



Sæt X i kalenderen

Der er nu åbnet for tilmelding til FLs seminar om foreningsarbejde. I løbet af dagen kan man bl.a. øve sig i at træffe beslutninger på en generalforsamling. Også en vejledning i at inddrive tilgodehavender står på programmet.

Seminaret holdes den lørdag 27. november 2021 på Hotel Milling Park i Middelfart.

Læs i denne udgave:

Arkitekter mod megahuse	side 2
Hvem skal betale for sten og sand?	side 3
90 mill. mere til kystsikring	side 3
God energi i sommerhuset	side 4
Elnettet kan klare det meste	side 4
Besøg arkitektens eget sommerhus	side 5
Nye forbindelser til naturen	side 5
Danskerne vil bo ved kysten	side 6
Fortsat nedtur for salget af sommerhuse	side 6
Månedens Bolius-tip	side 7

Stevns og Halsnæs siger nej til flere store sommerhuse

Grænsen går nu ved 150 m²

To kommuner på Sjælland trækker nu grænsen for størrelsen på sommerhuse ved 150 m². For nylig sagde politikerne i Stevns Kommune nej til et projekt med 25 huse på mellem 180 og 300 m², og inden længe ventes Halsnæs Kommune at følge trop.

I en ny lokalplan og i udkastet til en ny kommuneplan for Halsnæs foreslår man en maksimumstørrelse for nye sommerhuse i Asserboområdet på 150 m². Byrådet skal stemme om lokalplanforslaget den 16. september.

Asserbohus-grunden skræmmer

Netop i Asserbo har man i forvejen dårlige erfaringer med en klynge på 12 store huse opført på den tidligere Asserbohus-grund midt i et skovområde. Her har der været problemer med larm og affald, og i sommeren 2020 endte festen brat for en gruppe unge på stedet. De blev simpelt hen smidt ud.

25 poolhuse bremset på Stevns

På Stevns var firmaet Skanlux klar til at bygge 25 pool- og aktivitetsommerhuse i en ny udstykning syd for Rødvig Camping, men dét projekt er nu taget af bordet. Efter at have besøgt området og talt med de lokale grundejerforeninger har kommunen nu besluttet, at husene i henhold til den kommende lokalplan maksimalt må være på 150 m².

- Vi vil gerne have sommerhuse i området. Men vi ønsker nogle sommerhuse, som passer bedre ind i de eksisterende sommerhusudstyknings, der har ligget i området i mange år, siger formanden for kommunens plan-, miljø- og teknikudvalg Flemming Petersen (V) til Dagbladet.

Maks. 25 huse

Også bebyggelsesprocenten er ændret. Kommuneplanen lagde op til, at man f.eks. på en 2.000 m² stor grund kunne bygge et hus på 300 m². Nu er det ikke længere grundens størrelse, der afgør husets dimensioner.

- Vi har nu besluttet, at der højst må bygges sommerhuse på 150 m². Fra staten har vi kun fået grønt lys til at bygge 25 sommerhuse i det område, og det skal fortsat overholdes.

Glæde blandt grundejerne

Beslutningen har vakt glæde hos beboerne i GF Havnelev Enghave, der længe frygtede at se en ferielandsby vokse op i baghaven.

- Vores udstykning er fra 1965. Vi ligger tæt op til en naturbeskyttet eng og ådal med et rigt og varieret dyreliv, bl.a. sjældne flagermus, grævling og ugle. Mere byggeri og uro kan ødelægge området, så det skrider til himlen at ville bygge poolhuse her, siger foreningens formand Ingelise Nordenhof.

Politikere til dialogkaffe

Hendes forening har lagt sig i selen for at få politikerne til at ændre holdning.

- Vi inviterede dem herved til 'dialogkaffe', og det var med til at få dem til at tænke sig om, tror jeg. Vores område ligger lidt skjult, og det er ikke et sted, man kommer, med mindre man kender nogen.

Arkitekter mod megahuse

Kæmpesommerhusenes indtog i landskabet stiller større krav til kommunernes styring og planlægning af, hvad der sker i deres sommerhusområder.

