

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

Indhold

Indhold.....	2
Konklusion	3
Svinkløv Grundejerforening.....	4
Grundejerforeningen Tølhøj.....	5
Vejlauget Peter Nielsensvej/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

Konklusion

Følgende punkter, der går igen i flere af medlemsforeningernes kommentarer, skal fremhæves.

For detaljerne i kommentarer og krav se venligt nærmere under hver enkelt forenings kommentarer.

1. Generelt er der ønsker om lokalplaner i områder hvor de ikke findes.
2. Begræns den samlede bygningsstørrelse til 150 m² højst 180 m² brutto i eksisterende sommerhusområder.
3. Sikre at bygningerne indpasses harmonisk og ikke skæmmer natur og miljø, samt skaber nabogener bl.a. ved at begrænse højder, taghældning, facadelængder og koter.
4. Ved flere bygninger på samme grund skal de hænge sammen eller de skal samles i nærområdet.
5. Store sommerhuse skal placeres i særlige nye områder egnet dertil. Der skal her særligt indtænkes belastning af adgangsveje, stier etc. herunder belastning af naturen.
6. Fastholdelse af lokale deklARATIONER. Mange foreninger frygter at nye lokalplaner sætter indholdet af deklARATIONERNE ud af spillet.
7. Generel modstand mod dispensationer og/eller krav om at de ikke forekommer. Flere foreninger understreger, at de vil involveres før dispensation gives.
8. Flere foreninger støtter rapporten fra workshop afholdt af Grundejerforeningen for Saltum Strand.
9. Særlige forhold for udstykninger fra Naturstyrelsens arealer (Rødhus Klit, Blokhus Klitplantage): Max. 100 m² er et problem, herunder ved efterisolering af ydervægge som tilføjer m² til huset.
10. Enkelte foreninger fremhæver, at de allerede har velfungerende lokalplaner.

Svinkløv Grundejerforening

Til John

Det er et stort ønske om en ny lokalplan for vores område.

Jeg videresender den korrespondance vi har med kommunen og vedhæfte vores ønske.

Vi har kontakt med kommunen, men hvad der kommer ud af det ved jeg ikke.

Med venlig hilsen

Formand for Svinkløv Grundejerforening.

Erik Myrup

Højtoften 31

9600 Aars

Telefon 2124 2445

Se bilag 1

Grundejerforeningen Tølhøj

Kære John Hunderup, SSJK

På sidste generalforsamling i Grundejerforening Tølhøj i april 2022 havde vi en debat om overholdelse af lokalplanen.

Konkret med højden på jordvolde omkring vores grunde, og som angivet i referatet:

- Der blev en længere debat på møde om emnet. På den ene side med ønsker om mulighed for højere jordvolde end de 0,5 meter, der er gældende i lokalplanen. På den anden side med ønsker om efterlevelse af intentionerne i lokalplanens nuværende regelsæt for sommerhusområdet.
- Debatten endte med en afstemning, hvor forslaget om at vi fra grundejerforeningens side skal indstille til kommunen, at den gældende terrænregulering som beskrevet i lokalplanen på max +/- 0,5 meter, ønskes ændret til max +/- 1,0 meter. Med samme højde mod vejen og mellem grunde.
- Forslaget blev godkendt.

Forslaget blev indsendt til kommunen, som efterfølgende fulgte forslaget delvist. Nu med op til 1 meters højde mod vejen, efter dispensationsansøgning og -behandling. Ellers med overholdelse af gældende lokalplan. Selvom foreningen åbnede mulighed for lidt videre rammer.

Så vi kan sige, at overholdelse af lokalplanens bestemmelser fylder meget, dog med accept af og mulighed for afvigelse, hvor det kan være meningsfuldt.

Mvh

Torben Brejnegaard-Nielsen

Kasserer

Vejlauget Peter Nielsenvej/Taarnfalkevej

Kære bestyrelse for SSJK,

Tak for jeres orientering.

Presset af en kort svarfrist kan vi bidrage med følgende input:

1. Hvad er det særlige ved at have sommerhus i vores område?

At det er et sommerhusområde med streg under sommerhus – et sted hvor vi kan slappe af og koble af fra hverdagen.

Udgangspunktet for vores område er vel beskrevet i den nuværende lokalplan 151 af 7/11 1989 for Taarnfalkevej og Peder Niensensvej.

Området er meget kuperet og det er en del af områdets særlige karakteristika, som vi skal vi skal beskytte. Herudover er der et stort fredet område, som både skaber en oase og som er med til at opretholde områdets oprindelige natur.

2. Er der forhold I gerne vil have:

- a) Ændret?

At der ikke bliver opført nye sommerhuse i området, som er voldsomt store og som ikke synes at passe ind i det øvrige eksisterende miljø.

At der sker en ensretning af lokalplaner i området, hvor hovedbygningen må være op til 150 m² og bygning 2 op til 50m².

- b) Tilladt?

Den eksisterende lokalplan redegør fornuftigt for rammerne for bebyggelse i vores område – dog ønskes justering af den tilladte størrelse for bygning 2, jf. ovenstående og 2011 grundlaget.

- c) Forbudt?

Store sommerhuse

Materialer der adskiller fra den eksisterende lokalplan nr. 151

Taghældning der ikke er mellem 15 og 30 grader

Bygninger i flere plan

Markant ændring af klitlandskabet ved nybygning

3. Hvad er det værste der kunne ske ved at have sommerhus i vores område (evt. understøttet af eksempler på konkret byggeri/anden anvendelse vi ikke ønsker i vores område)?

At det bliver tilladt at bygge på grunde, som er mindre end 2500 m²

Mvh

Ole Magnus Petersen

Formand, Vejlaugget Peter Nielsenvej/Taarnfalkevej

Ferbæk Ejerlaug

Kære John Hunderup

Ferbæk Ejerlaug består af 150 sommerhuse placeret på et areal på ca. 150 ha. Udstykningen blev gennemført af Obel-familien i starten af 70'erne med grundlag i et meget stort planlægningsarbejde udført af Malthas tegnestue. Bl.a. blev der udarbejdet landskabsmodeller for at få fastlagt den bedste placering af de nye grunde og også finde de bedste hustyper til grundene. For at sikre bebyggelse i overensstemmelse med forarbejdet, blev der gennemført en fredning af hele området - også de enkelte grunde er omfattet af fredningen - samt udarbejdet en deklaration, hvori både ejerlauget og kommunen er påtaleberettiget. Det betyder, at mange byggesager skal behandles af Fredningsnævnet og alle byggesager bliver behandlet af ejerlauget. Der er derfor stor overensstemmelse mellem fredningen, deklarationen og de gennemførte byggerier.

Overholdelse af deklarationens bestemmelser om byggeri har flere gange været drøftet på generalforsamlinger. Gennemgående har holdningen været, at bestyrelsen skal sikre, at der ikke sker overtrædelse bestemmelserne. Det har bl.a. medført, at der er udarbejdet en strategi for at sikre, at byggeri udføres i overensstemmelse med deklarationen. Strategien er tiltrådt af Jammerbugt Kommune. Desuden gennemfører Bygge- og Deklarationsudvalget - en arbejdsgruppe under bestyrelsen - en årlig deklarationsvandring for at sikre deklarationens overholdelse.

Som du kan læse, har vi ikke aktuelle planer om nye bebyggelsesregulerende bestemmelser. Et enkelt forhold skal vi dog have set på, nemlig bygningshøjderne i forhold til de skærpede isoleringskrav.

Venlig hilsen

Knud Nørgaard

formand Ferbæk Ejerlaug

Lucernemarken 9, 9490 Pandrup

M: 9155 0501

E: ferbaek@lucernemarken.dk

Grundejerforeningen Fårup Klitbakker

Kære John A. Hunderup, SSJK

Hermed input fra Grundejerforeningen Fårup Klitbakker vedr. de krav vi har i forbindelse med nye lokalplaner. Vi har vedlagt vores tinglyste deklARATION for vores område.

Mvh. Bjarne Karlsen

Se bilag 2 og 3.

Grundejerforeningen Ritmesterlyngen

Hej,

Tak for tilsendte mail og materiale. Vi støtter op om Saltum Strands fine udarbejdelse/revision af 2011-grundlaget - ligesom vi støtter op om beslutninger i SSJK. Vi er en meget lille ejerforening med 21 matrikler, hvor grundejerne kommer fra alle "verdenshjørner". Af selvsamme årsag har vi ikke mulighed for at samle grundejerne til en workshop eller andet.

Tak for jeres gode arbejde.

Med venlig hilsen

Lars Halskov,

Formand

Ritmesterlyngen

Grundejerforeningen Grønhøj Huse Karensvej

Hej

Hermed de lovede kommentarer fra bestyrelsen i Grundejerforeningen Grønhøjhuse Karensvej vedr. lokalplanerne. Det er ikke særlig omfattende, men er ikke desto mindre resultatet af flere timers diskussion i bestyrelsen!

mvh Henrik Juul-Dam, formand

Se bilag 4

Ejersted Klit Grundejerforening

Til John Hunderup

Tak for svar. Jeg tilsluttyer mig til de 9 punkter i Saltums mødereferat .

Venlig hilsen. Bo Walter, formand for Ejersted Klit Grundejerforening.

Grundejerforeningen Lynghøjgaard

Hermed tilbagemelding vedr. grundlaget for lokalplanlægning i Jammerbugt kommune.

Grundejerforening Lynghøjgaard har ingen bemærkninger.

Hilsen

Inge Nesgård

Formand

Grundejerforeningen Ørnbjerg

Kære John

Lokalplanen for vores område Grundejerforeningen Ørnbjerg, Kettrup Bjerger 25-004 blev offentliggjort i august 2016 efter en fin proces hvor grundejerforeningen blev hørt.

Grundlag var områdets tidligere deklaration.

Jeg forventer ikke der er behov at den skal revideres foreløbig, men vi har løbende god dialog med kommunen når der søges om nye tiltag som ikke var relevante i perioden hvor planen blev udarbejdet fx bygning af vildmarksbade eller shelters på de enkelte grunde.

Der har ikke i vores område været dispensationssager på de enkelte grunde der har givet anledning til problemer.

hilsen Peter

Lodsejerforeningen Sandkassen

Se bilag 5

Grundejerforeningen Saltum Strandpark

Der kommer ikke noget fra stort indlæg fra Saltum Strand Park, men vi bakker om Saltum Strand og deres indlæg, og opfordrer til at kommunen fremadrettet ikke giver disp. Men følger det nye 2023 grundlag, som jo må være det redskab kommunen arbejder udfra, når det er færdig.

Mvh. Flemming Pedersen

Grundejerforeningen Kordals Klit

Hej John

Vi har ikke yderligere specifikke ønsker/krav til "Grundlaget for nye lokalplaner" end dem der allerede foreligger.

Vi har stor tillid til SSJK's arbejde indenfor dette område - især efter formandsskiftet i SSJK.

Mvh

Finn Tolborg

Formand for Grundejerforeningen Kordals Klit

Kastanievej 7, 9000 Aalborg

Telf. +45 40255180 Mail: finn@tolborg.dk

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

Sommerhusforeningen Rødhus Klit

Til John A. Hunderup

Hermed Sommerhusforeningen Rødhus Klit's bidrag til jeres kommentering af "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet."

Med venlig hilsen

Niels Chr. Sloth

Formand

Sommerhusforeningen Rødhus Klit

www.roedhusklit.dk

Mob.: + 45 29 24 16 14

E-mail: formanden@roedhusklit.dk

Se bilag 6.

Grundejerforeningen Munkens Klit Nord

Kommentarerne fra 'Munkens Klit Nord' svarer til indholdet af den indsigelsesskrivelse vi fremsendte i forbindelse med planerne om Mega sommerhuse (vedlagt), - hvor flg. fremhæves:

- grundenes, men især husenes størrelse, - her skal naturligvis accepteres den udvikling der vil være i husenes karakter
- sikring af områdets karakter, og ikke mindst bevarelse af den 'åbne' natur, sikre flora og fauna samt vildtet/dyrelivets frie færden i området
- undgå for tæt bebyggelse så sliddet på naturen, og især stierne til havet, holdes på et acceptabelt niveau

Med venlig hilsen

Ove Steen Nielsen

'Grundejerforeningen Munkens Klit Nord

2349 0537

ove@steenwenneberg.dk / ovesteennielsen@gmail.com

Se bilag 7.

Grundejerforeningen Kvansletten

Kære John

Hermed videresendes mail med vedhæftet notat som har været sendt til kommentering blandt samtlige medlemmer af Grundejerforeningen Kvansletten.

Bestyrelsen har kun modtaget positive kommentarer og ingen forslag til ændringer.

SSJK får dermed vores opbakning til at fortsætte arbejdet.

Bemærk, som nævnt til sidst i vores notat, er der også behov for at kunne håndtere situationer hvor et sommerhus ikke vedligeholdes, men blot forfalder og skæmmer området.

mvh

Flemming K. Fink

Se bilag 8.

Grundejerforeningen Skovbakkely

Hej SSJK's Lokalplan-gruppe

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Skovbakkely har på bestyrelsesmøde i dag behandlet SSJK's forespørgsel om tilbagemelding på revision af lokalplan grundlaget.

Svarmulighed 1 er mest dækkende for vores tilgang til emnet. Med den tilføjelse, at vi gerne ser nye generelle standarder for størrelser på sommerhuse m.m. indført i vores lokalplan så snart som muligt.

Med venlig hilsen

Martin Boisen

Formand for Grundejerforeningen Skovbakkely

Skovmaarvej 12, Hune, 9492 Blokhus

Mail: formand@skovbakkely.dk

Mobil: 20401687

SSJK tilføjelse - "Svarmulighed 1" er beskrevet i SSJK's vejledning til foreningerne:

1 - Vi har velfungerende lokalplaner i vores område, og ser ikke behov for 2011-grundlaget

Foreningen kan vurdere, at der ikke er behov for nye lokalplaner i foreningens eksisterende sommerhusområder, og at revisionen af 2011-grundlaget derfor ikke er relevant for foreningen.

