



Foto: Anne-Mette Hjalager

SOMMERHUSE RESSOURCE OG UDFORDRING

De fleste af de godt 250.000 danske sommerhuse er ejet af borgere over 45 år, der i forvejen ejer deres helårsbolig. Men drømmen om sommerhuset lever hos mange andre, og de fleste vil have velholdte, moderne huse – gerne midt i naturen. Det viser en ny undersøgelse af arkitekt **ANNE-METTE HJALAGER**, der også peger på, at det haster med planlægningen, hvis vi både vil bevare naturen og fastholde turisternes interesse.



Hvem ejer sommerhusene, hvor ligger de, hvordan fornyes de, og er de steget i værdi? De spørgsmål og mange flere giver undersøgelsen "Udviklingsdynamikker i sommerhussektoren" svar på.

Sammen med to kolleger kortlægger og analyserer arkitekt og forsker Anne-Mette Hjalager ejendomsdata for samtlige sommerhuse og persondata på deres ejere fra 1984 til 2005. Det er 20 års data fra alle sommerhuse i Danmark. Forskerne ønsker at bidrage med baggrundsmateriale til arbejdet med turisme, velfærd og fysisk planlægning. Og at give nogle bud på, hvordan kommunerne tager udfordringen med sommerhusområderne op.

FAMILIEN DANMARK

"Sommerhuslivet handler jo om familien Danmark. 250.000 mennesker er sommerhusejere, et stort antal vil gerne være det, og mange lejer husene. For en stor gruppe mennesker er sommerhuset en vigtig ferie- og fritidsressource."

Selvom Anne-Mette Hjalager tidligere har observeret og analyseret sommerhuse, blev hun alligevel lidt overrasket over nogle af resultaterne: Hovedparten af sommerhusejerne er i dag over 45 år. I løbet af de seneste to årtier er koncentrationen af ejerskabet i aldersgruppen 55-64 år steget kraftigt. Forestillingen om sommerhusene som familiernes fristed holder ikke, og hvis ikke det var for udlån og udlejning, ville sommerhusområderne være tømt for børn.

DE YNGRE VIL REJSE

Allerede i 1980'erne begyndte de yngste grupper at fravælge ejerskabet til sommerhusene. Fra 1987, hvor mange fik strammere økonomi på grund af kartoffelkur og stigende renter, blev det en endnu stærkere tendens. De yngre grupper er ikke vendt tilbage, selvom økonomien er forbedret efter 2000. Anne-Mette Hjalager peger på, at sommerhus-

ejerskab måske nedprioriteres, fordi de yngre generationer ønsker andre ferieoplevelser.

BÅDE HELÅRSBUS OG SOMMERHUS

Sommerhuset kompenserer ikke for dårlige boligforhold i helårsboligen. Tidligere har man ellers antaget, at familier, der boede i lejlighed i byen, kompenserede ved at anskaffe sig et sommerhus. At hverdagen på stenbroen blev afløst af weekender og ferier ved hav og skov i eget sommerhus. Men de fleste sommerhusejere ejer også en helårsbolig, og der er en vis sandsynlighed for, at sommerhuset ligner helårshuset i standard. Når man ser på indkomster, uddannelser og erhvervsstilling, er ejerskabet til sommerhuse relativt bredt, men over årene og med de stigende ejendomspriser er det blevet vanskeligere for lavindkomstgrupperne at købe sommerhus.

