

# SSJK's kommentarer til "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet" – "Kladde Januar 2023"

## Version 4

### Generelle kommentarer

Generelt adresserer grundlaget en lang række væsentlige forhold, der er af betydning for kvaliteten af sommerhusområderne.

Der er enkelte områder hvor sommerhusejerne er uenige i grundlaget som det foreligger i udkastet. Det drejer sig om bygningsstørrelser og grundstørrelser. Det fremgår af noterne nedenfor.

### Behovet for øget præcision

Baggrund for revisionen har bl.a. været et behov for at være præcis i formuleringer, således at planers tekst ikke gøres ugyldig af klagenævn. Vores vurdering er, at teksten flere steder fortsat er for upræcis eller uklar. Dette fremgår af noterne nedenfor, samt disse to generelle bemærkninger:

Begrebet "**som udgangspunkt**" giver en uklar regulering og bør erstattes af konkrete retningslinjer. Det kan ofte nemt lade sig gøre. Vi har flere steder givet eksempler i kommentarerne.

Begrebet "Som udgangspunkt" forekommer 30 gange i teksten!

Begrebet "**en konkret vurdering**" fjerner stort set den pågældende regulering. "En konkret vurdering" medfører ikke altid en dispensation, men fra sommerhusejernes side kan det opfattes som en dispensation, om end det teknisk set ikke er det. Vi beder derfor om, at der foretages en orientering af naboer i skel og/eller lokale grundejerforening, når der foretages "en konkret vurdering".

Begrebet "En konkret vurdering" forekommer 8 gange i teksten!

### Grundlag som delvist paradigme for tekst til nye lokalplaner

Vi er klar over, at grundlaget ikke kopieres direkte til en lokalplantekst, men danner en baggrund for nye lokalplaner.

For at sikre en øget præcision i nye lokalplaners tekst, vil vi foreslå at tekstelementer, der ville kunne bruges direkte i en ny lokalplan formuleres præcist og markeres med særlig typografi. – Dette vil dels lette arbejdet med nye lokalplaner, dels sikre en bedre tekstmæssig præcision og konsistens.

## Specifikke kommentarer

Kommentarerne nedenfor skal læses sammen med det kommenterede PDF-dokument, hvor der er indsat noter med ref. nummer til teksten nedenfor.

**Side:** Refererer til sidenummer i dokumentet

**Ref. nr.:** Refererer til noter med referencenummer indsat i PDF-dokumentet.<sup>1</sup>

Side	Ref. nr.	Kommentar
2	01A	Udarbejdelse er sket i samarbejde med <b>"Sammenslutningen af sommerhusejere i Jammerbugt Kommune - <a href="http://www.ssjk.dk">www.ssjk.dk</a>"</b> " Udarbejdelse er sket i samarbejde med grundejerforeningerne ..." – må kræve at der faktisk er gennemført en høring blandt alle foreninger. Ikke alle er medlem af SSJK.
4	01B	Den sætning er der virkelig meget luft i !
5	02A	Udmærket udsagn, der også siger at bebyggelsen skal indordne sig. Se kommentarer senere.
5	02B	Forstår ikke figur med + / -
6	03	Vedr. områdeniveau. Der skal for de 32 grundvandssænkingsanlæg indtænkes, hvorledes spildevandet kan renses, når grundvandssænkingsanlægget er udtjent.
6	03A	Sommerhusområder <b>skal</b> være
6	03B	Der rejses tvivl om man kan det. Vejene i sommerhusområderne er typisk <u>ikke</u> matrikulerede, dvs. de ligger på privat grund.
6	03C	Der bør indføres, at der i forbindelse med lokalplanlægningen skal ske en gennemgang af stier m.v. Mange steder er der stier, der er groet til, ligesom der er stier, der ikke fremgår af matriklen. I de udbyggede sommerhusområder er stierne en vigtig del af infrastrukturen.
6	03D	3Ved ny udstykninger skal indtænkes vendepladser for renovationskøretøjer.
7	04A	Grundejerforeningen ejer ikke altid fællesarealer, så der bør stå: <b>"I fællesskab står Ejer og Grundejerforeningen for vedligeholdelse af fællesarealer samt naturpleje"</b> .
7	04B	Brevkasseanlæg bør ændres til <b>postkasseanlæg</b>
7	05A	Er det Post Danmark eller måske Post Nord

