

## **6. Sommerhuse større end 120 m<sup>2</sup>** **2015030152TA**

### **Sagsfremstilling**

Administrationen er blevet bedt om at undersøge mulighederne for en højere bebyggelsesprocent i kommunens sommerhusområder.

Jf. Bygningsreglementet 2015 er den maksimale bebyggelsesprocent for sommerhusområde 15 samt 35 m<sup>2</sup> garage eller udhus. Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede i forbindelse med Kommuneplan 2009-2021 at videreføre bestemmelserne for sommerhusbebyggelse fra Holmsland Kommune med en maksimal bebyggelsesprocent på 10 og maks. 120 m<sup>2</sup>, samt et overdækket areal på 5% af grundens areal og en garage eller et udhus på 35 m<sup>2</sup>.

#### *Turismeaktørers forslag*

Ansøger efterspørger i højere grad store veludstyrede luksussommerhuse. Æstetikken er vigtig, og det er for mange turister af afgørende betydning, at huset er velindrettet, funktionelt og ikke mindst nyt og moderne. Nye og særdeles veludstyrede feriehusene over 120 m<sup>2</sup> bliver for tiden opført i omkringliggende kommuner som f.eks. Varde og Holstebro.

Ydervæggene i et nyt sommerhus på maksimalt 120 m<sup>2</sup>, der opfylder Bygningsreglementet 2015, udgør 22 m<sup>2</sup>. Det efterlader 98 m<sup>2</sup> tilbage til egentlig beboelse. Det er ikke meget til et hus, der skal leve op til gæsternes krav om gode store dobbeltværelser og flere badeværelser. De mange gæster, der efterspørger nye huse til to familier (8 personer) eller mere, har i dag et yderst sparsomt udbud i kommunen.

Derfor oplever sommerhusudlejerne i Ringkøbing-Skjern Kommune, at turisterne søger mod feriehusområderne i f.eks. Varde og Holstebro kommune, for at leje større sommerhuse. Begrænsningen på 120 m<sup>2</sup> udgør en hindring for vækst i turismen i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Ansøgerne udlejer tilsammen mere end 3.000 sommerhuse i Ringkøbing-Skjern Kommune, og vil derfor opfordre Byrådet til at ændre reglerne for bebyggelsesgraden af sommerhusgrunde, så de svarer til de kommuner, vi normalt sammenligner os med – altså en bebyggelsesprocent på 15.

Fordele ved en højere bebyggelsesprocent er, at turismeforbruget i Ringkøbing-Skjern Kommune i 2011 skabte ca. 2.800 jobs. For hver ekstra million kr., der genereres i turismeforbrug, skabes der 1 job.

Et nyt og moderne sommerhus til 8 personer, som erstatter et gammelt sommerhus, vil kunne give en ekstra omsætning i kommunen på mere end 500.000 kr. Hvis man estimerer, at 400 ældre sommerhuse renoveres og bygges større efter de samme regler, der gælder i vores nabokommuner, vil man således kunne skabe 200 nye jobs i kommunen.

#### *Administrationens bemærkninger hertil*

I kommuneplanen er der fastsat en minimums grundstørrelse på 1200 m<sup>2</sup> i mange af kommunens sommerhusområder, og i andre primært lokalplanlagte områder er grundstørrelsen på minimum 2000 m<sup>2</sup>.

I områder, hvor mindste grundstørrelse er 1200 m<sup>2</sup>, kan der i dag bygges maks. 120 m<sup>2</sup> sommerhus samt et overdækket areal på 60 m<sup>2</sup> og en garage eller udhus på 35 m<sup>2</sup>. Det giver samlet set et areal på 215 m<sup>2</sup> under tag.

En ændring af bebyggelsesprocenten fra 10 til 15 vil betyde, at der på en grund på 1200 m<sup>2</sup> kan bygges et sommerhus på 180 m<sup>2</sup> foruden en garage på 35 m<sup>2</sup>. Det giver samlet set også et areal på 215 m<sup>2</sup> under tag.

