

Fritidshusejernes Landsforening

**Notat vedr. L 121 - om ændring af planlovens paragraf 5b
- overførsel af sommerhusområder til byzone.**

RESUMÉ

Notatet gennemgår forslaget til ændring af planlovens paragraf 5b, analyserer konsekvenserne og påviser nogle uhensigtsmæssige virkninger.

Notatet viser, at sommerhusejere kan blive påført betydelige udgifter som følge af forslaget. Udgifter som kan tvinge nogle af ejerne til at sælge deres sommerhuse og i nogle tilfælde med risiko for salg med tab.

Notatet redegør for det ulige forhold mellem kommunale interesser og sommerhusejernes interesser. Et forhold hvor sommerhusejere ofte vil være den svage part. For mange kommuner er en ændring af sommerhusområder til byzone ensbetydende med øgede kommunale indtægter fra fastboende skatteydere - samt højere grundskyld og ejendomsskatter.

Nogle kommuner vil derfor - som det dokumenteres i notatet - have en interesse i at få sommerhusejerne til at støtte en overførsel til byzone uden fyldestgørende information om de økonomiske konsekvenser for sommerhusejerne.

Endvidere peger notatet på en konsekvens af sommerhusområders overførsel til byzone, som ikke drøftes i lovforslagets bemærkninger. I tidligere sommerhusområder, der er ændret til byzone, ses ofte en betragtelig fortætning af bygningsmassen som følge af ændrede bebyggelsesprocenter, afstande til skel og bygningers højde. Det fører i en del tilfælde til udvikling af parcelhus-slum.

Ønsker om overførsel af sommerhusområder til byzone er ikke nyt. Mange kommuner - særligt i hovedstadsområdet - har gennem årene haft ønsker herom. Skiftende planmyndigheder har tidligere afvist sådanne ønsker med henvisning til den fortætning af boligmassen, som sådanne ændringer indebærer.

Notatet konkluderer, at Fritidshusejernes Landsforening helst ser, at ændringen af planlovens paragraf 5b ikke nyder fremme. Såfremt ændringen nyder fremme, indstiller Fritidshusejernes Landsforening nogle ændringsforslag, der kan imødegå uhensigtsmæssige virkninger af lovforslaget.

I notatets bilag 1 og 2 gives et eksempel på en konkret kommunes anvendelse af det forventede lovforslag i en henvendelse til erhvervs- og vækstministeren i maj måned 2016. Eksemplet dokumenterer, at kommuner og sommerhusbeboere har forskellige interesser, samt at lovforslagets krav om kommunal redegørelse af konsekvenserne for berørte sommerhusejere tilsidesættes.

Datagrundlag

I 2014 var der registreret 223.774 sommerhuse i Danmark, heraf 192.373 i sommerhusområder indenfor kyst-nærhedszonen. Der er især sommerhusområder langs den jyske vestkyst, i nærheden af de større byer og ved Sjællands nordkyst. Ca. 80 pct. af sommerhusene er mindre end 99 kvadratmeter.

Den 8. november 2016 bad Fritidshusejerne Landsforening Erhvervs- og Vækstministeriet om at oplyse, hvor mange sommerhuse, der kan blive berørt af ændringsforslaget. Ministeriet har pt. ikke svaret.

NOTAT

L 121 - lovforslag og bemærkninger f.s.v. angår § 5b

I forslag til lov om ændring af lov om planlægning foreslås § 5b ændret således:

Stk. 6. Erhvervsministeren kan efter ansøgning fra kommunalbestyrelser fastsætte regler efter § 3, stk. 1, og stk. 2, 1. pkt., der fraviger § 5 b, stk. 1, nr. 3, som giver kommunerne mulighed for ved lokalplan at overføre eksisterende sommerhusområder inden for kystnærhedszonen til byzone, hvis lovens generelle kriterier for udlæg af arealer til byzone er opfyldt, jf. § 11 a.

