

# HVIDBOG, Supplerende høring vedr. revideret Forslag til Lokalplan 24-010 for et sommerhusområde ved Kordal og LI. Norge

- Kommentarer fra Team PLAN til indkomne bemærkninger

Der gøres opmærksom på, at der kun kommenteres på høringssvar, der vedrører de ændringer, der er fremsendt i den supplerende høring. Bemærkninger indsendt i første høringsrunde er allerede behandlet og kommenteret.

## **Bemærkning 1 + 4**

**Fremsendt af:** Grundejerforeningen for Saltum Strand

**Vedr.:** Advarsel om at forvaltningen går imod den politiske beslutning i "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet", særligt vedr. bygningsstørrelser og begreber ift. fx sekundær bebyggelse.

**Kommentar fra Team PLAN:** Der er i det supplerende høringsforslag ikke ændret på størrelserne. Dog med undtagelse af det nye delområde 1B, som får byggemulighed svarende til delområde 1A. Dvs. mindre byggemulighed end i det første lokalplanforslag. Det er dog ikke denne rettelse, som den fremsendte indsigelse omhandler, men en gentagelse af høringssvar fra første høringsrunde. Der henvises derfor til hvidbogen fra forrige høringsrunde, hvor der er redegjort og kommenteret herpå.

Dog gøres der opmærksom på, at Forvaltningen ikke går imod nogen politiske beslutning. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet" og ligeledes har lokalplanforslaget været politisk behandlet, og dermed politisk godkendt til udsendelse i offentlig høring.

I "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet" fremgår det, at de nævnte bygningsstørrelser er et *udgangspunkt*, og at maks. arealer fastsættes ud fra landskabsanalyser, nuværende restriktioner i byplanvedtægt og deklARATIONER for det pågældende område og den tidligere planlægning, der har været med til at præge og definere området. "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet" er ikke et juridisk bindende dokument, men et *administrativt værktøj*, der anvendes som *retningsgiver* til at fastsætte bestemmelser i nye lokalplaner.

Områder er forskellige, og derfor kan der tillades forskellige ting forskellige steder. Grundlaget har derfor kun *generelle retningslinjer*. Der er derfor heller ingen grund til at være nervøs for, at denne lokalplan skaber "farlig præcedens" for de kommende lokalplaner, da disse områder er anderledes. Der nævnes bekymring for, at videreførelse af arealbestemmelserne i Byplanvedtægt 1, vil kunne misbruges til at til at lave større byggerier med en ny lokalplan. Som indsigere er bekendt med, er en af årsagerne til, at lokalplanerne skal fornyes netop, at der visse steder er mulighed for at bygge for stort med de nuværende regler, særligt i områder med meget store grunde, og hvor det KUN er Byplanvedtægt 1, der gælder. Ligeledes er bestemmelserne i mange af de gamle Byplanvedtægter og deklARATIONER så upræcist formuleret, at vi taber sager i Planklagenævnet, når vores afslag påklages, og vi kan på denne baggrund ikke håndhæve bestemmelserne længere.

Det er korrekt at det område som er omfattet af lokalplanforslag 24-010, også er omfattet af Byplanvedtægt 1, men her har man administreret efter de mere restriktive bebyggelsesregulerende bestemmelser i de deklamationer, der er kommet til efterfølgende. Disse deklamationer har i meget stor grad defineret områdets karakter positivt, som den er i dag, og derfor har disse deklationsbestemmelser haft en stor vægt for bestemmelserne i den nye lokalplan – Lokalplan 24-010. De har derfor været en del af værktøjskassen, helt i tråd med ”Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet”. I andre områder hvor man ikke har administreret efter tinglyste deklamationer eller hvor det kun er Byplanvedtægt 1, der har været gældende, vil man måske skele mere til arealerne angivet i ”Grundlaget”.

”Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet” er således ét af redskaberne i værktøjskassen og *ikke* det *eneste* redskab.

*Kommentarer vedr. overdækket terrasse m.m.:* Det står klart beskrevet i § 5.5, at der kun må opføres to bygninger pr. ejendom og hvilke bygninger, der er tale om. Der er således ikke mulighed for at lave en overdækket terrasse som en 3. bygning. Ligeledes er det tilføjet i § 5.6, at overdækkede terrasser skal placeres i forbindelse med en bygning og ikke må udgøre en selvstændig bygning.

