



# Kvalitet og karakter i sommerhusområderne med plads til store sommerhuse

Hjørring Byråd besluttede i 2021 at igangsætte et analysearbejde, der nu er afsluttet med rapporten **Store sommerhuse – analyse og anbefalinger**. Målet er at beskytte de eksisterende sommerhusområders særlige kvaliteter og karakter i fremtiden – og samtidig udfolde turismepotentialet ved at give mulighed for at placere nye, store sommerhuse i velvalgte områder. Og grundlæggende skabe en strategisk retning for sommerhusplanlægningen i kommunen.

Af byplanlæggerne Line Hesselholt og June Heiselberg, Hjørring Kommune

Den danske sommerhustradition går langt tilbage i historien, men i 1960'erne ramte sommerhusboomet for alvor Danmark, da "Velstands danmark" opstod og gav den bredere middelklasse råd til sommerhuse. Derfor er langt størstedelen af de sommerhuse, vi har i Danmark i dag, opført i 1960'erne og 1970'erne.

Vi forbinder ofte det 'traditionelle' sommerhus med et mindre hus på 50-70 m<sup>2</sup>, placeret i et naturskønt område, som anvendes af én familie. Men siden 80'erne og 90'erne har sommerhusene fået vokseværk, og det er ikke usædvanligt, at almindelige sommerhuse i dag opføres i en størrelse på op til 180-200 m<sup>2</sup>.

Foruden sommerhusenes generelle vokseværk er der en vækst i de såkaldte 'store sommerhuse'. Husene giver mulighed for udlejning til store familieferier. Nogle med plads til helt op til 30-40 personer. Tendensen med store sommerhuse indeholder et stort turismeperspektiv, og i Hjørring Kommune udgør sommerhuse ca. 50% af overnatningskapaciteten. Det er derfor et tilbud, der ønskes 'på hylden'.

Men samtidig medfører de store sommerhuse ofte konflikter i forhold til naboer i de mere traditionelle sommerhuse. Konflikter handler om byggeriets omfang, den intensive udlejning og den høje aktivitet, som forstyrrer roen og freden i de eksisterende områder, belaster naturinteresserne og ændrer områdernes karakter.

### Politisk bestillingsarbejde

Denne problematik har også vist sig i Hjørring Kommune, hvor en byggesag på et stort sommerhus i et traditionelt sommerhusområde fra 70'erne medførte ramaskrig i området.

Sagen gav politisk opmærksomhed – og der var enighed om nødvendigheden af en strategisk retning på sommerhusplanlægningen i kommunen. Den nuværende planlægning bærer præg af at være forældet og uensartet, da den bygger på 'arven' fra 4 gamle kommuners meget forskellige politiske holdninger og plankulturer.

Derfor traf man fra politisk side beslutning om at igangsætte et større analysearbejde, der skulle afdække de potentielle udfordringer i sommerhusområderne og samtidig fungere som et beslutningsgrundlag for fremtidige, lignende sager og for den generelle planlægning i kommunens sommerhusområder.

### Rapporten og de 4 analyser

Det endelige analysearbejde er præsenteret i en rapport med konklusioner og politiske anbefalinger. I rapporten gennemgås analysearbejdet, som er bygget op omkring 4 hovedanalyser. Hver hovedanalyse har til formål:

- ✓ at afdække den nugældende planlægnings reguleringsmuligheder i de eksisterende sommerhusområder,
- ✓ at afklare hvor stor en bygningsmæssig udvidelse, der reelt vil kunne ske i de eksisterende sommerhusområder med den nugældende planlægning,
- ✓ at vurdere områdernes nuværende "sommerhuskarakter"
- ✓ at afdække områdernes naturkvaliteter og biodiversitet.

De 4 hovedanalyser sammenholdes til slut for at vurdere om det enkelte sommerhusområde er sårbart eller robust overfor ændringer og indplacering af store sommerhuse.

