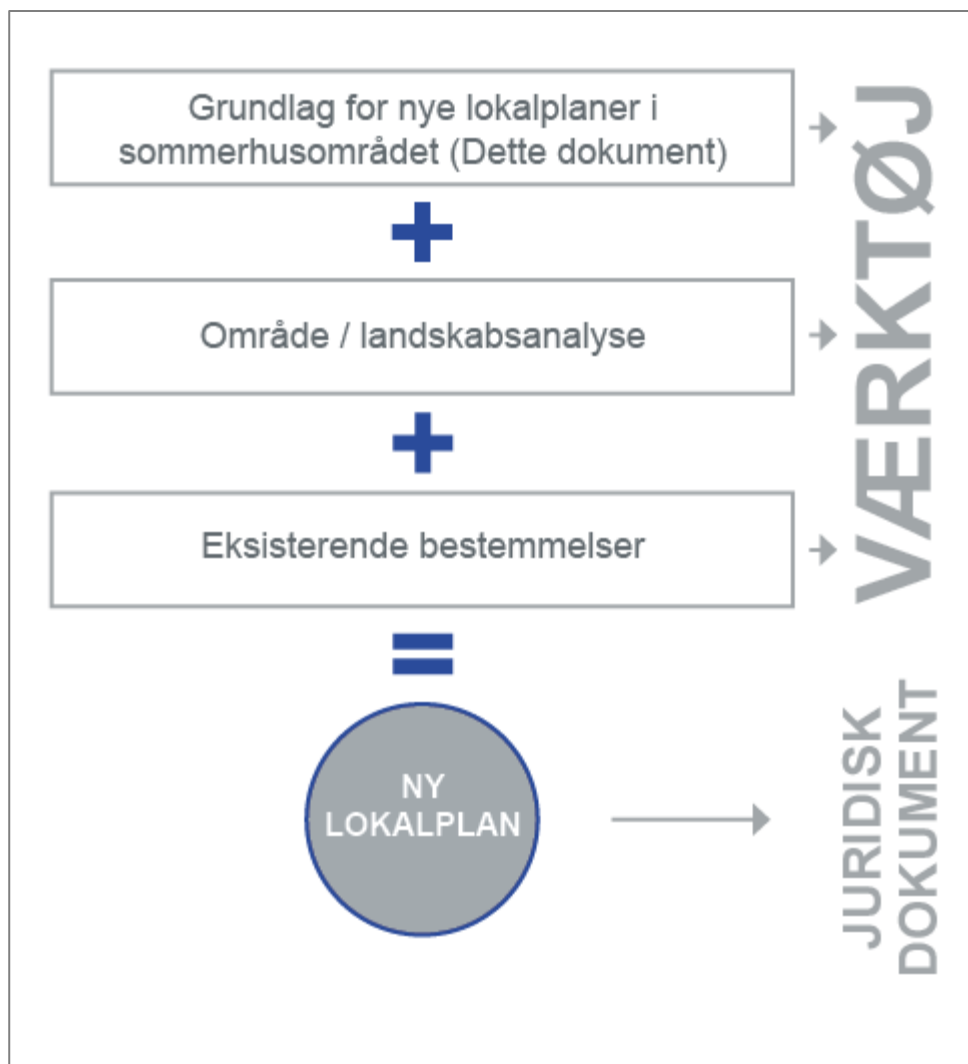




- **Information om "Grundlag"**
  - Principper/retningslinjer og et redskab til hjælp
- **Baggrund for revision af "Grundlag"**
  - Baggrund og fokus; Erfaringer og klima
- **Revision af Område- og Grundniveau**
  - Få ændringer
- **Revision af Bygningsniveau**
  - Størrelsen på sommerhuse, Størrelsen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





## Information om "Grundlag"

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

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

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

*Dispensationer behandles fortsat ud fra en helhedsvurdering i den konkret sag.*





# Baggrund for revision af "Grundlag"

Byplan for Saltum-Hune kommune

## Byplanvedtægt nr. 1

vedrørende

## kystområdet

### DEKLARATION

Underskrevne ejer af ejendommen matr.nr. 96-o, Hune by og sogn, af areal 127.2o8 m<sup>2</sup>, forpligter herved os selv og efterfølgende ejere og brugere af ejendommen, og herfra udstykkede parceller, til når udstykning til sommerhusbebyggelse og/eller bebyggelse med sommerhuse på ejendommen eller herfra udstykkede parceller skal finde sted, at overholde nedenfor anførte bestemmelser.

