



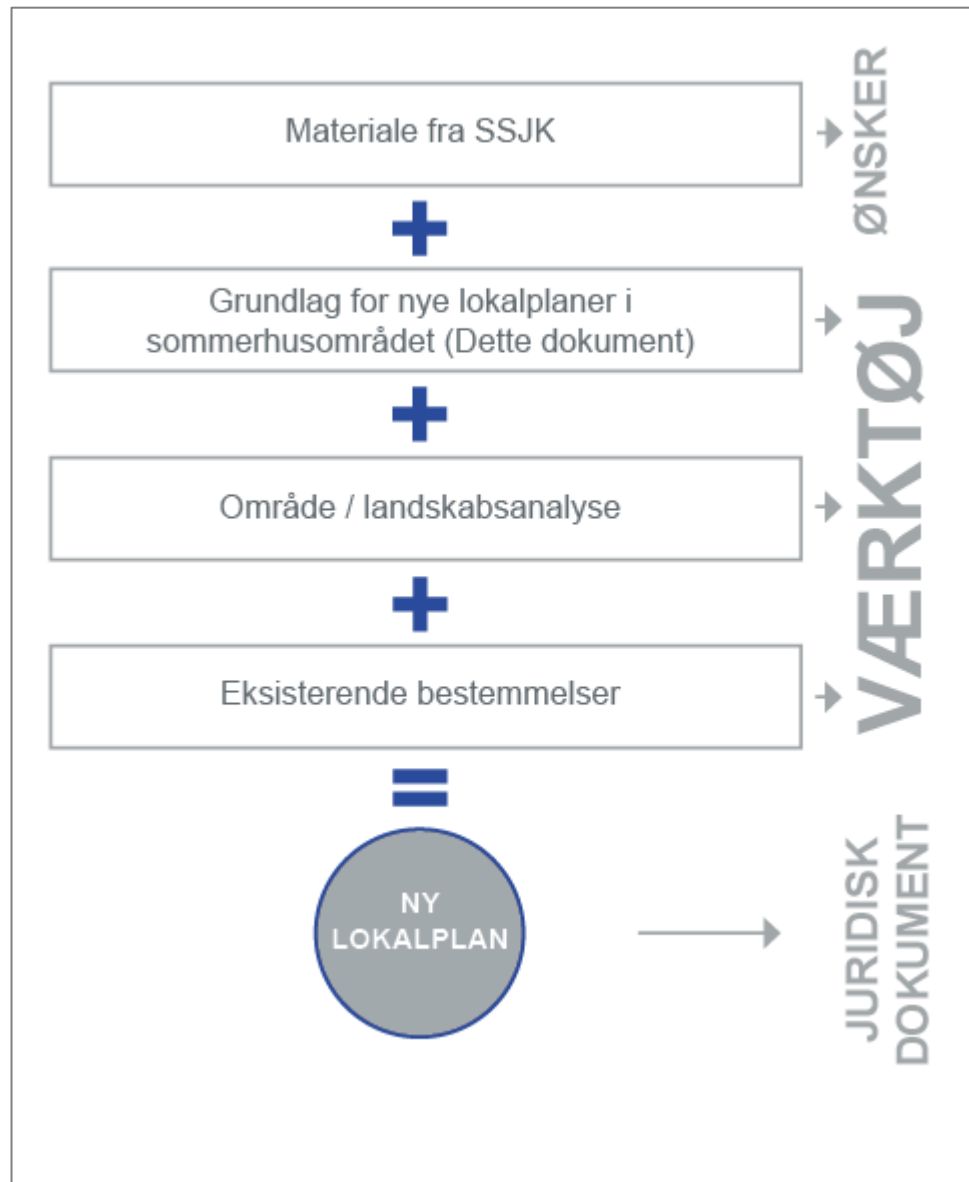
Revidering af Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet





- **Information om "Grundlag"**
 - Principper/retningslinjer og et redskab til hjælp
- **Baggrund for revision af "Grundlag"**
 - Baggrund og fokus; Erfaringer og klima
- **Revision af Område- og Grundniveau**
 - Få ændringer
- **Revision af Bygningsniveau**
 - Størrelsen på sommerhuse, Størrelsen på udhuse, Antal bygninger, Kælder, Placering, Solenergianlæg mv.
- **Proces vedr. "Grundlag"**
 - Inddragelse af "Sammenslutningen" og hver enkelt grundejerforening
 - Politisk vedtagelse af "Grundlag"





Information om "Grundlag"

Principper/retningslinjer og et redskab til hjælp, når der laves nye lokalplaner eller når eks. lokalplaner og byplanvedtægter revideres.

