

## Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet, version 2023

### Oversigt over bemærkninger fra S sammenslutningen af sommerhusejerforeninger i Jammerbugt Kommune

Nr.	Bemærkninger fra SSJK	Kommentarer / Ændringsforslag	Ændr.
1	Generelt er der utilfredshed med anvendelsen af ordvalget "som udgangspunkt", og dette ordvalg ønskes slettet alle steder i "Grundlag 2023" og erstattet af mere konkrete formuleringer.	"Som udgangspunkt" er et meget bevist ordvalg, da nærmere præcisering af fx bestemmelser om forhold skal fastlægges via landskabs- og områdeanalyser og derefter fastsættes i en evt. ny lokalplan.	Nej
2	Der er utilfredshed med anvendelse af ordet "væsentligt", da der er en forståelse af, at denne formulering vil kunne tolkes meget forskelligt.	"Væsentligt" er et meget bevist ordvalg, da nærmere præcisering af fx bestemmelser om forhold skal fastlægges via landskabs- og områdeanalyser og derefter fastsættes i en evt. ny lokalplan.	Nej
3	Ønsker ændret, at udarbejdelse er sket i samarbejde med SSJK	Tekst vedr. udarbejdelse tilrettes, så det fremgår, at det er SSJK og ikke de enkelte grundejerforeninger, der har deltaget i udarbejdelsen af "Grundlag 2023"	Ja
4	Ønsker tilføjet, at der for de 32 grundvandssænkingsanlæg skal indtænkes, hvorledes spildevandet kan renses, når grundvandssænkingsanlægget er udtjent.	Forhold vedr. rensning af spildevand vurderes i hver enkelt ny lokalplan og i Spildevandsplanen for Jammerbugt Kommune.	Nej
5	Ønsker tilføjet, 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.	Grundlaget tilføjes, at forhold vedr. stier vurderes i hver enkelt ny lokalplan. Lokalplaner for eksisterende områder får ofte bestemmelser om, at eksisterende veje og stier skal fastholdes. Vedligeholdelse af stier er ikke en del af hverken "Grundlag 2023" eller af nye lokalplaner for eks. områder.	Ja



Nr.	Bemærkninger fra SSJK	Kommentarer / Ændringsforslag	Ændr.
6	Ved ny udstykninger skal indtænkes vendepladser for renovationskøretøjer.	I Grundlaget tilføjes, at forhold vedr. vendepladser vurderes i hver enkelt ny lokalplan og i hvert enkelt vejprojekt, der laves for nye ubebyggede områder.	Ja
7	Ønsker tilføjet, at der bør tages højde for en teknologisk udvikling, der kan gøre anvendelse af (høje) master unødige. Der oplyses om GSM dækning via wifi, som reducerer behovet for trådløs dækning via master.	I alle nye lokalplaner gives der ud fra en konkret vurdering mulighed for, at der kan opstilles en mast på op til 42 meter i højden. Ændres teknologi på sigt, ændres bestemmelser i nye lokalplaner ligeledes.  Grundlaget tilføjes, at såfremt der udvikles bedre teknologi, kan der stilles skærpede krav vedr. master.	Ja
8	Bekymring om genskin fra solenergianlæg på tage. SSJK pointerer, at taghældning også har betydning for gener fra genskin. Ønsker tekst tilføjet vedr. teknologisk udvikling af solpaneler og solceller.	Der laves bestemmelser i lokalplanerne ud fra en konkret vurdering og ud fra "Grundlag 2023".	Nej
9	SSJK ønsker, at det er grundejerne selv, der skal indmelde, hvilke servitutter, som de kan foreslå slettet. Der er hos sommerhusejerne stor opmærksomhed på videreførelse af servitutter. SSJK ønsker, at servitutter om bygningsforhold fastholdes.	Kommunen vurderer ved hver enkelt ny lokalplan, hvilke tinglyste deklamationer der kan/skal indarbejdes i en ny lokalplan. De deklamationer, der kan indarbejdes, aflyses herefter i tingbogen. Der skelnes mellem tilstandservitutter og rådigheds-servitutter, og der er juridisk forskel på disse to typer af dokumenter.  Deklaration om fx bebyggelsesforhold kan ofte indarbejdes i en ny lokalplan. Deklarationens vil aflyses, hvis den indarbejdes i en lokalplan.	Nej
10	SSJK er uenig i, at der anvendes den minimale størrelse for en sommerhusgrund (1200 m <sup>2</sup> ). SSJK påpeger, at 2.500 m <sup>2</sup> igennem årtier har været minimumsstørrelsen i Jammerbugt Kommune – med undtagelser i visse områder.	Bestemmelser om grundstørrelser fastlægges via landskabs- og	Nej



