

# Historisk: Nyt sommerhus-område til kæmpe huse i kystnærhedszonen

Som en af landets førende sommerhuskommuner kan Varde Kommune for første gang i mange år se frem til et nyt sommerhusområde inden for kystnærhedszonen. Og med plads til sommerhuse på op mod 375 kvadratmeter.

Henrik Reintoft  
hre@jv.dk

**HENNEBY:** Det var få uger inden, at nytårsklokkerne slog tolv i 2018. De fleste lokale politikere lod champagneproppen springe, da Folketinget for første gang siden 1994 tillod at udstykke nye sommerhusområder inden for kystnærhedszonen. I alt 2.187 sommerhusgrunde på landsplan. Kystnærhedszonen er et område fra strandkanten og cirka trekilometer ind i landet.

Varde Kommune fik tilladelse til at udlægge et område øst for Henneby Camping med plads til op mod 99 sommerhusgrunde. Siden da gik brusen noget af champagne. For en ting er at få lov, noget andet er at få det gennemført.

## Skrækscenarie

Efter et længerevarende forløb er det landsdækkende Skanlux Group nu klar til at løfte opgaven med et tilrettet lokalplanforslag for det kommende sommerhusområde. Det første udkast sagde et enigt plan- og teknikudvalg nej til i 2021, da de grønne områder var samlet i tre områder.

- Jeg tror, at skrækscenariet for mange var at få placeret 91 sommerhuse på en fodboldbane med snorlige veje, siger Preben Friis-Hauge (V), formand for plan og teknik.

## Ufravigelig regel brydes

Skanlux har skåret ned i antallet af sommerhuse fra 96 til 91 og samtidig øget de grønne arealer med 5.800 kvadratmeter. Og så går udvalget på kompromis med en næsten ufravigelig regel, at en sommerhusgrund som minimum skal være på 1.500 kvadratmeter i Varde Kommune. Nu hedder det 1.500 kva-



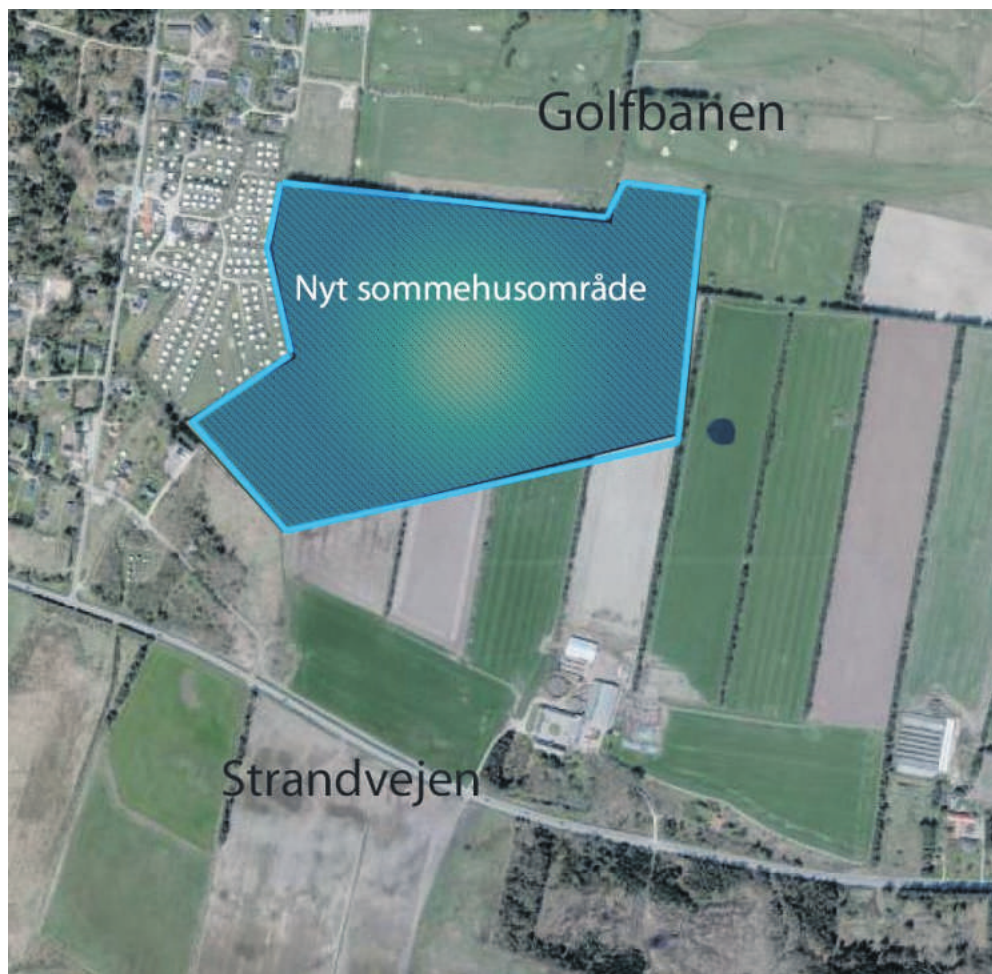
Skanlux er lige nu i gang med at bygge store sommerhuse ved Houstrup Strand, som nu også bliver muligt ved Henneby. Foto: Henrik Reintoft