### Eksisterende planlægning og regulering

Rapportens første analyse omhandler den eksisterende planlægning i sommerhusområderne.

I Hjørring Kommune er hele 92 % af sommerhusområderne omfattet af lokalplaner, og man kunne derved tro, at områderne i høj grad er reguleret og uden fare for at ændre karakter. Det er dog langt fra tilfældet, da en del af planlægningen er udarbejdet på en tid med andre tendenser og udfordringer end dem vi kender i dag.

Analysen viser, at kun 22 % af de planlagte sommerhuse er reguleret med en maksimal bygningsstørrelse. De resterende områder er alene reguleret af bebyggelsesprocenten, og derfor er det grundstørrelserne i områderne, der styrer sommerhusenes størrelser – jo større grund, jo større hus. Dette kan være problematisk, da de områder, hvor der er meget store grunde med meget plads imellem bygningerne, ofte er områder, hvor landskabet og naturen er særlig karakteristisk.

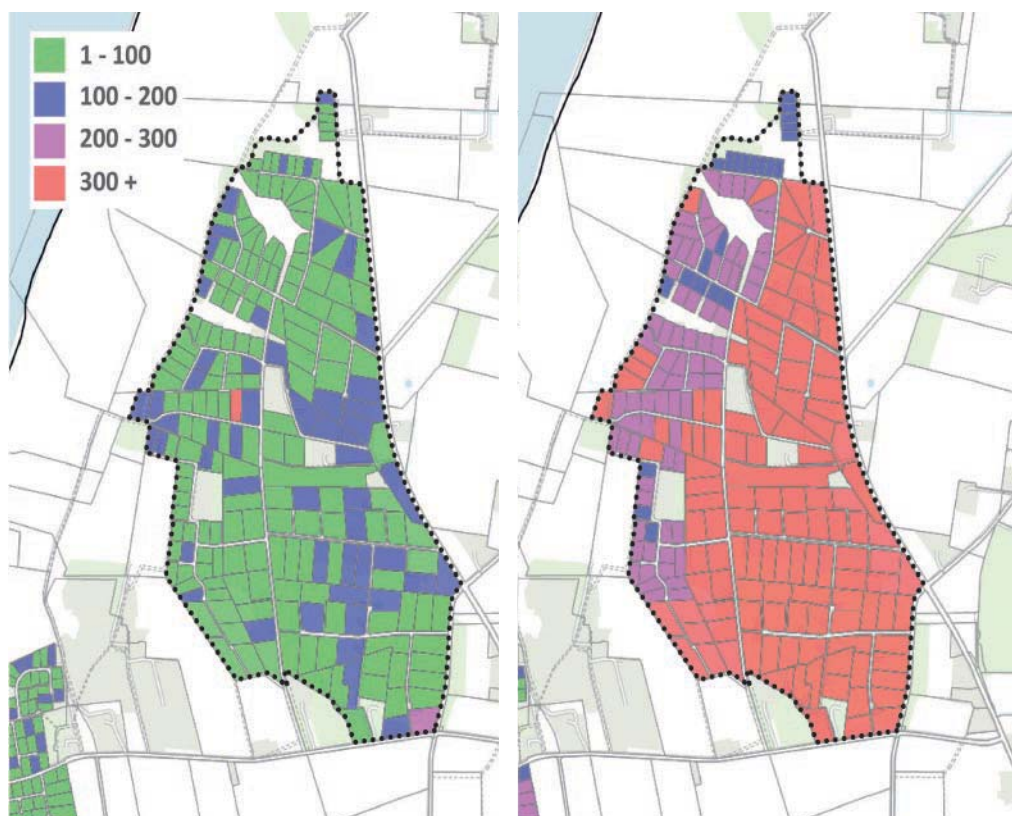
### Bygningsmassen – i dag og i morgen

For at udforske problematikken med bebyggelsesprocenten som den bygningsregulerende faktor, afdækker rapportens anden analyse de udvidede byggemuligheder, der er i de allerede byggede sommerhusområder. I analysen sammenlignes størrelsen på de eksisterende sommerhuse derfor med den maksimale mulige størrelse på sommerhusene, hvis byggemulighederne med den nugældende planlægning udnyttes fuldt ud. Analysen er baseret på en GIS-analyse med data fra BBR. Se mere i faktaboksen om anvendt data.