Foreningens bestyrelsen bedes meddele dette til SSJK's bestyrelse, da det også er et væsentligt input til kommunen. Skriv til lokalplaner@ssjk.dk – så modtager gruppen, der er ansvarlig for indsatsområdet, mailen.

Grundejerforeningen Slettestrand

Hej John

Hermed fremsendes bestyrelsens kommentarer til Saltum Strands gode rapport vedrørende revision af 2011-Grundlaget. I forlængelse af vores kommentarer til "Gruppe 9" vedlægges desuden bestyrelsens tidligere høringssvar til Jammerbugt kommune vedrørende bl.a. store sommerhuse.

På bestyrelsens vegne

Christian Holmgreen

næstformand

Grundejerforeningen Slettestrand af 9. marts 1976 | www.gf-slettestrand.dk

Se bilag 9 og 10.

Solmarkens Grundejerforening

Fårup den 14.nov.2022.

Solmarkens grundejerforening har på et bestyrelsesmøde gennemgået det tilsendte materiale om "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet"-, 2011-udgave.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at der ikke er behov for revision af lokalplaner for Solmarkens område, da det naturligt ligger i landzone og danner derved en naturlig overgang mellem landbrugsområdet til sommerhusområdet. Så Solmarkens grundejerforening ønsker med hensyn til besvarelse af behovet for nye lokalplaner at følge vejledning nr.1 i det tilsendte materiale.

Med venlig hilsen

Solmarkens grundejerforening.

SSJK tilføjelse - "Svarmulighed 1" er beskrevet i vejledningen:

1 - Vi har velfungerende lokalplaner i vores område, og ser ikke behov for 2011-grundlaget

Foreningen kan vurdere, at der ikke er behov for nye lokalplaner i foreningens eksisterende

sommerhusområder, og at revisionen af 2011-grundlaget derfor ikke er relevant for foreningen.

Foreningens bestyrelsen bedes meddele dette til SSJK's bestyrelse, da det også er et væsentligt input til kommunen. Skriv til lokalplaner@ssjk.dk – så modtager gruppen, der er ansvarlig for indsatsområdet, mailen.

Grundejerforeningen Kristavej

Hej John

Vi har i bestyrelsen for Grundejerforeningen Kristavej drøftet "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet fra 2011".

Vi har ligeledes opfordret alle medlemmer til at komme med ønsker til revision af grundlaget.

Vi har ingen forslag til ændringer af plangrundlaget.

Mvh

Kurt Sørensen

Formand Grundejerforeningen Kristavej

Grønhøj Ejerlaug

Til SSJK

Hermed -om end en dag forsinket – Grønhøj Ejerlaugs vedhæftede bidrag til SSJK's forløb med revision af 2011-grundlaget.

P.b.v.
Per Andersen
Grønhøj Ejerlaug

Se bilag 11.

Grundejerforeningen Hunetorp Klit

Hej John.

Så lykkes det os at få forfattet et notat vedr. med vores holdninger til det forestående arbejde med revidering af 2011-grundlaget – håber i kan gøre brug af det fremsendte.

Ring mig gerne op hvis der er noget som kræver uddybning.

Ha en god aften.

Formanden
Hunetorp Klit.

Med venlig hilsen / Best regards / Mit freundlichen Grüßen

DANISH ART WEAVING 

Kurt B. Johansen
Adm. Director / Man. Director

Se bilag 12.

Grundejerforeningen Sanden Slettestrand

Hej John.

Vi har gennemset materialet.

Vores vurdering er, at vi i lyset af vores grundejerforenings og områdets karakter har velfungerende lokalplaner i vores område og vi ser derfor ikke behov for at kommentere på 2011-grundlaget.

Det fremgår som bekendt også af materialet, at grundejerforeningen for Saltum Strand har gjort et stort arbejde med afholdelse af workshops og deltagelse af 90 medlemmer, hvor de i detaljer har forholdt sig til 2011-grundlaget.

Med venlig hilsen

Sune

Advokat Sune Troels Poulsen, ph.d.

+45 40921383

Knorre Kræns Ejerlav

Kære John,

Hermed fremsendes kommentarer til Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet fra vores grundejerforening.

Vi deltog i mødet vedrørende fornyelse af plangrundlaget i sommerhusområdet ved Faarup Klit m.v.

Et godt konstruktivt møde med landskabelig analyse til det videre arbejde med lokalplanudarbejdelsen for områderne.

Fortsat god søndag.

Venlig hilsen

Per Jensen

Knorre Kræns Ejerlav

Se bilag 13.

Grundejerforeningen for Saltum Strand

Til SSJK

Grundejerforeningen for Saltum Strand gennemførte den 17. september 2022 kl. 9 – 12 på Faarup Skovhus workshop med 90 deltagere.

Formålet var at få konkrete og dokumenterede kommentarer fra sommerhusejerne til ”Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet” fra 2011.

10 arbejdsgrupper dokumenterede deres udsagn med prioritet 1, 2 og 3 og fremlagde deres resultat i plenum for kommentering af alle tilstedeværende.

Nærværende notat er en renskrivning af arbejdsgruppernes prioritet 1, 2 og 3, samt referat af supplerende kommentarer ved plenum fremlæggelsen.

Med venlig hilsen

Knud Jørgensen, formand

John A. Hunderup, formand for lokalplanudvalget

Se bilag 14.

Grundejerforeningen Under Lien - Slettestrand

Her er bemærkningerne fra Grundejerforeningen Under Lien, Slettestrand:

Bebyggelsens størrelse må fortsat alene andrage op til 10 % af grundarealet dog maksimalt 125 kvm. – dog 150 kvm. hvis der også bygges udhus eller anneks.

I det omfang der bygges anneks, så skal det være sammenbygget med hovedhuset.

Husets højde må fortsat alene andrage 4,5 meter og taghældningen skal være maksimalt med en hældning på 25 % og alle tage skal have hældning.

Omkring placeringen af et nyt sommerhus, skal der udarbejdes en niveauplan der ikke må være højere end gennemsnittet af grundens højde og der må ikke tilføres materialer til grunden for at ændre niveauet. Der må ikke etableret stenkant eller betonkant.

Der må ikke gives dispensationer.

Solceller på taget tillades ikke.

For at sikre et ensartet affaldsmiljø, skal der være ensartede skjul af affaldsbeholdere.

Noget der bør overvejes nøje:

- a. Hvilke materialer må anvendes til sommerhuse?
- b. Hvilke farver tillades til sommerhuse?
- c. Hvilke tagdækninger kan accepteres?

Ring eller skriv endelig hvis I ønsker opfølgende kommentarer.

Med venlig hilsen

Jens Jerslev

Bestyrelsesformand for grundejerforeningen

Grundejerforeningen Rødhus Skolevej

Til SSJK

Grundejerforeningen Rødhus Skolevej har pt ingen ønsker i forbindelse med revision af "Grundlaget for nye lokalplaner i sommerhusområdet" 2011 udgaven.

Vi ser frem til at se 1. udkast fra Jammerbugt kommune.

På bestyrelsens vegne

Hanne Thusgaard Hansen

Formand

Foreningen Klitplantagen Blokhus

Kære John Hunderup

Tak for arbejdet i SSJk som vi finder væsentligt i en tid hvor vi ser store forandringer i hele sommerhussektoren. Gamle huse nedrives og store huse opføres ud fra rent kommercielle. Et formål vi ikke finder er overensstemmende med hele sommerhuskonceptet som netop skal være et fristed anderledes fra det hjemlige domicil.

Et synspunkt vi fra vor forening har forfægtet i årevis.

Vor forening er reguleret af lokalplan 200 og har en helt speciel historie, da vore 138 grunde frem til 2011 var ejet af Naturstyrelsen og først efter loven om salg af de ca. 650 lejede grunde langs Vestkysten gjorde det muligt for de daværende lejere uden offentlig udbud at købe grundene. Skat skulle vurdere prisen og herefter havde vi et langt forhandlingsforløb med Naturstyrelsen om kriterier for vurdering og hele processen. Et godt og resultatorienteret forløb for alle foreninger langs Vestkysten.

Grundene er underkastet mange restriktioner, bl.a. fredskov.

Som formand siden 2006 var jeg med i alle forhandlinger bl.a. med foretræde for Folketingets Miljøudvalg om disse særlige forhold for grundene-

Derfor er vor situation ikke sammenlignelig med de øvrige foreningers forhold.

Jeg vedlægger vort hørings svar af 4.5.2018 som fortsat er gældende. Dog er ca. 80 grunde nu solgt til priser fra 750.000kr til 1,2 mill. Grundene er vurderet som ubebyggede.

Med venlig hilsen

Fleming Friis Larsen

Formand

Foreningen Klitplantagen Blokhus

Se bilag 15.

Bilag

Bilag

Tillæg til:

FJERRITSLEV KOMMUNE NORDJYLLANDS AMT, PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR. 2 FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE SYD FOR SVINKLØV PLANTAGE.

Tillægget erstatter Stk. 3 i paragraf 5 "Bebyggelsens omfang og placering"

Stk. 3 Bygningerne anbringes indenfor de vedhæftede kortbilag angivne byggezoner, parallelt med eller vinkelret på adgangsvejen. Der pålægges byggelinie 5 m i forhold til naboskel og 10 m fra vejmidte. Bebyggelse indenfor den så kortbilaget viste skovbyggelinie forudsætter tilladelse fra Fredningsnævnet.

Der må udelukkende opføres ét sommerhus pr. ejendom med et samlet boligareal på maksimalt 180 m². Ud over sommerhuset må der opføres garage, carport, udhus o. lign. på maksimalt 50 m² samler set.

Alternativt kan der maksimalt opføres 230 m² sommerhus (boligareal) uden mulighed for at opføre garage, carport, udhus o. lign. Anneksareal indgår i beregning af det samlede areal vedr. sommerhuset.

Svinkløv, den 19. oktober 2021.

Bestyrelsen for Svinkløv Grundejerforening

Formand Erik Myrup

Kasserer Steen Juul Hansen

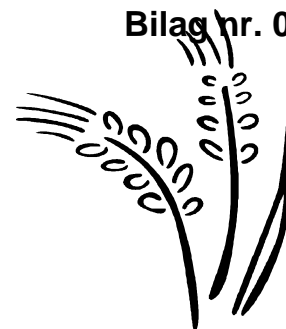
Sekretær Henrik Schaumburg-Müller

Stig Skjoldager

Jesper Bloch-Sørensen

Bestyrelsessuppleant: Elly Blom

Grundejerforeningen Fårup Klitbakker af 5/12 1972



Krav i forbindelse med nye lokalplaner i Jammerbugt Kommune

I grundejerforeningen Fårup Klitbakker vil vi sikre, at vores område også i fremtiden fremstår pænt og harmonisk, og hvor sommerhusene i vores område er i harmoni og indpasses med respekt for den værdifulde og unikke natur vi har i området.

Såfremt der skal laves en ny lokalplan for det område som Grundejerforeningen Fårup Klitbakker i dag dækker, er det derfor et krav, at så meget som overhovedet muligt fastholdes fra den nuværende tinglyste deklaration for området. I herværende afsnit om tilføjelser og præciseringer til ny lokalplan er der henvist til deklarationens paragraffer.

Deklarationen er tinglyst den 28. oktober 1972 og er vedlagt som bilag.

Tilføjelser og præciseringer til ny lokalplan

§1. Skal fastholdes efter gældende deklaration.

§2. Skal fastholdes efter gældende deklaration.

§3. Skal fastholdes efter gældende deklaration.

§4. Skal fastholdes efter gældende deklaration.

§5. Skal fastholdes efter gældende deklaration med følgende tilføjelser og præciseringer.
Fællesarealerne må ikke bebygges med sommerhuse.

§6.

Stk.1 Skal fastholdes efter gældende deklaration med følgende tilføjelser og præciseringer.
Der tillades kun 1 udhus/skur pr. parcel med en maksimal afstand fra hovedhuset til udhuset/skuret på 8 meter og en maksimal størrelse på 30m².

Stk.2 Skal fastholdes efter gældende deklaration.

§6. fortsættelse.....

Stk.3 Skal fastholdes efter gældende deklaration med følgende tilføjelser og præciseringer.
Bebyggelsen på parcellerne skal placeres i de anviste byggefeltter.
Der må ikke foretages bebyggelse på en klittop.

Stk.4 Skal fastholdes efter gældende deklaration med følgende tilføjelser og præciseringer.
Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 10%, og det samlede bebyggede areal må maksimalt være 180 m² inkl. overdækkede arealer.

Stk.5 Skal fastholdes efter gældende deklaration.

Stk.6 Skal fastholdes efter gældende deklaration.

Stk.7 Skal fastholdes efter gældende deklaration med følgende tilføjelser og præciseringer.
7a: Cedum ligestilles med græstørv.
7b: Her skal der anvendes græstørv og cedum er ikke tilladt.

Yderligere tilføjelser til §6

Hems med møblering er ikke tilladt.

Solfangere og tagvinduer skal være "ikke reflekterende".

Der tillades ingen opstaldning af containere, campingvogne, skurvogne eller lignende på parcellerne.

§7. Skal fastholdes efter gældende deklaration med følgende tilføjelser og præciseringer.
Parcellerne må ikke hegnes med andet end levende hegn.

§8. Skal fastholdes efter gældende deklaration.

§9. Skal fastholdes efter gældende deklaration.

§10. Skal fastholdes efter gældende deklaration.

§11. Skal fastholdes efter gældende deklaration.

§12. Skal fastholdes efter gældende deklaration med følgende tilføjelser og præciseringer.

