



## Kodeks for godt naboskab i sommerhusområder med meget store sommerhuse

Med udgangspunkt i "Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse" fra Erhvervsstyrelsen (nu Bolig- og Planstyrelsen) af 8. januar 2021 har Feriehusudlejernes Branche forening og Dansk Erhverv formuleret en række hensyn, som gæster, beboere, udlejere og udlejningsbureauer i tillæg til kommunernes muligheder kan tage for at sikre godt naboskab.

Nye sommerhuse er med til at skabe vækst og udvikling i lokalsamfundene og styrke den danske kyst- og naturturisme.

Mange af de danske sommerhusområder ligger ved kysterne og er kendetegnet ved deres tilknytning til rekreative værdier.

De seneste år er der blevet planlagt flere nye sommerhusområder, der giver mulighed for at opføre større sommerhuse med høj kapacitet, mange faciliteter og en kvalitet, som efterspørges af flere og flere familier. Dette sker i takt med den generelle velstandsstigning i samfundet og ændringer i befolkningens familiemønstre, der klart viser, at det er blevet mere udbredt, at enkeltpersoner og familier ejer store høj kvalitetssommerhuse og deles om flere sommerhuse. Kvaliteten af disse sommerhuse gør dem særligt egnede til udlejning.

Sommerhusområder, hvor der er planlagt meget store sommerhuse med mulighed for betydelig udlejning, kan få en mere intensiv benyttelse, end hvad der gælder almindeligvis. Ved planlægningen er det derfor vigtigt at være opmærksom på tilpasningen til de eksisterende omgivelser, så de nye områder indrettes på en måde, der sikrer de bedste forudsætninger for en god sameksistens og begrænser potentielle nabokonflikter og øvrige gener i forhold til allerede bebyggede sommerhusområder.

Kodekset for udlejning henvender sig til kommunerne, udlejningsbureauer, grundejerforeninger, feriehusgæster og feriehus ejere med inspiration og vejledning for områder med store sommerhuse. Vejledningen omfatter en række emner, som typisk kan give udfordringer i områder med meget store sommerhuse, og som er vigtige at forholde sig til i planlægningsfasen og i hverdagen, så der tages hensyn vedrørende emner som støj, trafik, parkering, beplantning og skrald.

### Planlægning af sommerhusområder

Det er en kommunal kerneopgave at planlægge for sommerhusområder. Inden for kystnærhedszonen kan der kun udlægges nye sommerhusområder, efter at områderne er udlagt i et landsplandirektiv udstedt af erhvervsministeren på baggrund af ansøgning fra kommunalbestyrelsen. Den kommunale planlægning skal sikre en afvejning af de lokale interesser, fx mellem hensynet til naboer, hensyn til natur- og landskabsinteresser, ønsket om vækst og udvikling samt sikre, at offentligheden høres og inddrages i den kommunale planlægning.

I forbindelse med planlægning for sommerhuse foretager kommunen typisk en række overvejelser og vurderinger i forhold til placering af ny bebyggelse, grundstørrelser, bebyggelsesprocent og udformningen af bebyggelse samt beplantning, vedligeholdelse af ubebyggede arealer og fællesareal, lige som behov for infrastruktur m.m. kan indgå.

### Hvad er et meget stort sommerhus

Planlægningen for store sommerhuse er et relativt begreb, der bør ses i sammenhæng med de sommerhuse, der allerede er opført i det omkringliggende sommerhusområde. I en sammenligning mellem eksisterende og påtænkte/planlagte sommerhuse kan grundstørrelser og tilladte bebyggelsesprocenter mv. give en indikation af, 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.

### Placering af meget store sommerhuse

Sommerhusområder er forskellige og tiltaler forskellige sommerhusejere og -lejere. Attraktionsværdien af en sommerhusgrund er tæt forbundet med placering i forhold til kysten og rekreative naturoplevelser m.m. Ved planlægning for områder med meget store sommerhuse er placeringen af sommerhusområdet væsentlig, da bygningernes skala, kapacitet og anvendelsesgrad vil have betydning for, på hvilken måde de nye sommerhuse kan spille sammen med de eksisterende forhold og de natur- og landskabsmæssige værdier, der karakteriserer området og de nære omgivelser.