I bemærkningerne til lovforslaget hedder det:

Overførelse af eksisterende sommerhusområder til byzone

Flere kommuner har efterspurgt muligheden for at overføre eksisterende sommerhusområder til byzone. Efterspørgslen er størst omkring de større byer i vækst.

Lovforslaget indeholder en bestemmelse, der giver erhvervsministeren beføjelse til ved hjælp af landsplandirektiver at overføre visse arealer i eksisterende sommerhusområder til byzone. Det kan for eksempel være mindre sommerhusområder, der ligger i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone, og hvor den rekreative værdi for kommunens og nabokommunens indbyggere er af underordnet betydning.

Der vil gælde følgende kriterier for overførsel af sommerhusområder i kystnærhedszonen til byzone:

- De generelle kriterier for udlæg af arealer til byzone skal være opfyldt. Dvs. at der skal være et behov for yderligere areal til byvækst, og det er kun sommerhusområder i umiddelbar tilknytning til eksisterende sammenhængende byzone, der kan overføres, så byen udvikles indefra og ud.
- Mindst $\frac{3}{4}$ af de berørte grundejere skal ønske en overførsel til byzone.
- Kommunen skal forinden redegøre for de konsekvenser, som en overførsel kan have for den enkelte grundejer.

Analyse

I det følgende analyseres, hvilke konsekvenser det kan have for ejerne af berørte sommerhuse, såfremt kommunerne udnytter bestemmelsen. Som bilag til notatet vedlægges et konkret eksempel, hvor en kommune allerede inden lovens vedtagelse (med udgangspunkt i forliget om det forventede lovforslag) i maj 2016 har ansøgt erhvervs- og vækstministeren om overførsel af et sommerhusområde til byzone.

Analysen fokuserer primært på de økonomiske konsekvenser af en zoneændring, men kaster også lidt lys på de demografiske, trafikale og infrastrukturelle konsekvenser. Endelig berøres de ændringer, som et sommerhusområde, der ændres til byzone, vil undergå.

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser ved en overgang til byzone relaterer sig til ejendomsbeskatning, omkostninger til at bringe et sommerhus i en sådan stand, at det kan godkendes som helårsbolig, udgifter til den infrastruktur som er typisk for en byzone,

samt sommerhusets og grundens værdi efter et områdes overførsel til byzone.

Skat

Ejendomsbeskatningen¹ vil stige. Det er ikke muligt på forhånd at fastslå, hvor stor stigningen bliver. Men der kan hentes et bidrag ved at kigge på en sag fra Aarhus kommune. Her foreslog Venstre i 2015, at et sommerhusområde fra 1930'erne ved Skæring Strand blev overført til byzone. Forslaget lød således:

”Ved ændring af området til byzone med mulighed for nuværende ejere at bi-beholde sommerhus status, til der sker ejerskifte, sikres, at alle kan bevare den bolig status de reelt har i dag. Ved Skæring Strand er i dag under 5 procent af grundene reelt benyttet til ferieformål. Derfor er Skæring Strand ikke længere et ferieområde.

En ændring af de 1100 parceller fra sommerhusområde til byzone samt en evt. forøgelse af grundskyld og ejendomsværdiskat med 50 pct. vil give et ekstra provenu til Aarhus Kommune i størrelsesordenen 18.000.000 kr. om året. Dertil kommer, at der vil blive frigivet attraktive helårsgrunde til understøttelse af den vision, Aarhus. Kommune har for udvikling af erhvervsliv m.v. frem til år 2030, hvilket vil kræve alternative bomuligheder for at tiltrække de rette investorer og medarbejdere”.

Sagen fra Aarhus giver et fingerpeg om kommunale forventninger til et øget provenu, når et sommerhusområde gøres til byzone: Ca. 16.000 kr. årligt pr grund - oveni den eksisterende skat.

En ejer af en ejendom i et sommerhusområde, der overføres til byzone, kan vælge at bevare sin sommerhus-status. Men vurderingen skal tage udgangspunkt i, at ejendommen ligger i byzone - uanset aktuel anvendelse. Så sommerhusejeren bliver sat i skat af den nye vurdering.