Kommunen skal informere grundejerforeningen om alle byggesager.

Som udgangspunkt tillader Grundejerforeningen Fårup Klitbakker ingen dispensationer fra kommunens side.

Mindre dispensationer kan gives af kommunalbestyrelsen efter forudgående indhentning af kommentarer og synspunkter fra Grundejerforeningen Fårup Klitbakker.

§13. Skal fastholdes efter gældende deklaration.

Vedrørende krav til sti 100

Sti 100 skal vedligeholdes således både gående og cyklister kan færdes der.

Ridning på sti 100 er ikke tilladt.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i Grundejerforeningen Fårup Klitbakker

v/formand Jørgen Koch

Mtr. nr., ejerlav, sogn:
(i København kvarter)
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn.

430 m. fl.
Hune
Hune.

Stempel: 25 kr. - øre

Akt: Skab R nr. 257
(udfyldes af dommerkantoren)

Gade og hus nr.:

Anmelder:
Landinspektørfirmaet
Nellemann, Vesteraa 1,
9000 Aalborg.
J.nr.: 50.766.

8420 * 28.AUG.1972

D e k l a r a t i o n

Underskrevne ejer af matr.nr. 43^o, 43^ø, 43aa, 43ab,
43ac, 43ad, 43ae, 43af, 43ag, 43ah, 43ai, 43aj, 43ak, 43al,
43am, 43an,
43ao, 43ap, 43aq, 43ar, 43as, 43at, 43au, 43av, 43ax, 43ay,
43az, 43aa, 43ab, 43ac, 43ad, 43ae, 43af, 43ag, 43ah, 43ai,
43aj, 43ak, 43al, 43am, 43an, 43ao, 43ap, 43aq, 43ar, 43as,
43at, 43au, 43av, 43ax, 43ay, 43az, 43ba, 43bb, 43bc, 43bd,
43be, 43bf, 43bg, 43bh, 43bi, 43bj, 43bk, 43bl, 43bm, 43bn, 43bo,
43bp, 43bq, 43br, 43bs, 43bt, 43bu, 43bv, 43bx, 43by, 43bz,
43ca, 43cb, 43cc, 43cd, 43ce, 43cf, 43cg, 43ch, 43ci, 43ck, 43cl,
43cm, 43cn, 43co, 43cp, 43cq, 43cr, 43cs, 43ct, 43cu, 43cv,
43cx, 43cy, 43cz, 43ca, 43cb, 43cc, 43cd, 43ce, 43cf, 43cg,
43ch, 43ci, 43cj, 43ck, 43cl, 43cm, 43cn, 43co, 43cp, 43cq,
43cr, 43cs, 43ct, 43cu, 43cv, 43cw, 43cx, 43cy, 43cz, 43da,
43db, 43dc, 43dd, 43de, 43df, 43dg, 43dh, 43di, 43dj, 43dk,
43dl, 43dm, 43dn, 43do, 43dp, 43dq, 43dr, 43ds, 43dt, 43du,
43dv, 43dx, 43dy, 43dz, 43ea, 43eb, 43ec, 43ed, 43ee, 43ef,
43eg, 43eh, 43ei, 43ej, 43ek, 43el, 43em, 43en, 43eo, 43ep,
43eq, 43er, 43es, 43et, 43eu, 43ev, 43ex, 43ey, 43ez, 43fa,
43fb, 43fc, 43fd, 43fe, 43ff, 43fg, 43fh, 43fi, 43fk, 43fl, 43fn,
43fo, 43fp, 43fq, 43fr, 43fs, 43ft, 43fu, 43fv, 43fx, 43fy,
43fg, 43fe, 43fd, 43fc, 43fb, 43fa, 43g0, 43gd, 43ge, 43gf,
43gh, 43gl, 43gk, 43gi, 43gm, 43gn og 43go Hune by og sogn

forpligter herved mig og efterfølgende ejere og brugere af
ejendommen og hertfra udstykkede parceller, når udstykning til
sommerhusbebyggelse og/eller bebyggelse med sommerhuse på e-
jendommen eller hertfra udstykkede parceller skal finde sted,
at overholde følgende bestemmelser:

§ 1. Byggetilladelse:

Inden bebyggelse påbegyndes, skal byggetilladelse være ind-
hentet hos bygningsmyndigheden, d.v.s. Pandrup Kommunalbesty-
relse.

Fort.

§ 2. Grundenes benyttelse:

Bilag nr. 03

I området må kun opføres bebyggelse, der alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april - 30. sept., og udenfor dette tidsrum til kortvarige ferieophold, weekends o. lign.

§ 3. Udstykninger:

Ejendommen er udstykket i overensstemmelse med den deklaration vedhæftede plan, udfærdiget af landinspektørfirmaet Nellemann, Aalborg i aug. 1972, J.nr. 50.766. For så vidt angår matr.nr. 43_{ga} kan yderligere udstykning finde sted, jfr. planen.

§ 4. Veje og stier:

Samtlige parcellers ejere og brugere har færdselsret ad de veje, der er beliggende indenfor den på planen afkrydsede områdebegrænsning. For de øvrige viste veje gælder nedennævnte regler:

Kørende færdsel på den nordsydgående vej langs vestskellet for matr.nr. 43^{bb}, 43^{bc}, 43^{bd}, 43^{be} og 43^{bf} kan kun ske for de parceller, der har facade til denne vej, idet der ikke kan påregnes ret til kørende færdsel videre mod syd over nabo-ejendommene. F.s.v. angår matr.nr. 43^{bd}, 43^{be}, 43^{bf} og 43^{by} er ret til kørende færdsel på den del af vejen, der ligger på matr.nr. 43^a, sikret ved særskilt deklaration. Brugerne af vejen og den kommende grundejerforening skal dog ikke kunne modsætte sig, at vejen holdes åben for almenheden i de omfang som Fredningsnævnet eller andre myndigheder måtte fremskaffe ret for almenheden til forbindelse med vejen fra nabo-ejendomme. På samme måde skal almenheden til sin tid have mulighed for færdsel ad vejens forlængelse mod nord langs vestskellet for matr.nre. 43^{gd}, 43^{ge}.

Kørende færdsel på den østvestgående 10,00 m br. vej langs sydskellet for matr.nre. 43^{ag}, 43^{ah} og 43^{ai} må ligeledes kun ske for de parceller, der støder op til den 10,00 m brede vej og dens 6,00 m brede sidevej mod nord samt for matr.nre. 43^{ae}, 43^{af}, 43^{ad}, 43^{ae} og andre ejendomme, som ved særskilte deklarationer er sikret færdselsret ad vejen. Der vil således kun kunne påregnes gående færdselsret til stranden fra de af planen omfattede parceller, og denne gående færdsel skal ske ad den vej- og stiforbindelse, der udgøres af den nævnte 10,00 m brede vej, dennes 6,00 m brede sidevej samt 4,00 og 3,00 m bred sti over matr.nr. 43^{aa} og 3,00 m bred sti over matr.nr. 43^{af}. Den 4,00 m

fort.

brede del af stien over matr.nr. 43^{aa} skal også kunne anvendes til kørende færdsel til matr.nr. 43^{ae}, 43^{af} og 43^{aa}. Stiens videre forløb til stranden langs nordskellet for matr.nr. 43^{ae} er sikret ved særskilt deklaration.

De øvrige på planen viste stier udlægges med ret til gående færdsel for ejere og brugere af de af planen omfattede parceller.

Der foretages ikke anlæg af de pågældende stier, da disse i størst muligt omfang følger det naturlige terræn. Såfremt mindre terrænreguleringer skulle vise sig ønskelige senere, foretages disse af den i § 11 nævnte grundejerforening.

Vejene, herunder Borgvejs videre forløb mod øst over naboejendommene, bringes af grundsalgeren i farbar stand. Vedligeholdelse af de nævnte veje påhviler de vejberettigede efter lovgivningens almindelige regler, indtil vedligeholdelsen overgår til den under § 11 nævnte grundejerforening.

§ 5. Fællesarealer:

De på planen viste fællesarealer udlægges for samtlige parceller og må ikke bebygges. Det bemærkes, at en del af fællesarealerne er fredet i henhold til sandflugtsloven jfr. dok. lyst d. 24/7-1971. Fællesarealerne skal til enhver tid af ejerne af de udstykkede parceller holdes i sømmelig stand. I tilfælde af tvistigheder kan kommunens vejvedtægts bestemmelser om private veje tages i anvendelse for fællesarealerne. Når den i § 11 nævnte grundejerforening er dannet, overgår vedligeholdelsespligten til denne forening.

Ovennævnte bestemmelser om fællesarealets anvendelse skal ikke være til hinder for, at der anbringes siveanlæg i fællesarealet til afledning af spildevand fra sommerhusene i området.

§ 6. Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

1. På hver parcel må kun opføres eet enkelt sommerhus med en grundflade på mindst 50 m² til (sommer)bolig for een familie, samt et enkelt hertil hørende udhus evt. rummende garage. Sommerhus og udhus skal indbyrdes placeres således, at bebyggelsen danner et harmonisk hele. Til opførelsen skal anvendes nye materialer.
2. Bebyggelsen skal holdes i en afstand af mindst 5 m fra vejgrænse; fra grænsen mod den 16,00 m brede vej dog mindst 12,00 m, mindst 5 m fra skel mod anden grund og mindst 5 m fra siveanlæg, jfr. § 7. I det tilfælde, hvor der opføres bygninger med tag af strå, skal afstanden mod anden grund dog være mindst 10 m (bygningsreglementets kap. 3.3 stk. 2d).

3. Bebyggelsen skal i princippet placeres som vist på vedhæftede plan, men placeringen skal aftales endeligt med bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde. F.s.v. ang. matr.nre. 43^{ad}, 43^{ae}, 43^{ag}, 43^{al}, 43^{am}, 43^{an} og 43^{ao} skal særskilt deklaration om placering m.v. iagttages. Mindre ændringer af placeringen kan evt. tillades af bygningsmyndigheden, men ingen bygning må lægges på klit-toppe eller således, at den bærer præg af at være placeret højt i forhold til det omgivende terræn. Nødvendige terrænreguleringer af hensyn til byggeriet på parcellerne og tilkørsel hertil må foretages under størst mulig hensyntagen til det omgivende terræn. Ved byggeriets afslutning skal der med græstørv eller lign. foretages af-dækning af de blottede klitter og sandarealer. Der kan ikke forventes udstedt færdigattest fra bygningsmyndigheden før sådan tildækning er foretaget.
4. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0.10.
5. Bygningerne må ikke opføres med mere end een etage eller gives en større højde end 2,5 m fra en af bygningsmyndigheden fastsat terrænhøjde til overkant af tagskæg.
6. Ydre bygningssider skal udføres i træ og behandles med træimprægneringsmiddel i sorte, brunlige eller grønne farver, evt. farveløse.
7. a. Lave tage skal udføres som saddeltag uden afvalmning med hældning mellem 15 - 30° og belægges med græstørv, mørk asbestcement eller tagpap.
- b. Tage på bebyggelse på parcellerne i et på planen nærmere angivet område ved lien skal forsynes med græstørv og udføres med hældning 20°.
- c. Taghældningen skal ved høj tagrejsning være mellem 45 og 55° og tagbeklædningen skal udføres med mørke materialer eller strå (rør). Højden til tagryggen må ikke overstige 6 m og tagetagen må ikke udnyttes jfr. herunder stk. 5.
- d. Bygningerne skal orienteres med længderetningen øst-vest eller nord-syd.
8. Såfremt bebyggelse på matr.nre. 43^{db}, 43^{dc}, 43^{dd}, 43^{de}, 43^{df}, 43^{dg}, 43^{dh}, 43^{di}, 43^{dk}, 43^{dl}, 43^{dm}, 43^{dn}, 43^{do} og 43^{dp} forsynes med pejs eller anden form for ildsted, skal skorstenene forsynes med dobbelt gnistfangere.

§ 7. Hegning og beplantning:

Parcellerne må ikke hegnes med andet end levende hegn. Beplantning af parcellerne er tilladt. Den eks. beplantning af parcellerne vedligeholdes i fornødent omfang bortset fra nødvendig (også i brandmæssig henseende) rydning omkring bebyggelsen.

§ 8. Vandforsynings- og afløbsforhold:

Vandforsynings- og afløbsforhold skal godkendes af sundhedskommissionen i henhold til sundhedsvedtægt og af bygningsmyndigheden i henhold til landsbyggeloven. Bebyggelsen skal forsynes med vand fra godkendt vandværk og eks. drikkevandsbrønde tilkastes. Hovedledninger fremføres i vejene ved grundsælgerens foranstaltning, medens etablering af stikledning på grunden påhviler køberen.

Siveanlæg vil efter sundhedsmyndighedernes anvisning kunne placeres på de parceller, hvor der i byggefeltet på vedhæftede rids er vist stiplede krydslinie. Nedsivningsanlæg skal udføres som sivedræn i overensstemmelse med kommunens principdiagram og skal placeres mindst 12,5 m fra naboskel og mindst 12,5 m fra vejmidte målt fra sivedrænets yderste kant. Spildevand fra de øvrige parceller skal tilsluttes kloaksystem i henhold til projekt, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen og landvassenskommissionen. Projektet udarbejdes og udføres ved grundsælgerens foranstaltning

§ 9. El-forsyning:

El-forsyning føres i jordkabler frem til grundene ved grundsælgerens foranstaltning og for dennes regning. Stikledning på grunden, opsætning af måler m.v. samt tilslutningsafgift påhviler de enkelte grundkøbere, der er pligtige til at få tilslutning foretaget i forbindelse med byggeriet.

§ 10. Oversigtsarealer:

På de på vedlagte rids med grå farve angivne oversigtsarealer må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning af større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte.

Denne bestemmelse omfatter ikke sne.

