

Til Gribskov kommunes byråd

Rådhuset

3200 Helsingø

Gribskov Landligger Forbunds ønsker til de kommunale krav til vilkårene ved byggeriet af mega-store sommerhuse i kommunen

Gribskov Landligger Forbund har tidligere meddelt Gribskov kommune, at vi er stærkt bekymrede ved udsigten til, at kommunen giver nærmest blanke tilladelser til mega-store sommerhuse, som det er sket med godkendelserne af huse på f.eks. 204 m² med 8 værelser, 306 m² med 9 værelser & 439 m² med 8 værelser. Ved husene er der herudover planlagt opførelse af forskellige udendørs installationer - f.eks. en pool.

Gribskov Landligger Forbund er stærkt bekymret ved udsigten til disse byggerier, der sker i eksisterende sommerhusområder, der i visse tilfælde ikke er omfattet af regulerende og beskyttende lokalplaner, der dels kunne forhindre så massive byggerier, dels kunne sikre byggerier, der er afpasset ønsket om at nybyggeri skal indgå naturligt i eksisterende områder. Det vil næppe være i overensstemmelse med den erhvervsdrivende fond Dansk Kyst- og Naturturismes ønsker, der bygger på bæredygtig vækst og udvikling af kyst- og naturturismen i Danmark. GLF mener, at det ikke nødvendigvis er bæredygtigt, at der bygges mega-huse i eksisterende sommerhus--bebyggelser.

Nybyggeri fordrer respekt for det, som Louisiana-museets stifter, Knud W. Jensen så smukt kaldte "Stedets ånd". Og her passer mega-huse på mere end 200 kvadratmeter ikke ind i et eksisterende sommerhusområde.

GLF beklager kommunens beslutning om at godkende byggeri af mega-huse, men vi vil med denne henvendelse prøve at få Gribskov kommune til aktivt at begrænse mulige skadevirkninger.

Helt generelt vil vi opfordre kommunen til at sikre, at sommerhuslovens bestemmelser overholdes. Det drejer sig især om sommerhuslovens § 8, men også § 1, stk. 4 & 5 og § 2, jævnfør Bolig- og Planstyrelsens materiale. Der henvises til vejledning om udlejning af sommerhuse m.v. af 8. januar 2021.

Kommunen bør erindre sig, at *"Hovedformålet med sommerhusloven er at hindre et øget pres på landets rekreative arealer, og at lov om erhvervelse af fast ejendom, som administreres af Justitsministeriet, ikke omgås. Sommerhuslovens regler om udlejning har derfor til stadighed været administreret restriktivt for at sikre, at udlejning af ferieboliger ikke bliver et erhverv for ejer."* Notat fra Bolig- og Planstyrelsen - 12. februar 2021.

Her gælder det netop forholdene omkring meget store sommerhuse, som i en lang række tilfælde mere er at betragte som erhvervsmæssige investeringer med henblik på udlejning. Ofte en udlejning, der kommer til at foregå på en måde, der leder tanken hen på kursus-

ejendomme, hoteller og lignende, hvor aktiviteterne let kommer på kant med sommerhuslivet i et ældre sommerhusområde.

GLF vil specifikt pege på otte vigtige problemstillinger:

A. Parkerings - pladser

B. Æstetisk indretning af passende arealer til affaldsspande

C. Kloakeringsforhold,

D. Problemer med overfladevand,

E. Naturværdier, herunder krav til indretning af belysning,

F. Forhold til naboerne, høring før udstedelse af byggetilladelse,

G. Samspil med en eventuel lokal grundejerforening

G. Lokalplan, servitutter og tinglysninger?

A. Parkerings - pladser

Når de pågældende ejendomme er indrettet med et antal værelser, hvor kapaciteten langt overstiger antal værelser i et almindeligt sommerhus, må man forvente, at der kan ske udlejning eller brug med midlertidigt ophold af mange personer på den enkelte ejendom.