Omkostninger i forbindelse med godkendelse som helårsbolig

Kommunen skal give tilladelse til, at et sommerhus anvendes som helårsbolig. Det kan indebære udgifter til byggesagkyndige, der skal vurdere huset, samt krav til ændringer, f.eks. isolering og energiforbrug. Det er vanskeligt at skønne over sådanne udgifter, da det vil afhænge af den konkrete ejendom og dens stand.

Det skønnes, at omkostningen til at bringe isolering, vinduer og døre, samt ændringer i energiforsyning i et 70 kvadratmeter sommerhus fra 1970'erne op til en standard, der kan godkendes som helårsbolig, ligger mellem et sted med mellem bygning af et nyt hus og 250.000 kr.

Forbedringer vil naturligvis afspejle sig i husets værdi - men der kan næppe forventes en 1:1 sammenhæng mellem udgifter til forbedringer og øgning i salgspris.

Udgifter til infrastruktur

Omlægning af et sommerhusområde til byzone har normalt infrastrukturelle konsekvenser. Udgangspunktet kan være meget forskelligt fra sommerhusområde til sommerhusområde. Nogle sommerhusområder er kloakerede - andre er ikke. Forskellige kommuner stiller forskellige infrastrukturelle krav. Ønsket om infrastrukturændringer

¹ Der er pt. megen usikkerhed om ejendomsbeskatningen, såvel systemmæssigt som økonomisk. Uanset usikkerheden, er det dog næppe forkert at skønne, at ejendomme i helårsområder vil blive vurderet højere end ejendomme i sommerhusområder.

kan også komme fra beboerne selv i takt med en ændret demografisk sammensætning og øget trafik i det område, der overgår til byzone.

Da de fleste sommerhuse ligger i områder med private fællesveje, vil det typisk være en lokal grundejerforening, der skal stå for opgaven og fordele udgifter på grundejerne.

I det følgende angives skøn over priser på nogle infrastrukturomkostninger baseret på en grundejerforening med 1000 meter private fællesveje og 50 ejendomme (husstande).

<u>Anlægsopgave</u>	<u>Total</u>	<u>Pr. husstand</u>
Spildevandskloakering	5.0 mio.	100.000
Afledning af regnvand fra vej	2.5 mio.	50.000
Anlæg af fortove	1.5 mio.	30.000
Etablering af gadebelysning	1.0 mio.	20.000

Skøn

Ovennævnte skøn er skøn. Der er indhentet skøn fra bygmestre, entreprenører og el-installatører. Det er skøn uden opmålinger, undersøgelser i marken endsige indhentning af konkrete tilbud. Der kan være jordbundsforhold, der stiller særlige krav, og fortovsanlæg kan udføres i mange forskellige kvaliteter. Så skøn er skøn. Ud fra de forskellige indhentede skøn er det forsøgt at fastsætte nogle middeltal.

Konsekvenser for ejerens økonomi

En sommerhusejer kan fortsat benytte sit hus som sommerhus efter overgangen til byzone. Men som anskueliggjort ovenfor, vil ejerens økonomi under alle omstændigheder blive berørt af øgede skatter og omkostninger til anlæg af infrastruktur. Det gælder bl.a. de pensionister, der har valgt sommerhuset som otiumbolig.

Det er uklart, hvor længe et hus i byzone kan benyttes som sommerhus i en kommune med bopælspligt. Senest ved salg må det forventes, at bopælspligten og dermed helårsbeboelsen indtræder.

En sommerhusejer, der vil benytte sit hus som helårsbolig eller sælge det som helårsbolig, må således forvente udgifter til forbedringer af ejendommen.

Nogle ejere vil have en forventning om, at overgangen til helårsstatus kan omsættes til en økonomisk gevinst ved et salg af ejendommen. Der er stor usikkerhed forbundet hermed.