§ 11. Grundejerforening:

Når halvdelen af grundene er solgt, skal der på grundsælgerens foranledning stiftes en grundejerforening, og det pålægges alle ejere og brugere af sommerhuse og sommerhusgrunde

fort.

på ejendommen og herfra udstykkede parceller at være medlem af denne forening. Foreningen vil herefter straks være at oprette med bestyrelse på 3-5 medlemmer, hvoraf eet medlem udpeges af kommunalbestyrelsen. Foreningen kan kun ophæves ved kommunalbestyrelsens samtykke.

Grundejerforeningens formål er at løse de for parcelejerne fælles opgaver, derunder vedligeholdelse af veje, stier, rabatter, fællesarealer m.v. og at afholde alle omkostninger i forbindelse hermed.

Når et passende antal parceller er solgt, skal grundsælgeren kunne kræve, at grundejerforeningen vederlagsfrit modtager skøde på de udlagte fællesarealer og veje samt på de stiarealer, der ikke er udlagt på de enkelte parceller. Undtaget herfra vil den 16,00 m brede vej, Borgvej, være, såfremt grundsælgeren forinden har truffet særlig aftale med kommunalbestyrelsen om dette vejareal.

Grundejerforeningens vedtægt kræver godkendelse af kommunalbestyrelsen og må indeholde bestemmelser om, at foreningen har indseende med overholdelse af de i nærværende deklaration indeholdte bestemmelser. Grundsælgeren er ikke forpligtet til at indmelde sig i grundejerforeningen med sine grunde.

§ 12. Dispensation:

Dispensation fra deklarationens bestemmelser kan meddeles af amsrådet efter forud indhentet erklæring fra kommunalbestyrelsen. Mindre lempelser i bestemmelserne kan dog meddeles af kommunalbestyrelsen.

§ 13. Tinglysning, ikrafttræden og påtaleret:

Nærværende deklaration begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen, matr.nr. 43^c, 43^d, 43^{aa}, 43^{ab}, 43^{ac}, 43^{ad}, 43^{ae}, 43^{af}, 43^{ag}, 43^{ah}, 43^{ai}, 43^{al}, 43^{am}, 43^{an}, 43^{ao}, 43^{ap}, 43^{aq}, 43^{ar}, 43^{as}, 43^{at}, 43^{au}, 43^{av}, 43^{ax}, 43^{ay}, 43^{az}, 43^{aæ}, 43^{aø}, 43^{ba}, 43^{bb}, 43^{bc}, 43^{bd}, 43^{be}, 43^{bf}, 43^{bg}, 43^{bh}, 43^{bi}, 43^{bk}, 43^{bl}, 43^{bm}, 43^{bn}, 43^{bo}, 43^{bp}, 43^{bq}, 43^{br}, 43^{bs}, 43^{bt}, 43^{bu}, 43^{bv}, 43^{bx}, 43^{by}, 43^{bz}, 43^{bæ}, 43^{bø}, 43^{ca}, 43^{cb}, 43^{cc}, 43^{cd}, 43^{ce}, 43^{cf}, 43^{cg}, 43^{ch}, 43^{ci}, 43^{ck}, 43^{cl}, 43^{cm}, 43^{cn}, 43^{co}, 43^{cp}, 43^{cq}, 43^{cr}, 43^{cs}, 43^{ct}, 43^{cu}, 43^{cv}, 43^{cx}, 43^{cy}, 43^{cz}, 43^{cæ}, 43^{cø}, 43^{da}, 43^{db}, 43^{dc}, 43^{dd}, 43^{de}, 43^{df}, 43^{dg}, 43^{dh}, 43^{di}, 43^{dk}, 43^{dl}, 43^{dm}, 43^{dn}, 43^{do}, 43^{dp}, 43^{dq}, 43^{dr}, 43^{ds}, 43^{dt}, 43^{du}, 43^{dv}, 43^{dx}, 43^{dy}, 43^{dz}, 43^{dæ}, 43^{dø}, 43^{ea}, 43^{eb}, 43^{ec}, 43^{ed}, 43^{ee}, 43^{ef}, 43^{eg}, 43^{eh}, 43^{ei}, 43^{ek}, 43^{el}, 43^{em}, 43^{en}, 43^{eo}, 43^{ep}, 43^{eq}, 43^{er}, 43^{es}, 43^{et}, 43^{eu}, 43^{ev}, 43^{ex}, 43^{ey}, 43^{ez}, 43^{eæ}, 43^{eø}, 43^{fa}, 43^{fb}, 43^{fc}, 43^{fd}, 43^{fe},

43^{ff}, 43^{fg}, 43^{fh}, 43^{fi}, 43^{fk}, 43^{fl}, 43^{fm}, 43^{fn}, 43^{fo}, 43^{fp}, 43^{fq}, 43^{fr}, 43^{fs}, 43^{ft}, 43^{fu}, 43^{fv}, 43^{fx}, 43^{fy}, 43^{fz}, 43^{fa}, 43^{fb}, 43^{gc}, 43^{gd}, 43^{ge}, 43^{gf}, 43^{gg}, 43^{gh}, 43^{gi}, 43^{gk}, 43^{gl}, 43^{gm}, 43^{gn} og 43^{go} Hune by og sogn, Med hensyn

til pantehæftelser, brugsrettigheder, servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

De i §§ 1-12 nævnte bestemmelser træder i kraft straks ved tinglysningen.

Påtaleret har Pandrup kommunalbestyrelse og sundhedskommissionen med hensyn til de sundhedsmæssige bestemmelser.

Overtrædes deklARATIONENS bestemmelser og bringes forholdene på stedet ikke efter påtale indenfor en nærmere angivet frist i overensstemmelse med bestemmelserne, er den påtaleberettigede berettiget til at lade de nødvendige arbejder udføre på ejerens eller brugerens regning.

Aalborg, den 18/8-1972

f. Thorkild Kristensen A/S

Som ejer:

.....
Thorkild Kristensen

Tiltrædes som bygningsmyndighed:

Tiltrædes som påtaleberettiget: N.S. Nielsen, borgmester.

Oluf Jensen, sundhedskommissionen

Indført i dagbogen for
retten i Brønderslev
den 28 AUG. 1972

LYST

Lidte forvild og nedbrudt.
P. Holm-Christiansen



Genpartens rigtighed bekræftes.
Dommeren i Brønderslev,

den 13 SEP. 1972

Jensmin Hansen

Ork
Nov

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)
mtr. nr. 43^e, m.fl., Hune By, og Saltum sogn d. 16. august 1972
attesteres herved.

Navn: **Thomas Nølle**

Justitsministeriets genpartskalender, Til kort.

Matr. nr. 43^e, 43^o - 43^{ol} incl. og 43^{ol} - 43^{9o} incl.

Hune By

Hune sogn
Hvetbo herred
Nordjyllands amt

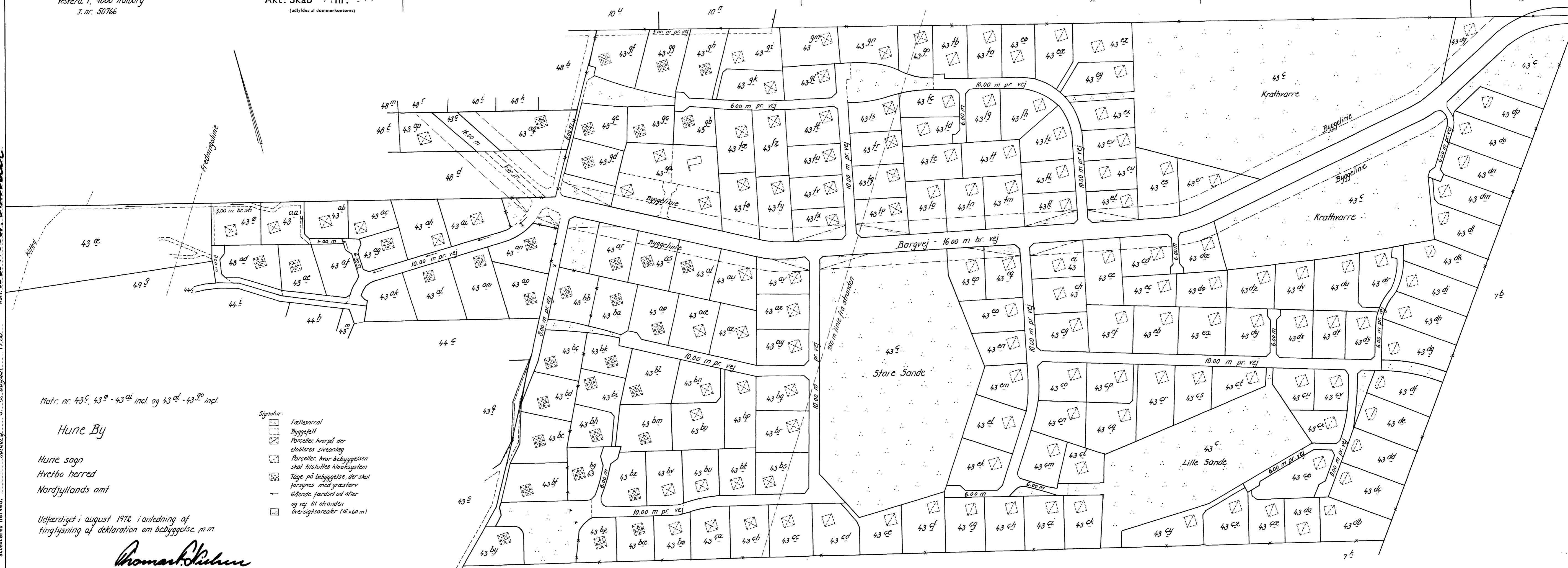
Udfærdiget i august 1972 i anledning af
tinglysning af deklaration om bebyggelse m.m.

Thomas Nølle
Landinspektør

1:2000

Jensen & Kjeldskov A/S

- Signatur:
- Fællesareal
 - Byggefelt
 - Parceller, hvorpå der elobleres siveanlæg
 - Parceller, hvor bebyggelsen skal tilsluttes kloaksystem
 - Tage på bebyggelse, der skal forsynes med græsterr
 - Gående færdsel og vej til stranden
 - Oversigtsarealer (15 x 60 m)



Lille Sande

Store Sande

Borgvej - 16.00 m br. vej

Byggelinie

Byggelinie

Kraftvarre

Kraftvarre

700 m linie fra stranden

Fræmingslinie

Miljø

10^u

10ⁿ

10^e

10^e

43^s

7^e

7^b

7^k

Kommentarer til "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet"

Bebyggelse:

Max. bebyggelse på 15 %, dog max. 150 m² (alt incl.) i alle nuværende, etablerede udstykninger

Evt. stor-sommerhuse bør placeres samlet i nye, særlige udstykninger

Husene skal bygges i træ - Forbud mod murstenshuse

Huse skal være i ét plan, max højde 5m.

Taghældning på 20-30 grader

Opvarmning, energi:

Jordvarme, solpaneler, brændeovne, varmepumper – ok

Vindmøller på den enkelte udstykning – nej

Beplantning:

Gyvel, hyben og andre invasive arter skal begrænses/bekæmpes

Ingen stakit/kunstige hegn langs skel

Der bør være en max højde på levende hegn langs skel (svært at håndhæve – mange træer er mere end 10 m høje)

Veje, stier

Ingen belysning.

Der skal gives tilladelse til opsætning af færdselstavler (max. hastighed) flere steder på vejene (så vidt vides, må man på nuværende tidspunkt KUN sætte én tavle op ved begyndelsen af en sommerhusvej!?)

På bestyrelsens vegne,

Henrik Juul-Dam

formand

Til SSJK
Ved formand John A. Hunderup

Vedrørende revidering af 2011-grundlaget for nye lokalplaner

Bestyrelsen for Lodsejerforeningen Sandkassen har efterspurgt medlemmernes interesse for en fælles drøftelse. Interessen har desværre været meget sparsom.

Bestyrelsen kan tilslutte sig indholdet i rapporten fra Grundejerforeningen for Saltum Strand.

På baggrund af konkrete og aktuelle erfaringer med Jammerbugt Kommunes sagsbehandling i byggesager, herunder dispensationer og beslutningsgrundlag, mener vi, at det fremtidige notat, som kommer til at danne grundlag for kommende lokalplaner, bør være yderst præcist, så sagsbehandlingen kommer til at foregå på et konkret og for alle gennemskueligt grundlag og ikke kommer til at bero på skøn og individuelle vurderinger. Vi må desværre erkende, at vi ikke har stor tiltro til, at en kommende lokalplan vil blive respekteret af Kommune, da vi oplever, at der bliver givet administrative dispensationer til den nuværende lokalplan i et stadigt øget tempo.

,

.

På vegne af Lodsejerforeningen Sandkassen

Aase Møller
Bestyrelsesformand

Lodsejerforeningen

Sandkassen

Rødhus d. 16.11.2022

SSJK

Att.: Formand John A. Hunderup

Vedr.: Revisionen af "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet" fra 2011.

Sommerhusforeningen Rødhus Klit er udstykket fra Naturstyrelsens arealer nord for Rødhus. Udstykningen er sket i forbindelse med salg af de oprindeligt lejede grunde, der danner sommerhusforeningens område. I forbindelse med salg af de enkelte grunde er der tinglyst strenge regler for adgang til området, uanset ejerforhold, og husenes areal er fastlagt til maksimalt 100 m². under tag. Den gældende lokalplan beskriver husenes udseende, hvor naturens beskaffenhed er afgørende for, hvordan husene skal se ud. Fx i det sydlige område beliggende i det åbne klitlandskab, skal husene opføres som øst vest længe huse, med græs på taget og et på to facadebeklædning, hvor yderste "bræt" er en flækket/kløvet rafte. Umiddelbart er den gældende lovgivning tilstrækkelig for fastholdelse af områdernes homogenitet, uanset om det er i det åbne klitlandskab eller i skovområder husene er beliggende.