Nr.	Bemærkninger fra SSJK	Kommentarer / Ændringsforslag	Ændr.
		områdeanalyser og derefter fastsættes bestemmelser i en evt. ny lokalplan. Der er i Jammerbugt Kommune meget stor variation i kravene til grundstørrelse – alt fra 1200 m <sup>2</sup> til 5000 m <sup>2</sup> .	
11	SSJK påpeger, at 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.	Bestemmelser om orientering fastlægges via landskabs- og områdeanalyser og derefter fastsættes bestemmelser i en evt. ny lokalplan.	Nej
12	SSJK ønsker, at det overvejes, om nærzonen kan udvides på store grunde på fx 5.000 m <sup>2</sup> .	Nærzone på 6 meter indskrives i nye lokalplaner.	Nej
13	SSJK ønsker tilføjet, at støttemure kun kan etableres indenfor nærzonen.	Støttemure vil typisk kun blive etableret indenfor nærzonen, men der kan være forhold der gør, at støttemure skal etableres et andet sted på grunden.	Nej
14	SSJK mener, at knust beton ikke et naturligt materiale, og det minder om granit (der dog er naturligt). Knust beton bør udgå.  Græsarmeringssten bør begrænses til indkørsler med stigning, da det uvægerligt vil få karakter af belægning.	Oftentimes anvendes knust beton som underlag til etablering af veje og indkørsler. Græsarmering skal kunne anvendes på grunden.	Nej
15	SSJK mener, at 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.	Krav til parkering stilles via kommunens P-norm, og kravet stilles i de enkelte lokalplaner. På baggrund af konkret vurdering, kan der stilles yderligere krav til parkering i en ny lokalplan. Dette kunne fx være ved lokalplaner, der muliggør store sommerhuse til flere familier. Grundlaget tilføjes, at til parkering på egen grund kan der som udgangspunkt anlægges et parkeringsområde til maks. 2 personbiler anlagt med græsarmering, vejgrus,	Ja



Nr.	Bemærkninger fra SSJK	Kommentarer / Ændringsforslag	Ændr.
		stabilgrus eller knust beton. Såfremt der skal kunne parkeres flere biler på grunden, skal parkering foregå på naturligt terræn og underlag, fx græs. Dette for at undgå store anlagte og planerede flader, der fremtræder markant i landskabet.	
16	SSJK ønsker tilføjet, at autocampere ikke må parkeres på P-pladser i lokalplanens område. SSJK ønsker ligeledes tilføjet, at skurvogne, container med mere straks skal fjernes efter endt byggeri/renovering.	Disse begrænsninger kan der ikke sættes i hverken "Grundlag 2023" eller i nye lokalplaner. Parkering af autocampere følger færdselsloven, og opstilling af skurvogne/containerer følger reglerne i byggeloven.	Nej
17	SSJK påpeger en uheldig formulering vedr. etablering af terrasser indenfor nærzonen og indbliksgener til naboerne.	Teksten præciseres i "Grundlag 2023" således det fremgår tydeligere, hvor terrasser må etableres.	Ja
18	SSJK ønsker tilføjet, at i nye sommerhusområder skal flagstænger placeres i nærzone, hvis de tillades.	Tilføjes afsnit vedr. nærzonen.	Ja
19	SSJK mener, at henvisning til BR18 er irrelevant og unødvendigt, da det er Jammerbugt Kommunes politikere, der skal godkende lokalplaner, der regulerer grundstørrelse og størrelsen af bebyggelse.  SSJK pointerer, at henvisning til BR18 og bebyggelsesprocenter er til stor irritation, og det giver stor modstand hos sommerhusejerne.	BR18 ligger til grund for mange af de bestemmelser, der fastsættes i en lokalplan. Der henvises fortsat til BR18 i både "Grundlag 2023" og i nye lokalplaner.	Nej
20	SSJK ønsker, at der bliver andre bestemmelser om maksimalstørrelse på sommerhusene. SSJK ønsker, at det fastlægges en maksimal størrelse på 150 m <sup>2</sup> , højst 180 m <sup>2</sup> total, dvs. sum af alle bygninger. (150 m <sup>2</sup> + 35 m <sup>2</sup> skal ændres til 150 m <sup>2</sup> + 30 m <sup>2</sup> = 180 m <sup>2</sup> ).	"Grundlag 2023s" tekst vedr. størrelsen på sommerhuse fastlægger følgende: Det primære er, at størrelsen skal bestemmes af en analyse i området –ny bebyggelse skal ikke være væsentlig større end det normale i et område. Som udgangspunkt fastsættes en bebyggelsesprocent på 15 med maksimale størrelse på 180 m <sup>2</sup> (plus 50 m <sup>2</sup> udhus),	Nej