Det er derfor særdeles vigtigt, at der indrettes parkerings - pladser **inde på den enkelte ejendoms område**, så man sikrer, at der ikke sker parkering på områdets - ofte smalle - (grus)veje, der altid skal kunne fungere som brandveje. Parkering uden for matriklen vil ofte ske med betænkelig slitage på rabatterne, der medfører sætningsskader og uheldig påvirkning af nedsivning af overfladevand.

Vejene er brandveje, og det må ulovlig parkering ikke forhindre dem i at være! Derfor indretning af p-pladser inde på den enkelte matrikel, hvor mega-huset skal opføres!

B. Æstetisk indretning af passende areal til affaldsspande

Da et større antal personer i det enkelte hus uundgåeligt vil medføre større behov for betydelig kapacitet til affald, er det ekstra vigtigt, at **affalds-kapaciteten er afpasset det maksimale antal personer**, der kort eller lang tid benytter ejendommen. Affald skal ikke ligge uden for spandene, men i spandene. Derfor skal kapaciteten afpasses det maksimale antal personer, så det sikres, at der ikke ophobes affald uden for spandene. Personer med korttidsophold skal have let ved at komme af med deres affald. Og indretningen af affaldsområdet skal ske, så naturværdierne ikke belastes. Det vil sige, at der skal etableres en æstetisk afskærmning af området.

C. Kloakeringsforhold

Det eksisterende ledningsnet kan blive udsat for en større belastning ved intensiv udnyttelse af det enkelte mega-sommerhus, så det er vigtigt at **kommunen i samspil med Gribskov Forsyning sikrer, at ledningskapaciteten er afpasset det antal beboere**, der kan forventes i spidsbelastningssituationer.

I nogle sommerhusområder er kloakeringen udført for mange år siden med andre livsformer, så en ny tid med ejendomme med mange beboere og vandkrævende installationer og maskiner mv. kan udfordre kapaciteten. Problemer på den enkelte ejendom kan muligvis give problemer i nærområdet, og det må ikke ske som følge af etableringen af et mega-sommerhuse.

D. Problemer med overfladevand

De store regnmængder, som vi har set ikke mindst i år, vil meget let kunne give problemer på både den enkelte parcel, hvor et mega-hus er opført, men også på et større område - ikke mindst hvor der er tale om terræn-forskelle. Det er derfor vigtigt, at der **på matriklen med mega-huset ikke indrettes større arealer med asfalt** eller lignende, som vil forhindre nedsivning.

Kommunen må kunne stille krav, der sikrer, at overfladevand let kan sive ned. Både på vandrette flader og på rabatterne og evt. med etablering af faskiner.

E. Naturværdier, herunder krav til belysningen

Mange ældre sommerhusområder har gennem årene udviklet sig til naturområder med store træer og i respekt for "Stedets ånd" – d. v. s. at området er et sommerhusområde og ikke et villakvarter!

Det er derfor uhyre vigtigt, at der stilles krav til ejerne af et mega-sommerhus om at byggeriet skal ske i respekt for naturværdierne, så der ikke skabes store åbne områder blottet for træer, buske og vegetation. Det kan muligvis ikke stilles som specifikke krav til selve byggeriet, men da bygningerne i visse tilfælde opføres som trelængede "gårde" er det ekstra vigtigt at fastholde fokus på naturværdierne. Grundplanen for den ejendom, der søges byggetilladelse til, skal altid fremsendes.

I den sammenhæng er det vigtigt at der ikke installeres belysning, der let kan skæmme naturindtrykket. **I et sommerhusområde skal der være mørkt om natten.** Der må ikke være belysning, der automatisk tændes, når biler, dyr eller mennesker passerer. Belysning skal være skærmet og må ikke være tændt permanent og ikke efter mørkets frembrud.

I en af kommunen godkendt lokalplan på Sandet er det f.eks. ikke tilladt med vejbelysning. Den norm bør gælde også i andre sommerhusområder.