Betydningen af en bebyggelsesprocent på 15 kommer dog især til udtryk på større grunde, hvor der på en grund på 2000 m<sup>2</sup> kan bygges et sommerhus på 300 m<sup>2</sup> foruden en garage eller et udhus på 35 m<sup>2</sup>. Det giver samlet et areal på 335 m<sup>2</sup> under tag.

Bebyggelsesprocenten på 10 er fastholdt med henblik på beskyttelse af landskabelige værdier og natur i sommerhusområder, især langs Vestkysten. Administrationen vurderer ikke, at denne beskyttelse kan fastholdes ved en bebyggelsesprocent på 15. Jo bedre standard sommerhusene får, jo større de bliver, desto mere vil de blive brugt – både af flere af gangen og i længere tid. Den ekstra aktivitet, som større huse vil give anledning til, vil dermed i mindre grad tage hensyn til naturen og det omkringliggende landskab.

En anden begrundelse for, at der i sin tid blev sat begrænsninger på sommerhusenes størrelse, var spildevandsafledningen. Inden der træffes en evt. beslutning om at åbne op for større sommerhuse, bør der derfor foretages en undersøgelse af de miljømæssige konsekvenser.

#### *Testområder til store sommerhuse*

Sommerhusområder, der ved lokalplan er fastlagt en maksimal bebyggelse på 120 m<sup>2</sup>, kan kun ændres ved en ny lokalplan. Ansøgning om en ændring af bebyggelsesprocenten eller maksimal bebyggelse i disse områder, bør derfor komme fra private grundejere.

Administrationen foreslår, at det drøftes, at der udvælges to testområder, som ikke er lokalplanlagte, hvor kommuneplanrammen ændres.

Administrationen foreslår, at der i testområderne fastsættes en maksimal bebyggelsesprocent på 15, og maks. 180 m<sup>2</sup> sommerhus, samt en garage eller udhus på 35 m<sup>2</sup>.

Administrationen foreslår områderne 58so001 i den nordlige del af Tingodden, Årgab og den sydlige del af 28so001 ved Klevevej, Søndervig. Begrundelse for de valgte områder er grundenes størrelse på henholdsvis minimum 1200 m<sup>2</sup> og 2000 m<sup>2</sup>.

#### *Forslag til kommuneplantillæg*

Administrationen foreslår, at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg for de to foreslåede områder med ændrede rammer, der fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 15 og maks. 180 m<sup>2</sup> sommerhus samt en garage eller udhus på 35 m<sup>2</sup>.

Efter kommuneplantillæggets debatfase, på baggrund af de indkomne forslag og bemærkninger, kan Byrådet tage stilling til, om de ønsker at arbejde videre med tillægget.

### **Lovgrundlag og juridisk vurdering**

Bygningsreglementet 2010.

#### **Økonomi**

Ingen bemærkninger.

#### **Effektvurdering**

Kommuneplantillægget vil have den effekt, at det muliggør en højere bygningsramme inden for rammeområderne 58so001 og 28so001.

#### **Indstilling**

Administrationen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget drøfter ovenstående procedure for at imødekomme en højere bebyggelsesprocent i udvalgte sommerhusområder.

Såfremt proceduren om testområderne besluttet, indstiller administrationen, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler over for Økonomi- og Erhvervsudvalget og Byrådet, at kommuneplantillæg for rammeområderne 58so001 og 28so001 igangsættes.

**Bilag**

Brev af 2. marts 2015 fra ansøgere.

**Beslutning**

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler, at man følger Bygningsreglement 2015 og en bebyggelsesprocent på 15 i ikke lokalplanlagte områder og anbefaler samtidig, at der igangsættes udarbejdelse af kommuneplantillæg til brug herfor. Administrationen anmodes samtidig om at undersøge, hvorledes andre kommuner håndterer bebyggelsesprocenter i sommerhusområder både i lokalplanlagte og ikke lokalplanlagte områder.

John G. Christensen var fraværende ved behandling af sagen.