Nr.	Bemærkninger fra SSJK	Kommentarer / Ændringsforslag	Ændr.
		150 m <sup>2</sup> (plus 35 m <sup>2</sup> udhus) og 125 m <sup>2</sup> (plus 20 m <sup>2</sup> udhus). For helt særlige områder til meget store sommerhuse – fx sommerhuse over 250 m <sup>2</sup> fastlægges andre bestemmelser vedr. størrelse.	
21	SSJK foreslår ændret, at der ved sommerhuse på maksimalt 120 m <sup>2</sup> + 20 m <sup>2</sup> gives lov til udhuse på 25 m <sup>2</sup> , da 20 m <sup>2</sup> kan være lidt nok til fx både udhus og carport.	Se svar til nr. 20.	-
22	SSJK mener, at det er helt galt, at der fastlægges en bestemmelse om, at der maksimalt må bebygges med 15 % / 180 m <sup>2</sup> sommerhus + 50 m <sup>2</sup> udhus. SSJK påpeger, at der i praksis åbnes op for, at der kan bygges 230 m <sup>2</sup> i alle eksisterende områder. SSJK påpeger, at hvis henvisning til bebyggelsesprocent skal medtages, så skal den indgå som en supplerende øvre grænse og således kun være relevant for små grunde.	Se svar til nr. 20.	-
23	SSJK påpeger, at afsnittet vedr. store sommerhuse skal bør suppleres med, at der med store sommerhuse forstås huse større end 150 m <sup>2</sup> + 35 m <sup>2</sup> , idet denne maksimale størrelse er den største i eksisterende områder, når den 3. mulighed (180 m <sup>2</sup> + 50 m <sup>2</sup> ) udgår SSJK pointerer, at det skal fremgå krystalklart, at maks. 180 m <sup>2</sup> + maks. 50 m <sup>2</sup> kun er i nye lokalplansområder.	Se svar til nr. 20.	-
24	SSJK mener, at formuleringerne om tilpasning til terræn er afgørende for værdien af lokalplanerne. SSJK opfordrer til, at disse tekster formuleres nu og kontrolleres for fejltolkninger. SSJK ønsker, at den tidligere formulering om, at et hus ikke må placeres på en bakketop, skal formuleres så den holder for en juridisk vurdering.	"Grundlag 2023" har overvejelser vedr. placering i terræn: Da sommerhusområderne indeholder mange forskellige landskabstyper, kan der i lokalplaner ikke kun arbejdes med en placering, der forholder sig til klit-toppe.  I områder, hvor der inden for den enkelte grund kun er tale om <u>terrænforskelle på under 1 m</u> , fastsættes ingen særlige retningslinjer, ud over at facadehøjden skal måles i forhold til eksisterende naturlige terræn.  I <u>kuperede områder</u> , hvor der inden for den	Nej



