

20. juli 2023

FSiO's synspunkter vedrørende kommuneplantillæg nr. 14

FSiO (Forenede Sommerhusejere i Odsherred) repræsenterer ca. 10 000 sommerhusejere i Odsherreds Kommune. FSiO er et interessefællesskab mellem de tre paraplyorganisationer FSNR, SAGT, SAGD.

FSiO's hørings svar:

Generelt er FSiO særdeles imødekommende over for Kommuneplantillægsplan nr. 14. Dog mener vi, at restriktionerne bør strammes yderligere, hvilket begrundes i det følgende.

Vores holdning til store sommerhuse er følgende:

1. Ifølge den strategiske kommuneplan 2021 – 2033 er både borgere, fritidsborgere og turismen vigtige komponenter, som bør udvikles i årene fremover. Men det er også vigtigt, at udviklingen af fx turismen ikke kolliderer med fritidsborgernes interesser. Fritidsborgerne har gennem årene dannet lokalsamfund med deres egen kultur, hvor man samarbejder om de daglige udfordringer. Lokalsamfundene fungerer ved at man kender hinanden og ofte organiserer sig i mindre grundejerforeninger. Disse lokalsamfund tåler ikke masseturisme, hvilket der er mange eksempler på. Sammenblandingen af lokalsamfund og masseturisme i et område kan være konfliktskabende og ødelæggende for begge parter og derfor ikke i kommunens interesse.
2. Ved store sommerhuse forstår vi i FSiO sommerhuse, der har et etageareal over 150 kvadratmeter. Herved er vi i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens definition af store sommerhuse. Vi er dog også bevidst om, at kommunen lidt er fanget af den tidligere praksis, som har ført til at kommunen pt. har 498 sommerhuse over 150 m² og 103 sommerhuse over 200 m².
3. Vi mener, at store sommerhuse principielt bør placeres i områder for sig selv, så den nødvendige infrastruktur omkring dem kan planlægges og udføres uden gener for andre. At placere dem i allerede udbyggede sommerhusområder skaber kun problemer og de risikerer nemt at blive fremmedlegemer. Man bør nok også tænke på, at det gennemsnitlige bygningsareal for sommerhuse i Danmark ifølge erhvervsministeriet er 78,4 m², medens det gennemsnitlige bygningsareal for sommerhuse bygget efter 2010 er på 103 m².
4. Vi mener, at man skal være stringente mht. bestemmelserne i sommerhusloven omkring udlejning. Sommerhusloven har en bestemmelse om, at sommerhusejere kan udleje deres sommerhus, men kun som supplement til eget brug og ikke erhvervs mæssigt. Udlejningen skal ikke belaste de øvrige sommerhusejere i området, og supplement til eget brug skal ikke udvikle sig til en levevej.
5. Desuden tror vi på, at kommunens turismepolitik vinder ved at have fokus på "off.grid-turisme" (**slukke skærmen, stikke af fra støjen og komme ud i naturen.**) frem for oplevelsesøkonomi og forbipasserende turister.

Vi vil pege på følgende anbefalinger vedrørende kommuneplaner fra Erhvervsstyrelsen:

1. Det er vigtigt at tage stilling til, om de påtænkte/ planlagte sommerhuse adskiller sig markant fra de eksisterende. Hvis der størrelsesmæssigt er en markant forskel mellem de eksisterende sommerhuse og de planlagte, må det forventes at give anledning til et ændret pres på det eksisterende sommerhusområde.
2. Sommerhusejere er helt overvejende organiseret i grundejerforeninger. De fleste med medlemspligt. Grundejerforeningerne varetager sommerhusejernes interesser overfor det offentlige, vedligeholder veje, grønne arealer, bade- og bådebroer og bidrager generelt til, at sommerhusområdet som helhed er attraktivt for både ejere og lejere. Kommunen kan i lokalplanen stille krav til at der oprettes en grundejerforening og afgrænse foreningens forpligtelser. På den måde kan det sikres, at ejere af store sommerhuse bidrager til vedligeholdelse af sommerhusområdet.
3. Grundejerforeningen kan agere som forum for godt naboskab og samtidig være med til at løse konflikter, der måtte være mellem medlemmer af grundejerforeningen eller tilstødende grundejerforeninger.
4. Inddragelse og dialog med omkringliggende grundejerforeninger tidligt i planlægningen for nye sommerhuse kan dertil forebygge konflikter omkring fx vej forhold og fællesarealer.

I FSiO støtter vi op om kommunens formål med etablering af de nye rammebetingelser, ligesom vi deler kommunens synspunkt om de problemer, som er knyttet til de store sommerhuse.

På vegne af FSiO

Birthe Riddersholm
FSNR

Frank Laursen
SAGD

Karl-Anker Thorn
SAGT