#### § 1. BYGGETILLADELSE.

Inden bebyggelse påbegyndes, skal byggetilladelse være indhentet hos byggesmyndigheden.

#### § 2. GRUNDENS BENYTTELSE.

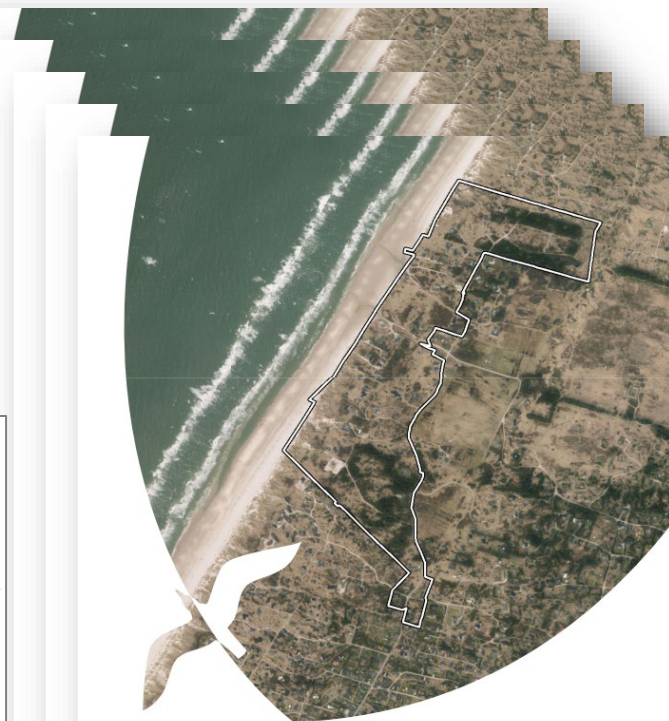
I området må kun opføres bebyggelse, der alene anvendes til beboelse i henhold til de til enhver tid for sommerhusområder gældende bestemmelser.

#### § 3. UDSYKNING.

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

#### § 4. VEJE OG OVERSIGTSAREALER.

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



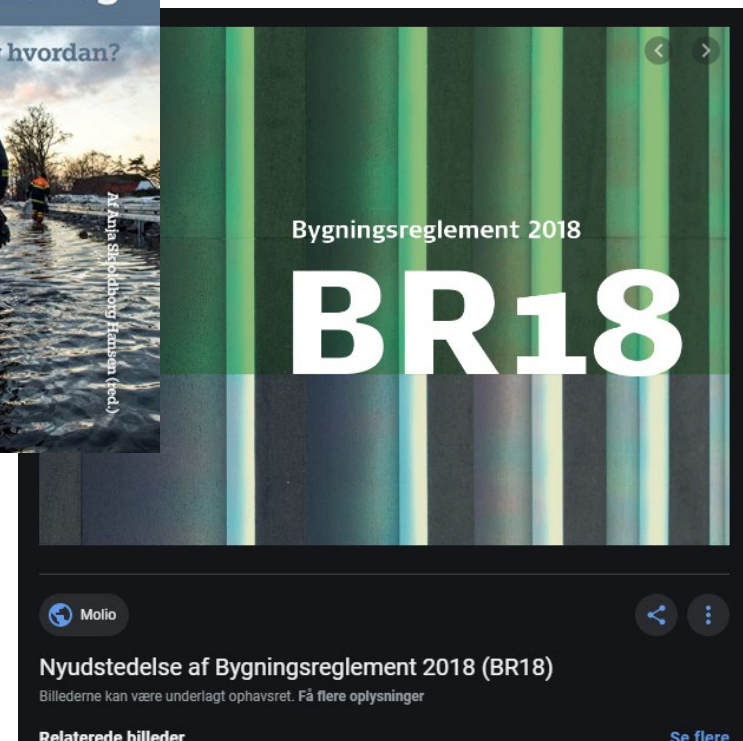
## Forslag til LOKALPLAN 19-013

Sommerhusområde, Pirupshvarre  
Blokhuis

April 2018



JAMMERBUGT  
KOMMUNE





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

## Områdeniveau



### Zonestatus

Planloven inddeler landet i byzone, landzone og sommerhusområde.

Sommerhusområder er områder, der typisk er planlagt til sommerhusbebyggelse.