Nr.	Bemærkninger fra SSJK	Kommentarer / Ændringsforslag	Ændr.
		<p>enkelte grund er terrænforskelle over 1 m, skal kommunen fastsætte et eller flere niveauplaner eller et byggefelt.</p> <p>I nye lokalplaner, hvor skrænter er en del af landskabet, arbejdes der med byggelinjer eller byggefelter for at sikre, at bebyggelsen holdes væk fra skrænten og fra toppen af skrænten.</p>	
25	<p>SSJK mener, at der skal tages særlige hensyn og stilling til indblik. SSJK mener, at dette hensyn er afgørende i de åbne områder, og at det er baggrunden for fornuften i at fastholde bebyggelsen på den laveste del af grunden.</p> <p>SSJK ønsker, at der i kuperede områder fastlægges byggefelter for hver enkelt grund for at sikre, at tanken bag de nuværende byplanvedtægter tilgodeses.</p> <p>SSJK ønsker desuden indskrevet, at bebyggelsens størrelse og udformning skal tilpasses, således at det kan undgås at bebyggelsen ligger for tæt på skrænten. SSJK oplyser, at dette er for at undgå, at byherre tvinger en omgåelse igennem ved at påstå, at det er nødvendigt for at der er plads til huset.</p>	Se svar til nr. 24.	-
26	<p>SSJK pointerer, at der er markant forskel på at være nabo til et 1-planshus i forhold til et 1½-plans. SSJK foreslår, at det bestemmes, at der kun må bygges i 1-plan, alternativt foreslår vi at teksten fra "Grundlag 2011" videreføres i "Grundlag 2023": Nye lokalplaner for eksisterende sommerhusområder skal i højere grad sikre, at ny bebyggelse kun i særlige tilfælde og primært kun uden for klitlandskabet åbner mulighed for sommerhusbyggeri på over 5m og 1½ plan.</p>	<p>Det primære for teksten i "Grundlag 2023" og den mere præcise tekst i nye lokalplaner er, at etageantal og højde skal fastlægges via en analyse i området –ny bebyggelse skal ikke være væsentlig anderledes i sit etageantal og i sin højde, end det normale i et område.</p> <p>Dog er der i nogle af de meget gamle sommerhusområder bebyggelser i 1½ etage og som er højere end 5,0 meter. Variationen i de gamle sommerhusområder gør områderne interessante og unikke, og i nye lokalplaner indskrives ofte, at der hvor der i dag er en</p>	Nej



Nr.	Bemærkninger fra SSJK	Kommentarer / Ændringsforslag	Ændr.
		eksisterende lovlig bebyggelse med mere end 1 etage og et en bygningshøjde på mere end 5,0 meter, kan fastholde sit oprindelige etageantal og sin oprindelige bygningshøjde. Dette gælder også for nybyggeri på ejendommen.	
27	<p>SSJK oplyser, at der ikke må gives mulighed for flade tage. SSJK pointerer, at byplanvedtægterne også kræver sadeltage.</p> <p>SSJK oplyser, at asymmetriske eller flade tage generelt er mere skæmmende i landskabet end symmetriske / sadeltage. SSJK undrer sig over, hvordan området kan tale for asymmetriske tage. SSJK ønsker, at afsnittet omformuleres, og at det gøres klart og præcist.</p>	Ud fra en konkret analyse og en konkret vurdering, kan der tillades flade tage og tage med ensidig hældning.	Nej
28	<p>SSJK ønsker, at teksten vedr. kældre præciseres. SSJK mener, at "ikke synlig" er en for åben fortolkning. Hvis fx der er 1,25 m høj sokkel og nedgang til kælder inde fra huset, er kælderen så "ikke synlig".</p> <p>SSJK foreslår, at teksten vedr. kælder omformuleres til: Kælderens loft må ikke være i højere kote end sokkelkoten for huset.</p>	<p>I "Grundlag 2023" er der taget stilling til kældre: kan kun etableres så den følger sommerhusets ydervægge eller mindre.</p> <p>Kælder til garage kan placeres andre steder end under sommerhuset, dog indenfor nærzonen, og skal overholde lokalplanens afstands-krav til skel.</p> <p>Hvor der etableres garage i kælder, må denne maks. udgøre det antal m<sup>2</sup>, der i lokalplanen er angivet som maks. for sekundært byggeri.</p> <p>Garageporten må have en bredde på maks. 3 m og indkørsel til garage i kælder må maks. udgraves i en bredde på 4 m.</p> <p>Garageareal i kælder tæller med som sekundært byggeri.</p>	Nej
29	<p>SSJK mener, at afsnittet om brug af sedum er uklart beskrevet. SSJK foreslår, at der skrives, at sedum ikke må anvendes.</p>	I "Grundlag 2023" er forholdet vedr. græstørv vs	Nej



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

Nr.	Bemærkninger fra SSJK	Kommentarer / Ændringsforslag	Ændr.
		<p>sedum beskrevet: det er ønsket at fastholde bestemmelsen om græstørvstage i de områder, hvor der er krav herom.</p> <p>I fremtidige lokalplaner for eksisterende områder, hvor der er bestemmelser om græstørv på tage, skal disse fastholdes. Græstørv kan fremover ikke erstattes af sedum, da det har vist sig, at sedum ikke gengiver landskabet i farver og vegetation på samme måde som græstørv.</p> <p>Andre områder, der ikke er underlagt krav om græstørv kan som udgangspunkt anvende sedum.</p>	