Imidlertid er nybyggeri udfordret i forhold til den gældende lokalplanlægning, holdt op mod Bygningsreglementet, og de eksisterende grundvandsforhold.

Grundvandssituationen i perioden 2019 – 2020, hvor store dele af foreningens område var helt eller delvist oversvømmet viste, at det er nødvendigt med en højere placering af bygninger, for at undgå oversvømmelse af ejendomme.

Vi forventer derfor at der tillades en højere placering af gulvhøjden i husene.

Bygningsreglementet fx BR18 stiller strengere krav til sommerhuses energiforbrug, og dermed må isoleringstykkelserne øges i tag, facader og gulve.

De øgede isoleringsdimensioner i taget udfordrer facadehøjden på husene, og der er derfor rutinemæssigt givet dispensation til lokalplanens fastlagte facadehøjde.

Husenes maksimale areal er på 100 m² under tag. Denne begrænsning vanskeliggør efterisolering af ældre sommerhuse, hvor facadeisoleringen typisk skal øges med enten 90 mm eller 190 mm for at opfylde BR 18 kravene. Et hus på nuværende 100 m² får derved øget det bebyggede areal med henholdsvis 3,5 m² for 90 mm isolering, og 8 m² hvis kravet er 190 mm ekstra isolering.

Denne problemstilling skal indarbejdes i de nye retningslinjer for lokalplaner, og være en dispensationsmulighed for sommerhuse underlagt eksisterende lokalplaner.

Umiddelbart er Sommerhusforeningen Rødhus Klit beskyttet af deklARATIONER og af "Lokalplan nr. 201 for et sommerhusområde i Rødhus Klitplantage", vedtaget den 12. september 2002".

Med venlig hilsen

Niels Chr. Sloth

Formand

Sommerhusforeningen Rødhus Klit

www.roedhusklit.dk

Mob.: + 45 29 24 16 14

E-mail: formanden@roedhusklit.dk

Indsigelse mod Kommuneplan21 ang. MEGAsommerhuse i Munkens Klit**Baggrund eksisterende områder.**

Sommerhusområdet Munkens Klit og tilstødende områder er karakteriseret ved relativt store/meget store grunde, hvorpå der er opført sommerhuse af 'normal' størrelse (dvs. 60 – 80 m²), - området er således karakteriseret ved meget lav byggetæthed og mange åbne områder. - Husene bruges i langt størsteparten af tiden af familier på 2 til 4 personer, og primært i weekend og ferier, - under halvdelen af husene udlejes og dette kun i en begrænset del af året.

I området med megasommerhuse ønskes opført 131 huse.

Ejere og brugere (ofte 'flergangs' turister) af de eksisterende områder, tiltrækkes af områdets særegne karakter og varierede dyreliv, som kan betragtes uforstyrret døgnet rundt.

Flora og fauna.

Området omkring bebyggelserne er åben og beskyttet natur, - det af staten ejede og fredede område, hvor der på det seneste er investeret betydelige midler, - såvel private som offentlige i at genskabe den oprindelige flora og fauna i området, - der findes også et §3 beskyttet 'overdrev/klithede', - en §3 beskyttet sø, - det §3 beskyttede fællesområde for Grundejerforeningen Munkens Klit Nord.

På det fredede område er der etableret levesteder for den sjældne ***løgfrø***, - løgfrøen bevæger sig i hele området omkring Munkens Klit, herunder på markerne i området, og har bekræftet levested også i de to søer på arealet/marken, som er omfattet af kommuneplanen. - *Løgfrøen er beskyttet ifølge EU-habitatsdirektivet. Den må ikke fanges, slås ihjel eller forstyrres og dens levesteder må ikke beskadiges eller ødelægges.*

I hele området er et rigt dyreliv, som yngler i området, bestående af mange arter af sommerfugle, padder, småfugle, grønspætte, ugler, duehøge, jagtfalke, tårnfalke, masser af råvildt, strejfende kronvildt mv. og ikke sjældent ses de store ørnefugle jage i området.

Grundet den indsats der er gjort med fjernelse af 'Rynket rose' og etablering af vandhuller på det fredede areal, ses at mange oprindelige plantearter og padder har genetableret sig i området.

MEGAsommerhuse

På området, som omfatter 32,89 hektar, planlægges med 131 sommerhuse på op til 300 m², husene skønnes at være udlejet i store perioder henover året til 15 – 30 personer ad gangen, dvs. 2.000 – 4.000 personer. Dvs. op til 10 gange flere beboere end i et tilsvarende antal sommerhuse i det nuværende område, hvor 131 huse typisk vil være beboet af 250 - 600 personer.

Det vil ligeledes oftest være 'engangslejere' som **ikke har** nogen særlig interesse i bevarelse af områdets flora og fauna, samt nuværende karakteristik.

Områdets adgang til havet vil forventeligt foregå ad relativt få 'strandstier', 1- 2 evt. 3 stk. – stierne 4, 5 og evt. 6, beliggende nær Munkensvej, som vil være den naturlige adgang. - Det medfører potentielt en øget belastning af **hver enkelt sti** på 1.500 – 2.000 personer. – Områdets nuværende

Indsigelse mod Kommuneplan21 ang. MEGAsommerhuse i Munkens Klit

brugere anvender alle stier i området, - dvs. at hver sti potentielt gennemsnitlig bruges af 150 – 300 personer. – Belastning og sliddet øges altså med op til en faktor 10, - ligesom færdslen udenfor de etablerede stier også må forventes øget væsentligt.

Der må således forventes et betydeligt slid på såvel den bevaringsværdige natur, på klitterne og strandstierne i området, - et slid som forventeligt vil medføre ubodelig skade og forandre områdets karakteristik.

Der er en indkøbsmulighed i området, butikken ved Grønhøj Strand feriecenter på Ingeborgvej, - adgangen hertil krydser det §3 beskyttede 'overdrev/klithede', som derved har stor risiko for at blive 'slidt ned' og dermed miste sin egenart.

Naturbeskyttelsesloven

Stort set hele det planlagte område ligger indenfor skovbyggelinjen for fredsskoven på matr. nr. Klitterne, Ingstrup 2qd, - planen strider således mod Naturbeskyttelsesloven §17.

Om Skovbyggelinjen (§ 17) angives: *For at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv forløber der en skovbyggelinje i en afstand af 300 meter fra skoven.*

Bestemmelsen om skovbyggelinjen gælder for en eller flere private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha samt for alle offentlige skove, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Ved skove forstås arealer, der er bevokset med træer – også selvom skoven er ganske ung – med mindre der er tale om landbrugsafgrøder, såsom juletræer og pyntegrønt. Bestemmelsen omfatter også skove, der ikke er pålagt fredskovspligt.

Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

Grønt Danmarkskort

Området er i planlægningsværktøjet Grønt Danmarkskort udpeget som en økologisk forbindelse, - anvendelsen strider således mod dette formål.

I kommuneplanen er bl. a. angivet: *Grønt Danmarkskort er et planlægningsværktøj, der giver mulighed for at samtænke biodiversiteten på tværs af naturområder i kommunen. Inden for udpegningerne i Grønt Danmarkskort jf. kortet skal **kommunens egen indsats for at styrke biodiversiteten prioriteres.***

Biodiversiteten i udpegningerne prioriteres som følgende:

1. *Natura 2000-områder og særligt værdifulde naturområder, herunder udvalgt § 3-natur, som er de områder med den største naturværdi og højeste biodiversitet.*
2. ***Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser, der kan skabe sammenhæng mellem Natura 2000-områder og særligt værdifulde naturområder.***
3. *Potentielle naturområder, hvor natur kan genskabes, genoprettes eller der på anden vis er mulighed for at skabe ny natur.*

Indsigelse mod Kommuneplan21 ang. MEGAsommerhuse i Munkens Klit

4. *Naturområder, som bidrager til andre formål, fx rekreation, friluftsliv og klimatilpasning.*

Ovenstående prioritering følger principperne i Brandmandens Lov, hvor man prioriterer at sikre bevarelsen af de naturområder, hvor naturværdien er størst eller områder, som er essentielle for biodiversiteten. Herefter kan man arbejde med at sikre beskytte, genoprette og retablere øvrig natur, der bl.a. kan styrke robustheden og sammenhængen i naturen.

Indsigelse

Der gøres indsigelse mod kommuneplanens forslag om områdets anvendelse til Megasommerhuse med baggrund i ovennævnte forhold, bl. a. manglende overholdelse af EU-habitatdirektivet om Løgfrøen beskyttelse, er i strid med naturbeskyttelseslovens § 17 ang. Skovbyggelinjer, er i strid med Grønt Danmarkskort ang. Økologisk forbindelse samt den generelle ændring af områdets karakter og nedbrydning af naturen.

Indsigelsen er ikke at betragte som en indsigelse mod opførelsen af ferieparken, Megasommerhuse, men mod placeringen i områder som vil blive nedbrudt og ændre karakter, og især hvor naturbeskyttelsen vil lide alvorligt herunder.

Det faktuelle i antagelserne i indsigelsen er belyst i udsendelsesrækken fra DR: "Er der en arkitekt til stede: Naturen blev den store taber. / Megasommerhuse i Asserbo plantage."

[https://www.dr.dk/drtv/episode/er-der-en-arkitekt-til-stede_-megasommerhuse-i-asserbo-plantage_273293]

Munkens Klit, den 27.10.2021

Grundejerforeningen Munkens Klit Nord

v/formand Hans Jensen

November 2022

Input til revision af "Grundlaget for nye lokalplaner i sommerhusområdet" (2011 version).

Jammerbugt Kommune har ca. 8000 sommerhuse og tendensen er, som i resten af landet, at sommerhusbyggeriet konstant er under forandring.

Som et grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet og for at udstikke nogle overordnede retningslinjer for udviklingen i de mange eksisterende og fremtidige sommerhusområder i Jammerbugt Kommune, udarbejdede man i 2011 et "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet". Dokumentet i sin helhed (60 sider) kan se på:

<https://www.ssjk.dk/onewebmedia/Grundlag-for-nye-lokalplaner-i-sommerhusomraadet.pdf>

Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune besluttede i foråret 2021, at dette dokument skal revideres. Sammenslutningen af Sommerhusejerforeninger i Jammerbugt Kommune (SSJK) er vores talerør i denne proces, og de ønsker derfor vores input til ønsker til denne revision.

I løbet af 2022 begynder der iflg. SSJK at ske noget. Ændringsønsker ser ud til at handle om:

- miljøforhold,
- mere præcise formuleringer,
- skelne mellem bevarende / nye planer,
- eventuelt særskilt om store huse.

Eksempler på upræcise formuleringer der skal ændres er "klittop" eller "samlet hele".

Et af de første lokalplaner der skal på plads er for området Saltum Strand - inkl. Kvansletten. Dette forventes at ske i 2023.

Grundejerforeningen Kvansletten ønsker

- at bevare områdets nuværende karakter under hensyntagen til klitlandskabet og naturområderne.
- at fastholde området til sommerhusområde med sommerhusbebyggelse.

Det følgende tager udgangspunkt i Lokalplan 19-013 (Pirupshvarre 2018)

https://dokument.plandata.dk/20_9417490_1541491445153.pdf

og dermed en opdatering, som kan forventes at indgå i arbejdet. Her er valgt at fokusere på sommerhusbebyggelsen, materialer m.v.

Bebyggelsens omfang må max være 150 m² + max 30 m² garage/anneks.

Ønsket om opførelse af særligt store sommerhuse (over 200 m² bebyggelse) opfordres Jammerbugt kommune til at placere med sin egen lokalplan i et egnet område og ikke integrere i eksisterende sommerhusmiljøer.

Afstand til skel for beboelsesbygninger, anneks, garage, carport, udhuse, skure og lignende former for småbygninger skal være mindst 5,0 meter.

Eksisterende lovligt byggeri kan fastholde farver og materialer også på tagudhæng, gesimser, stern, vindskeder og lignende former for mindre bygningsdele.

Bebyggelsens ydre beklædning skal fremstå i farverne grå, brun, grøn, rød, sort eller træets naturlige farve. Tagudhæng, gesimser, stern, vindskeder og lignende former for mindre bygningsdele samt vinduer kan males i andre farver, herunder hvid. Anneks og småbygninger som garager, carporte, skure og lignende skal fremstå i sort eller i samme farve som hovedhuset.

Bebyggelsen skal fremstå med ydervægge beklædt med træ. Mindre dele af facaderne (mindre end en tredjedel af den enkelte facade) må udføres i et andet materiale.

Tage skal beklædes med sort eller gråt tagpap, mørkt fibercement, træ, sort eller gråt metal, græs- eller lyngtørv, strå. Det er ikke tilladt at anvende plastic som tagmateriale, ligesom det ikke er tilladt at anvende teglsten, betontagsten eller andre tagstensprofiler

Til tagbeklædning må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer. Glaspartier i form af tagvinduer må maksimalt udgøre 6,0 m².

Platforme og terrasser må ikke etableres højere end niveauplan for hovedhus. Der må ikke placeres jordvolde, plankeværk, hække o. lign. tættere på skel mod nabo eller mod vej og sti end 2,5 meter. Kvas, afskårne grene og buske må ikke benyttes til hegning.

Ubebyggede arealer skal fremstå som åbne klitlandskaber. Der må udelukkende etableres beplantning i tilknytning til selve bebyggelsen på den enkelte grund. Der må kun anvendes beplantning, der er naturligt hjemmehørende i klitlandskabet. Invasive arter tillades ikke. Der må kun etableres fritvoksende beplantning, og således ikke etableres klippede hække, træer og buske. Det opfordres til at foretage pleje af området, således at uønsket skovvækst løbende fjernes.