Det er politiske retningslinjer – men de har ingen juridisk vægt.

Det er fortsat eksisterende lokalplaner, byplanvedtægter og deklamationer, som gælder.

Dispensationer behandles fortsat ud fra en vurdering i den konkrete sag.





Baggrund for revision af "Grundlag"

Byplan for Saltum-Hune kommune

Byplanvedtægt nr. 1

vedrørende

kystområdet

DEKLARATION

Underskrevne ejer af ejendommen matr.nr. 96-o, Hune by og sogn, af areal 127.208 m², forpligter herved os selv og efterfølgende ejere og brugere af ejendommen, og herfra udstykkede parceller, til når udstykning til sommerhusbebyggelse og/eller bebyggelse med sommerhuse på ejendommen eller herfra udstykkede parceller skal finde sted, at overholde nedenfor anførte bestemmelser.

§ 1. BYGGETILLADELSE.

Inden bebyggelse påbegyndes, skal byggetilladelse være indhentet hos byggesmyndigheden.

§ 2. GRUNDENS BENYTTELSE.

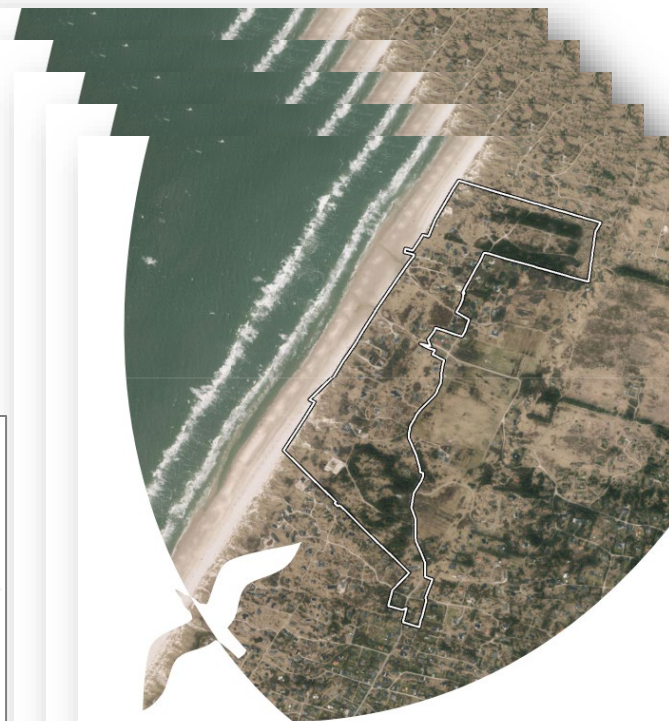
I området må kun opføres bebyggelse, der alene anvendes til beboelse i henhold til de til enhver tid for sommerhusområder gældende bestemmelser.

§ 3. UDSYKNING.

Ejendommen udstykkes i overensstemmelse med den deklarationen vedhæftede udstykningsplan af september-oktober 1972, hvorved der fremkommer 49 parceller (48 sommerhusgrunde + fællesareal), og yderligere udstykning kan ikke finde sted.

§ 4. VEJE OG OVERSIGTSAREALER.

1. De på planen med brun farve viste veje udlægges for samtlige parceller, der udstykkes fra matr.nr. 96-o med færdselsret til de udstykkede parceller.