En køber af en ejendom i et helårsområde (byzone) vil tage stilling til om ejendommen opfylder køberens behov for en helårsbolig. Det vil oftest indebære, at ejendommen skal opfylde de krav, en moderne børnefamilie stiller til en helårsbolig. Sådanne krav opfyldes yderst sjældent i et 70 kvadratmeter stort sommerhus fra halvfjerdserne.

Mange købere vil derfor anskue købet som et køb af en byggegrund. Køberen vil således have en forventning om en prissætning svarende til en byggegrunds pris, fordi det eksisterende hus skal rives ned, og der skal bygges et nyt.

I en situation, hvor en køber står med valget mellem 800 kvadratmeter grund med 70 kvadratmeter sommerhus fra halvfjerdserne og eventuelt kommende omkostninger til nedrivning og infrastruktur, og en ny-udstykket grund på 1.000 kvadratmeter til en mio. kr. i et område hvor al infrastruktur er færdiggjort, hvor der er moderne stisystemer og friarealer, er det næppe en handel, hvor sælger sætter prisen.

Den sælger, som måske har betalt 1.4 mio. kr. for sit sommerhus for 10 år siden, og som må opgive huset grundet stigende ejendomsskatter og kravene til betaling af ny infrastruktur, kan meget vel komme i en situation, hvor ejendommen kun kan sælges for halvdelen af købsprisen.

Banker og realkreditinstitutter er naturligvis også opmærksomme på disse forhold, og vil være tilbageholdende med at yde lån til forbedringsprojekter i sommerhusene og de infrastrukturprojekter, som overgang til byzone tvinger sommerhusejerne til at betale for.

Det er vanskeligt at vurdere, hvilken indvirkning en overgang til byzone vil have på priserne i et sommerhusområde. Ovenfor er der taget udgangspunkt i hvorledes en køber vil handle ud fra en strengt rationel økonomisk betragtning. Der er ofte irrationelle elementer i spil på ejendomsmarkedet, så det kan ikke udelukkes, at markedet i en konkret situation vil reagere anderledes.

Der er naturligvis sommerhuse og grunde, der uanset rationelle økonomiske betragtninger, kan opnå en meget god pris ved overgang til byzone. Det gælder ikke mindst sommerhuse med havudsigt eller udsigt til det åbne land. Men også for sådanne ejendomme kan vilkårene ændre sig. Når husene omkring vokser i højden og drøjden som følge af den bebyggelsesprocent og højde, som byzone giver mulighed for, kan havudsigten hurtigt blive til havkig, solterrassen blive henlagt i skygge og naboindsigten forøget.

Demografiske og trafikale konsekvenser

Et helårsområde er anderledes end et sommerhusområde. Beboerne forlader området om morgenen og kommer hjem om aftenen. Børnene går (og køres) i skole, i institutioner og til fritidstilbud. Der er flere leverancer til beboerne. Trafikmængden øges, og kravene til veje, fortove og gangstier og deres vedligehold vokser.

Bebyggelsesmæssige konsekvenser

Når et sommerhusområde overgår til byzone, skiftes karakter fra natur til by. Græs-rabatter bliver til fortove. Der sker en fortætning af boligområdet, når bygningerne vokser fra 70 etagemeter til 240 etagemeter. Lysindfald og udsigt ændres, når bygningernes højde vokser fra 5 meter til 8,5 meter, og afstanden fra hus til skel falder fra 5 meter til 2,5 meter (og for udhuse til 0 meter). I løbet af få år står garager og udhuse mur mod mur i skel. Træer og bevoksning forsvinder, og levende hegn erstattes af plankeværker og mure.

Der er betydelig risiko for, at tidligere sommerhusområder fortættes og forvandles til parcelhus-slum. Og det gælder i særlig grad, hvis der er tale om sommerhusområder med mindre grunde (800 kvadratmeter og derunder), hvor vejudlægget er smalt og der ikke findes friarealer.