Aalborg Universitet m.fl. er i gang med en landsdækkende undersøgelse af sommerhusbyggeriet og ifølge deres undersøgelse er Hjørring Kommune blandt de kommuner, der har de største resterende byggemuligheder ift. antal uudnyttet m<sup>2</sup>.

Dette understreger analysen i rapporten, da der i 15 områder kan ske en bygningsmæssig forøgelse på mellem 45 og 83%.

Kortet til venstre viser et eksempel på sommerhusenes nuværende størrelse, der ligger mellem 0-200 m<sup>2</sup>. Kortet til højre viser husenes mulige størrelse, hvis plangrundlaget udnyttes fuldt ud. I dette område betyder det, at husene i store dele af området kan blive over 300 m<sup>2</sup>.



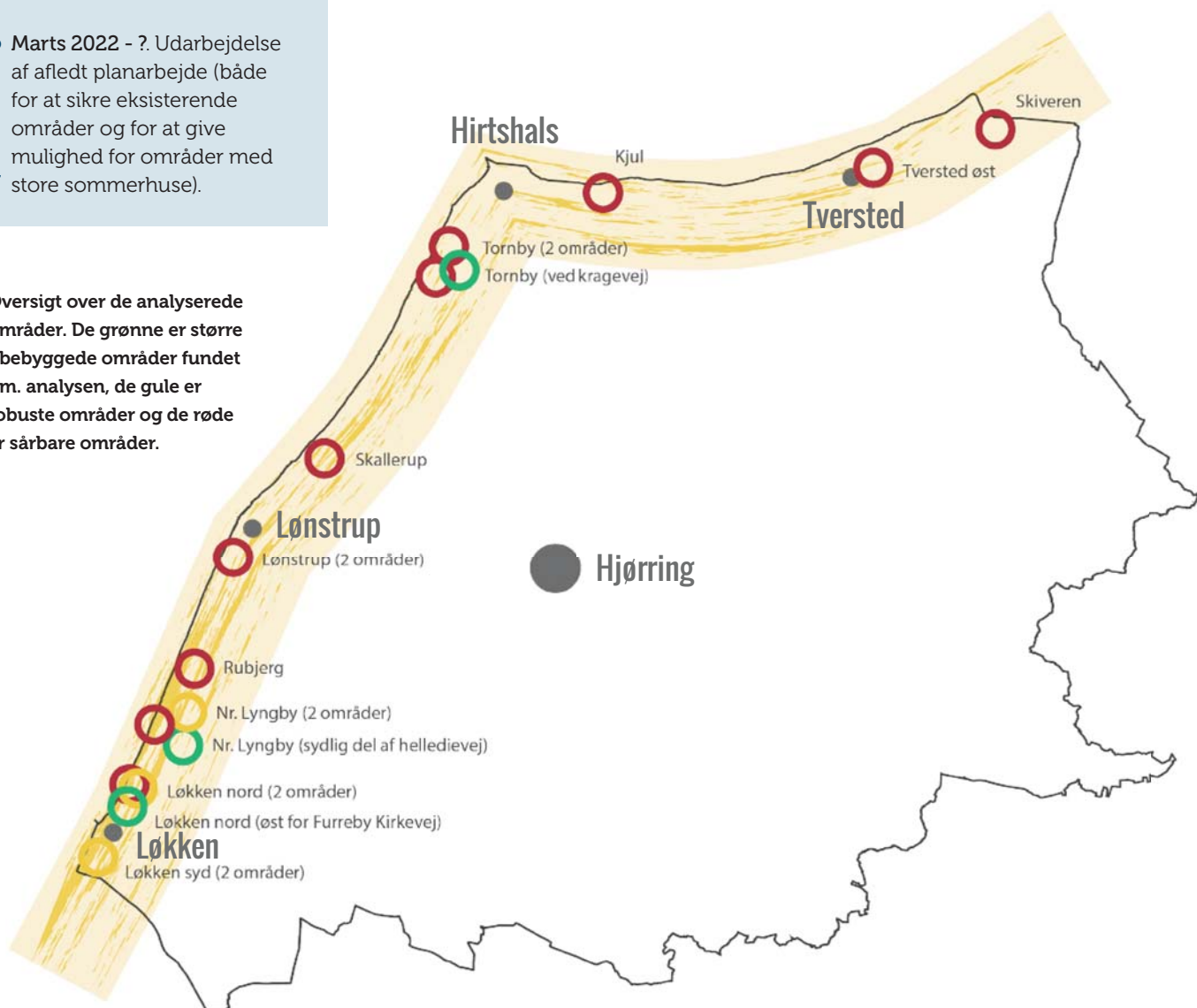
### Anvendt data til GIS-analyse

Anvendelseskode 510 i BBR blev brugt til at udpege matrikler med sommerhuse på. Bebyggelsesprocent eller max. m<sup>2</sup> blev koblet på matriklerne. Husenes nuværende størrelse blev trukket fra BBR (samlet sommerhusareal med annek) og koblet på matriklerne. Herefter er den maksimalt mulige størrelse udregnet.

### Politisk proces

- **Marts 2021.** Politisk igangsætning af analysearbejde.
- **December 2021.** Orientering om resultater (det tidligere udvalg).
- **Marts 2022.** Præsentation af resultater og sag til politisk behandling om prioritering af afledt planarbejde.
- **Marts 2022 - ?** Udarbejdelse af afledt planarbejde (både for at sikre eksisterende områder og for at give mulighed for områder med store sommerhuse).

Oversigt over de analyserede områder. De grønne er større ubebyggede områder fundet ifm. analysen, de gule er robuste områder og de røde er sårbare områder.