Planlægning for områder med meget store sommerhuse skiller sig ud fra de mere klassiske sommerhusområder udlagt i 1960'erne og 1970'erne. Det kan i planlægning for et konkret område være hensigtsmæssigt at placere de nye store sommerhuse i kanten af et eksisterende sommerhusområde for at forebygge miljøkonflikter i forbindelse med støj og anvendelse. Det giver mulighed for at bibeholde sammenhængskraften i det etablerede sommerhusområde og skabe en arkitektonisk og landskabsmæssig overgang mellem områderne.

I store sommerhusområder vil sikring af offentlig adgang til grønne og rekreative arealer, adgang til de åbne kyster og etablering af fælles friarealer gøre sommerhusområderne attraktive for både sommerhusbeboere og turister og kan desuden medvirke til at skabe større naturværdi i sommerhusområdet. Planlægning for områder med meget store sommerhuse, der rummer etablering af adgang til rekreative områder, adgang til strand, etableringen af nye grønne stiforbindelser og fælles friarealer vil være med til at bidrage til områdets tilgængelighed og rekreative værdi.

#### Lokalplaner

En lokalplan for et sommerhusområde skal indeholde en planlægning for:

- Områdets anvendelse
- Ejendommens størrelse og afgrænsning (udstykningsforhold)
- Vej- og stiforhold

Desuden kan en lokalplan for et sommerhusområde indeholde bestemmelser om:

- Placering af bebyggelse på grunden
- Terrænhøjde for bebyggelse
- Bebyggelsers omfang og udformning
- Udformning og anvendelse af ubebyggede arealer
- Bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt
- Bevaring af landskabstræk: Bestemmelser om udformning mv. af ubebyggede arealer
- Oprettelse af grundejerforeninger

En lokalplan for et sommerhusområde kan ikke indeholde bestemmelser om:

- Ejerforholdet af sommerhusene
- Placeringen af ikke-permanente trampoliner på ejendommen og lignende løse legeredskaber
- Bestemmelser om udendørsmusik eller brug af støjende, motordrevne haveredskaber.

## Størrelse

De senere år er efterspørgslen på særligt meget store sommerhuse vokset både blandt kommende sommerhusejere og de danske og udenlandske turister.

I forbindelse med planlægningen for eller den efterfølgende opførsel af meget store sommerhuse kan der opstå ønske om matrikulære ændringer for at opnå større grunde eller ønske om dispensation fra fx bebyggelsesprocenten i en eksisterende lokalplan.

Kommunen kan i den forbindelse overveje, hvorvidt større grunde og større sommerhuse er i overensstemmelse med de eksisterende karakteristika for det pågældende sommerhusområde, og om den øvrige planlægning – fx infrastruktur og adgangen til naturværdier – tager højde for en øget koncentration i anvendelsen, der må forventes i forbindelse med større sommerhuse.

## Støj

Sommerhuse benyttes til rekreative formål, og aktiviteten er meget sæsonbetonet. Antal beboere og gæster i et område har stor betydning både i forhold til støj fra vejanlæg og for det liv, der leves i huse, haver og på terrasser.

## Kommuner og støj

Kommunen kan i lokalplanlægning for områder med meget store sommerhuse overveje, hvordan området bedst muligt planlægges, så der tages hensyn til oplevelsen af støj i området. Det kan handle om beliggenhed af veje, løsninger i form af læhegn, mindre afskærmninger og beplantning. Men det kan også handle om at fastsætte bestemmelser om placering af bebyggelse på grunden, materialevalg af ydervægge til sommerhuse m.m.

Beplantning og bebyggelse i bløde og lydabsorberende materialer kan hjælpe med at reducere støjniveauet fra sommerhusaktiviteter, der ofte foregår udenfor i haven. Da en stor del af aktiviteten i sommerhuse som nævnt foregår udendørs, har det fx stor betydning, om terrasser og udendørs opholdsarealer kan placeres på en måde, der tager hensyn til nabohusene.