Socialdemokratiets gruppeformand Søren Laulund er klar til at bakke om om de store sommerhuse, som her ikke kommer i konflikt med andre, da de ligger samlet. Arkivfoto: Henrik Reintoft

dratmeter i gennemsnitsstørrelse med en bebyggelsesprocent på 15. Årsagen er ret simpel. Den skal gøres plads til de helt store sommerhuse – også kaldet udlejningskaserne. De mindste grunde er på 1.200 kvadratmeter, mens de største grunde er 2.499 kvadratmeter og giver derved mulighed for at bygge et sommerhus på knap 375 kvadratmeter i ét plan.

- Det er store sommerhuse. Hvis vi skal være attraktive, så



Det er her, det nye sommerhusområde kommer til at ligge. Det er første gang i knap tre årtier, at staten tillader nye sommerhusområder inden for kystnærhedszonen. Kort: Varde Kommune/JydskeVestkysten

## FAKTA

### LOKALPLANSFORSLAG

▼ Varde Kommune går nu i gang med at lave et lokalplanforslag for det nye sommerhusområde ved Henneby.

▼ Der kommer 91 sommerhusgrunde mellem 1.200 og 2.499 kvadratmeter.

▼ De største grunde over 1.800 kvadratmeter er placeret længst væk fra Henneby Camping.

▼ Bebyggelsesprocenter er 15, og der må bygges i et plan op til 6,5 meter.

▼ Det giver mulighed for at bygge fra 180 til 375 kvadratmeter.

skal vi bakke op omkring at bygge så store sommerhuse. Det er jo noget, der virkelig er efterspørgsel efter, siger Søren Laulund, der er gruppeformand for Socialdemokratiet.

### En lejrskole

De store sommerhuse med op mod 6-10 værelser med eget bad har tidligere delt vandene i forbindelse med nye lokalplaner for Blåvand, Henne og Vejers. Især sidstnævnte badeby fik trumfet igennem, at den ikke vil have større sommerhuse end 200 kvadratmeter.

Derved forhindrede man, at de, der har købt et sommerhus for at få fred og ro, ikke pludselig blev nabo til det, som minder mere om en lejrskole.

### En svær sag

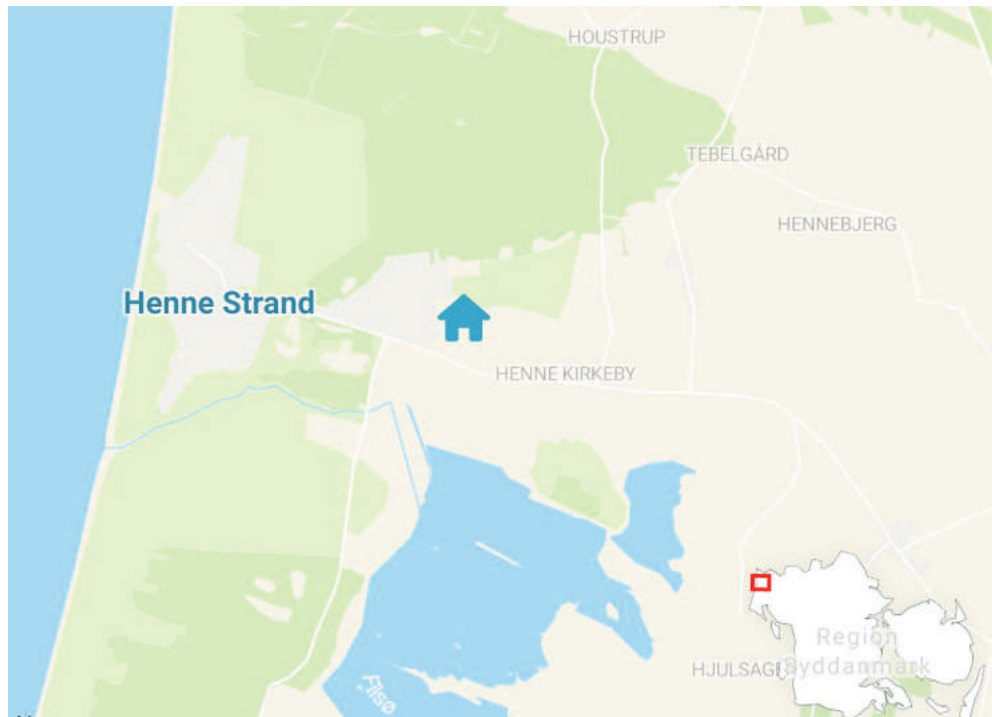
Byrådsmedlem Henrik Vej Kastrupsen (K) har ved flere lejligheder advokeret for, at de nye kæmpesommerhuse ikke må ligge i eksisterede sommerhusområder, men meget gerne i nye sommerhusområder. Og det er lige, hvad der sker.