F. Forholdet til naboerne og nabo-høring

Når kommunen har opgivet sin tidligere og velbegrundede beslutning om ikke at acceptere byggeri af mega-huse, er det **ekstra vigtigt, at der forud for byggetilladelsen er foretaget en grundig nabo-høring**, som ikke kun omfatter de egentlige naboer, men de sommerhusejere, der kan blive påvirket af byggeriet. I Halsnæs er det tydeligt, at huspriserne er faldet markant på de ejendomme, der ligger tæt op ad mega-landsbyerne. Det kan næppe være et kommunalt ønske!

G. Medlemskab af grundejerforeningen

Er der en grundejerforening i området er det vigtigt, at ejerne af den parcel, hvor mega-huset ligger, er **pligtig at være med i den grundejerforening**, der måske er i området. Og kun med én stemme, da det er en parcel. Kommunen har tillige en pligt til at påse, at eksisterende servitutter og deklARATIONER overholdes, og at der ikke dispenseres fra disse. Samtidig må kommunen som et naturligt krav forlange, at der foreligger en grundplan, der viser byggeriets samlede udstrækning.

Grundejerforeningerne optræder sjældent som repræsentanter for snævre ego-interesser, men er primært udtryk for et praktisk fællesskab med fælles ansvar for områdets "herligheder". Det er derfor vigtigt, at nye "sommerhusejere" inddrages i dette fælles virke, der er udtryk for en folkelig organisering i en forening, hvis virke har fokus på bevarelse af områdets værdier. Og er mega-byggerierne mest præget af udlejning er det endnu vigtigere, at de formelle ejere forpligter sig på det fælles ansvar, som forvaltes af grundejerforeningen. Og hvor andre end mega-husenes ejere kan mærke de problematiske konsekvenser af udlejning med ulovlig parkering, ukorrekt håndteret skrald og støj.

H. Skulle der foreligge en lokalplan

Hvis området er omfattet af en af kommunen godkendt lokalplan, er det uhyre vigtigt, at der **kun dispenseres fra denne, hvis områdets andre grundejere kan tilslutte sig denne dispensation**. Og er der en grundejerforening, er det oplagt, at det er den, der har ansvaret for behandlingen af et ønske om dispensation.

Konklusion:

En række af landets sommerhus-kommuner (Halsnæs, Odsherred og Guldborgsund f.eks.) har - ofte belært af dårlige erfaringer - besluttet at fastlægge en maksimums-størrelse for sommerhuse. Ofte fordi det kommer på kant med det rolige og traditionelle sommerhus liv, og fordi der sker et betydeligt prisfald på ejendomme i nærheden af mega-sommerhusene.

Dette burde Gribskov kommune medtænke i forvaltningen af de mega-store sommerhuse, for det er oplagt, at jo større sommerhusene bliver, jo større bliver problemerne også.



Gribskov Landligger Forbund

Dato: 27. november 2023

Desværre har etableringen af store ejendomme flere steder i landet - bl.a. i nabokommunen Halsnæs - vist, at der ikke i tilstrækkelig omfang tages hensyn til områdets natur-indtryk, så ejendommene ofte ligger som store enkelt- og fritliggende huse på et træløst og nærmest "barberet" område, men vi forventer, at kommunen stiller krav til beplantningen, der som et minimum må sikre mod såvel ind- som udsyn og bevarelse af naturindtrykket.

Vi er som repræsentanter for landligger-interesse i Gribskov meget optaget af at beskytte naturværdierne, og derfor sætter vi med denne skrivelse fokus på kommunens ansvar for at sikre, at kommunens egne målsætninger om sommerhusområdernes kvaliteter bliver opfyldt.

Gribskov Landligger Forbund tager med beklagelse til efterretning, at Gribskov kommune har accepteret mega-store sommerhuse, og vi opfordrer kommunen til i arbejdet med at implementere de konkrete godkendelser at tage hensyn til de her nævnte indsatsområder.

Vi sender denne skrivelse til såvel kommunen som til alle medlemmer af byrådet.

Endelig opfordrer vi byrådets folkevalgte medlemmer til selv nøje at følge behandlingen af byggetilladelser, så der konstant er et vågent politisk øje på processen.

Med venlig hilsen

Søren Bald

formand for GLF