---

<sup>1</sup> De er af og til anvendt fx A og B på notenumre. Dette er blot for at kunne indsætte noter i rækkefølgen.

7	05B	<p>Der bør tages højde for en teknologisk udvikling der kan gøre anvendelse af (høje) master unødig. Fx kan der allerede i dag opnås GSM dækning via wifi. Wifi via fiber er stærkt udbredt allerede nu.</p> <p>Dette kunne formuleres som ”Såfremt der findes alternative teknologier der reducerer kravet om trådløs dækning via master, så bortfalder muligheden for opsætning af master.”</p> <p>Endelig bevirker formuleringen om ok til 42 meter master at alternativerne med flere mindre master i praksis bortfalder.</p>
8	05C	<p>Vær opmærksom på at elbil ladestander er udstyret med kraftigt lysende dioder. ”Belysning” bør ud over vanlig belysning også omfatte sådanne lyskilder.</p> <p>OBS: Jf. afsnit om ”Belysning” på side 19</p>
8	05C	<p>Til orientering: Se <a href="http://www.darksky.org">www.darksky.org</a> – fx er dele af Møn certificeret.</p> <p>Måske af interesse for Jammerbugt</p>
8	05D	<p>”som udgangspunkt” bør slettes, så det er et klart nej til belysning på fællesarealer, veje og stier.</p>
8	05E	<p>Sommerhusejernes bekymring går på genskin fra anlæg.</p> <p>Taghældning har også betydning for gener fra genskin.</p> <p>Teknologisk udvikling af solpaneler og solceller bør indtænkes.</p>
8	05F	<p>Slet ”som udgangspunkt” og skriv specifikt hvilke undtagelser der er til hovedregnen om at skilte <u>ikke</u> er tilladte.</p>
10	06A	<p>Vi er opmærksomme på det omfattende arbejde det er med at få håndteret servitutterne i et nyt lokalplanområde.</p> <p><u>Forslag:</u> Opfordre grundejerne til selv at indmelde servitutter som de kan foreslå slettet. Der ligger gamle servitutter, hvor grundejerne selv kan afgøre om de er irrelevante i dag.</p>
10	06B	<p>Der er hos sommerhusejerne stor opmærksomhed på videreførelse af servitutter. Dette afsnit er for uklart / for svagt. Det står som om alle ”tilstandsservitutter” blot aflyses. Der er vel servitutter om bygningsforhold der netop fastholdes.</p>
12	07	<p>Uklart. Ordet ”væsentligt” vil kunne tolkes som alt fra en 10 til en 100% ændring af grundstørrelsen. Der må anføres et præcist mål, fx 20%</p> <p>Et niveau der vil have voldsom effekt er at give tilladelse til en 50 % mindre grundstørrelse, idet det giver mulighed for at opdele grunden i to!</p> <p>Også derfor er et præcist mål nødvendigt, som i alt fald må være mindre en 50 % for ikke at give ”markante ændringer”.</p>
12	08	<p>”som udgangspunkt” er meget uklart. Det vil typisk kunne erstattes af en udtømmende evt. ikke-udtømmende beskrivelse.</p>
12	09	<p>Hvad menes? – det er uklart.</p>