Team PLAN vurderer ikke, at der er årsag til at uddybe i lokalplanen, hvad forskellen på en overdækket terrasse kontra et orangeri, pergola, markise, pavillon m.m. Det står i § 5.5, at der ikke må opføres drivhus og orangerier. Pergola er nævnt specifikt i lokalplanen, da denne ikke har tag og derfor ikke kan medregnes i arealet eller som en bygning. Men da den udgør en form for konstruktion og kan fylde visuelt meget i landskabet, er det derfor præciseret, at der ikke må opføres pergolaer udenfor nærzonen. En markise er der ingen bestemmelser om, men hvis den er udslået hele tiden, vil den blive betegnet som en overdækning og skal medregnes i arealet og overholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser. En pavillon vil være at sidestille med en overdækket terrasse. En overdækket terrasse skal placeres i forbindelse med en bygning og ikke må udgøre en selvstændig bygning og skal i øvrigt overholde de bygningsregulerende bestemmelser i lokalplanen. Der er ikke umiddelbart tvivl om disse betegnelser i lovgivningen, nævnsafgørelser, vejledninger o. lign.

Hvis man bruger betegnelsen ”sekundært byggeri” medregnes overdækkede terrasse herunder jf. Bygningsreglementet. Dvs. at hvis man fx har et sommerhus på 100 m<sup>2</sup> og en garage/udhus på 50 m<sup>2</sup>, så kan man ikke lave en overdækket terrasse i forbindelse med sommerhuset, selv om man ikke har udnyttet boligarealet fuldt ud, men har brugt alle de m<sup>2</sup> man har til sekundært byggeri. Dog vil man kunne tilbygge sommerhuset med xx m<sup>2</sup>. Det kan virke uhensigtsmæssigt, at man i stedet for boligareal, ikke må opføre en overdækket terrasse ifm. sommerhuset. Det er derfor teknisk praktisk, at man kan opføre et vist areal som overdækket terrasse uden, at det fraregnes det sekundære areal. Se også pkt. 10 i forrige hvidbog for yderligere uddybning.

*Kommentarer vedr. forventet misbrug af tagudhæng til overdækninger og forslag om maks. mål:* Det er i Bygningsreglementet beskrevet, at udhæng der bliver til en brugbar overdækning tæller med i arealet. Dvs. at såfremt udhænget bliver så stort, at det kan anvendes som en brugbar overdækning, skal arealet medregnes. Der er allerede taget forbehold herfor i Bygningsreglementet, hvorfor der ikke ses grund til at medtage et maks. mål på udhænget i lokalplanen.

**Ændringer i lokalplanen:** Nej

## **Bemærkning 2**

**Fremsendt af:** Jørn Sønderholm, Klitrosevej 7 (ikke beliggende i lokalplanområdet)

**Vedr.:** Anmoder om at de politiske krav i "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet" skal danne grundlag for arealkrav i lokalplanen og advarer imod, at de nuværende byggemuligheder går forud for "Grundlaget". Mener at det er ødelæggende for sommerhusområdet, hvis større huse tillades.

**Kommentar fra Team PLAN:** Der er ikke ændret herpå i den supplerende høring. Der henvises til kommentar til bemærkning 1+4, samt svar i forrige hvidbog.

**Ændringer i lokalplanen:** Nej

## **Bemærkning 3**

**Fremsendt af:** N1 A/S

**Vedr.:** Der gøres opmærksom på, at de har et højspændingsanlæg i området, og at området derfor er sikret ved tinglysning ift. begrænsninger i brugen af arealet.

**Kommentar fra Team PLAN:** Ingen.

**Ændringer i lokalplanen:** Nej

## **Bemærkning 4**

Se bemærkning 1+4

## **Bemærkning 5**

**Fremsendt af:** Søren Krantz Simonsen, Nordvestvej 1 (ikke beliggende i lokalplanområdet, men tæt ved)

**Vedr.:** Ønsker ikke mulighed for opsætning af antennemaster i delområde 1B, da han fra sit sommerhus vil få direkte udsyn hertil. Har allerede udsyn til antennemast på Bondagervej.

**Kommentar fra Team PLAN:** Der er ikke lavet ændringer for mulighed for opsætning af antennemaster i det supplerende forslag. Delområde 1B var i første lokalplanforslag indeholdt i delområde II, hvor der var samme mulighed for opsætning af antennemaster.

Målet er, at der skal være mobildækning i hele Jammerbugt Kommune, også i sommerhusområderne.

For at imødekomme krav om nye master og udskiftning heraf, indsættes i alle nye lokalplaner en generel retningslinje, som muliggør opsætning, også selv om der måske aldrig kommer en mast i området. Grunden til, at man indskriver dette i en ny lokalplan er, at en mast overskrider den tilladte højde så væsentligt, at det ikke vil være muligt at tillade masten på baggrund af en dispensation. Hvis der ikke står, at en mast kan tillades i lokalplanen, vil der skulle laves en ny lokalplan, når en evt. mast skal etableres senere hen.

For yderligere uddybning henvises til punkt 31 i forrige hvidbog.