- Jeg kan ikke tale på udvalgets vegne. Men for mig er det vigtigt, at vi ikke står med en udstykning, der ikke kommer i gang, siger gruppeformand Steen Holm Iversen fra Det Konservative Folkeparti.

For hvis politikerne stod fast på den tidligere regel om grunde på minimum 1.500 kvadratmeter, så ville det indskrænke antallet af sommerhusgrunde og derfor en langt vanskeligere businesscase for investorer.

- Området har været på forskellige hænder. Det har været en svær sag, siger Steen Holm Iversen.





Det er her øst for Henneby Camping, at det nye sommerhusområde kommer til at ligge. Kort: JydskeVestkysten



Her ses oplægget til udstykningsplanen for det nye sommerhusområde ved Henneby. Kort: Varde Kommune

# Projektmaker: Men hvad du vil om store sommerhuse - de giver mere helårsturisme

Administrerende direktør Bjørn Krogh Andersen fra Skanlux Group ser frem til at komme i gang med det nye sommerhusområde ved Henneby, hvor der bliver plads til 91 sommerhuse. Deraf 34 meget store sommerhuse op til 375 kvadratmeter.

**Henrik Reintoft**  
hre@jv.dk

**HENNEBY:** Det kræver sin mand at løfte opgaven med at udstykke og byggemodne et nyt sommerhusområde. Også selv om det umiddelbart ser meget lukrativt ud at få lov til at sælge nye sommerhuse eller grunde inden for kystnærhedszonen. Her godt tre kilometer fra Vesterhavets salte bølger og de helårsåbne butikker i Henne Strand.

Det er det yderst velkonsoliderede Skanlux Group med kontorer i Viborg og Guldborgsund, der via selskabet Skanlux Grundinvest ApS har købt de godt 17 hektar jord lige øst for Henneby Camping. Skanlux Group har de seneste fem år haft et samlet overskud for skat på 129,1 millioner kroner med en balance på en halv milliard kroner og

en egenkapital på 165,2 millioner kroner i 2022.

- Vi har siden 2018 arbejdet meget indgående med projektet og gjort os en masse tanker. Der har været en del tidligere versioner, siger administrerende direktør Bjørn Krogh Andersen fra Skanlux Group.

## Helårsturisme

For en turistkommune som Varde så vil det nye sommerhusområde bidrage med noget meget efterspurgt. Kæmpestore sommerhuse på op mod 375 kvadratmeter. Sommerhuse til de store familiesammenkomster eller en fest med vennerne. Eller udgangspunktet for flere familiers ferie.

- Man kan mene, hvad man vil om store sommerhuse. Men det vil være med at levere et grundlag for de lokale forretningsdrivende uden for højsæsonen. De store sommerhuse vil medvirke til



Det er typer som dette sommerhus, der nu bliver muligt at opføre ved Henneby. Dog skal lokalplanen først laves og godkendes. Sommerhuset her opføres på Solvang i Houstrup Strand. Foto: Henrik Reintoft

helårsturisme, siger Bjørn Krogh Andersen.

## 180-375 kvadratmeter

Det er ene og alene de 91 grundenes størrelse, der sætter grænsen for sommerhusenes størrelse. Bebyggelsesprocenten er 15. Det giver mulighed for sommerhuse mellem 180 og 375 kvadratmeter i et plan. 34 af de 91 grunde giver mulighed for at bygge stort. Grunde som ikke ligger hulter til bulter.

## Lege- og sportsplads

- Tidligere havde vi blandet grundene. Det har vi nu lavet helt om. De største sommerhuse ligger længst væk fra campingpladsen. Der kan

være nogle potentielle problemer med store og små sommerhuse ved siden af hinanden, siger Bjørn Krogh Andersen.

Eksempelvis ved at et ægtepar bygger et mindre sommerhus for at få fred og ro, mens nabohuset ofte er fyldt med 16-20 gæster og leg i haven.

Hele den nye udstykning får også et langt mere organisk udstyk. Der er snoede veje,

- Og vi bevarer den eksisterende beplantning og bevoksning, siger Bjørn Krogh Andersen.

Planloven foreskriver, at der som minimum skal være fire procent grønne områder.



De største sommerhuse ligger længst væk fra campingpladsen. Der kan være nogle potentielle problemer med store og små sommerhuse ved siden af hinanden.

**BJØRN KROGH ANDERSEN,**  
ADM. DIREKTØR  
SKANLUX GROUP

Men oven i det har de udlagt 5.800 kvadratmeter med grønne områder. Blandt andet et centralt område med både lege- og sportsplads.

I løbet af det nye år, når lokalplanen som forventet er på plads, så går arbejdet i

gang. Skanlux vil sælge både grunde og færdige sommerhuse. De vil blive solgt gennem en endnu ikke udpeget lokal ejendomsmægler. Priserne på grundene er endnu ikke fastlagt.