		Hvis der bruges et mindre areal til sommerhusområdet, skal grundstørrelsen så være større eller mindre? Meningen er ikke klar.
12	10	<b>Sommerhusejerne er klart uenige i dette punkt.</b> Der anvendes her den minimale størrelse for en sommerhusgrund. 2.500 m <sup>2</sup> har igennem årtier været minimumsstørrelsen i Jammerbugt Kommune – med undtagelser i visse områder. Opblødningen ”en konkret vurdering” gør det kun værre.
12	11	”værdi for området” er uklart. Hvem afgør det? En formulering om at vurderingen foretages af grundejere / naboer / grundejerforening ville være bedre.
12	11A	I de gamle områder er kompasorienteringen vigtig, og den bør alene fraviges de steder, hvor den ikke giver mening. For de ældste områder er sommerhusene opført før kompasretningen blev indført. Men derfor er det alligevel fornuftigt at fastholde kompasretningen ved nyopførelse af sommerhuse de pågældende steder.
13	12A	Det første afsnit nævner ”garager, carporte, udhuse mv.”. Det er en ikke-udtømmende og dermed uklar beskrivelse. Kan erstattes med ”al bebyggelse og inventar”. Afsnit to er bedre, idet der bruges begrebet ”al bebyggelse og inventar”. Eksemplerne i parentes er gode, men det er afgørende at det afsluttende ”m.m.” læses med, så det forstås at heller ikke denne liste er udtømmende. Sætningen kunne styrkes ved at indledes med ”Det kunne fx dreje sig om:”. Parentes bør fjernes, da sætningen er af betydning. Der er behov for en helt klar definition af nærzonen og hvad der skal placeres i den. ”Støttemure” bør tilføjes.
13	12B	<b>Elementer der ligger lige udenfor nærzone, eller kun delvis i nærzone skal fjernes.</b> De er ok, når der er tale om fx bygninger. Men det går galt hvis der fx er tale om en terrasse: Der kan – som det står formuleret - etableres en 400 m <sup>2</sup> flise terrasse, blot den berører nærzonegrænsen. Det er vel ikke tiltænkt. Ligeledes udhules ønsket om at holde beplantning i nærzonen, idet der tilsvarende kan etableres et omfattende beplantet areal, der blot grænser op til nærzone-grænsen.
13	13A	Det kan overvejes om nærzonen kan udvides på store grunde fx over 5.000 m <sup>2</sup> .
13	13B	Her står ”Alle bygninger...” – konsistens skal fastholdes ”alle bygninger og inventar”. Eller bedre henvise til en klar definition.

13	14	"... som ønskes videreført <b>med enten større eller mindre afstand til skel</b> "
13	15	"efter skade/brand" bør slettes. Lokalplanens afstandskrav må gælde ved en hver nyopførelse – ikke kun efter skade/brand.
14	16	"som udgangspunkt" er uklart. Skal præciseres.
14	17	0,5 meter regulering af terræn er urealistisk på en kuperet klitgrund, det blødes da også op i næste afsnit med "under størst mulig hensynstagen". Dette afsnit bør styrkes med at al <u>bebyggelse og inventars størrelse og placering</u> er en del af "hensynstagen". Det vil sige at bebyggelsens størrelse og placering skal tilpasses under hensynstagen til landskab og natur. Det kan medføre at 180 m <sup>2</sup> + 50 m <sup>2</sup> , i alt 230 m <sup>2</sup> bebyggelse kan blive <u>umulig</u> . Jf. fx sagerne på Ankerhusvej.
14	18	Uklar formulering med "som udgangspunkt". Bør formuleres konkret. Fx er der foreninger der peger på at "naturlige bakker" kunne være ok at etablere på fx flade grunde.
14	19A	Fejl i tekst under foto. "ikke" mangler. Ændres også til "hegn <b>mod vej</b> "
15	19B	Tilføjes " <b>støttemure kan kun etableres indenfor nærzonen</b> "
15	20	"som udgangspunkt" giver uklarhed. Ændres til "Sommerhusområderne <b>skal friholdes for...</b> " Kunne også præciseres i forhold til par. 3 områder, hvor hverken randbeplantning eller nogen anden form for beplantning er ønskelig. Enkelte sommerhusejere peger på at der kan være behov for randbeplantning på flade grunde, dvs. ikke klitgrunde, for at hindre støv, indkig og skabe læ. Dette problem er større på mindre grunde og således forværret ved at åbne for små grunde på 1.200 m <sup>2</sup> .
15	21	Er afsnittet ikke i strid med sidste afsnit på side 21?
16	22	"knust beton" er ikke et naturligt materiale, og minder om granit (der dog er naturligt). Knust beton bør udgå. Kan evt. godtages, hvis der tilføjes " <b>knust beton må kun anvendes, hvis det er dækket af jord/græs</b> ". Græsarmeringssten bør begrænses til indkørsler med stigning, da det uvægerligt vil få karakter af belægning.
17	23	Der bør stilles krav om plads til parkering af 2 biler.