Udsigten til en sådan fortætning, var i 2005 en central begrundelse for Hovedstadens Udviklings Råds afslag til et antal kommuners ønske om, at inddrage sommerhusområder til byzone.

Årsager til ønsker om ændring af status

Ovenfor nævnes et eksempel fra Aarhus, hvor mange bebor et sommerhusområde hele året. I bilag 1 anføres noget tilsvarende. I begge tilfælde begrundes overførslen til byzone med det store antal beboere, der bor helårs i et sommerhusområde.

Hertil skal bemærkes, at det alene er kommunen, der regulerer omfanget af helårsbeboelse i et sommerhusområde. Bortset fra planlovens pensionistregel, der indtil en

kommende lovændring, har åbnet mulighed for pensionisters bosættelse i sommerhus efter otte års ejerskab af et sommerhus, er det alene kommunernes egne dispensationer - og/eller bevidst laden stå til - der har muliggjort (ulovlig) helårsbeboelse i sommerhusområder.

Som det fremgår af eksemplet fra Aarhus er der tydeligvis andre årsager til ønsket om overførsel til byzone.

"Dertil kommer, at der vil blive frigivet attraktive helårsgrunde til understøttelse af den vision, Aarhus Kommune har for udvikling af erhvervsliv m.v. frem til år 2030, hvilket vil kræve alternative bomuligheder for at tiltrække de rette investorer og medarbejdere".

"Frigivelsen af attraktive helårsgrunde" indebærer en forventning om, at der er nogle sommerhusejere, der forlader deres sommerhus og sommerhusene rives ned, således at "de rette investorer og medarbejdere" kan bygge nyt.

Fyldestgørende information er afgørende

Det er vanskeligt at vurdere, hvor mange sommerhusejere, der står til tab, og hvor mange, der står til gevinst ved overførsel til byzone.

Mange sommerhusejere vil ofte tro, at de står til gevinst, fordi helårshuse normalt handles til højere priser end sommerhuse.

Det skyldes manglende viden om de skattemæssige vilkår, manglende viden om hvad der skal gøres for, at et sommerhus kan godkendes som helårsbolig, manglende viden om hvilken infrastruktur, der kræves i en byzone, og manglende viden om hvem der skal betale for infrastrukturen.

Dertil kommer usikkerheden om husets og grundens værdi efter overførsel til byzone.

Ifølge bemærkningerne til lovforslaget skal sommerhusejere i et område spørges og mindst $\frac{3}{4}$ af sommerhusejerne skal være positive overfor en overførsel til byzone, og det hedder videre i bemærkningerne: "Kommunen skal forinden redegøre for de konsekvenser, som en overførsel kan have for den enkelte grundejer".

Når en sommerhusejer skal tilkendegive sin indstilling til en mulig overførsel til byzone, er det, som det fremgår af ovenstående af stor betydning, at sommerhusejeren er fyldestgørende og objektivt oplyst om konsekvenserne. Forkert, manglende og mangelfuld information kan forårsage betydelige økonomiske tab.

Der er ikke et jævnbrydigt forhold mellem kommune og sommerhusejer. Sommerhusejeren bor oftest ikke i kommunen og har derfor ikke kendskab til de tanker, der foranlediger et forslag om overførsel til byzone. Den kommunale administration har helt andre muligheder end den enkelte sommerhusejer for at vurdere konsekvenserne af en overførsel. Og når konsekvenserne kan være så vidtrækkende, at en sommerhusejer i tilfælde af en overførsel til byzone kan blive tvunget til at sælge sit sommerhus med tab, så påhviler der kommunerne et betydeligt ansvar for at give udtømmende og uhildet information, når kommunen beder sommerhusejere tilkendegive om de ønsker overgang til byzone.

Kommunens og sommerhusejernes interesser er ikke nødvendigvis de samme, hvilket skaber usikkerhed om kommunernes interesse i at give en sådan udtømmende og uhildet information, der gør det muligt for den enkelte sommerhusejer at træffe beslutning på et oplyst grundlag.