Det mener Arkitektforeningens direktør Lars Autrup. I en kronik i Jyllands-Posten beskriver han samtidig klyngerne af store sommerhuse som forklædte feriecentre.

Formålet er udlejning

"På papiret er supersommerhuset et sommerhus, men i funktion er det snarere et feriecenter, købt og opført som en investering og med udlejning som eneste formål," skriver Lars Autrup.

Planlægning mangler

Supersommerhusenes indtrængen i de etablerede sommerhusområder stiller større krav til kommunernes planlægning. Den er mange steder ikke stram nok, påpeger direktøren med henvisning til et aktuelt forskningsprojekt fra Aalborg Universitet.



Lars Autrup

Selv kommuner med mange sommerhuse som Odsherred, Syddjurs, Kalundborg, Gribskov og Guldborgsund ligger i den lave ende, når det gælder antallet af sommerhusgrunde, der er omfattet af en lokalplan.

[Debatindlæg om megahuse](#)

Ingelise Nordenhof har gjort god brug af medierne for at skabe opmærksomhed om Skanlux' projekt. Sagen har været omtalt i TV2 Øst og Dagbladet, og undervejs i processen har GF Havnelev Enghave meldt sig ind i FL, som også har bistået med rådgivning.



Jeg tror ikke, politikerne anede noget om de naturværdier, der gemmer sig her.

Senere har hendes forening sammen med naboforeningen og Rødvig Camping protesteret mod Skanlux' projekt.

Nej til industriturisme

Ingelise Nordenhof og hendes naboer er dog fortsat bekymrede for, hvad der skal ske med den ny udstykning.

- Lokalplanen er ikke skrevet endnu. Vi ved ikke, hvad Skanlux nu finder på. Firmaet kan jo fortsat bygge syv meter høje huse med plads til 12 personer. Selv om vi har vundet det første slag, er det for tidligt at nedlægge våbnene. Men vi vil ikke have industriturisme her, det vil lægge et alt for stort pres på naturen. Så vi vil opfordre politikerne til at tænke sig rigtig godt om, siger Ingelise Nordenhof.

Tidligt ude

Undervejs i processen er GF Havnelev Enghave blevet medlem af FL, som generelt anbefaler, at grundejere reagerer hurtigst muligt, når et nyt projekt er undervejs. I dette tilfælde gik foreningen sammen med naboforeningen og den lokale campingplads til medierne, så snart de hørte om ansøgningen fra Skanlux.

Skanlux er ifølge selskabets direktør gået i tænkeboks i forhold til et alternativt projekt.

Skanlux bygger fortsat på Sydals

Trods Planklagenævnets kendelse om, at 23 planlagte megahuse ved Mommark Strand på Sydals er ulovlige, bygges der fortsat på livet løs i området.

- Allerede før sommerferien bad vi sammen med FL Sønderborg kommune om at få Skanlux til at standse byggeriet, men det har kommunen indtil videre nægtet, siger Poul Richard Fedders, formand for GF Fiskervej, der er nabo til byggeriet.

- Vi har også bedt kommunen etablere en ny tilkørselsvej til byggepladsen, så vi slipper for at skulle have store lastbiler med anhængere gennem vores område. Men indtil videre er der intet sket. Man kan let få det indtryk, at Sønderborg kommune føler sig hævet over loven.

13 huse er nok

Fedders, som i forhandlingerne med kommunen repræsenterer seks grundejerforeninger og et landsbylaug, lægger nu op til nye, tosporede forhandlinger med kommunen, dels om en ny, permanent tilkørselsvej til byggeriet, dels om en ny lokalplan for området.

- Vi vil have byggeriet begrænset til de 13 huse, som allerede er opført og solgt - der skal ikke bygges flere. Den kommende grundejerforening skal formulere et sæt ordensregler, bl.a. om at der skal være ro efter kl. 22, så vi ikke skal høre på dunkende basrytmer til langt ud på natten. Og så skal Skanlux-området etablere egne badebroer i stedet for at bruge vores, siger Poul Richard Fedders.