Sommerhusområdets rekreative karakter fordrer en mere afsides placering i forhold til trafikerede vejanlæg. I kommunens arbejde med infrastruktur i sommerhusområder kan fx vejbredde og belægning indgå i kommunens overvejelser for at mindske trafikstøj. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafik (Lden 53 dB) skal i øvrigt lægges til grund for denne planlægning.

## Gæster, beboere, udlejere og udlejningsbureauer og støj

Støj fra naboer kan være en gene for såvel sommerhusejere i eget sommerhus, gæster i lejede sommerhuse og gæster i lånte sommerhuse. Når det kommer til meget store sommerhuse, kan der opstilles et kodeks for godt naboskab.

Se nedenfor forslag til kodeks for feriehusegæster og beboere i sommerhuse samt kodeks for udlejere.

## Beplantning og afskærmning

Planlægning for meget store sommerhuse kan bevirke tab af natur pga. behovet for sammenlægning af matrikler, og fordi der i forbindelse med mange nyopførte store sommerhuse fældes træer og asfalteres for blandt andet at lette vedligeholdelsen af udenomsarealerne og få plads til indkørsler og parkering, der modsvarer sommerhusets kapacitet. Kommunen har mulighed for at fastsætte bevaringsplaner for det grønne element og bevare landskabstræk i forbindelse med bebyggelse, hvor som-

merhuse i højere grad integreres i og tilpasses naturområder. Dette kan eksempelvis sikres ved at fastsætte beplantningsprincipper med vægt på karaktergivende og egnstypiske arter, der naturligt indfinder sig i de lokale vejrmæssige og jordbundsmæssige betingelser, og som styrker sammenhængen i sommerhusområdets naturpræg.

Kommunen kan dertil understøtte bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt for både at efterleve evt. naturplaner og levesteder for dyre- og plantearter og for at understøtte eksisterende spredningskorridorer mellem biotoper såsom søer eller engarealer, der bidrager til den lokale biodiversitet.

Beplantningen af nabo- og vejskel med hjemmehørende og egnskarakteristiske arter kan mindske nabogener, da beplantningen ofte har en visuelt afskærmende og lyddæpende effekt foruden at bidrage til den rekreative oplevelse af sommerhusområdet.

Ejere kan forpligte sig til at opstille og vedligeholde den af kommunen anviste beplantning og afskærmning for at sikre den mest hensigtsmæssige oplevelse for alle.

Se kodeks for gæster, beboere og udlejere nedenfor.

### **Affald**

I planlægningen for meget store sommerhuse kan kommunen overveje, om der skal udarbejdes en særskilt sektorplan for håndtering af renovation fra området, der særligt i højsæsonen kan generere større mængder renovation end sædvanligt for et mere traditionelt sommerhusområde.

Kommunen kan på den baggrund vurdere mulighederne for indpasning af hyppigere besøg af skraldebiler m.m. i højsæsonen samt mulighed for evt. affaldssortering således, at problemer med skadedyr eller visuelt skæmmende overfyldte skraldespande undgås.

I kommunernes sektorplaner for renovation anvendes ofte forskellige renovationsordninger, alt efter hvordan det enkelte sommerhus anvendes. Eksempelvis får sommerhuse ofte hentet dagrenovation ugentligt i sommerhalvåret, mens det kun er et krav at være tilmeldt en lignende renovationsordning i vinterhalvåret, hvis huset helårsbeboes eller udlejes ved siden af eget brug.

For at tage hånd om renovationsudfordringerne for de meget store sommerhuse stiller visse kommuner i sektorplanen for renovation krav om, at sommerhuse på over 90 m<sup>2</sup> som minimum skal have en 360 liters affaldscontainer, medmindre sommerhuset ikke udlejes ved siden af eget brug. I lokalplanlægningen friholdes arealer samtidigt til etablering af mindre lokale genbrugsøer, der muliggør ejeres og lejeres kildesortering af fx glas.

Se kodeks for gæster, beboere og udlejere nedenfor.

### **Infrastruktur og parkering**

Ved planlægning af meget store sommerhuse må det forventes, at anvendelsen af det enkelte sommerhus er mere intensiv. Meget store sommerhuse kan rumme op mod 30 mennesker, og det må forventes, at antallet af besøgende biler per hus er tilsvarende højt.