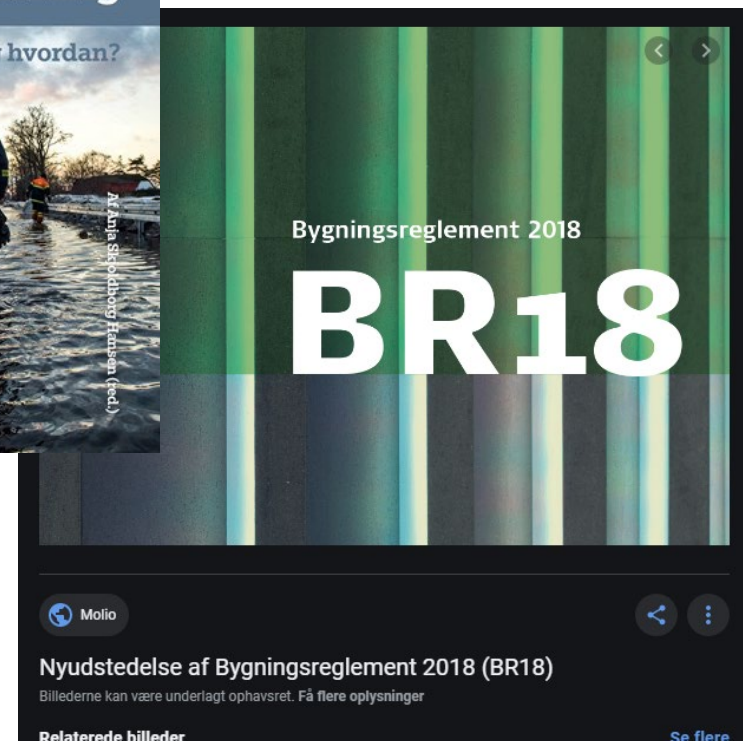
Forslag til LOKALPLAN 19-013

Sommerhusområde, Pirupshvarre
Blokhus

April 2018



JAMMERBUGT
KOMMUNE





Der arbejdes fortsat på 3 niveauer - Fokus på erfaringer og klima

Områdeniveau



Zonestatus

Planloven inddeler landet i byzone, landzone og sommerhusområde.

Sommerhusområder er områder, der typisk er planlagt til sommerhusbebyggelse.

I Jammerbugt Kommune er der dog enkelte områder, der igennem mange år har ligget i henholdsvis landzone og byzone.

De områder, der ligger i landzone, er i flere tilfælde omfattet af en deklaration om bebyggelse, benyttelse m.v.. Disse områder skal lokalplanlægges og overføres til sommerhusområde.

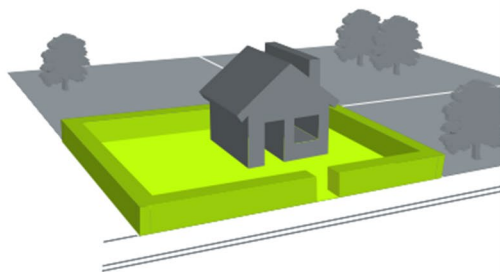
Sommerhuse, der ligger i byzone, skal i forbindelse med større byggesager eller genopførelse af boligen sikres, at disse opføres som helårsboliger.

Ligeledes giver Lov om planlægning mulighed for at stuehuse ved nedlagte landstatus til fritidshuse. For disse retningslinjer, og de er ikke ak menhæng.

Derfor fastsættes:

- Der skal igennem lokalplanlægning sommerhuse opføres i sommerhusområder.
- Det skal igennem lokalplanlægning eksisterende sommerhuse overføres til sommerhusområde.

Grundniveau



Udstykning

Lokalplanens bestemmelser om udstykning er central for den struktur og tæthed, som et sommerhusområde vil få.

Ved udarbejdelse af lokalplaner, der giver nye muligheder for at udstykke flere grunde i eksisterende områder, kan konsekvensen være, at der sker en markant ændring af et eksisterende sommerhusområde.

Normalt skal grunden vil det være optimalt ned til 1200m² eller 1300m².

Derfor fastsættes:

- at de gældende retningslinjer om udstykning i

Bygningsniveau

Sommerhuset



Bygningens omfang

I det gældende Bygningsreglement fra 2010 fastsættes det, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige

Disse forhold har været i overensstemmelse med bygningsloven, men idet der sjældent blev bebygget som-





Område- og Grundniveau

- er opdateret med få ændringer

Områdeniveau



Zonestatus

Planloven inddeler landet i byzone, landzone og sommerhusområde.