		For store sommerhuse – i nye sommerhusområder – skal dette antal øges i forhold til husstørrelse / antal senge.
17	24	Ret sprog.
17	25	<p>”Derfor” ændres til ”Der”.</p> <p>Tilføjelse: ”Autocampere må ikke parkeres på P-pladser i lokalplanens område”</p> <p>Tilføjelse: ”Skurvogne, container med mere skal straks fjernes efter endt byggeri/renovering”</p>
17	26A	”...neutralt i sit...”
17	26B	”må” ændres til ”skal”
18	27	<p>Denne formulering er meget uheldig og holder ikke for en kritisk læsning af teksten. Den er et eksempel på en tekst, der ikke må anvendes i en ny lokalplan, hvis vi skal undgå at klagenævn afviser bestemmelsen.</p> <p>Hvis beskrivelsen af kravet for at terrasser kun må etableres <u>indenfor</u> nærzonen er udtømmende (dvs. kun gældende i de nævnte situationer), så kan bestemmelsen omgås. Hvis man kan hævde at en placering <u>udenfor</u> nærzonen ikke giver ”nabogener, indbliksgener og negativ påvirkning af landskabet” – så er placeringen tilladt, som teksten står nu.</p> <p>Afsnit skal omformuleres, så det fremgår at der er tale om ikke-udtømmende eksempler. Fx:</p> <p>”Der må kun etableres terrasser indenfor nærzonen. Dette krav gælder blandt andet for, men ikke kun for, at undgå nabogener, indbliksgener og negativ påvirkning af landskabet.”</p>
19	28A	<p>Tilføj:</p> <p>”I nye sommerhusområder skal flagstænger placeres i nærzone, hvis de tillades.”</p>
19	28B	<p>”som udgangspunkt” gør bestemmelsen uklar.</p> <p>Der bør stå et klart ”nej”.</p> <p>Der bør tilføjes en bestemmelse om nej til andre former for lys. Fx er der ofte et kraftig grønt eller rødt lys på el-ladestander til el-biler.</p> <p>OBS: Jf. afsnit om belysning på side 8.</p>
19	29	Trykfejl.
20-21	30	Røde kryds og grønne tjekmærker mangler på disse to sider.
22	31	<p>Dette afsnit er irrelevant. Jammerbugt Kommunes politikere skal godkende lokalplaner, der regulerer grundstørrelse og størrelsen af bebyggelse. Det er unødigt at henvise til BR18 og en bebyggelsesprocent, der er helt ødelæggende for området.</p>