### Områdernes karakter og naturens kvalitet

De 15 områder, hvor der kan ske den største bygningsmæssige forandring, er udtaget til videre analyse, da en så massiv forandring i bygningsmassen potentielt kan have stor påvirkning på områdets særlige karakter og naturværdier. Områderne er forskellige, og der vil derfor også være forskel på områdernes sårbarhed overfor ændringer.

Rapportens tredje analyse undersøger derfor de 15 områders karakter ud fra fem temaer, der har særlig betydning for opfattelsen af et områdes karakter: arkitektur, landskab, beplantning, udsigter og stemning.

Den fjerde analyse omhandler kvaliteten af naturen og biodiversiteten i områderne.

### Sårbare eller robuste?

Resultatet af analysearbejdet er en vurdering af de udpegede områder.

Områdernes karakter og naturkvalitet ligger til grund for vurderingen af, om det enkelte område er sårbart eller robust overfor ændringer og derved overfor indplacering af store sommerhuse. Se illustrationen med kategorisering af områderne nedenfor.

### Den gode planlægning – hvordan kommer vi videre?

Rapportens konklusion leder op til en række anbefalinger til politikerne om, hvilken fremtidig planlægning analysen viser er nødvendig for at beskytte de eksisterende sommerhusområders særlige kvaliteter og karakter – og samtidig udfolde turismepotentialet ved at give mulighed for at placere nye, store sommerhuse i valgte områder.

*Hvis du vil vide mere, kan rapporten og bilag findes på [www.hjoerring.dk](http://www.hjoerring.dk) under referatet for Teknik- og Miljøudvalgs møde d. 15. marts 2022.*