Det eksisterende vejnet skal være funktions- og bæredygtigt i forhold til en forventet øget trafik og heraf følgende belastning. Ved planlægning og placering af meget store sommerhuse kan kommunen vurdere, om en selvstændig vejtilslutning er hensigtsmæssig for på den måde at mindske eller helt friholde det øvrige sommerhusområde for øget biltrafik.

Med mange besøgende biler kan der også være behov for at planlægge for bedre parkeringsforhold, hvad end der er tale om privat eller offentlig parkering. I sommerhusområder kan biler ofte være et visuelt forstyrrende element enten langs vejen eller ved en åben asfalteret forgrund. I den forbindelse

kan det være praktisk at sammentænke de landskabelige omgivelser og beplantning for at fastholde områdets visuelle værdier.

Gæster kan hjælpes og opfordres til at forstå regler for trafik og parkering, og udlejere kan sikre, at der til sommerhuset er et tilstrækkeligt antal parkeringspladser.

Se kodeks for gæster, beboere og udlejere nedenfor.

### **Naboskab og grundejerforeninger**

Sommerhusejere er helt overvejende organiseret i grundejerforeninger – de fleste med medlemspligt. Grundejerforeningerne varetager sommerhusejernes interesser over for 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 lokalplanlægningen stille krav til, at der oprettes en grundejerforening og afgrænse foreningens forpligtelser. På den måde kan det sikres, at ejere af meget store sommerhuse bidrager til vedligeholdelse af sommerhusområdet.

Grundejerforeninger 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. Inddragelse og dialog med omkringliggende grundejerforeninger tidligt i planlægningen for nye sommerhuse kan dertil forebygge konflikter om fx vejforhold og fælles friarealer.

Grundejerforeninger såvel som udlejere kan formidle kodeks for godt naboskab.

Se kodeks for gæster, beboere og udlejere nedenfor.

### **Kodeks for gæster og beboere**

#### **Kodeks for feriehusegæster og beboere i sommerhuse**

Vi ønsker jer alle en rigtig dejlig ferie og vil bede jer respektere husets ordensregler og lejemålets betingelser under jeres ophold.

Vi håber, I vil nyde naturen og lokalområdets tilbud, og opfordrer til venlighed og respekt for naboer og fastboende i lokalområdet med baggrund i følgende regler:

- Vis godt naboskab og hensyn til naboer og andre gæster i området.
- Ro og fred er i alles interesse. Udendørs musikanlæg og lignende må ikke genere naboer.
- Undgå høj musik, sang eller anden højlydt adfærd, og luk vinduer og døre efter kl. 22.00, hvor der skal være ro i området.
- Det er tilladt at parkere på sommerhusets parkeringsområde med det antal biler, der kan være på grunden. Øvrige biler skal parkeres andetsteds, hvor de ikke er til gene for naboer. Vi henviser til almindeligt gældende parkeringsregler.
- Det er ikke tilladt at bebo huset med mere end det angivne personantal.
- Rygning skal foregå udendørs, og alle cigaretskodder skal fjernes.
- Det er ikke tilladt at opstille telte, campingvogne eller lignende på eller ved grunden.
- Skraldespande er til almindeligt husholdningsaffald. Pap, flasker og lignende skal afleveres i kommunens genbrugscontainere.

**Kodeks for udlejere og udlejningsbureauer****Kodeks for udlejere og udlejningsbureauer af sommerhuse**

Udlejere af sommerhuse er private sommerhusejere, og de forpligter sig til at vise hensyn til naboer ved udlejning.

Udlejere forpligter sig til:

- At opstille det nødvendige antal skraldespande til at imødekomme gæsternes behov.
- At etablere det nødvendige antal parkeringspladser til antallet af gæster til sommerhusene.
- At opstille kodeks for god gæsteopførsel, herunder regler for støj.
- At sikre lyddæmpende beplantning og afskærmning i overensstemmelse med anvisninger i lokalplan mv.

Udlejningsbureauer, der formidler private sommerhusejeres sommerhuse til turister, forpligter sig til at formidle gæstekodeks til deres gæster, så de kender til:

- Regler for støj.
- Regler for parkering.
- Regler for trafik.
- Regler for skrald.