Et eksempel på mangelfuld information

Som det fremgår af bilag 1 og 2 om en konkret kommunes planer om overførsel af 205 sommerhuse til byzone, har den pågældende kommune:

- ikke informeret om vurderingsmæssige og skattemæssige konsekvenser,
- ikke informeret om at sommerhuse skal godkendes, før de kan tages i brug som helårsboliger og de deraf følgende økonomiske konsekvenser,
- ikke informeret om infrastruktur konsekvenser,
- ikke informeret om disse forholds betydning for husets og grundens værdi,
- ikke informeret om de ændringer området vil undergå, i takt med at sommerhuse erstattes af med helårshuse.

Den pågældende kommune sendte i maj 2016 et brev til 205 berørte sommerhusejere. I brevet oplyses om ændring af et sommerhusområde til boligområde. Sommerhusejerne blev bedt om at tilkendegive, om de er positive eller negative overfor forslaget. De fik 13 dages svarfrist, og det blev oplyst, at manglende svar vil blive betragtet som positive tilkendegivelser.

Brevet indeholdt som anført intet om konsekvenserne af overførsel til byzone. Brevet er vedlagt som bilag 2 til dette notat.

Ikke blot har den pågældende kommune undladt at informere om konsekvenserne af overførsel til byzone.

Den pågældende kommune har tillige valgt at benytte en praksis, hvor manglende tilkendegivelse betragtes som tilsagn. I forbrugeraftaleloven og markedsføringsloven kaldes denne metode negativ aftalebinding, og det giver normalt anledning til kritik fra forbrugerombudsmanden, når metoden benyttes af erhvervsdrivende.

Den pågældende kommune har ikke sendt forslaget til høring i områdets grundejerforeninger, hvilket ellers er almindelig praksis i forbindelse med lokalplanændringer, vejreguleringer o.l. De synspunkter og vurderinger, som normalt indgår i debatten om ændringer i lokalområdet, er således ikke blevet opsøgt og hørt.

Indstilling

Med udgangspunkt i analysen og en kommunal praksis, som synes etableret allerede inden forslagets gennemførelse, ser Fritidshusejernes Landsforening helst, at ændringsforslaget til paragraf 5b ikke nyder fremme, idet de berørte sommerhusejere risikerer et økonomisk tab, og de berørte sommerhusområder har udsigt til at undergå en ændring, der næppe er ønsket af flertallet af sommerhusejere.

Såfremt forslaget til ændring af paragraf 5b ønskes gennemført, foreslår Fritidshusejernes Landsforening følgende:

at der tilføjes en bestemmelse i selve lovteksten således:

Forinden ansøgning fra kommunalbestyrelsen til Erhvervsministeren om overførsel af sommerhusområder til byzone, skal kommunalbestyrelsen dokumentere:

At der er et behov for overførsel af sommerhusområde til byzone.

At det ansøgte område har umiddelbar tilknytning til eksisterende sammenhængende byzone, d.v.s. møder byzonen udenfor 300 meter strandbeskyttelseslinjen.

At den rekreative værdi for kommunens og nabokommunens indbyggere er af underordnet betydning.

At kommunen har foretaget en analyse af de konsekvenser for prissætningen på eksisterende sommerhuse, som ændringen kan tænkes at få.

At hver enkelt af de berørte sommerhusejere er fuldstændigt oplyst om de økonomiske, skattemæssige, og infrastrukturelle konsekvenser af ændringen til byzone, herunder konsekvenserne f.s.v. sommerhusejerens egne muligheder for at benytte sommerhuset hele året.

At mindst $\frac{3}{4}$ af de berørte sommerhusejere aktivt har tilkendegivet, at de har modtaget information om konsekvenserne og ønsker en overførsel til byzone.

At de berørte sommerhusejere har modtaget den fuldstændige oplysning senest seks måneder før fristen for tilkendegivelse af ønske om overførsel til byzone udløber.