90 mill. kr. mere til kystsikring

Endnu er portion af de i alt 350 mill. kr., der er afsat til kystbeskyttelse på dette års finanslov, er nu klar til uddeleling.

Denne gang er puljen på 90 mill. kr., og pengene gives som medfinansiering til etablering eller forstærkning af diger ved Vadehavet og til kommunale fællesprojekter.

- Vi skal ruste os mod oversvømmelser og erosion fra havet. Vi har i Folketinget sat gang i arbejdet med en national klimatilpasningsplan, og puljen til kystbeskyttelse er endnu et initiativ for at håndtere udfordringerne, siger miljøminister Lea Wermelein.

Berører 500.000 borgere

Ifølge kystplanlægger.dk er der i dag akut behov for at mindske risikoen for oversvømmelse og/eller erosion på ca. 2.160 km af den danske kyststrækning. Ca. 430.000 mennesker kan i dag blive direkte berørt.

Ser man 50 år frem, vil ca. 3.070 km kyst være i fare for at blive oversvømmet eller skyllet væk. Til den tid vil det berøre ca. 523.000 mennesker.

Langsigtede løsninger, tak

Der er ifølge Kystdirektoratet brug for langsigtede helhedsløsninger, der forebygger oversvømmelse og erosion. Og samtidig tager hensyn til de forskellige interesser, der måtte være på kysten. Projekter, der tager højde for dette, kan komme i betragtning til at modtage medfinansiering fra puljen.

Puljen med de 90 mill. kr. er åben for ansøgninger frem til den 30. september 2021.

Læs mere på

[Kystsikring 2021](#)



Kystsikring - her i den hårde udgave - finansieres vidt forskelligt i de enkelte kommuner.

Hvem skal betale for sten og sand?

At kystbeskyttelse er nødvendig for at bremse vandets fremfærd, kan de fleste efterhånden være enige om. Men når det kommer til regningen, er der stor forskel på, hvordan udgifterne fordeles.

Et eksempel er Sjællands nordkyst. Strækningen fra Helsingør til Hundested er delt mellem tre kommuner - Helsingør, Gribskov og Halsnæs, og de er gået sammen om et fælleskommunalt kystsikringsprojekt, bl.a. i form af sandfodring.

De tre kommuner benytter dog vidt forskellige betalingsmodeller. Ifølge [dr.dk](#) betaler Helsingør for kystsikringen her og nu, men ikke for yderligere vedligeholdelse. Borgerne i Gribskov kan glæde sig over, at kommunen henter de 75 pct. af beløbet i kommunekassen.

Sender regningen til borgerne ved kysten

Til gengæld lander regningen i Halsnæs helt og holdent hos borgerne - og kun hos dem, der bor i første række til kysten. De kan risikere at skulle af med et sekscifret beløb. Det er dybt urimeligt, mener de, for kystbeskyttelsen vil jo også gavne grundejere i anden og tredje række.

Halsnæs borgmester Steffen Jensen (S) og et flertal i byrådet ser anderledes på det.

- Jeg mener ikke, det er en kommunal opgave at kystsikre privat mands grund. Skal pengene tages fra kommunekassen, vil det bare gå ud over daginstitutioner eller plejeboliger, siger han til DR. Borgmesteren og ejerne af de kystnære grunde i Halsnæs er dog enige om, at pengene bør komme fra staten. Og at de 350 mill. kr., der er afsat til kystsikring på årets finanslov, langt fra rækker.

Fællesskab giver god mening

FL mener, kystsikring er og bør være et fælles anliggende.

- Vand respekterer hverken naboskel eller kommunegrænser, og kystsikringsprojekter er ofte både komplicerede og kostbare at føre ud i livet. Bl.a. derfor giver det god mening at gennemføre sådanne projekter i fællesskab - i et samarbejde mellem lodsejere, kommune og eventuelt andre interessenter i området, siger FLs formand Johs Chr Johansen.