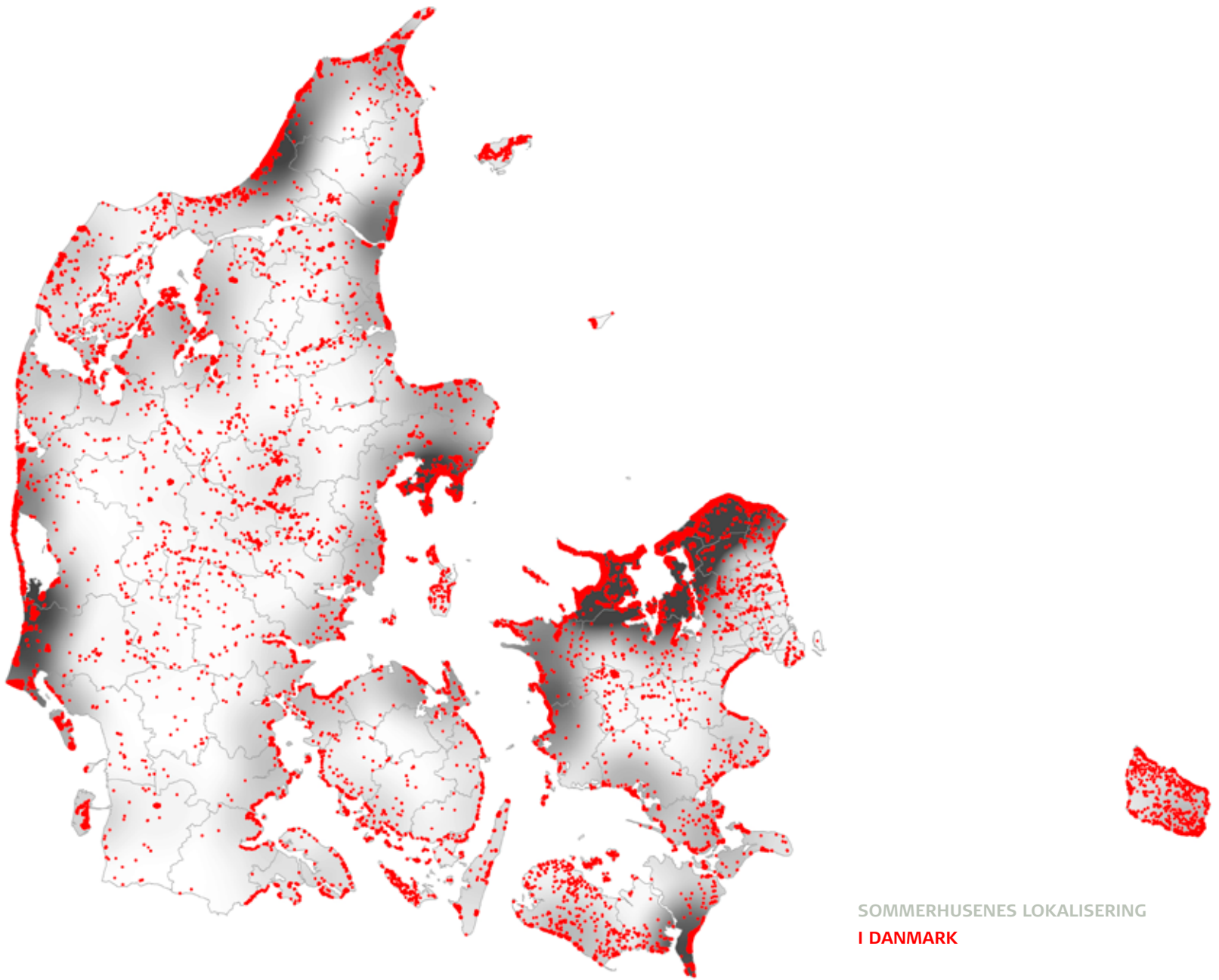
TÆT PÅ HELÅRSBOLIGEN

Hovedparten af sommerhusene ligger i tre af de gamle amter: Vestsjælland, Frederiksborg og Nordjylland. Afstanden mellem helårsboligen og sommerhuset er i 2005 i gennemsnit 54 km, og det er tydeligt, at sommerhus tæt på helårsboligen prioriteres, hvis muligheden er der.

Otte procent af sommerhusene bebos legalt hele året. Der er begrænsede muligheder for at bo helårs i sommerhusområderne, men undersøgelsen peger på, at sommerhusene faktisk er en væsentlig boligbuffer ved jobskifte, skilsmisser mv.

FORNYELSE – OGSÅ UDEN TILLADELSER

Hovedparten af sommerhusbygningsmassen er opført i 1960'erne og begyndelsen af 1970'erne. Om- og tilbygninger finder især sted fra 1990 og fremefter. I de seneste år har der været en ganske kraftig fornyelsesindsats. Analyserne af byggetilladelser og udviklingen i antallet af kvadratmeter



SOMMERHUSENES LOKALISERING
I DANMARK

viser, at en del af denne fornyelse sker uden tilladelse. Lovgivningen for til- og ombygninger er liberaliseret, og det har gjort det nemmere at lade huset knopskyde.

”Fornyelser finder sted i alle kategorier af sommerhuse og blandt alle typer ejere,” fastslår Anne-Mette Hjalager. ”De fleste lægger vægt på bygningsmæssige standarder og komfort, og sommerhusene er gennemsnitligt blevet en hel del større med tiden. De velstillede er mest tilbøjelige til at bygge om og udvide deres sommerhus. Forestillingen om, at vi skifter livsstil i ferien og lever mere enkelt uden moderne bekvemmeligheder, holder ikke i virkeligheden. Vi vil have store badeværelser, carporte og internetadgang.”

