

FSNR's synspunkter vedrørende kommuneplantillæg nr. 14

FSNR (Fritidshusejernes sammenslutning i Nykøbing-Rørvig) repræsenterer ca. 2700 sommerhusejere i 44 Grundejerforeninger i Odsherreds Kommune.

Baggrund for høringsvar:

Odsherred kommune har udarbejdet et kommuneplantillæg, som har til formål at styrke mulighederne for at sige nej til store sommerhuse, når sommerhusprojekter sagsbehandles.

Kommunen har derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, hvori der er foreslået følgende rammebestemmelser:

1. at det maksimale etageareal fremover bliver 200 m²,
2. at den minimale grundstørrelse bliver 2000 m²,
3. og den maksimale bebyggelsesprocent 15%.

Kommunens hensigt er, at rammebestemmelserne skal imødegå følgende problemer, der er knyttet til store sommerhuse:

- Husene udlejes intensivt og bruges af mange personer på en gang.
- Det intensive brug skaber konflikter med naboerne.
- Støjgener og afskærmning.
- Trafik og parkering.
- Affald og renovation.
- Stiforhold og adgang til kyst og natur.
- Husenes fremtræden er dominerende i landskabet og ude af harmoni med de eksisterende karakteristika for det pågældende sommerhusområde.
- Skov og bevoksning fjernes og naturværdier nedslides og lider.

Rammebestemmelserne vil gælde ved nybyggeri, tilbygning, samt i udstykningsager, hvor kommunen fremover vil anvende partshøring for at kortlægge ovennævnte konfliktpunkter, når et projekt vil sprænge rammerne.

Kommunen ønsker i den forbindelse at indhente høringsvar, ideer og synspunkter til kommuneplantillægget.

FSNR's høringsvar:

Generelt er FSNR særdeles imødekomen 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 område kan være konfliktskabende og ødelæggende for begge parter og ikke i kommunens interesse.

2. Ved store sommerhuse forstår vi 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 et område for sig selv og ikke midt i et allerede udbygget område, hvor de nemt risikerer 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 erhvervsmæssigt. Udlejningen skal ikke belaste de øvrige sommerhusejere i området, og supplement til eget brug skal ikke udvikle sig til en levevej.
5. Endvidere 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 forbigående turister.

Desuden vil vi 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, og 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 og fx vej forhold og fællesarealer.

I FSNR 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.

Baggrund for vores synspunkter:

I FSNR ser vi sommerhusejerne som aktive, deltagende fritidsborgere, som i deres grundejerforeninger samarbejder om vedligeholdelse af fælles infrastruktur: grøfter, veje, natur på grundene, etc. og samarbejder om fremkommelighed, affaldshåndtering og om de kommende følger af den forventede nye postlov etc. Sommerhusejerne kan herved også blive et vigtigt element i en bedre ressourcebaseret af kommunens strategi.

Vi ser grundejerforeningerne som platformen for etablering af et solidt områdefællesskab, som kan blive nøglen til vækst og stolthed, således som det er beskrevet i bogen "Stedsfællesskab" af Hans-Jørgen Olsen, tidligere turistdirektør i Odsherred, chef for Feriepartner Odsherred og den første direktør i fonden for Geopark Odsherred. Kommunen kender formentlig både forfatteren og bogen, som vi i FSNR er meget enige i.

Vi definerer fællesskab på følgende måde:

Interaktion	Normer og værdier	Socialt tilhørsforhold
Medlemmerne af fællesskabet er sammen med hinanden regelmæssigt over tid	Medlemmerne har nogle fælles normer og værdier der er definerende for, hvordan man er sammen i fællesskabet	Medlemmerne har en klar følelse af at høre til i fællesskabet og er i stand til tydeligt at skelne mellem os (fællesskabets medlemmer) og de andre (dem uden for fællesskabet)

Som det fremgår af definitionen, så vil forbigående turister altid stå uden for et etableret stedsfællesskab.

Når alt det er sagt, så er det vores opfattelse, at vi i FSNR og kommunen i det store hele har de samme mål og ønsker, og vi håber på en fremtidig frugtbar dialog når det gælder store sommerhuse.

På vegne af FSNR

Birthe Riddersholm