- Hvis en vej fyldt med spildevands- og forsyningsledninger er truet af erosion, eller værdien af ejendommene i området generelt stiger, fordi de sikres, drager mange andre end de nærmeste naboer fordel af beskyttelsen. Og når man fordeler omkostningerne på flere, bliver betalingen for den enkelte overkommelig, siger FLs formand.

[Kystsikring er et fælles anliggende](#)

God energi i sommerhuset

Rekordmange danskere har købt sommerhus i 2020 og 2021. Derfor vil Energistyrelsen hjælpe den grønne omstilling på vej i de danske sommerhuse.

– Vi sætter spot på et energiforbrug, som mange ikke tænker over, siger direktør for Energistyrelsen, Kristoffer Böttzauw.

– Vi har allerede fokus på at få sat energiforbruget i vores helårshuse ned. Men efterhånden som danskerne opholder sig mere i deres sommerhuse, er det naturligt også at sætte ind dér.

Sommerhuse er generelt i dårligere stand end helårsboliger rent energimæssigt. De er dårligere isoleret og opvarmes typisk med elvarme.



Energistyrelsen har udviklet et digitalt værktøj – SommerhusTesten – der giver gode råd om, hvordan man sparer penge, energi og CO₂ i sommerhuset. Det kan være gennem energirigtig adfærd eller ved hjælp af renovering.

SommerhusTesten er en del af kampagnen 'Skab god energi i sommerhuset'.

[Tag sommerhus testen](#)



Ladeboksen fra Clever fås færdiginstalleret for under 10.000 kr.

Elnettet kan klare det meste

“Som landligger og bilist overvejer jeg at udskifte min dieselbil med en elbil, og bilen skal kunne oplades ved sommerhuset. Men hvis vi er mange miljøivrige i området, kan det inden for et par år betyde en overbelastning af kabelnettet til sommerhusene.”

Sådan skrev Karsten Kring fra Ramløse Sand i Nordsjælland for nylig til nyhedsbrevets redaktion og bad os se nærmere på problemet med det, han kalder ‘det forældede og pjevsede’ elnet i mange sommerhusområder.

Nyhedsbrevet har talt med elselskabet Radius, som forsyner bl.a. sommerhusområderne i Nordsjælland. Her genkender man ikke problemet.

- Elnettet i et sommerhusområde er dimensioneret til at klare de spidsbelastninger, der opstår, når det er allerkoldest, og en stor del af sommerhusene på samme tid skal trække strøm til elvarme og varmepumper. Så der er også plads til at lade elbilerne op, siger funktionschef Frederik Andersen fra Radius. Han tilføjer, at elnettet vil blive udbygget i takt med, at flere får elbiler og varmepumper.

Ladeboks skal monteres af professionel

Elforsyningen til både sommerhuse og helårsboliger har en kapacitet, som vil være nok til de fleste. Også dem med elbil og ladeboks. Boksen skal monteres af en professionel installatør, som også kan vurdere, om husets elinstallation er dimensioneret rigtigt.

- En ladeboks skal have sin egen gruppe på eltavlen, siger kommunikationschef Henrik Skyggebjerg fra firmaet Clever, som sælger ladebokse.

- Installatøren kan vurdere, om installationen er tilstrækkelig, eller den eventuelt skal opgraderes. Det er dog ifølge vores erfaring kun nødvendigt i ét ud af ti tilfælde, siger han.

Tjek de enkelte apparaters forbrug

Sommerhuse er gennem de seneste årtier blevet udstyret med stadig flere energiforbrugende apparater. Henrik Skyggebjerg anbefaler, at man skaffer sig et overblik over, hvor meget el de forskellige apparater bruger. Hvis man oplever, at forsyningen er ustabil, er det måske, fordi man har sluttet for meget udstyr til i forhold til, hvad installationen kan trække. Elbilen bruger selvfølgelig el, når den lader op, men jo typisk om natten hvor det øvrige forbrug er lavt.

Nye forbindelser til naturen

Ruter, stier og udsigtspunkter kan være med til skabe bedre adgang til naturen i en tid, hvor mange flere søger ud under åben himmel.

På Arkitekturens Dag 4. oktober vil Friluftsrådet i samarbejde med Arkitektforeningen vise eksempler på arkitektur, der forbinder os til naturen.

