protester

Vrede sommerhusejere og grundejere kan have succes eller fiasko med alle protestmetoder. Der er ikke noget klart mønster i, hvad der virker bedst. I omkring halvdelen af de sager, hvor sommerhusejere er på barrikaderne, tilgodeses deres interesser helt eller delvist. For eksempel er der i et vist omfang blevet lyttet til de sommerhusejere, som vil have havvindmølle-længere ud på vandet. Energistyrelsen og vindmølleaktørerne må erkende, at de har skamredet bæredygtighedsargumentet. Sommerhusejere på Lolland har fået skubbet nye sommerhusområder langt ud i fremtiden, fordi de har kunnet argumentere overbevisende ikke bare om et manglende behov for nyudlæg, men også med natur- og miljøbaserede argumenter.

Konfliktemner i kystzonen 2014-2018

Emner	% af sagerne	Eksempler og typiske modstandsargumenter
Bygge- og anlægsprojekter, herunder ombygning	44,6%	<ul style="list-style-type: none"> Opførelse af meget store sommerhuse til udlejningsformål og i den forbindelse rydning af vegetation og omlægning af terræn. Frygt for mere genererende støj, trafik, parkering og affald. Hotelbyggeri på arealer, som opfattes som "offentlige" naturperler. Tilladelse til byggeri eller ændringer i lokalplaner på måder, så udsigtsmuligheder forringses for andre ejere eller for offentligheden. Udlæg af nye sommerhusområder, hvor der ikke kan påregnes en efterspørgsel, eller hvor en ekspansion vil føre til unødvendigt pres på strand, vejinfrastruktur o.l.
Ændringer i anvendelse	18,3%	<ul style="list-style-type: none"> Campingpladsers udvikling af outdoor-aktiviteter, for eksempel paragliding, mountainbiking, kajak-sejlads, som konkurrerer om arealressourcer, og som kan skabe trafik, indkig og indblik i sommerhusområder. Udvidelser og ændringer i nabovirk-somheder, herunder især landbrugets indretning af stald-anlæg, grusgravning m.v., Frygt for lugt, støj, trafik og insekter. Indretning af naboområder til større publikums-intensitet, for eksempel omdannelse af restaurant med udeservering, indretning af festivalpladser, strandmøblering med motionsredskaber, bål-hytter m.v. Påstande om støj, affald og afskæring af adgang.
Ændringer i infrastrukturen	15,0%	<ul style="list-style-type: none"> Byggeri af kystnære havvindmøller. Frygt for støjgener, skader på dyrelivet og æstetiske og økonomiske værdiforringelser. Heliport og flylandingsbane, som vil give støjgener. Cykelstier på diger og tæt ved sommerhuse, i særlig grad, hvis det medfører ekspropriation.
Ulovlige forhold	8,9%	<ul style="list-style-type: none"> Overskridelse af udlejningsreglerne for sommerhuse. Tilbygninger og ombygninger, som ikke er i overensstemmelse med lokalplaner og byggelov, eller som går ud i strandbebyggelseslinjen. Mangel på respekt for kulturhistoriske bevaringsinteresser, fredninger o.l.
Ændringer i landskab, vegetation m.v.	6,1%	<ul style="list-style-type: none"> Fældning af for området karakteristisk og ikonisk beplantning. Ændring af klitformationer for at skabe udsigter.
Klima-tilpasning eller mangel herpå	4,2%	<ul style="list-style-type: none"> Kystbeskyttelse, hvor nogle sommerhusejere og grundejerforeninger protesterer ved at etablere egen hård kystbeskyttelse, mens andre sætter sig imod selvtægt og ulovligheder og forlanger handling fra myndighedernes side. Frygt for borterosion af fast ejendom og værdiforringelse.
Ændringer i adgangsforhold	2,8%	<ul style="list-style-type: none"> Blokering af stier og trapper til stranden fra bagvedliggende sommerhusområder.



Planlægning på forkant – eller bagkant?

Der er adskillige eksempler på, at konflikterne er kommet helt bag på kommunerne, for eksempel de store sommerhuse og de kommercielle forretningsmodeller, som ligger bag ved deres opførelse, ejerskab og udlejningsintensitet. I Skive Kommune illustrerer eksemplet Hostrup Strand konflikttypen. Her begyndte en bygherre i modstrid med lokalplanen opførelse af store udlejningssommerhuse, hvilket medførte stor utilfredshed og kraftige reaktioner fra grundejerne. Sagen i Skive gøres yderligere betændt af, at bygherren har startet arbejderne uden byggetilladelse, og at der er foretaget ændringer i et terræn, som var vurderet til at have høj kvalitet. Det så heller ikke godt ud, at et byrådsmedlem har stærke ejerinteresser i området. Efterfølgende har kommunen – stadig under kraftige protester – vedtaget en lokalplan, der baner vejen for sommerhuse på op til 375 m², nok med plads til 20-30 gæster. Så nu er plangrundlaget på plads. I andre kommuner har man også nølet, og det har givet grundlag for en eskalation af konflikter og for ufrugtbar dæmonisering af kommunernes intentioner og handlekraft. Det er måske noget nyt for kommunerne, at borgerne og sommerhusejerne er begyndt at holde mere øje med noget, som er eller kan opfattes som uregelmæssigheder.