Bebyggelser må ikke fremstå uden vedligeholdelse eller forfalde til fare for andre og hjemsted for skadedyr.

Kvanslettens bestyrelse ønsker at blive inviteret til at besigtige området og drøfte ovenstående som en del af lokalplanforslaget sammen med Jammerbugt Kommune og SSJK.

Gruppe 1 A

Emne: Bygningens omfang, længde, kælder, antal bygninger, højde (2011 s. 8-15)

1. Prioritet

Bebyggelsens størrelse: 15% - max. størrelse: 150 m²

Annekser: hvordan tæller de? (Med eller uden beboelsesret).

Vi ønsker ikke kældre, - men hvordan tæller de?

2. Prioritet

Taghældning 15 - 30 grader. Ikke flade tage.

Vi ønsker ikke solceller.

3. Prioritet

Maximum to bygninger på grunden.

Bygninger i forlængelse af hinanden – max. 25 meter.

PS: de gældende regler skal ikke udvandes.

GF Slettestrand:

Enig i indhold og prioritering.

Gruppe 2

Emne: Placering i terræn, ved skrænter, bebyggelsens ydre fremtræden (2011 s. 16-19)

1. Prioritet

Placering i terræn med 3 meter højdeforskel. Der skal laves en niveauplan, der ikke må være højere end gennemsnittet af grundens højde. Der må ikke tilføres materiale til grunden, for at ændre niveauet. Dispensationer må ikke gives.

"Må ikke virke højt placeret".

2. Prioritet

Ved skrænter og meget kuperede områder, skal der laves byggelinjer fra hus til skel.

Ingen "betonkanter".

3. Prioritet

Ydre fremtræden: ingen komposit produkter eller fibercement.

PS: Ikke hvide stern- og vindskeder.

GF Slettestrand:

Enig i indhold og prioritering.

Gruppe 3

Emne: Materialer, farver, tagform/hældning, tagmaterialer (2011 s. 20-24)

1. Prioritet

Taghældning max 25 % (ét plan).

Argumenter:

For at skåne det visuelle i landskabet.

2. Prioritet

Tagmateriale: pap, cement, skifer, græs. Ingen solceller.

Argumenter:

Ensartetheden i et område.

Tage i samme udstykning, eventuelt samme materialer.

3. Prioritet

Husenes farver = jordfarver og træ.

Argumenter:

Igen af hensyn til helhedsindtrykket i et område.

GF Slettestrand:

Enig i hhv. indhold, dog bør brugen af solceller være tilladt jf. gruppe 4, og prioritering.

Gruppe 4

Emne: Opvarmning solpaneler, solvarme, solceller på tag/væg, isolering, minivindmøller, jordvarmeanlæg (2011 s. 25-33)

1. Prioritet

Nej til husstandsvindmøller.

Argumenter:

Visuelt skræmmende. Rekreativt naturområde.

2. Prioritet

Ja til jordvarme uden gravearbejde i eksisterende klit.

Argumenter:

Ja til alternativ energi.

3. Prioritet

Ja til sol-energi.

Argumenter:

Betingelser: integrerede paneler på tag, ikke på nabovendte sider.

Argumenter:

Vedvarede, alternative energiformer.

GF Slettestrand:

Enig i indhold, dog omvendt prioritering af 2 og 3.

Gruppe 5

Emne: Udstykning, bebyggelsens orientering, samlet beboelse, ubebyggede arealer, jordbalance, jordvolde (2011 s. 34-40)

1. Prioritet

Ved udstykning (også af nyt hus på eksisterende grund), skal der fastlægges byggefelt/byggelinjer:

- Øst-vest placering
- Taghældning/højde
- Minimumsstørrelse af grunde på 2.500 m²
- Husstørrelse max (sikrer natur)

Hvis man ønsker store sommerhuse > 200 m², må det udstykkes i særlige områder.

2. og 3. Prioritet

Ikke udfyldt.

GF Slettestrand:

Enig i indhold, dog er vi modstandere af store sommerhuse > 150 kvm.

Gruppe 6

Emne: Belysning, beplantning, hegning og læskærme, beplantningsbælte/levende hegn (2011 s. 40-45)

Belysning

Orienteringslys OK for adgang til hus. Udelys på hus i begrænset omfang.

Beplantning:

Ingen randbeplantning

Begræns hyben, gyvel og andre invasive arter

Bjergfyr OK som læbeplantning

Træer som kun klyngebeplantning

Bevar klitheden ved at holde selvsåede træer væk

Træer og beplantning fjernes/holdes inde fra fællesvej.

Hegn og læskærme:

Ingen stakit langs skel

Kun kunstige hegn i tæt forbindelse med bygninger/terrasser

Kunstige jordvolde udformes med naturlig klitlignende form, og beplantes med lyng/hjelme/bærbuske -> IKKE lang, regelmæssig roekulevold.

GF Slettestrand:

Enig i indhold.

Gruppe 7

Emne: Belægninger i indkørsel og veje, parkering, terrasser, renovationsstativer, flagstænger, swimmingpools mv, tekniske anlæg (2011 s. 46-51)

1 Prioritet

Indkørsel og parkering.

Argumenter:

1. Naturlig belægning (stabilgrus) Undgå parcelhus karakter. Undtagelse ved sandflugt
2. Størrelse: max antal pladser
3. Ingen indhegning (sten/jordvolde)
4. Ingen belysning tændt i mørke

2. Prioritet

Affaldsskjul.

Argumenter:

1. Ensartet indhegning af beholdere
2. Miljø: sprede affald, når vælter
3. Fælles ordre til modulsystem for lokalplan-område

3. Prioritet

Terrasser

Argumenter:

1. Afgrænsning: ikke sten/jordvolde til at hindre indsyn/give læ
2. Rækværk af træ i husets farve
3. Ingen belysning
4. 5 meters afstand fra skel
5. Max for terrassedybde
6. Undgå parcelhuskarakter helt generelt.

GF Slettestrand:

Enig i indhold, dog omvendt prioritering af 2 og 3.

Gruppe 8

Emne: Området – åbne områder – bomme og kæder, veje, stier, ubebyggede fællesarealer, postkasseanlæg, skilte støjgrænser (2011 s. 53-56)

1. Prioritet

Ingen belysning af fællesområder – veje, pladser, stier

Ingen skiltning – bortset fra vejskiltning

Argumenter:

Naturoplevelser.

2. Prioritet

Ingen byggeri på fællesarealer – og eventuelt afgrænsning af områder kun med beplantning – herunder respekt for områdets karakteristika.

Argumenter:

Naturoplevelsen.

3. Prioritet

Lave støjniveauer – især i aftentimer og weekends.

Argumenter:

Områdets funktion som rekreativt område.

GF Slettestrand:

Enig i indhold og prioritering.

Gruppe 9

Emne: Store sommerhuse (Vedledning om store sommerhuse 2021 fra erhvervsministeriet/boligministeriet, udtalelse fra Michael Krogsgaard (V) formand for Teknik- og Miljøudvalget i Jammerbugt Kommune)

1. Prioritet

Definition af "stort sommerhus"?

Argumenter:

Man kan ikke lave regler for disse, uden at vide hvad de er.

Forslag til definition: 150 m² i et plan – eller > 8 faste sengepladser.

2. Prioritet

Store sommerhuse skal ligge for sig selv.

Argumenter:

Store sommerhuse forstås som primært til udlejningsbrug. Det er derfor tilrådeligt, at de lægges samlet, som at "feriecenter".

3. Prioritet

Store sommerhuse skal indgå harmonisk i området.

Argumenter:

Harmoni forstås som farver i materialer.

Området forstås lokalt, som det område der dækkes af lokalplanen.

GF Slettestrand:

Umiddelbart enig i indhold og prioritering.

Jf. vores høringsvar til Jammerbugt kommune den 25. januar 2022 er vi modstandere af, at store sommerhuse må ligge i umiddelbar nærhed med "almindelige" sommerhuse.

Jammerbugt kommune
Vækst og udvikling, Plan
Toftevej 43
9440 Aabybro

Hjortdal, den 25. januar 2022

Forslag til Lokalplan 08-007 vedr. matr.nr. 45 V. Svenstrup By, Hjortdal

Kommunen har den 5. januar 2022 efter ønske fra områdets nye ejer fremsendt ovennævnte forslag til lokalplan til høring.

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Slettestrand skal hermed udtrykke vores modstand mod det fremlagte forslag.

Lokalplansforslag punkt 5.5 Bebyggelsesprocent

Grunde på 1200 kvm.: Der må udelukkende opføres ét sommerhus pr. ejendom med et samlet boligareal på maksimalt 150 kvm. Ud over sommerhuset må der opføres garage, carport, udhus, overdækket areal o. lign. på maksimalt 35 kvm. samlet set.

Grunde på 2500 kvm.: Der må udelukkende opføres ét sommerhus pr. ejendom med et samlet boligareal på maksimalt 180 kvm. Ud over sommerhuset må der opføres garage, carport, udhus, overdækket areal o. lign. på maksimalt 50 kvm. samlet set.

Indledningsvis vil vi understrege, at vi ikke er modstandere af yderligere udstykninger af sommerhuse i Hjortdal og Slettestrand – tværtimod. De kan være med til at fastholde og udvikle den eksisterende sommerhuskultur i området til gavn også for den lokale købmand, dyrepark, ishus og kommende restaurant.

Æstetik og arkitektur

Vi er modstandere af det fremlagte lokalplansforslag, idet det åbner op for store sommerhuse, der er to til tre gange større end de typiske sommerhuse, der ligger i Slettestrand og Hjortdal, og som gennem ca. 50 år har skabt vores helt unikke sommerhusområde. De store sommerhuse vil let ødelægge det æstetiske og arkitektoniske særpræg for området.

Denne bekymring deles bl.a. også af Akademisk Arkitektforening, Fritidshusejernes Landsforening og ifølge professor og turismeforsker ved Syddansk Universitet, Anne-Mette Hjalager, kan det blive svært at undgå problemer og konflikter i sommerhusområderne, når husene bliver større. For udviklingen giver alt andet lige en ændring af det æstetiske udtryk, og muligheden for at få den fred og ro, som mange ønsker, kan ende med at blive påvirket. Også nærheden til naturen kan risikere at forsvinde.

Erhvervsudlejning og sommerhuskultur

Kommunens forslag synes at tilskynde til en overtrædelse af Sommerhusloven, idet de dyre sommerhuse (4-5 mio. kr.) erfaringsmæssigt erhverves alene/i overvejende grad til udlejning. De nye brugere af disse huse vil logisk set ikke have samme interesse i de lokale forhold og naboer.

I lokalplansforslaget nævnes, at den sikrer, at bebyggelsen harmonerer med de øvrige sommerhusområder og landskabet i området. Det er vi meget uenige i – den vil efter vores opfattelse gøre det modsatte.

Lokalplansforslag punkt 5.9 Antennemaster

Der kan inden for lokalplanområdet placeres antennemaster med en maksimal højde på 42 meter. Til den enkelte mast kan der ligeledes etableres teknikbygninger.

Indledningsvis savner vi i lokalplansforslaget en argumentation/begrundelse for, hvilke antennemaster der kan opsættes og, hvorfor der skal gives mulighed for etablering af en eller flere antennemaster i området. Jf. Telenors oplysninger er der i dag maksimal 4G-dækning i området (100+ Mbit/sek).

Vi er modstander af, at der i lokalplansforslaget åbnes op for etableringen af antennemaster i området.

Æstetik og arkitektur

Igen vil forslaget om en eller flere 42-meter høje master og tilhørende teknikbygninger efter vores opfattelse ødelægge den æstetiske og arkitektoniske herlighedsværdi, der i dag er kendetegnende for sommerhusområderne i Slettestrand og Hjortdal.

Natura 2000-område

I netop disse områder har vi i andre lokalplaner set, at der ikke tillades opsætning af antennemaster, og også her synes vi, at kommunen skal varetage naturens interesser og frafalde punkt 5.9.

Sundhed

I store dele af stråleforskningen er der evidens for, at der er en øget risiko for sundhedsskadelige effekter hos mennesker, der bor op til 500 meter fra en mobilmast. Skadevirkningerne er blandt andet kræft, søvnforstyrrelser og forhøjede mængder stresshormon.

Det skal igen understreges, at vi ikke er imod udvikling af lokalområdet i Slettestrand og Hjortdal, men det skal med henvisning til lokalplansforslagets intention ske i harmoni med de øvrige sommerhusområder og landskab – og ikke udelukkende i en enkelt ejers interesser.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Slettestrand

Til SSJK

Grønhøj Ejerlaug vil gerne bidrage med input til en revision af 2011-grundlaget, men den korte tidsfrist umuliggør, at det tiltag rent praktisk kan realiseres. Det være sig hverken i form af et seriøst bestyrelses- eller medlemsmøde.

Andre grundejerforeninger må stå i samme situation, så vores anbefaling er, at SSJK overfor Jammerbugt Kommune foreslår processen forlænget, så grundejerforeningerne kan tage emnet med på generalforsamlingerne, der typisk er i foråret. Det må være i både SSJK's, men da især kommunens interesse, at så mange muligt kan legitimere revisionen. For det er vel i sidste ende formålet med hele missionen?

I det hele taget ville det være ønskeligt, at det var kommunen og ikke SSJK, som stod for og foranstaltede forløbet med revisionen i form af henvendelse til de enkelte grundejerforeninger. Det ville gøre processen mere valid.

Men nu til bestyrelsen for Grønhøj Ejerlaugs bemærkninger.

Grønhøj Ejerlaug varetager interesser for medlemmer med sommerhuse beliggende i "det gamle Grønhøj", hvor udstykningen er af ældre dato med forholdsvis små grunde og tæt bebyggelse. Indtil nu har vi haft "Byplanvedtægt nr. 4" at forholde os til, og sammenlignet med 2011-grundlaget er der ikke den helt store forskel. Dog er der et par punkter, som kan give anledning til bekymring, hvis en fremtidig lokalplan skulle komme til at være gældende for vores område.