STATUSSYMBOL

”I undersøgelsen har vi kun tal frem til 2005, og det betyder, at vi ikke har nedgangsperioden med. Men vi ved, at især under højkonjunkturer bliver sommerhuse investeringsob-

jekter. De er en investeringsbuffer, som vi får øje på, når vi har lidt overskud. Selvom de interviewede nedtoner investeringsaspektet, så har det fået større betydning. Sommerhuset er et statussymbol, der vises frem, ligesom helårsboligen.”

VIGTIGST ER HUSETS STAND

”Måske er det mest overraskende i undersøgelsen, at nærheden til kysten ikke er altafgørende for køberne. Selv om beliggenheden i kystzonerne og i nærheden af naturområder synes at være af stigende betydning for ejendomsværdiernes udvikling, giver disse faktorer kun anledning til mindre pris-korrektioner. Størrelse og bygningsmæssige kvaliteter har mest vægt. Beliggenhed ved kyst, skov, å og sø er en kvalitetsparameter, som nogle købere er villige til at betale en vis overpris for – men kun, hvis de ikke bliver nødt til at gå på kompromis med sommerhusets standard og kvalitet. Husets stand kommer først.”



"Forestillingen om sommerhusene som familiernes fristed holder ikke, og hvis ikke det var for udlån og udlejning, ville sommerhusområderne være tomt for børn."



TURISTER VIL HAVE HØJ STANDARD

Sommerhusene er en afgørende ressource for turismen og en forudsætning for omsætning og valutaindtjening. Uden for hovedstadsområdet er de den vigtigste overnatningsressource. Sommerhusene skaber et grundlag for attraktioner og servicefaciliteter - ikke mindst i landdistrikter og tyndere befolkede egne. Men der er brug for gode udlejningshuse. "Jeg tror, det er en fordel at øge det skattemæssige bundfradrag for udlejningsindtægter, fordi det vil motivere flere ejere til at forbedre husene, så de kan lejes ud. Hvis vi skal tiltrække lejere, er standarden nødt til at være høj."

KOMMUNER SKAL RYKKE NU

"Jeg håber, at kommunerne og turistbranchen begynder at interessere sig mere for sommerhusene. Der er hårdt brug for, at de skærper planlægningsindsatsen. Lokalplaner, naturgenopretning, landskabsplanlægning og skabelse af infrastrukturer er vigtigt. Hvis turisterne skal komme, skal

husene være store og moderne. Hvis naturen skal overleve, må der planlægges. Og hvis særlige huse og områder skal bevares, kræver det også planer. Hvis områderne ikke skal gro til i Klondyke, må der reguleres".

KLONDYKE OG PARCELHUSSTIL

I dag er mange sommerhusområder ikke omfattet af lokalplaner, og det typiske billede er, at der kun er få bestemmelser om grundstørrelser, vejbredde, afstand til skel, bygningshøjde og taghældning mv. Anne-Mette Hjalager fortæller, at sommerhusejerne reelt kan gøre, hvad de vil. "Hidtil har det været ret uproblematisk, fordi husene ikke er fornyet i stor stil, men det ændrer sig nu. I de kommende år vil der opstå et ganske stort fornyelsesbehov i de huse, som er opført fra omkring 1965 og til begyndelsen af 1980'erne. Hvis vi kigger på tendenser andre steder i byggeriet, så vil nuværende og nye ejere ønske at gøre deres huse større og forsyne dem med tidssvarende faciliteter. Carporte, anlæg



Foto: Anne-Mette Hjalager

af parkeringsarealer, hegn, udestuer, isolering, nye vinduer, knopskydninger, gesvejsninger, glaserede tegl osv. Hvis kommunerne ikke planlægger og regulerer, importeres stilen fra villakvartererne til sommerhusområdet. Men hvordan matcher det en planlægningsvirkelighed? Er det klondykelignende områder, turisterne vil have? Ejerne? Det er ikke sikkert. Stillingtagen er nødvendig.”

På samme måde er der brug for, at kommunerne tager stilling til, om nogle sommerhusområder bør bevare deres sommerhuspræg ud fra æstetiske kriterier. Det kan fx være steder, hvor sommerhusene er integreret i eller ligger i tilknytning til naturområder. ”Hvis man ønsker at bevare særpræget, haster det med at skabe bestemmelser om fx bygningsvolumen og materialevalg. Udfordringen er at sikre bevaring uden at undergrave ejernes ønske om at øge den bygningsmæssige standard.”