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

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

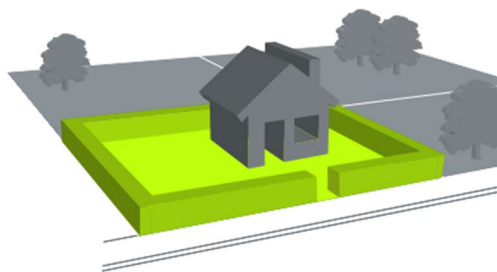
Sommerhuse, der ligger i byzone, skal i forbindelse med større byggesager eller genopførelse af boligen sikres, at disse opføres som helårsboliger.

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

### Derfor fastsættes:

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

## Grundniveau



### Udstykning

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

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

Normalt skal grunden vil det være optimalt ned til 1200m<sup>2</sup> eller 1300m<sup>2</sup>.

### Derfor fastsættes:

- at de gældende retningslinjer om udstykning i

## Bygningsniveau

### Sommerhuset



### Bygningens omfang

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

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





# Område- og Grundniveau

## - er opdateret med få ændringer

### Områdeniveau



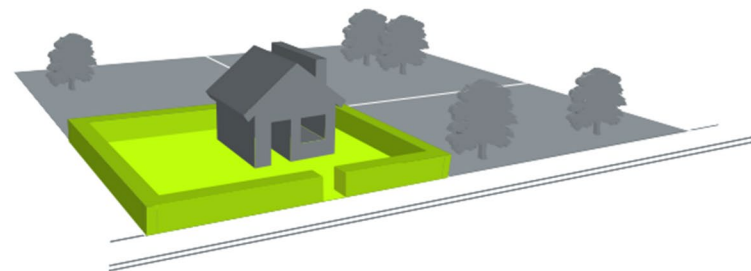
#### Zonestatus

Planloven inddeler landet i byzone, landzone og sommerhusområde. Sommerhusområder er områder, der typisk er planlagt til sommerhusbebyggelse. I Jammerbugt Kommune er der dog enkelte områder, der igennem mange år har ligget i henholdsvis landzone og byzone.

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

*Derfor fastsættes:*

### Grundniveau



#### Udstykning

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

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

Ud fra grundholdningen om, at fremtidens lokal-

Normalt skal grunde være 2500m<sup>2</sup>. I nogle tilfælde vil det være optimalt at arbejde med grundstørrelser ned til 1200m<sup>2</sup> suppleret med fælles friarealer på 1300m<sup>2</sup>.

#### Derfor fastsættes:

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





# Bygningsniveau

## Bygningsniveau

### Sommerhuset



### Bygningens omfang

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

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

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





# Bygningsniveau

## - Størrelsen på sommerhuse

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

Bebyggelsesprocent på 15

Fokus på 3 størrelser (ekskl. Udhuse):

- **180 m<sup>2</sup>** (plus 50 m<sup>2</sup> udhus)
- **150 m<sup>2</sup>** (plus 35 m<sup>2</sup> udhus)
- **125 m<sup>2</sup>** (plus 20 m<sup>2</sup> udhus)

Helt særlige områder til meget store sommerhuse – fx sommerhuse over 250 m<sup>2</sup>

Fokus på længde af de enkelte bebyggelser





# Bygningsniveau

## - Størrelse på udhuse

Udhuse placeres indenfor nærzonen

Fokus på 3 størrelser:

- **50 m<sup>2</sup>** udhus (sammen med 180 m<sup>2</sup> sommerhus)
- **35 m<sup>2</sup>** udhus (sammen med 150 m<sup>2</sup> sommerhus)
- **20 m<sup>2</sup>** udhus (sammen med 125 m<sup>2</sup> sommerhus)