Hushøjde

Når det gælder hushøjden, så angives der i den gældende lokalplan, at den ikke må overstige en facadehøjde på 2,5 m, hvilket vel svarer til en bygningshøjde på omkring 3,5 m.

I 2011-grundlaget fastsættes tilsvarende højder til henholdsvis 3 m og 5 m. Hertil kommer, at taghældning i 2011-grundlaget fastsættes til maks. 30 grader mod maks. 25 grader i den gældende lokalplan. Alt i alt vil en sådan ændring betyde, at nybygninger i området fremover kan komme til at virke uheldigt dominerende og generende i forhold til den eksisterende bebyggelse.

Vi ser derfor gerne, at en fremtidig lokalplan for vores område indeholder en fastsættelse af bygningshøjden på de nu gældende 3,5 m og en taghældning på maks. 25 grader, så områdets ensartethed i den retning bibeholdes.

Placering

I den gældende lokalplans §6 stk. 4d fremgår det, at husene skal orienteres i længderetningen nord-syd eller øst-vest.

I vores område har den paragraf afstedkommet en noget uhensigtsmæssig placering af især ny opførte huse, der for en dels vedkommende er placeret, som foreskrevet, mens vejene og de fleste huse i området fra start er af ældre dato og derfor anlagt og placeret, som naturligt er, nemlig mod havet og den kyststrækning, der har retning mod nordøst - eller sydvest, om man vil.

Her åbner 2011-grundlaget op for den mulighed, at der i de mere tætte og lukkede landskaber kan arbejdes med en placering parallelt med eller vinkelret på lokalplanområdets veje. Nu er det et

vidt begreb, hvad "tætte og lukkede landskaber" dækker over, men især kravet om orientering mod veje hilser vi velkommen, da vores veje stort set følger eller går vinkelret på kyststrækningen.

Men, skal der revideres på den formulering i 2011-grundlaget, ser vi gerne, at der for områder med ældre bebyggelse tilstræbes en placering af ny bebyggelse, der er i harmoni med den eksisterende bebyggelse og tilhørende veje.

Naboegn

Ovenstående bemærkninger går udelukkende på forslag til ændringer af gældende lokalplan i forhold til Grønhøj Ejerlaugs område. Men, da vi kan forstå, at det på sigt er ønskeligt med en samlet lokalplan for et større område, så har planer med de tilstødende arealer også vores interesse.

Her tænker vi især på, hvad der kommer af planer for området ved fhv. "Camping Rolighed", hvor både hoteldrift og opførelse af store sommerhuse har været nævnt. Det er vores opfattelse, at den slags vil blive til gene for omgivelserne.

Også arealerne ved Ingstrup Efterskole og Munkens vej har vores bevågenhed. Her ser vi gerne, at bebyggelsen i disse områder - i lighed med arealet ved Camping Rolighed - ikke kommer til at afvige fra eller belaste de omkringliggende eksisterende opførelser, som bl.a. Grønhøj Ejerlaugs placering er en del af.

P.b.v.

Henning Andersen

Formand for Grønhøj Ejerlaug

Dato. November 2022.

Til. SSJK

Fra. Bestyrelsen for Grundejerforeningen Hunetorp Klit.

Vedr. Feedback på fremsendte materiale, ang. SSJK's involvering i arbejdsgruppe hos Kommunen med hensigt på påvirkning af revision af 2011-grundlaget.

Bestyrelsen takker for muligheden, for at bidrage med vore holdninger til SSJK, for at styrke vor fælles indsats og for en bedre fremtidig lokalplan for området.

Det har ikke været praktisk muligt for os, at afholde workshop med alle vores grundejere, inden for den give tidsramme.

Derfor har vi ønsket, at reagere med nedenstående input til SSJK's arbejdsgruppe.

Kort om vores grundejerforening:

1. Vi er 168 grundejere i Hunetorp Klit grundejerforening.
2. Vores grundejerforening består af 5 delområder, hvoraf de 4 er omfattet af deklARATIONER, det sidste delområde har ingen bebyggelses regulerende bestemmelser.
3. Områderne er kendetegnet ved, at sommerhusene er beliggende i kystnære åbne klitter og i "skovområder" (grænser op til Blokhus klitplantage). De første huse er bygget tilbage i perioden 1920 – 1940 (kystnære klitområde), den store udstykning fandt sted i 1970 til 1980'erne.
4. Områderne bærer præg af åbne klitområder, åbne hedeområder og skovområder. Et meget diversificerede område, med store naturmæssige kvaliteter og værdier.
5. Den samlede grundejerforening ligger i et "lukket" område, med kort afstand til stranden.

Vi har et stort ønske om, at det nye grundlag, kan tage højde for følgende punkter:

- Naturbevarelse - sikre en god harmoni mellem sommerhusene og naturen

- Miljøforhold – således naturen bevares
- Præcisering af forhold i vores nuværende deklARATIONER, som kan være ugyldige i forhold til klagenævnet.
- Sikre nuværende deklARATIONER/servitutter i videst muligt omfang bevares, således at området fortsat harmonerer fint med det omgivende klitområde.
- Sikre der **ikke** åbnes op for store sommerhuse i vores område.
- Sikre der **ikke** åbnes for offentlige parkeringsarealer i området.
- Nedjustering af det maksimale totale brutto areal i forhold nuværende 2011–grundlag.
- Sikre at deklARATIONER/lokalplaner overholdes og håndhæves – dispensationer skal være mere undtagelse end reglen, og gerne involvere de lokale ejerforeninger i processen, inden der gives byggetilladelser.

Når tiden kommer til udarbejdelse af nye lokalplaner for vores område, ønsker vi **max** inddragelse i processen.

Vi bakker SSJK op om deres arbejde, i forbindelse med justering af det reviderede 2011- grundlag.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for Hunetorp Klit.

Knorre Kræns Ejerlav, kommentarer til 2011 grundlag.

Bygningens omfang, længde, kælder, antal bygninger, højde (2011 s. 8 – 15)

På hver af de enkelte parceller må kun opføres bygninger, herunder garager, carporte og redskabsskure med et samlet bebygget areal på max. 180 m².

Bebyggelsen på en parcel kan bestå af en eller flere bygninger med et bebygget areal på max. 90 m². Bebyggelsen skal i øvrigt være bygningsmæssigt forbundet, så bebyggelsen på den enkelte parcel udgør et samlet hele.

Bygningernes størrelse:

Eneste hus eller stamhus må ikke opføres mindre end 30 m² og større end 90 m² og må ikke opføres længere end 15 m.

Placering i terræn, ved skrænter, bebyggelsens ydre fremtræden (2011 s. 16 – 19)

Bebyggelsen skal opføres indenfor de på planen viste byggefelter, idet bygningernes længderetning skal være vinkelret eller parallelt med byggefeltets sider.

Bebyggelsen kan bestå af flere bygningsmæssigt forbundne bygninger.

Sokkelhøjden skal tilpasses terrænet, med henblik på ønske om, at bebyggelsen placeres lavt.

For at bevare områdets nuværende terrænform, må terrænreguleringer indskrænkes til det mindst mulige, og kun ske i bygningsanlæggenes umiddelbare nærhed.

Materialer, farver, tagform/hældning, tagmaterialer (2011 s. 20 – 24)

Ydervægge, vindskeder, sternbrædder plankeværker: sort, brunbejdset eller grønt trykimprægneret træværk. Vandskuret murværk kalket i farverne grå eller hvid.

Tagflader: belægges med græstørv.

Vinduer, døre, skodder, remme, stolper: Jordfarver samt hvid.

Taghældning 20 – 25 grader.

Opvarmning solpaneler, solvarme, solceller på tag/væg, isolering, minivindmøller, jordvarme (2011 s. 25-33)

Nej til solceller på tag, nej til minivindmøller.

OK med varmepumper.

Knorre Kræns Ejerlav, kommentarer til 2011 grundlag.

Udstykning, bebyggelsens orientering, samlet beboelse, ubebyggede arealer, jordbalance, jordvolde (2011 s. 34-40)

Der skal ikke gives mulighed for at ændre på nuværende grundstørrelser i eksisterende sommerhusområder.

Store sommerhuse udstykkes i særlige områder.

Jordvolde udformes med naturlig klitlignende form og beplantes med lyng/hjelme.

Belysning, beplantning, hegning og læskærme, beplantningsbælte/levende hegn (2011 s. 40-45)

De enkelte parceller må ikke beplantes, dog må der i en afstand af max. 6 m fra bygningsanlæg plantes enkelte trægrupper.

Der må ikke anlægges græsplæner eller pryd- og nyttehaver.

Belysning skal begrænses.

Belægninger i indkørsel og veje, parkering, terrasser, renovationsstativer, flagstænger, tekniske anlæg (2011 s. 46 – 51)

Adgangsveje skal anlægges og vedblivende henligge som grusvej, evt. med græs sået jorddækning.

Indkørsel til de enkelte parceller skal udføres i højst 3 meters bredde og hvis belægning ønskes, skal denne være grus med græs sået jorddækning.

Parkering skal ske på den enkelte parcel og må ikke ske på fælles veje eller fællesarealer.

Der må ikke opsættes flagstænger.

Området – åbne områder – bomme og kæder, veje, stier, ubebyggede fællesarealer, postkasseanlæg, skilte støjgrænse (2011 s. 53-56)

Ingen bomme kæder eller hegn.

Ingen skiltning udover vejvisning, orientering og forbud.

Aalborg, den 22. november 2022

Per Jensen Jørn Andersen

Formand Næstformand

Grundejerforeningen for Saltum Strand

Referat fra 10 workshop-grupper vedrørende revision af "Grundlaget for nye lokalplaner i sommerhusområdet" 2011 version

**Grundejerforeningen for Saltum Strand gennemførte
den 17. september 2022 kl. 9 – 12 på Faarup Skovhus
workshop med 90 deltagere**

**Formålet var at få konkrete og dokumenterede kommentarer
fra sommerhusejerne til
"Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet" fra 2011**

**10 arbejdsgrupper dokumenterede deres udsagn med prioritet 1, 2 og
3 og fremlagde deres resultat i plenum for kommentering af alle
tilstedeværende.**

**Nærværende notat er en renskrivning af arbejdsgruppernes prioritet 1,
2 og 3, samt referat af supplerende kommentarer ved plenum
fremlæggelsen**

Indledning

Mødet og workshop-arbejdet blev indledt med, at bestyrelsen forklarede hvad "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet" (2011-notatet) er og ikke er, samt hvordan dagens arbejde vil indgå i de kommende forhandlinger med kommunen. Desuden blev forholdene omkring lokalplaner, deklARATIONER, helhedsplaner, bygningsreglement etc. gennemgået.

Derefter igangsattes workshop-arbejdet efter en fastlagt proces, der sikrede at alle deltagere blev aktiveret og bidrog med udsagn, at der blev prioriteret og dokumenteret. Plenum fremlæggelsen sikrede at eventuelle divergerende meninger kom frem og kunne dokumenteres i referatet.

Gruppe 1 A

Emne: Bygningens omfang, længde, kælder, antal bygninger, højde (2011 s. 8-15)

1. Prioritet

Bebyggelsens størrelse: 15% - max. størrelse: 150 m²

Annekser: hvordan tæller de? (Med eller uden beboelsesret).

Vi ønsker ikke kældre, - men hvordan tæller de?

2. Prioritet

Taghældning 15 - 30 grader. Ikke flade tage.

Vi ønsker ikke solceller.

3. Prioritet

Maximum to bygninger på grunden.

Bygninger i forlængelse af hinanden – max. 25 meter.

PS: de gældende regler skal ikke udvandes.

Plenum kommentarer

Jens Ulrik Engelund (best.medlem): Der er allerede bestemmelser vedr. højde, etc.

Gruppe 1 B

Emne: Bygningens omfang, længde, kælder, antal bygninger, højde (2011 s. 8-15)

1. Prioritet

Husets størrelse, max 150 m² + max 30 m² garage/anneks.

2 bebyggelser max.

2. Prioritet

Husets højde max 5,0 meter

Taghældning max 25 grader

3. Prioritet

Sammenhængende bygninger på grunden (ikke i hver sin ende af grunden).

Plenum kommentarer

Medlem: Enig i 150 m² + 30 m² carport/udhus. Skal ligge som 2 "boliger" sammenhængende og harmonisk placeret.

Bestyrelsens kommentarer

Vi har en generalforsamling beslutning fra 2021 om en maksimal størrelse på 150 m² brutto areal, dvs. alle arealer uanset anvendelse. Dette er også forhandlet med kommunens forvaltning.

Gruppe 2

Emne: Placering i terræn, ved skrænter, bebyggelsens ydre fremtræden (2011 s. 16-19)

1. Prioritet

Placering i terræn med 3 meter højdeforskelle. Der skal laves en niveauplan, der ikke må være højere end gennemsnittet af grundens højde. Der må ikke tilføres materiale til grunden, for at ændre niveauet. Dispensationer må ikke gives.

"Må ikke virke højt placeret".

2. Prioritet

Ved skrænter og meget kuperede områder, skal der laves byggelinjer fra hus til skel.

Ingen "betonkanter".

3. Prioritet

Ydre fremtræden: ingen komposit produkter eller fibercement.

PS: Ikke hvide stern- og vindskeder.

Plenum kommentarer

Der skal laves byggelinjer – det forhindrer diskussionen med kommunen.

Ydre fremtræden træ – kun naturmaterialer – ingen fibercement etc.

Medlem: Hvis der ikke må være hvide stern- og vindskeder kommer sorte facader og vinduer til at virke meget dystert.