- Gennem arkitekturen kan vi løse nogle af verdens mest presserende udfordringer, siger direktør Lars Autrup fra Arkitektforeningen.

Det kan vi ved f.eks. at tage højde for klimaforandringer, når vi udvikler vores byer. Eller skabe bedre betingelser for en større biodiversitet. Og de arkitektoniske greb kan bruges til både at booste sundhed og bevægelse eller til afsæt for de mere stille og sansende naturoplevelser.

Naturen tænkes med

Friluftsrådet er glade for at der bliver sat fokus på mulighederne for at komme ud i naturen.

- Det er helt afgørende, at forbindelser til naturen tænkes med i den fysiske planlægning af vores byer og landet i det hele taget, siger Friluftsrådets direktør Winni Grosbøll.

- Der skal være stier, ruter og faciliteter, der forbinder os til naturen og skaber sammenhæng mellem by og land. Derfor skal de rekreative muligheder tænkes med, når vi for eksempel klimasikrer vores byer.

Arkitekturens Dag er en årligt tilbagevendende begivenhed, som markeres over hele verden.

Læs mere på

[Arkitekturens Dag 2021](#)



Foto: Lars Gundersen

'Esken' er tegnet af kgl. bygningsinspektør Svend Eske Kristensen og tilhører i dag Realdania. Det falder smukt ind i landskabet ved Kårup Skov i Odsherred.

Besøg arkitektens eget sommerhus

Langt de fleste af Danmarks mere end 220.000 sommerhuse er typehuse, opført langs den jyske vestkyst, i Odsherred eller Nordsjælland og bygget efter 1960.

Men enkelte skiller sig ud, f.eks. fordi bygherren var arkitekt og med sommerhuset ville - og kunne - realisere egne drømme. Fire af den slags sommerhuse regnes for så værdifulde eksempler på sommerhusarkitektur, at de indgår i Realdania By & Bygs samling af dansk arkitektur.

Husene er opført mellem 1918 og 1969, og stilarterne spænder fra Kay Fiskers klassiske landsted ved Snekkersten (opført for en velhavende cykelpumpefabrikant fra København) til Poul Erik Thyrrings brutalisme bygget i beton, bølgeeternit og ru brædder i en skov nær Herning.



Foto: Helene Høyer Mikkelson

Organisk brutalisme hedder stilarnten, som Poul Erik Thyrrings hus er bygget i. Trods de usædvanlige byggematerialer - her bølgeeternit på facaden - fungerer huset i harmoni med naturen omkring det.

De fire huse, som også tæller Arne Jacobsens hvide 'Knarken' ved Sjællands Odde, fortæller et stykke Danmarkshistorie om en epoke, hvor sommerhuset udviklede sig fra velhaverluxus for de få til folkeeje - i takt med kortere arbejdstid og stigende velstand i samfundet.

Du kan læse mere om sommerhusets historie og se arkitekternes sommerhuse på [Realdania By & Byg](#)

Er du medlem af Realdania By & Byg Klubben, har du også mulighed for at besøge husene.

Fortsat nedtur for salget af sommerhuse

Salget af sommerhuse falder fortsat. Nye tal fra Boligsiden afslører, at sommerhuse er den boligtype, der har oplevet det største fald i salget i juli måned sammenlignet med juli 2020. Helt præcist er der tale om et fald på 38 pct.

Nedgangen i salgstallene kommer dog ikke helt bag på Boligsidens kommunikationsdirektør Birgit Daetz.

– Når udgangspunktet er så høje salgstal, som vi så sidste sommer, vil der ske et fald, når vi bevæger os mod mere naturlige tilstande.

Normalt juli-niveau

Men selv om de 1.000 sommerhushandlere i juli måned er det hidtil laveste månedresultat i år, er det samtidig det normale niveau for sommermåneden, hvor mange holder ferie.

Nedgangen i salget er sket over hele landet. Kommuner som Haderslev, Thisted og Næstved tegner sig for største fald med nedgange på hhv. 75, 70 og 66 pct. sammenlignet med juli 2020.