Erhvervsministeren fastsætter nærmere regler herom.

at ændringen i planlovens § 5b stk 6 formuleres således:

Stk. 6. Erhvervsministeren kan efter ansøgning fra kommunalbestyrelser fastsætte regler efter § 3, stk. 1, og stk. 2, 1. pkt., der fraviger § 5 b, stk. 1, nr. 3, som giver kommunerne mulighed for ved lokalplan at overføre eksisterende sommerhusområder inden for kystnærhedszonen til byzone, hvis lovens generelle kriterier for udlæg af arealer til byzone er opfyldt, jf. § 11 a.

I forbindelse med overførsler af sommerhusområder med små sommerhusgrunde² fastholdes eksisterende bestemmelser om bebyggelsesprocent, bygningers højde, skelafstand, beplantning og hegn m.v. i en ny lokalplan i en ti-årig periode efter overførsel har fundet sted for de sommerhuse, som overføres.

Erhvervsministeren fastsætter nærmere regler herom.

at planloven og bygningsreglementet konsekvens-ændres i overensstemmelse med ovenstående

at skattelovgivningens regler om vurdering af ejendomme tilpasses, så sommerhuse, der er beliggende i byzone, vurderes som sommerhuse indtil ibrugtagning som helårsbolig finder sted.

Formålet med ændringsforslagene er

- at sikre, at sommerhusejere får fyldestgørende information, så økonomiske tab undgås
- at sikre, at sommerhusejere, der fortsat vil benytte deres sommerhus som fritidsbolig, ikke beskattes som helårsbolig-ejere
- at mindske risikoen for udvikling af parcelhus-slum.

Afsluttende bemærkninger

Vi gør opmærksom på høringssvar vedr. ændringen af § 5b fra Trafik og Byggestyrelsen af 12. oktober 2016, hvoraf det fremgår, at der i hvert enkelt tilfælde skal ske godkendelse til helårsbeboelse af tidligere sommerhuse.

Endvidere gør vi opmærksom på styrelsens bemærkninger om vilkårene for grundejere, der ikke har ønsket overgang til helårsområde.

² Skats ligningsvejledning anvender nogle normtal for grundstørrelser. Her kaldes en sommerhusgrund på 800 m² for lille, en sommerhusgrund på 1200 m² for normal og en sommerhusgrund på 2000 m² for stor.

Bilag 1 - Et eksempel på kommunal anvendelse af den kommende planlovsændring

Stevns kommune ansøgte i maj 2016 Erhvervs- og Vækstministeriet om tilladelse til at overføre 205 sommerhuse i Strøby Egede til byzone.

Stevns kommune skriver i en redegørelse til Erhvervs- og Vækstministeriet:

"Stevns Kommunalbestyrelse ønsker blandt andet, at en del af sommerhusområdet ved Strøby Egede bliver lavet om til boligområde. Begrundelsen er, at sommerhusområdet ligger som en naturlig forlængelse af Strøby Egedes øvrige bolig- og centerområder. Området anvendes delvist til helårsbeboelse, idet der bor mange pensionister, og områdets bygninger bærer præg af denne anvendelse".

Redegørelsen oplyser ikke, hvilke konsekvenser overførslen har. Redegørelsen indeholder ingen oplysninger om beskatning, trafikale virkninger, bygningsmæssige konsekvenser, krav til veje og belysning samt hvilke økonomiske virkninger, overførslen vil have for sommerhusejerne.

Redegørelsen rummer ikke konkrete oplysninger om antallet af sommerbeboere, antallet af pensionister og antallet af ulovlige beboelser.³

I redegørelsen skriver Stevns kommune endvidere:

"Stevns Kommunalbestyrelse har også et ønske om udlæg af flere byudviklingsområder til boligformål i Strøby Egede. Når kommunalbestyrelsen ønsker flere boligområder netop her, er det blandt andet fordi, at Strøby Egede er det område i Stevns Kommune, hvor der er størst vækst. Der er allerede nu mangel på boliger og nye grunde i området, og manglen forventes kun at blive større i fremtiden, da flere arbejdspladser i Køge giver større efterspørgsel på boliger, også i Strøby Egede".