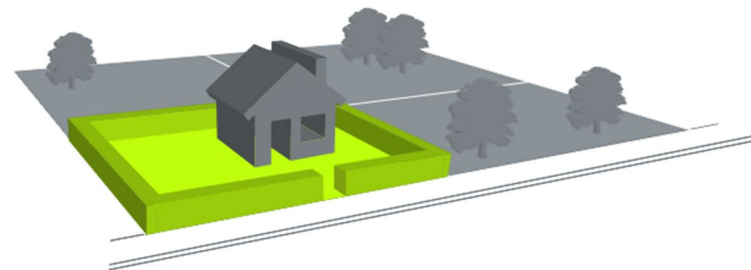
Sommerhusområder er områder, der typisk er planlagt til sommerhusbebyggelse.

I Jammerbugt Kommune er der dog enkelte områder, der igennem mange år har ligget i henholdsvis landzone og byzone.

Ligeledes giver Lov om planlægning mulighed for, at stuehuse ved nedlagte landbrug kan ændre status til fritidshuse. For disse gælder der særlige retningslinjer, og de er ikke aktuelle i denne sammenhæng.

Derfor fastsættes:

Grundniveau



Udstykning

Lokalplanens bestemmelser om udstykning er central for den struktur og tæthed, som et sommerhusområde vil få.

Ved udarbejdelse af lokalplaner, der giver nye muligheder for at udstykke flere grunde i eksisterende områder, kan konsekvensen være, at der sker en markant ændring af et eksisterende sommerhusområde.

Ud fra grundholdningen om, at fremtidens lokal-

Normalt skal grunde være 2500m². I nogle tilfælde vil det være optimalt at arbejde med grundstørrelser ned til 1200m² suppleret med fælles friarealer på 1300m².

Derfor fastsættes:

- at de gældende retningslinjer om udstykning i eksisterende lokalplaner, deklarationer og by-





Bygningsniveau

Bygningsniveau

Sommerhuset



Bygningens omfang

I det gældende Bygningsreglement fra 2010 fastsættes det, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige

Disse forhold har været i overensstemmelse med byggerloven, men idet der sjældent blev bebygget som-

- **Størrelsen på sommerhuse:** bebyggelsesprocent, maks. størrelse, maks. længde
- **Størrelsen på udhuse:** bebyggelsesprocent og maks. størrelse
- **Antal bygninger:** ubegrænset, maks. antal bygninger, anneks i udhus
- **Kælder:** mulighed under sommerhus, nedgravet garager
- **Højde:** totalhøjde og facadehøjde
- **Facader:** træ, tilpassede farver
- **Tag:** tagformer, tagmaterialer (fokus på sedum)
- **Placering i terræn:** niveauplan, byggefelt, byggelinjer
- **Solenergianlæg:** ingen anlæg på terræn, fuldt integreret anlæg på tag





Bygningsniveau

- Størrelsen på sommerhuse

Størrelsen skal bestemmes af en analyse i området – ny bebyggelse skal ikke være væsentlig større end det normale i et område

Bebyggelsesprocent på 15

Fokus på 3 størrelser (ekskl. Udhuse):

- **180 m²** (plus 50 m² udhus)
- **150 m²** (plus 35 m² udhus)
- **125 m²** (plus 20 m² udhus)

Helt særlige områder til meget store sommerhuse – fx sommerhuse over 250 m²

Fokus på længde af de enkelte bebyggelser





Bygningsniveau

- Størrelse på udhuse

Udhuse placeres indenfor nærzonen

Fokus på 3 størrelser:

- **50 m²** udhus (sammen med 180 m² sommerhus)
- **35 m²** udhus (sammen med 150 m² sommerhus)
- **20 m²** udhus (sammen med 125 m² sommerhus)

Størrelsen skal bestemmes af en analyse i området – ny bebyggelse skal ikke være væsentlig større end det normale i et område





Bygningsniveau

- Antal bygninger

Antallet af udhuse skal bestemmes af en analyse i området – antallet af udhuse skal være tilpasset det normale i et område