[Boligsiden](#)



Havudsigt trumfer alt andet, når vi skal vælge, hvor vi vil bo.

Danskerne vil bo ved kysten

Det er lykken at bo ved vandet, og salget af boliger i vandkanten af Danmark bare stiger og stiger.

En ny opgørelse fra Boligsiden viser, at salget af kystnære boliger i perioden januar til juli 2021 er steget med 47 pct. sammenlignet med samme periode i 2019. Under 100 meter fra vandet er steget hvert år siden 2016.

– Folk har fået øget friværdi i deres bolig takt med, at priserne er steget. Derfor har flere nu råd til et sommerhus nær kysten, siger kommunikationsdirektør Birgit Daetz fra Boligsiden.

– Har du et hus med havudsigt, ved vi fra tidligere undersøgelser, at den nærmest sælger sig selv. Og det sker, uanset om det er liebhaveri til en høj pris eller et håndværkertilbud. Vandet sælger. Sådan er det bare.

I salgsstatistikkerne fylder villaerne normalt mere end sommerhuse, men når det gælder kystnære huse, er sommerhussalget lige så stort som villasalget. Faktisk blev der i 2020 solgt flere kystnære sommerhuse end villaer.

– Coronaen og de manglende rejsemuligheder er en del af forklaringen. Men allerede før coronaen kom til Danmark, så vi en bevægelse i retning af øget sommerhussalg og flere ferier herhjemme på grund af en stigende klimabevidsthed, siger Birgit Daetz.

I starten af august var der 452 boliger under 100 meter fra kysten til salg. Det er 56 pct. færre end i starten af august 2019.

Salget af boliger under 100 meter fra kysten:

BOLIGTYPE	2016	2017	2018	2019	2020	2021	ÆNDRING FRA 2020-2021	ÆNDRING FRA 2019-2021
Villa	211	210	233	246	273	362	33%	47%
Rækkehus	8	10	23	20	22	26	18%	30%
Ejerlejlighed	54	47	54	61	65	98	51%	61%
Fritidsbolig	169	186	184	223	319	521	1%	44%
Samlet	442	453	494	550	679	807	19%	47%

(I opgørelsen indgår salget af boliger i perioden januar-juli i alle årene. Kilde: Boligsiden)

[Boligsiden](#)

Månedens Bolius-tip: Begræns skaderne fra skybrud

Voldsom regn og vand i massive mængder er noget, vi må lære at leve med i takt med klimaforandringernes indtog. Men du kan selv forebygge nogle af de værste vandskader. Få råd [her](#).



Foto: Carsten Iversen

Vand i baghaven er et surt syn, men trods alt til at leve med. Værre er det, når vandet banker på hoveddøren.

Husk, at jeres forening kan få rabat på medlemskontingentet, hvis I skaffer en ny medlemsforening til FL. Kontingentnedsættelsen svarer til prisen for forsikringspakke 1 i et år.

Næste udgave af nyhedsbrevet udsendes i oktober.

Mit Fritidshus sendes til alle bestyrelsesmedlemmer i FLs medlemsforeninger, samt til andre aktive i medlemsforeningerne, der ønsker at modtage nyhedsbrevet. Endvidere sendes nyhedsbrevet til sammenslutninger af grundejerforeninger for sommerhuse, politikere, kommunerne, diverse organisationer og personer, som FL er i dialog med, samt pressen. Tidligere numre af nyhedsbrevet kan læses på mitfritidshus.dk

Udgiver: Fritidshusejernes Landsforening (FL), www.mitfritidshus.dk

Ansvarshavende: FLs Formand Johs Chr Johansen

Redaktion: Journalist Xenia Wieth

Kontakt: redaktion@mitfritidshus.dk

Ophavsret:

Mit Fritidshus modtager stof under den forudsætning, at udgiver har den fulde – men ikke eksklusive – ophavsret. FLs medlemsforeninger er velkomne til at benytte artikler fra nyhedsbrevet med angivelse af Fritidshusejernes Landsforening som kilde.