

Notat

MILJØMINISTERIET

By- og Landskabsstyrelsen

Landsplan
J.nr. 102-00060
Ref. LOE
Den 15. april 2008

Resume af 'Udredningsprojekt om "second homes" i danske yderområder'

By og Landskabsstyrelsen har fået udarbejdet et udredningsprojekt med det formål at belyse, hvilke konsekvenser en kommunal satsning på second homes som udviklingsstrategi kan have for forskellige egne af landets yderområder, samt hvorledes en eventuel satsning kan håndteres planlægningsmæssigt. Erfaringer fra såvel indland som udland er beskrevet med fokus på, hvilke konsekvenser der kan forventes på godt og ondt i områder, der satser på second homes.

Den samlede udredning tager udgangspunkt i eksisterende viden og er udarbejdet af Skov & Landskab.

Baggrund

Arbejdsudvalget om Landsbyer i Yderområder har i deres rapport "Landsbyer i Yderområder" fra november 2007 anbefalet, at der iværksættes en nærmere undersøgelse af de nye tendenser inden for deltidsbosætning for at vurdere, om der er nogle væsentlige potentialer for landets yderområder i at satse på deltidsbosætning og second homes.

Anbefalingen skal ses i forlængelse af samfundets ændring i retning af øget velstand, øget mobilitet, samt nye, fleksible arbejdsformer og hjemmearbejdspladser. Dette giver flere og flere husstande mulighed for at kombinere deres primære bolig med endnu en bolig – et second home. Afhængig af hvor den sekundære bolig ligger, kan en sådan tendens give enten nogle positive eller nogle negative effekter for de pågældende områder. Er der tale om second homes i områder, hvor der på grund af nedgang i befolkningstallet er overskud af boliger - som det f.eks. er tilfældet i en del landsbyer i yderområder - kan det både være et attraktivt alternativ for de pågældende husstande til livet i byerne, og samtidig kan det være en mulig overlevelsesstrategi for de pågældende områder, der ellers er præget af nedgang i befolkningstal og ledige boliger. I andre områder, hvor der er mere pres på boligmarkedet, kan en udvikling med second homes og deltidsboliger have en negativ virkning.

Et second home defineres som et helårshus i et helårssamfund, men som kun bebos en del af året af personer, der har fast bopæl i en anden kommune – dvs. en bolig nr. 2. Et second home er altså ikke et almindeligt sommerhus, men kan – i modsætning til et sommerhus - uden videre overgå til helårsbeboelse, hvis ejeren ønsker at have sin folkeregisteradresse det pågældende sted. Egentlige sommerhuse i udlagte sommerhusområder er ikke omfattet af undersøgelsen.

Sammenfatning og hovedkonklusioner

Udredningen indeholder en beskrivelse af udviklingstendenserne inden for second homes, som dog kan være vanskelig at kortlægge præcist. Det skyldes, at der i statistisk sammenhæng normalt ikke skelnes mellem sommerhuse (i sommerhuslovens forstand) og de fritids- eller deltidsboliger, som umiddelbart kan overgå til helårsboliger. Det er den sidstnævnte kategori, som kan karakteriseres

som second homes. Udredningen redegør for, hvordan det nogle steder kan være positivt for et lokalområde med flere second homes, fordi det kan give et tilskud til den lokale udvikling, der ellers ville være præget af stagnation, ledige boliger og befolkningstilbagegang. I andre områder, hvor der er i forvejen er en vis vækst og pres på boligerne, beskrives, hvilke negative effekter som en satsning på second homes kan have på de pågældende områder.

I udredningen er lavet en klassifikation i fire typer af områder, som har forskelligt potentiale i forhold til udvikling af second homes. Områderne deles op i:

Type 1: *Høj* lokal efterspørgsel efter boliger og *høj* turismeefterspørgsel

Type 2: *Høj* lokal efterspørgsel efter boliger og *lav* turismeefterspørgsel

Type 3: *Lav* lokal efterspørgsel efter boliger og *høj* turismeefterspørgsel

Type 4: *Lav* lokal efterspørgsel efter boliger og *lav* turismeefterspørgsel

Denne opdeling bruges til at beskrive de forskellige konsekvenser af en satsning på second homes afhængig af presset på det lokale boligmarked. I områder med høj lokal efterspørgsel efter boliger (type 1 og 2) vil satsning på second homes have negative konsekvenser, fordi lokale beboere kan fortrænges af deltidsbeboere, der er villige til at betale en højere pris for boligerne, som det f.eks. ses i Gl. Skagen. I områder med lav lokal efterspørgsel efter boliger vil konsekvenserne være mere nuancerede afhængig af, hvor attraktivt området er i forhold til turisme.

Udredningen foreslår derfor en differentieret planlægning baseret på, hvilken type områder der er tale om. I områder med stor bosætning af lokale og med højere eller lavere turismeefterspørgsel (type 1 og 2 områder) er der brug for at fastholde heltidsbosætningen, evt. gennem lokalplaner, så der ikke opstår intern konkurrence mellem fastboende og deltidsbeboere om boligerne. I områder, hvor befolkningstallet stagnerer, og den lokale efterspørgsel derfor er lav, men turismeefterspørgslen er til stede i et højere eller lavere omfang (type 3 og 4 områder) kan eventuelt overvejes en satsning på second homes som middel til at opveje en affolkning og fastholde boligmassen i god stand gennem deltidsbosætning. I de affolkningsområder, der ikke har nogen større tiltrækning på turister (type 4 områder), kan der arbejdes for at forbedre rammebetingelserne for second homes og dermed muligvis løfte nogle af disse områder, så en negativ udviklingsspiral kan vendes.

Det konstateres, at der allerede findes forskellige redskaber, som kommunerne kan anvende til at håndtere problematikken omkring second homes, uanset om kommunerne ønsker at satse på second homes, eller de ønsker at forhindre dem. Der er en særskilt beskrivelse af de planredskaber, som kan bruges i f.eks. yderområdernes landsbyer, hvis man dér ønsker at fremme second homes. Det drejer sig om f.eks. landsbysaneringsordning, kortlægning af oplevelses- og bosætningspotentialer m.m. Dog erkendes det i udredningen, at der næppe er potentiale til, at alle områder kan forbedres eller genanvendes til second homes. I nogle områder vil der være behov for, at en del boliger saneres og afvikles.

Det påpeges i udredningen, at second homes ikke kan løse problemerne i de danske yderområder, men kan måske bidrage lidt hertil. Samfundsudviklingen går i retning af en øget rekreativ og oplevelsesøkonomisk udvikling, hvor nogle af yderområderne har en række unikke kvaliteter naturmæssigt, kulturhistorisk m.m. Dette giver nye perspektiver for yderområdernes udvikling som kerneområder for rekreativ udfoldelse, naturoplevelser, nicheproduktioner, nationalpark-oplande og turistområder samt som ramme om second home bosætning. Men områdernes gradvise omdannelse fra primær- og sekundærproduktion til oplevelsesøkonomi er ikke problemfri. Kommunerne bør derfor ved en sådan eventuel omdannelse udarbejde sammenfattende udviklingsplaner for området og eventuelt gøre dette i samarbejde med lokale borgergrupper m.m.

Offentliggørelse

Udredningsprojektet om "second homes" i danske yderområder lægges på By- og Landskabsstyrelsens hjemmeside: www.blst.dk