SVANEKLIPPEDe FORMATIONER

”Det første, mange nye sommerhusejere gør, er at fælde træerne og asfaltere forgrunden, så der kan stå en firhjul-trækker foran huset. Nogle vil have svaneklippede træformationer og pyntede haver i stedet for den natur, som er baggrunden for, at de valgte beliggenheden. Hvis der er bevaringsinteresser, må kommunen hanke op og formulere bevaringsplaner for det grønne element. Folk har ofte mindst blik for beplantningen, men den er ekstremt karaktergivende i sådanne områder. Tænk bare på vestkysten, hvor huse kan være fint indlejret i klitplantager.”

BYG VED KYST OG BY

”Værdiudviklingen har især været hastig i sommerhusområderne nær de større byer. De seneste år har man udlagt 5000 nye sommerhusgrunde i udkantsovråder langt fra de større byer, fordi man ønsker at støtte en økonomisk og beskæftigelsesmæssig udvikling der. Men hvis indsatsen

vurderes ud fra en investeringssynsvinkel og ud fra bruger-nes præferencer, så er det ikke optimalt. Ejere ønsker at være tæt på byen og tæt på helårsboligen.”

”Der er også udlagt nye arealer til sommerhuse i kystnærhedszonen i de seneste år. Hvis ejendomsværdierne på sommerhuse er et udtryk for attraktiviteten af forskellige arealer, så er lokaliseringen ved vestkysten og i Nordsjælland mest hensigtsmæssig. Men er man en kommune inde i landet, kan man godt arbejde med forskellige landskabselementer og anlægge et område der. Men man skal huske, at området og bebyggelserne skal være af god kvalitet.”

ENERGI, MILJØ OG SPILDEVAND

”Hvis sommerhuse skal lejes ud også uden for højsæsonen, er det nødvendigt at opgradere på energi- og miljøside. Nye regler i bygningsreglementet tager i et vist omfang højde for det, men der er fortsat brug for, at dansk turismes klima- og miljøvenlige profil også kommer til at omfatte sommerhuse. Kommunerne og grundejerforeningerne må også tage stilling til spildevands- og forsyningsforhold. Og mange sommerhuse ligger kystnært og udsat, så nogle steder er det relevant at tænke helt nyt med en tilpasning til klimaet.”

PLANER GIVER SIKKERHED

”Selvom der lige nu er krise, og mange sommerhuse er faldet i værdi, så har realværdien været ganske markant stigende over 20-års perioden fra midt i 1980'erne. Derfor ønsker flere måske at eje et sommerhus som en investering. Ejerne vil så blive mere opmærksomme på deres investeringssikkerhed. Og her er planlægningen af stor betydning, fordi kommune- og lokalplaner indeholder signaler om, hvad der i fremtiden kommer til at ske i området, og fordi planer sætter rammer for de øvrige grundejeres adfærd. Ved at tage den planlægningsmæssige udfordring op kan kommunerne lægge grunden til varierede og attraktive sommerhusområder. Og det er til fordel for alle parter.”

"Nærheden til kysten er ikke
altafgørende for køberne.
Størrelse og bygningsmæssige
kvaliteter har mest vægt."

"Der er brug for, at kommunerne tager
stilling til, om nogle sommerhusområder
bør bevare deres sommerhuspræg ud fra
æstetiske kriterier."

OPFORDRINGER TIL KOMMUNERNE

- Lav lokalplaner og udvikl redskaber efter områdets kendetegn
- Lav bevaringsplaner for områder af særlig karakter
- Tag beslutninger om udvikling af eksisterende sommerhusområder
- Byg tættere på større byer
- Udstyk inde i landet på steder med landskabsmæssige kvaliteter
- Byg i nærheden af natur, men bidrag også til at skabe attraktiv natur
- Tillad byggeri af større, moderne huse
- Tænk i planer vedrørende miljø og klima
- Lav tidssvarende spildevandsafledning
- Tænk i diger eller andre foranstaltninger ved kystnære bebyggelser
- Inddrag sommerhusejerne i planerne, men styr processen

ANNE-METTE HJALAGER

Arkitekt, ph.d.
Konsulent ved Advance/1
lektor ved Syddansk Universitet
anne-mette.hjalager@advance1.dk



Foto: Advance/1

LÆS MERE

Udviklingsdynamikker i sommerhussektoren
www.bovel.dk