Videre i redegørelsen skriver Stevns kommune:

"Væksten i Strøby Egede har jo desværre også nogle ulemper. En af dem er trafikudfordringen. Årsdøgntrafikken for Stevnsvej i Strøby Egede ligger på 9.000, hvilket er en stor belastning for et byområde".

Forud for ansøgningen har Stevns kommune forespurgt 205 sommerhusejere om deres holdning til overgå til byzone. De 205 sommerhusejere har ikke modtaget redegørelsen, men alene et brev, der spørger ejerne om de er positive eller negative. Brevet beskriver intet om konsekvenserne af en overførsel til byzone. Svarfristen var 13 dage. (Brevet er vedlagt som bilag 2).

Stevns kommune har til Dagbladet Køge oplyst, at 100 af sommerhusejerne har svaret JA. Seks har svaret NEJ. De sommerhusejere, der ikke har svaret, betragter Stevns kommune som værende positive over for forslaget.

I redegørelsen til Erhvervs- og Vækstministeriet skriver Stevns kommune:

"200 ejere har meddelt at de er positive overfor ændringen"

På forespørgsel den 22. september 2016 har Stevns kommunes plankonsulent Lone Wind oplyst, at de sommerhusejere, der overføres til byzone, naturligvis må forvente omkostninger som følge heraf - ikke mindst omkostninger til istandsættelse af sommerhuset, hvis det skal benyttes til helårsbeboelse, hvilket Lone Wind påpeger, skal godkendes af Stevns kommune i hvert enkelt tilfælde.

³ Stevns kommune har i 2015 udarbejdet et notat om beboelsen i det samlede sommerhusområde i Strøby området. Heraf fremgår, at der er 1.485 sommerhuse. Heraf bebos 344 helårs i.h.t. pensionistreglen. Herudover bebos 295 sommerhuse helårs, ud af disse bebos 272 i.h.t. dispensation fra Stevns kommune.

Bilag 2 - Stevns kommunes brev til 205 sommerhusejere

10. MAJ 2016

JOURNALNUMMER

ÆNDRING AF STATUS FRA SOMMERHUSOMRÅDE TIL BOLIGOMRÅDE - KORT SVARFRIST

Kære sommerhusejer i Strøby Egede

Dit sommerhus ligger i et sommerhusområde, der er placeret tæt på Strøby Egedes byområder. Kommunalbestyrelsen har gennem flere år arbejdet på at få ændret områdets status fra sommerhusområde til boligområde. Det har indtil nu ikke været muligt, da det kræver en ændring af "Fingerplanen", som er det landsplandirektiv, som gælder for hele hovedstadsområdet.

Erhvervs- og Vækstministeriet har nu givet Stevns Kommune mulighed for at få gennemført ændringen, og derfor skriver vi til dig for at høre din mening. Vi vil bede dig svare på om du er positivt eller negativt indstillet over for en ændring fra sommerhusområde til boligområde.

For at du kan tage stilling til dette spørgsmål, skal du selvfølgelig kort vide, hvad en ændring bl.a. vil betyde for dig.

- Dit sommerhus bliver ved med at være et sommerhus indtil du søger om tilladelse til at ændre status
- Du vil kunne fortsætte med at bruge dit sommerhus som sommerbolig
- Du har mulighed for at ændre status på dit sommerhus, så det bliver en helårsbolig, du kan bo i hele året

Vi vil bede dig sende en mail med dit svar til plan@stevns.dk. Mailen skal indeholde oplysning om din indstilling til ændringen – er du positiv eller negativ – og dit navn samt adressen på dit sommerhus. Vi skal have dit svar

senest den 24. maj 2016 kl. 12.

Hvis du ikke har svaret inden fristens udløb, tillader vi os at antage, at du er positiv indstillet overfor forslaget.

Venlig hilsen

Lone Wind Nielsen
Plankonsulent