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







# Bygningsniveau

## - Antal bygninger

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

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

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





# Bygningsniveau - Kælder

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

Kælder kun **under selve sommerhuset**

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

**Nedgravet garage** ved siden af sommerhuset kan tillades





# Bygningsniveau - Højde

**Totalhøjde** på 5,0 meter

**Facadehøjde** på 3,0 meter

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





# Bygningsniveau

## - Facader

**Facader** udføres i træ

**Facadefarve** tilpasses området – jordfarveskala anvendes ikke – mere præcise krav

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





# Bygningsniveau

## - Tag

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

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





# Bygningsniveau

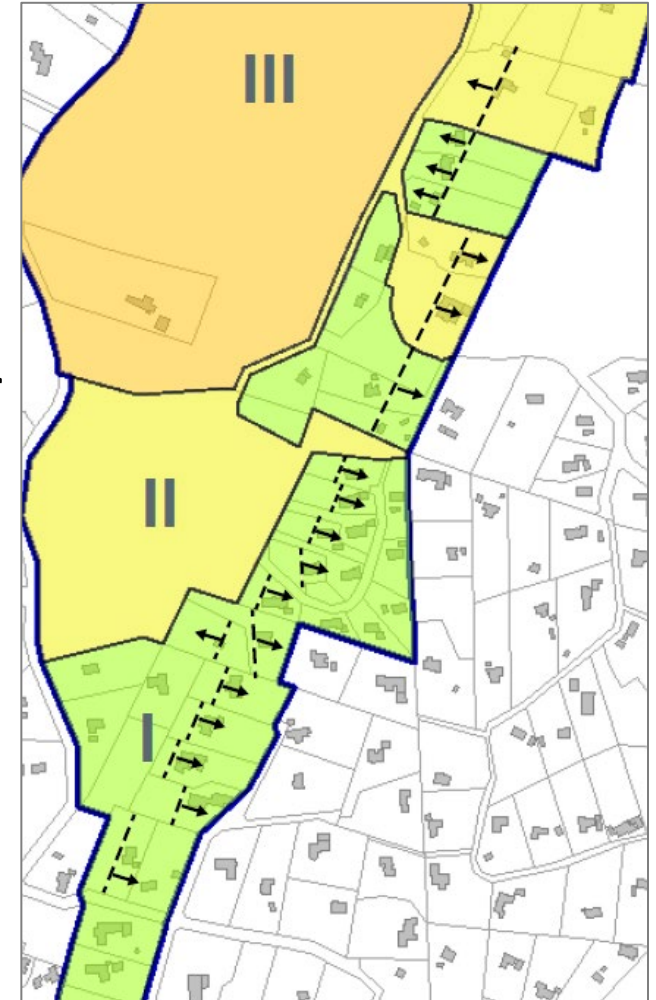
## - Placering

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

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

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

**Byggelinjer/byggefelter** anvendes ved fx gamle kystskrænter/Lien



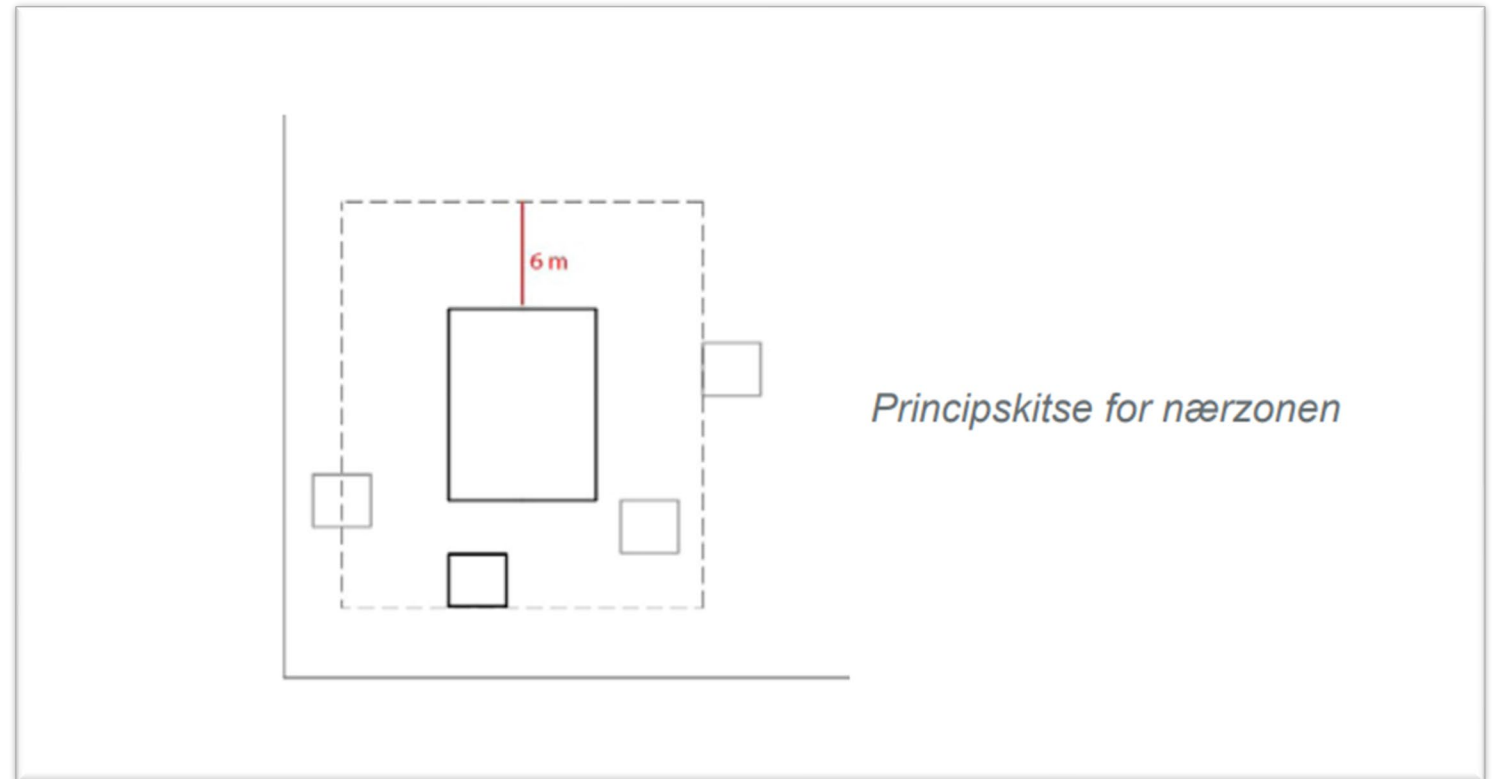


# Bygningsniveau

## - Sammenhængende placering

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

Princip om **nærzonen** på 6,0 meter





# Bygningsniveau

## - Solenergianlæg

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

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

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

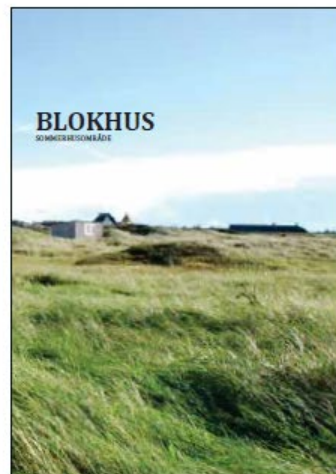