Mange områder har bestemmelser om **maks. 2 bygninger** – ét sommerhus og ét udhus (evt. indeholdende et anneks)

Mange områder har **ingen bestemmelser** om antallet af udhuse





Bygningsniveau

- Kælder

Kælder en mulighed hvis den **ikke er synlig** – areal regnes ikke med

Kælder kun **under selve sommerhuset**

Maks. **én fritlagt side** på maks. 4 meter i bredden, hvis kælder bruges til garage (port maks. 3 meter i bredden)

Nedgravet garage ved siden af sommerhuset kan tillades





Bygningsniveau - Højde

Totalhøjde på 5,0 meter

Facadehøjde på 3,0 meter

Bestemmes af en analyse i området – nogle områder har huse med lavere/højere totalhøjde og facadehøjde





Bygningsniveau

- Facader

Facader udføres i træ

Facadefarve tilpasses området – jordfarveskala anvendes ikke – mere præcise krav

Bestemmes af en analyse i området – nogle områder har særlige krav til farver og udførelse af facader





Bygningsniveau

- Tag

Tagformer og – materialer bestemmes af en analyse i området – nogle områder har særlige krav til tagform og – materialer

Fokus på at sedum ikke er et alternativ til græstørv – erfaringer har vist, at det syner anderledes





Bygningsniveau

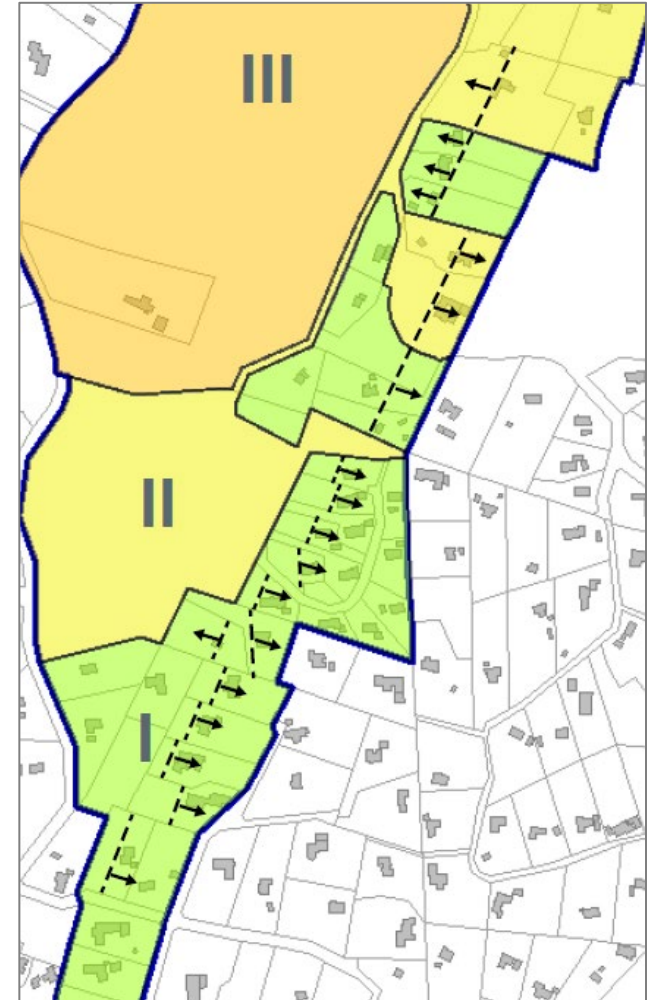
- Placering

”Bærer præg af at være placeret **højt i landskabet**” ikke klar og præcis – kan ikke anvendes

Placering ud fra et **fastlagt niveauplan** – flere niveauplaner fastlægges ved skrånende terræn:

- terræn ved eksisterende bebyggelse
- terrænforholdene på de tilstødende grunde
- karakteren af den omliggende bebyggelse
- skabe rimelige bebyggelsesmuligheder og adgang
- terrænregulering minimeres