		<p><b>Henvisning til disse BR18 og bebyggelsesprocenter er til stor irritation og giver stor modstand hos sommerhusejerne. Henvisningen er irrelevant.</b></p> <p>Det er fint at 3. afsnit (note 32B) præciserer behov for at indsætte maksimal husstørrelse i nye lokalplaner.</p> <p>Men netop derfor er indledningen om BR18 irrelevant – og kun til irritation for sommerhusejerne.</p>
22	32A	Her mangler en vigtig reference, nemlig landskabsanalysen.
22	32B	<p>Sommerhusejernes klare krav et en maksimal størrelse på 150 m2 højst 180 m2 total, dvs. sum af alle bygninger.</p> <p>Maks. 150 + 35 m2 skal derfor mindst reduceres til <b>maks. 150 + 30 m2</b></p>
22	33	Foreslår ændret til: 120 m2 plus 25 m2, da 20 m2 kan være lidt nok til fx både udhus og carport.
23	34A	<p>Denne bestemmelse går helt galt! Vi håber <u>ikke</u> at der menes hvad der står nu.</p> <p><b>I praksis åbnes der for 230 m2 i alle eksisterende områder afhængig af hvordan "...hvor der ikke er begrænsninger..." skal forstås.</b></p> <p>Fx er mange af de gamle klitgrunde 5-7.000 m2 med en regulering af bebyggelsesprocent på 10%. Skal det tolkes som et "område hvor der ikke er begrænsning" eller som det modsatte.</p> <p><b>Hvis henvisning til bebyggelsesprocent skal medtages skal den indgå som en supplerende øvre grænse og således kun være relevant for små grunde.</b></p>
23	34B	<p><b>Der er et markant krav fra sommerhusejerne om at begrænse størrelsen for summen af beboelse og alle øvrige bygninger til 150 højst 180 m2.</b></p> <p><b>Den 3. størrelsesmulighed med 180 m2 plus 50 m2 skal udgå.</b></p>
23	35	<p>I dette afsnit åbnes for store huse i separate områder.</p> <p>Afsnittet bør suppleres med, at der med store sommerhuse forstås huse større end 150 m2 plus 35 m2 – idet denne maksimale størrelse er den største i eksisterende områder, når den 3. mulighed (180 + 50 m2) udgår</p> <p>Det skal fremgå krystalklart at maks. 180 m2 plus maks. 50 m2 <b>kun er i nye lokalplansområder.</b></p>
23	36	"Ønskes der <b>store</b> sommerhuse der <b>for eksempel</b> kan rumme..."
23	37	<p>"som udgangspunkt" er uklart.</p> <p>Disse installationer skal under alle omstændigheder anbringes i nærzonen.</p>
23	38	Ok – men problemet er at formuleringerne i eksisterende planer er for uklare og dømmes ugyldige af klageinstanser.

		<p>Da formuleringerne er afgørende for værdien af lokalplanerne, bør disse tekster formuleres nu og kontrolleres for fejltolkninger.</p> <p><b>Den tidligere formulering om, at et hus ikke må placeres på en bakketop, skal formuleres så den holder for en juridisk vurdering.</b></p>
23	38B	<p>Blandt hensyn, der skal tages stilling til, er glemt indblik.</p> <p>Dette hensyn er afgørende i de åbne områder, og er baggrunden for fornuften i at fastholde bebyggelsen på den laveste del af grunden.</p> <p>I kuperede områder bør det fastlægges byggefelter for hver enkelt grund for at sikre, at tanken bag de nuværende byplanvedtægter tilgodeses.</p>
24	39	<p>Tilføjes ”endvidere skal bebyggelsens størrelse og udformning tilpasses, således at det kan undgås at bebyggelsen ligger for tæt på skrænten”.</p> <p>Dette for at undgå at bygherre tvinger en omgåelse ved at påstå, at det er nødvendigt for at der er plads til huset. Og dermed undgå dispensationer.</p>
25	40A	<p>Spørgsmålet om 1-plans i forhold til 1½-plans bebyggelse <b>er af stor betydning for sommerhusejerne</b>. Der er markant stor forskel på at være nabo til et 1-planshus i forhold til et 1½-plans.</p> <p>Vi foreslår, at det bestemmes, at der kun må bygges i 1-plan, alternativt foreslår vi at teksten fra 2011-versionen indskrives:</p> <p>”Det har givet mange konflikter og klager over indblik, at der gives mulighed for sommerhuse i 1½ plan, med en højde på 6,5m. - Især i de åbne klitlandskaber giver denne type byggeri stor modstand.</p> <p>Derfor skal nye lokalplaner for eksisterende sommerhusområder i højere grad sikre, at ny bebyggelse kun i særlige tilfælde og <del>primært</del> <b>kun</b> uden for klitlandskabet åbner mulighed for sommerhusbyggeri på <del>over 5m</del> <b>1½ plan</b>.</p> <p>Ligeledes vil Jammerbugt Kommune i langt højere grad gennemføre nabohøring i de sager, hvor der er ønske om at bygge over 5m i højden <u>og / eller 1½ plan</u> inden for eksisterende områder.”</p>
25	40B	<p>Der må ikke gives mulighed for flade tage.</p> <p>Byplanvedtægterne kræver således også sadeltage.</p> <p>Der omtales også mulighed for flade tage på side 28, 2. spalte.</p>
26	41	<p>Hvad betyder ”ikke synlig”? Formuleringen kan være åben for fortolkninger. Hvis fx der er 1,25 m høj sokkel og nedgang til kælder inde fra huset, er kælderen så ”ikke synlig”.</p> <p>Skal derfor omformuleres. Fx ”Kælders loft må ikke være i højere kote end <b>sokkelkoten for huset</b>”.</p>
26	42	<p>”Kælder til garage” kan læses som en kælder under garagen. Det er ikke det, der menes. Ændres til ”Kælder <b>der anvendes som garage</b> kan placeres...”</p>