Misforståelser

Mange sommerhusejere mener, at deres huse og grundstykker er fri-steder i mere end én forstand, og at de må gøre hvad de vil. De er ikke opmærksomme på gældende regler, og de finder dem ofte også urimelige. Gennemgangen af de 213 sager viser, at misforståelser i udtalt grad flourer blandt sommerhusejerne. Et eksempel er et fiskerhytteområde ved Agger, hvor ejernes afskærmning af terrasser med hegn og deres tilbygning af små knaster til toiletter og opbevaring medvirker til at ændre bebyggelsens karakter. Det er en stor overraskelse, at man ikke må foretage noget sådant, når "nu naboerne allerede har gjort det". I det hele taget synes der i sommerhusområderne at være en tro på, at der er noget, som hedder stiltiende tilladelse eller syndsforladelse.

Naboprotester får de kommunale medarbejdere til at tage gummistøvlerne på og forhandle løsninger på

plads. Vores materiale viser dog, at den vej i nogle tilfælde, men ikke altid, skaber resultater. Der er eksempler på, at sager, som er dårligt forberedt og belyst i kommunerne, får en pinlig tommel nedad i Planklagenævnet. Norddjurs Kommune har måttet mærke dette på Anholt Havn, hvor en af kommunen blåstemplet funktionsglidning over mod turisme ikke kunne rummes i den gældende lokalplan, som i vidt omfang tilgodeser havnens erhvervsinteresser.



Undersøgelsen illustrerer klart, at tiden er løbet fra mange af de gamle kommuneplanrammer, lokalplaner og lokalplanvedtægter for sommerhusområderne. Oftest tager disse planer slet ikke stilling til de naturmæssige og æstetiske kvaliteter, som sommerhusejerne i konflikterne henviser til som fuldkommen essentielle for dem. De bedste planer for sommerhusområderne deltagerer nøje de bebyggelsesregulerende og landskabsregulerende rammer.

Hvad vil vi med sommerhusområderne?

Planloven inddeler landet i zoner: Byzoner, landzoner og sommerhusområder. Reglerne skal sikre, at sommerhusområder fastholdes til rekreative formål og hindre, at sommerhusområderne udvikler sig til parcelhuskvarterer. Fra lovens intentioner til plangrundlag og reel håndhævelse i sommerhuskommunerne er et stykke. Mange steder er sommerhusområderne uregulerede, og det betyder frit spil for byggeri og ændringer på grundene. Få kommuner ser ud til at bruge lokalplaner meget aktivt i sommerhusområderne. Der er behov for, at kommunerne skærper interessen for

sommerhusområderne, hvis områderne skal bevare deres særpræg og naturindhold i overensstemmelse med lovens intentioner. Lokalplanen kan både være med til at sikre forudsigelighed og retning på udviklingen i området, skabe transparens, inddragelse og forebygge konflikter, eller i hvert fald definere en ramme for håndtering af konflikterne.

Nyborg – 8 lokalplaner for sommerhusområder

Nyborg Kommune er én kommune, der arbejder aktivt med lokalplanlægning i sommerhusområderne, og kommunen har i 2018 udarbejdet nye lokalplaner for 8 sommerhusområder. Man ønsker at skabe et tidssvarende administrationsgrundlag for kommunens sommerhusområder, bl.a. skal der sikres overensstemmelse med bygningsreglement 2018. Formulerede målsætninger er også "at sikre offentlig adgang til strandarealer, sikre områdets karakter som sommerhusområde, ved at sikre den forskelligartede arkitektur og integrationen i kystlandskabet samt ved at modvirke spredt bebyggelse". Der er lokalplanlagt for ca. 790 af Nyborg Kommunes 820 sommerhuse.

Grundejerforeninger som græsrodsorganisationer?

Hvis kommunen efterlader et planvakuum, er der nogle få eksempler på, at grundejerforeningerne arbejder aktivt med at fylde det ud. Vedtægterne kan være et virkemiddel, som fylder tomrummet ud, men er det sjældent. Vi ser gode eksempler på, at grundejerforeninger ved en form for selvregulering faktisk tager ansvar for andre temaer end vejvedligeholdelse og hastighedsregulering. Skærby Strand Grundejerforening i Odsherred har fx udarbejdet en "Vejledning om Naturgrunde med anbefaling til udvikling og pleje af forskellige naturtyper". I grundejerforeningen har man igennem flere år gennemført naturplejevandring, og man har derudover fået udformet en plejevejledning til de mange forskellige typer natur i området.

Sommerhusejerne vil gerne involveres i en bedre planlægning i deres områder og i naboarealerne. De er ærgerlige, når de har misset et borgermøde eller en besigtigelsesvandring, fordi de ikke jævnlige åbner deres postkasse på adressen. Sommerhusejerne er bonusborgere, og de efterspørger at de bliver hørt.