Medlem: Smag bliver man nok aldrig enig om. "Der er min smag og dårlig smag". 😞

Gruppe 3

Emne: Materialer, farver, tagform/hældning, tagmaterialer (2011 s. 20-24)

1. Prioritet

Taghældning max 25 % (ét plan).

Argumenter:

For at skåne det visuelle i landskabet.

2. Prioritet

Tagmateriale: pap, cement, skifer, græs. Ingen solceller.

Argumenter:

Ensartetheden i et område.

Tage i samme udstykning, eventuelt samme materialer.

3. Prioritet

Husenes farver = jordfarver og træ.

Argumenter:

Igen af hensyn til helhedsindtrykket i et område.

Plenum kommentarer

Medlem: med græs på tage, menes alle græsarter.

Gruppe 4

Emne: Opvarmning solpaneler, solvarme, solceller på tag/væg, isolering, minivindmøller, jordvarmeanlæg (2011 s. 25-33)

1. Prioritet

Nej til husstandsvindmøller.

Argumenter:

Visuelt skræmmende. Rekreativt naturområde.

2. Prioritet

Ja til jordvarme uden gravearbejde i eksisterende klit.

Argumenter:

Ja til alternativ energi.

3. Prioritet

Ja til sol-energi.

Argumenter:

Betingelser: integrerede paneler på tag, ikke på nabovendte sider.

Argumenter:

Vedvarede, alternative energiformer.

Plenum kommentarer

Medlem: Ingen solceller, da de er glinsende tage.

Vedr. solceller: For alle, eller i al fald for de fleste er sommerhuset jo bolig nr. 2, og der kan laves solceller der ikke kan ses.

Medlem: I forhold til solceller kunne de måske placeres/sidde på husside i terrænhøjde så de ikke skæmmer.

Gruppe 5

Emne: Udstykning, bebyggelsens orientering, samlet beboelse, ubebyggede arealer, jordbalance, jordvolde (2011 s. 34-40)

1. Prioritet

Ved udstykning (også af nyt hus på eksisterende grund), skal der fastlægges byggefelt/byggelinjer:

- Øst-vest placering
- Taghældning/højde
- Minimumsstørrelse af grunde på 2.500 m²
- Husstørrelse max (sikrer natur)

Hvis man ønsker store sommerhuse > 200 m², må det udstykkes i særlige områder.

2. og 3. Prioritet

Ikke udfyldt.

Plenum kommentarer

Ingen.

Gruppe 6

Emne: Belysning, beplantning, hegning og læskærme, beplantningsbælte/levende hegn (2011 s. 40-45)

Belysning

Orienteringslys OK for adgang til hus. Udelys på hus i begrænset omfang.

Beplantning:

Ingen randbeplantning

Begræns hyben, gyvel og andre invasive arter

Bjergfyr OK som læbeplantning

Træer som hun klyngebeplantning

Bevar klitheden ved at holde selvsåede træer væk

Træer og beplantning fjernes/holdes inde fra fællesvej.

Hegn og læskærme:

Ingen stakit langs skel

Kun kunstige hegn i tæt forbindelse med bygninger/terrasser

Kunstige jordvolde udformes med naturlig klitlignende form, og beplantes med lyng/hjelme/bærbuske -> IKKE lang, regelmæssig roekulevold.

Plenum kommentarer

Medlem: vedr. invasive arter er det faktisk kommunens pligt at bekæmpe dem.

Medlem: der skal være beplantning i nye områder, så der ikke kun er rent sand.

Gruppe 7

Emne: Belægninger i indkørsel og veje, parkering, terrasser, renovationsstativer, flagstænger, swimmingpools mv, tekniske anlæg (2011 s. 46-51)

1 Prioritet

Indkørsel og parkering.

Argumenter:

1. Naturlig belægning (stabilgrus) Undgå parcelhus karakter. Undtagelse ved sandflugt
2. Størrelse: max antal pladser
3. Ingen indhegning (sten/jordvolde)
4. Ingen belysning tændt i mørke

2. Prioritet

Affaldsskjul.

Argumenter:

1. Ensartet indhegning af beholdere
2. Miljø: sprede affald, når vælter
3. Fælles ordre til modulsystem for lokalplan-område

3. Prioritet

Terrasser

Argumenter:

1. Afgrænsning: ikke sten/jordvolde til at hindre indsyn/give læ
2. Rækværk af træ i husets farve
3. Ingen belysning
4. 5 meters afstand fra skel
5. Max for terrassedybde
6. Undgå parcelhuskarakter helt generelt.

Plenum kommentarer

Ingen indhegning med armeringsjern, etc.

Terrasser skal følge husfacaden og ikke være i glas.

Medlem: Hvis ingen belysning, måske tage en snak med en politiinstans. Der er mange indbrud.

Medlem: Vedr. affald, kunne man også overveje om man ikke selv kunne samle sit affald og bringe det til et samlet renovationssted på udvalgte steder.

Medlem: Det kan måske være en løsning i nye udstykningsområder. I allerede etablerede områder kan det være svært at finde egnede områder. Hvem vil fx afgive 100 m² af sin grund?

Gruppe 8

Emne: Området – åbne områder – bomme og kæder, veje, stier, ubebyggede fællesarealer, postkasseanlæg, skilte støjgrænser (2011 s. 53-56)

1. Prioritet

Ingen belysning af fællesområder – veje, pladser, stier

Ingen skiltning – bortset fra vejskiltning

Argumenter:

Naturoplevelser.

2. Prioritet

Ingen byggeri på fællesarealer – og eventuelt afgrænsning af områder kun med beplantning – herunder respekt for områdets karakteristika.

Argumenter:

Naturoplevelsen.

3. Prioritet

Lave støjniveauer – især i aften timer og weekends.

Argumenter:

Områdets funktion som rekreativt område.

Plenum kommentarer

Støjniveau sænkes til 40 db i dagtimer og 35 db udenfor tidsrammen aften/weekend.

35 db som for en luft-til-luft varmepumpe. Argumentet er områdets funktion.

Medlem: Hvad er forskellen på fælles og fredet areal? Kan fredning ophæves?

Jens Ulrik Engelund (best.medlem): "Jeg nægter at tro, at fredareal i klit fjernes. Men man må altid passere".

Svend Schrøder (best.medlem): En fredning ophæves ikke.

Medlem: det kan nok være svært at undgå, at der er højere støjniveau i weekender.

Gruppe 9

Emne: Store sommerhuse (Vedledning om store sommerhuse 2021 fra erhvervsministeriet/boligministeriet, udtalelse fra Michael Krogsgaard (V) formand for Teknik- og Miljøudvalget i Jammerbugt Kommune)

1. Prioritet

Definition af "stort sommerhus"?

Argumenter:

Man kan ikke lave regler for disse, uden at vide hvad de er.

Forslag til definition: 150 m² i et plan – eller > 8 faste sengepladser.

2. Prioritet

Store sommerhuse skal ligge for sig selv.

Argumenter:

Store sommerhuse forstås som primært til udlejningsbrug. Det er derfor tilrådeligt, at de lægges samlet, som at "feriecenter".

3. Prioritet

Store sommerhuse skal indgå harmonisk i området.

Argumenter:

Harmoni forstås som farver i materialer.

Området forstås lokalt, som det område der dækkes af lokalplanen.

Plenum kommentarer

Jens Ulrik Engelund (best.medl):

Henviste til at Erhvervsministeriets første udkast (2020) til Vejledning om store sommerhuse fastsatte større end 150 m² som kriteriet for store sommerhuse, men efter høringsvar fra bl.a. Jammerbugt og Hjørring kommuner fjernede ministeriet den eksakte grænse i den endelige vejledning (januar 2021).

I 2011 notatet er nævnt maks. 150kvm + 30kvm udhus/anneks.

Hele sommerhuslovgivningen blev samtidig i 2021 flyttet fra Erhvervsministeriet til Boligministeriet.

Medlem: Det må være grænsen 150m², mere end antallet af sengepladser.

Kommentarer fra bestyrelsen om private deklarerationer

Flere sommerhusejere henvendte sig under mødet til medlemmer af bestyrelsen med spørgsmål om hvordan de fremover er stillet ift. private deklarerationer. Flere var bekymret for, om de store kvaliteter der ligger i mange af de eksisterende private deklarerationer vil blive videreført i en ny lokalplan.

Vi opfordrede sommerhusejerne til at gøres sig klar hvilke deklarerationer der findes i deres område, og være klar til at reagere når lokalplanprocessen starter.



Foreningen Klitplantagen --- Samler alle fælles interesser i klitplantagen

Blokhus den 4.5.2018

Jammerbugt Kommune

Vedr. lokalplan 200 for et sommerhusområde i Blokhus Klitplantage syd for Blokhus By.

Foreningen Klitplantagen Blokhus er forening for 138 sommerhusejere som har huse i Blokhus Klitplantage beliggende i et 45,7 ha stort sommerhusområde med grunde fra 1000m² til 4000m².

Området er omfattet af lokalplan 200 og efter Helhedsplanen af område 19.S1-Blokhus Syd.

Lokalplan 200 er yderst restriktiv og er vedtaget i 2002 og ikke ændret siden. Den begrænser størrelsen på husene til 100m² inkluderet anneks og garage. Denne størrelse er ude af trit med de behov der er i dag, hvor husene benyttes hele året og husene generelt er større end i 30'erne, hvor grundene blev udlejet af staten. Hertil kommer at øvrige lokalplaner i det umiddelbare område giver mulighed for op til 150m² bebyggelse.

Foreningen har i vort høringssvar til Helhedsplan 17 anført disse forhold og senere ved et møde fået oplyst, at der IKKE var planer om ændring af lokalplan 200 med hensyn til mulighed for større huse. Det blev oplyst at Naturstyrelsen, som efter det oplyste fortsat ejede hovedparten af grundene ikke var til sinds at ændre det nuværende grundlag.

Foreningen Klitplantagen Blokhus har siden 2002 adskillige gange rettet henvendelse til relevante myndigheder om den rejse problematik. Pandrup kommune har støttet vore ønsker om mulighed for lidt større huse. Senest kom sagen så vidt, at daværende Miljøminister Hans Chr. Schmidt, efter et besøg i klitplantagen som fandt sted den 20.3.2003 med borgmesterdeltagelse, den 4.11.2003 skrev til Pandrup Kommune og Foreningen Klitplantagen Blokhus følgende "

"Styrelsen er indstillet på at størrelsen af det bebyggede areal øges med 55m² pr. hus til 155 m² i alt. Styrelsen skal på denne baggrund foreslå, at lokalplanens § 8.1 fastsættes sådan, at det samlede bebyggede areal(hus,garage/carport samt overdækkede terrasser og brændeskur) ikke må overstige 155m².

En række sommerhusejere tog herefter initiativ til udvidelser af husene i tillid til det anførte. Der blev også lokalt taget initiativer til opfølgning på de nye muligheder med hensyn til opmåling.

Efter ministerskift ændredes beslutningen og den 18.5.2005 skrev den daværende miljøminister Connie Hedegaard, at "Jeg lægger vægt på at bevare de landskabsmæssige og naturmæssige værdier for de kystnære arealer og er derfor enig med Skov og Naturstyrelsen i, at værdierne bedst sikres gennem en fastholdelse af den nuværende lokalplan"

Revisionen blev derfor stillet i bero og trods flere henvendelser og protest den 15.4.2005 fra borgmester i Pandrup Kommune samt foreningen Klitplantagen Blokhush til myndighederne og Naturstyrelsen er der ikke sket ændringer.

Foreningen Klitplantagen Blokhush er enig i at de naturmæssige værdier bevares men finder ikke at en ændring af husstørrelsen vil ændre dette, da området er stort landskabsmæssigt. Hertil kommer en samfundsmæssig udvikling af lignende sommerhus arealer hvor husstørrelsen er op til 150m².

Hertil kommer at de naturmæssige værdier synes bevaret ved de mange initiativer såsom Gateway Blokhush, ridestier, naturlejeplads, bålpladser etc. Så en mindre ændring i husstørrelsen vil ikke forstyrre den særlige natur i området.

Dette præciseres netop i helhedsplan 17 som ligeledes omfatter vort område.

I den forbindelse henviser Jammerbugt Kommune som kommentar til vort høringssvar, at "Statskovdistriktet" som fra 1.11.2001 hedder Naturstyrelsen, ikke har udvist interesse for at udarbejde en ny lokalplan for området. Os bekendt har Naturstyrelsen ikke udarbejdet et høringssvar herom. Foreligger dette vil vi gerne se det.?

Hertil kommer at Naturstyrelsen ikke ejer hovedparten af området. Naturstyrelsens område dækker Blokhush, Rødhus, Ejstrup og Tranum. I alt 324 grunde.

I Blokhush er solgt 29 grunde ud af 138, Rødhus 120 grunde ud af 138, grunde, Ejstrup 20 ud af 21 er solgt, Tranum 24 ud af 27 grunde.

324 grunde i alt. 190 ejes af private grundejere, mens 134 huse er på lejet grund. Området tæller således 59,1% grundejere og derfor er der ikke belæg for at Naturstyrelsen ejer hovedparten af grundene.

Udviklingen har derfor overhalet de anførte argumenter imod de ønskede ændringer til lokalplan 200 som i øvrigt for flere år siden er ønsket og forelagt Jammerbugt kommune og optaget på listen over ønsker til revision af lokalplaner.

Foreningen Klitplantagen Blokhush deltager gerne i udarbejdelsen af ændringsforslag til lokalplan 200 og ønsker arbejdet hermed fremmet.

Dette notat er udarbejdet med henblik på mødet den 9.5.2018 pkt. 4 om køreplan for opdateringer af lokalplaner i sommerhusområder.

Med venlig hilsen

Fleming Friis Larsen

Formand for Foreningen Klitplantagen Blokhush

46359885/29991614