27	43	<p>"Nogle steder" er uklart. Menes nogle steder på bebyggelsen, eller nogle steder i sommerhusområderne.</p> <p>"En mindre del" er upræcist. Hvad er en mindre del af facaden? 2%, 5%, 10% eller 20%?</p> <p>Skal derfor præciseres.</p>
27	44	<p>"Som udgangspunkt" er uklart.</p> <p>Bør ændres til "<b>Der tillades ikke materialer til facadebeklædning som ikke er træ</b>"</p>
27	45	Slet "som udgangspunkt"
27	46	Er "som udgangspunkt" nødvendigt her?
28	47	Rødt x og grønt ok mangler på foto
28	48	For tage med græstørv er der begrænsninger i hvor stor taghældning der kan anvendes. Bolius anbefaler maks. 14 grader.
28	49	<p>Asymmetriske eller flade tage er generelt mere skæmmende i landskabet end symmetriske / sadeltage.</p> <p>Hvordan kan området <u>tale for</u> asymmetriske tage? Bør omformuleres og gøres klart og præcist.</p>
28	50	<p>Dette afsnit er – trods sin kvalitative beskrivelse – fint nok. Det forekommer flere steder i varierende ordlyd.</p> <p>Forslag: Ophøj afsnittet til et generelt afsnit der gælder for alle forhold.</p>
28	51	<p>Figur der viser fladt tag er vel ikke relevant.</p> <p>Der gives ikke mulighed for flade tage. Det burde fremgå eksplicit at flade tage ikke er en mulighed.</p>
29	52	<p>Brug af sedum er beskrevet uklart.</p> <p>Der bør stå: "Sedum må ikke anvendes".</p>
29	53	<p>De tre fotos mangler rødt kryds og grønt ok.</p> <p>Billede 1 ok, billede 2 og 3 ikke ok.</p>
30	54	<p>Her er formulering med "som udgangspunkt" fint undgået ved at være specifik, idet det af afsnit 2 fremgår et nej til solenergianlæg, og i afsnit 3 angives eksplicit hvornår det kan lade sig gøre.</p>
30	54	<p>Der bør i højere grad åbnes for fremtidige teknologier. Det afgørende er at tage ikke bliver skæmmende i områderne pga. solenergianlæg.</p> <p><b>Reflekser og genskin er det forhold der bekymrer sommerhusejerne.</b></p>