Byggelinjer/byggefelter anvendes ved fx gamle kystskrænter/Lien



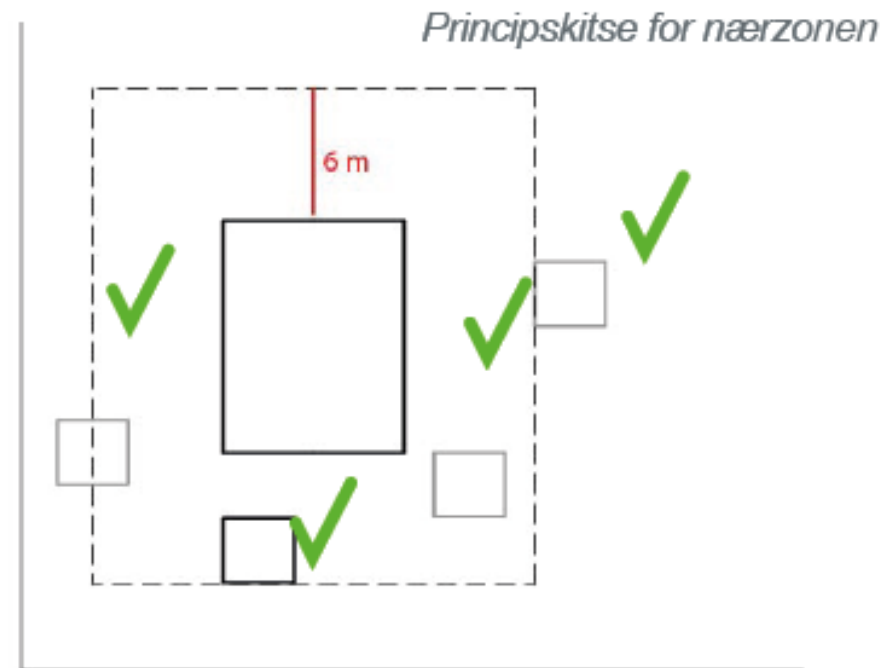


Bygningsniveau

- Sammenhængende placering

Klart defineret, at byggeri skal være **sammenhængende**

Princip om **nærzonen** på 6,0 meter





Bygningsniveau

- Solenergianlæg

Solenergianlæg; fælles betegnelse for anlæg, der udnytter solens energi til fremstilling af strøm og varme

Solenergianlæg **tillades ikke på terræn** af landskabelige hensyn

Solenergianlæg der er **fuldt integreret** i tagmaterialet tillades i særlige områder





”Grundlag 2023” er vedtaget

”**Grundlag 2023**” er endelig vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget den 8. maj 2023

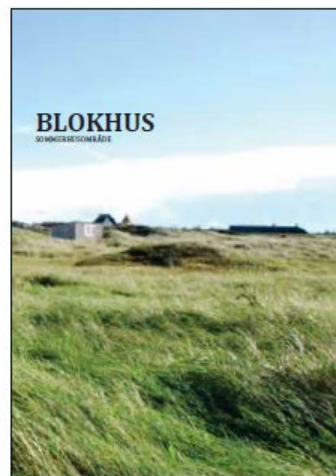
Kan ses her: jammerbugt.dk
under Service og selvbetjening, Borger, Bolig og Byggeri, Planer, Masterplaner og visioner





”Grundlag”, landskabsanalyser og erfaringer

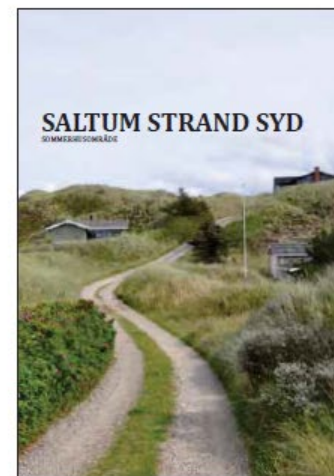
- Udgangspunktet for nye lokalplaner



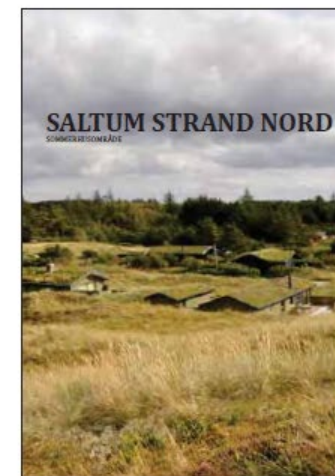
2017



2022



2022



2022





Materiale fra SSJK og de enkelte grundejerforeninger

- Udgangspunktet for nye lokalplaner

SAMMENSLUTNINGEN AF SOMMERHUSEJERE I JAMMERBUGT KOMMUNE

Sammenslutningen af Sommerhusejere i
Jammerbugt Kommune

Kommentarer fra medlemsforeningerne
vedrørende revision af
"Grundlaget for nye lokalplaner i
sommerhusområdet", 2011 version