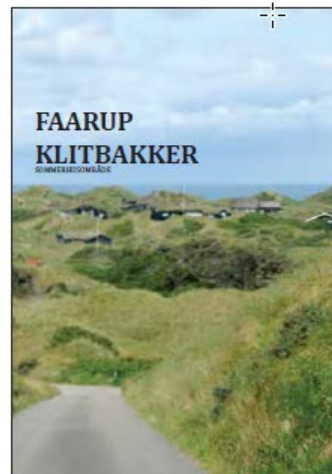


# ”Grundlag”, landskabsanalyser og erfaringer

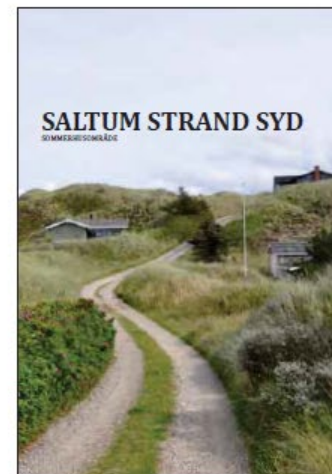
## - Udgangspunktet for nye lokalplaner



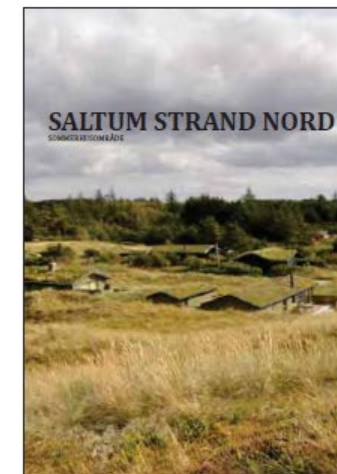
2017



2022



2022



2022

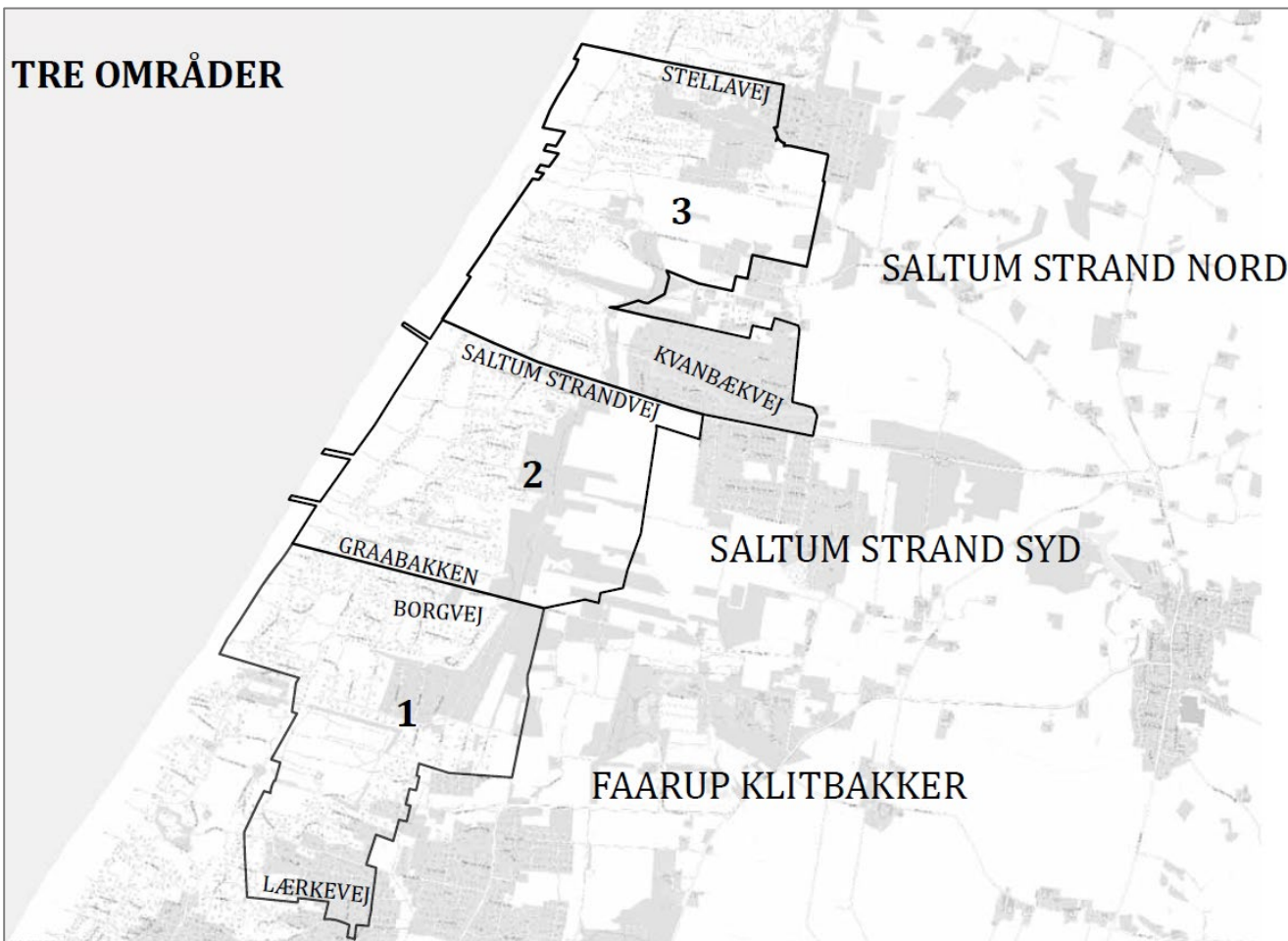




# Udarbejdes i 2023

## - 5-7 nye lokalplaner i Faarup Klitbakker og Saltum Strand

### TRE OMRÅDER





# Videre proces for revision af ”Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet”

Revisionen er påbegyndt i foråret 2022 og forventes afsluttet i foråret 2023

Sammenslutningen af sommerhusgrundejerforeninger er inviteret til møde 26. januar 2023 – gennemgang af ændringer

Udkast til nyt Grundlag udleveres til ”Sammenslutningen”

”Sammenslutningen” kan komme med input og kommentarer

Sideløbende en politisk proces vedr. vedtagelse af det nye Grundlag