SSJK har bedt medlemsforeningerne om at fremsende kommentarer med krav og ønsker til revision af 2011-grundlaget.

SSJK har opfordret formanden eller bestyrelsen til at kommentere. Eller at indhente kommentarer fra medlemmerne.

SSJK har stillet rapporten fra Grundejerforeningen for Saltum Strand med kommentarer til rådighed for SSJK's medlemmer.

Kopi af mails med svar fra vores medlemsforeninger er kopieret ind i nærværende dokument.

Eventuelle bilag findes sidst i dokumentet.

Foreningernes mail-adresser fremgår ikke. Kontakt til foreningerne kan findes her: www.ssjk.dk/foreningen/medlemsforeninger

Side 1 | 34

SAMMENSLUTNINGEN AF SOMMERHUSEJERE I JAMMERBUGT KOMMUNE

Indhold

Indhold.....	2
Konklusion	3
Svinkløv Grundejerforening.....	4
Grundejerforeningen Tølhøj.....	5
Vejlauget Peter Nielsenvej/Taarnfalkevej.....	6
Ferbæk Ejerlaug.....	8
Grundejerforeningen Fårup Klitbakker	9
Grundejerforeningen Ritmesterlyngen.....	10
Grundejerforeningen Grønhøj Huse Karensvej.....	11
Ejersted Klit Grundejerforening.....	12
Grundejerforeningen Lynghøjgaard.....	13
Grundejerforeningen Ørnbjerg	14
Lodsejerforeningen Sandkassen.....	15
Grundejerforeningen Saltum Strandpark.....	16
Grundejerforeningen Kordals Klit.....	17
Grundejerforeningen Møllebosletten.....	18
Sommerhusforeningen Rødhus Klit.....	19
Grundejerforeningen Munkens Klit Nord.....	20
Grundejerforeningen Kvansletten.....	21
Grundejerforeningen Skovbakkely.....	22
Grundejerforeningen Slettestrand.....	23
Solmarkens Grundejerforening.....	24
Grundejerforeningen Kristavej.....	25
Grønhøj Ejerlaug.....	26
Grundejerforeningen Hunetorp Klit.....	27
Grundejerforeningen Sanden Slettestrand	28
Knorre Kræns Ejerlav	29
Grundejerforeningen for Saltum Strand	30
Grundejerforeningen Under Lien - Slettestrand	31
Grundejerforeningen Rødhus Skolevej.....	32
Foreningen Klitplantagen Blokhus.....	33
Bilag	34

Side 2 | 34

SAMMENSLUTNINGEN AF SOMMERHUSEJERE I JAMMERBUGT KOMMUNE

Grundejerforeningen Møllebosletten

Kære John

På vegne af bestyrelsen for Grundejerforeningen Møllebosletten svarer vi, at vi har velfungerende lokalplaner og derfor ikke har kommentarer til revisionen af 2011 grundlaget.

Venlig hilsen

Peter Munk Christiansen
Formand
Grundejerforeningen Møllebosletten





Udarbejdet i 2022/2023

- Landskabsatlas for Faarup Klitbakker og Saltum Strand

JAMMERBUGT KOMMUNE

Service og selvbetjening

Demokrati og indflydelse

Vores kommune

DA

Fjerritslev

Pandrup

Sommerhusområdet

[GRUNDLAG FOR NYE LOKAL-PLANER I SOMMERHUSOMRÅDET, version 2023](#)
En retningsgiver for udarbejdelse af fremtidige lokalplaner

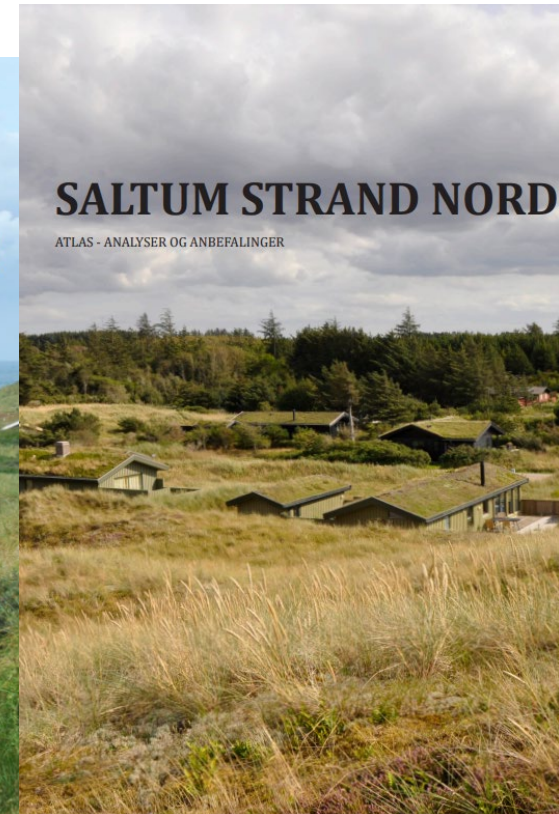
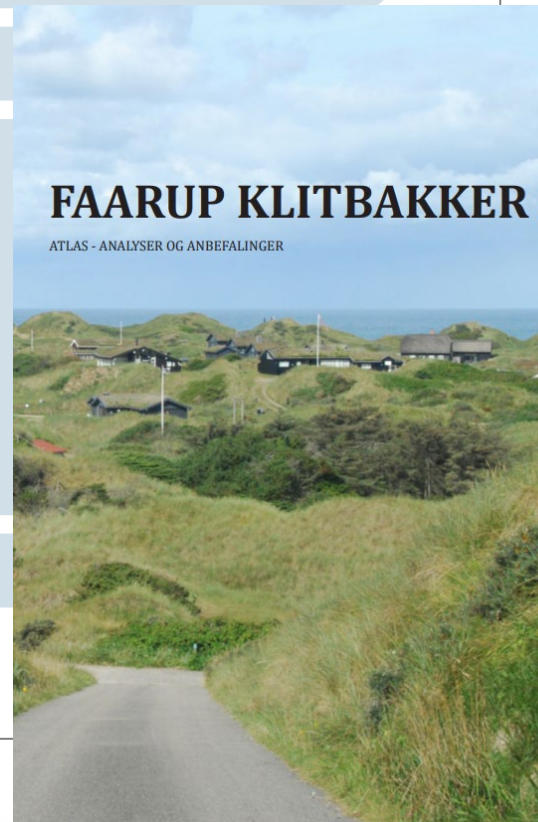
LANDSKABSATLAS FOR FAARUP KLIT OG SALTUM STRAND

[Faarup Klit](#)

[Saltum Strand Nord](#)

[Saltum Strand Syd](#)

Blokhushune





Udarbejdes i 2023

- 3 nye lokalplaner i Faarup Klitbakker og Saltum Strand

- Lokalplanforslag fremlægges til **politisk behandling i september 2023**
- Lokalplanforslagene **offentliggøres i 8 uger** - Offentlighedsfasen løber i perioden fra slutningen af september til slutningen af november
- Der vil blive afholdt **vandringer eller borgermøder** i offentlighedsfasen
- Al information om offentliggørelse af lokalplanforslagene, indkaldelse til vandringer eller borgermøder samt endelige vedtagelse af de endelige lokalplaner sker via **digital post til borgernes e-Boks**. Der vil blive sendt **mail til fx områdernes grundejerforeninger og til SSJK**. Desuden offentliggøres lokalplanforslagene i Plandata.dk og på **kommunens hjemmeside**.
- Det forventes, at lokalplanerne **vedtages endeligt** på de politiske møder i enten **december 2023** eller i **januar 2024**.