**Ændringer i lokalplanen:** Nej

## **Bemærkning 6**

**Fremsendt af:** Lars Kvist, Ørnebjergvej 31 (beliggende i lokalplanområdet)

**Vedr.:** Bemærker fejl i kortbilag 2D. Påpeger at fællesareal matr.nr. 4ar Jonstrup By udelukkende tilhører matr.nr. 4al, 4am og 4ap. Ønsker dette rettet i bilaget.

**Kommentar fra Team PLAN:** Der er sket en fejl. Ved blot at kigge i deklarationens kortbilag (deklaration af 11.02.1983) kan man foranlediges til at tro, at alle matrikler i deklarationens område har et tilhørende fællesareal. Dette er dog ikke korrekt jf. deklarationens § 3.2 og 3.3. Team PLAN beklager fejlen.

Derfor tilrettes Lokalplanforslagets kortbilag 2D således, at kun matr.nr. 4al, 4am og 4ap hører til fællesarealet matr.nr 4ar. Matr.nr. 4ai, 4ak, 4an og 4ao kobles på fællesarealet matr.nr. 4aa sammen med matriklerne i deklaration af 09.06.1976. Det efterlader 4 grunde i deklaration af 11.02.1983 uden andel i fællesareal.

**Ændringer i lokalplanen:** Ja, kortbilag 2D tilrettes således at det stemmer overens med deklaration af 11.02.1983

## **Bemærkning 7**

**Fremsendt af:** Helle, Peter og Vibeke Løngreen, Kordalssletten 8 (beliggende i lokalplanområdet)

**Vedr.:** Der kommenteres på § 5.3 og 6.3 vedr. delområde IA og at bestemmelser heri kan have negative konsekvenser for ejendomspriserne og salgbarheden.

**Kommentar fra Team PLAN:** Ift. afsenders nuværende restriktioner og fremtidige bestemmelser i lokalplanforslaget er der meget begrænset forskel, da mange af de bebyggelsesregulerende bestemmelser fra deklarationen for Kordalssletten er viderebragt i Lokalplanforslaget 24-010. Ift. § 5.3 er det hensigten at området og bygningernes indbyrdes harmoniske placering i landskabet skal ses som en helhed og ikke kun ses ud fra individuelle ønsker, der ikke nødvendigvis tager hensyn til omgivelserne. Det var derfor et meget stort ønske fra rigtig mange grundejere i delområder IA i forrige høringsrunde, at niveauplan ikke var nok til at bestemme placeringen, men at der skulle tages udgangspunkt i eksisterende kote og eksisterende placering på grunden. Det giver god mening at stille krav om at videreføre nuværende placeringer på grunden, da rigtig mange sommerhuse i hele delområde IA er placeret efter byggefelter i deklarationer og/eller ud fra en samlet koteplan i udstykningerne, tilpasset landskabet.

Der er i lokalplanforslaget taget hensyn til, at landskabet kan have ændret sig/ændrer sig fremover, og at der kan være/komme flere udfordringer ift. vand (grundvand/regnvand), som kan give begrænsninger ift. placering i et fremtidigt terræn ift. nuværende placering. Der i sådanne tilfælde i lokalplanforslaget indlagt dispensationsmulighed, så man altid vil have en fair byggemulighed, hvis man kan fremvise dokumentation for sådanne problemstillinger, der gør at lokalplanen ikke kan overholdes ift. placering på grunden.

Der henvises til pkt. 18 i forrige hvidbog for uddybelse.

Det er dog taget til efterretning, at placeringen kan være for restriktiv. Derfor ændres der i § 5.3 for delområde IA således, at nye sommerhuse skal placeres med samme centrum som eksisterende

sommerhus eller med *halvdelen* af det eksisterende bygningsomrids indeholdt i den nye bygning. (i stedet for *hele* det eksisterende bygningsomrids). Se også Team Plans kommentar nr. 2 til bemærkning 8+9.

Ift. § 6.3 er der ikke mulighed for sedumtage i delområde IA. Sedumtage har isoleret set et fint tagmateriale og er både nemt at anlægge og hjælper med at begrænse mængden af overfladevand. Men i et åbnet klitlandskab, hvor landskabet ønskes at være det dominerende element, skiller sedumtage sig meget ud i både farve og udseende. Vi har i nogle år tilladt sedum på lige fod med græstørv, men har måttet konkludere og tage til efterretning, at sedum skiller sig væsentligt ud. Sedumtage har ikke samme udtryk og farve som græstørv. Sedum varierer ofte hen over året i farve i skrappe grønne og orangerøde farver, som er meget synligt i landskabet, og ikke falder ind i omgivelserne og naturen på samme måde som græstørv. Derfor tillader vi ikke længere sedum de steder, hvor der kun må anvendes græstørv. Lokalplanområdet og særligt delområde IA, er et af de områder, hvor der kun må anvendes græstørv. Dette er meget karakteristisk for området og er med til at gøre området unikt, hvorfor denne bestemmelse videreføres i den nye lokalplan.

Herudover har et korrekt udført græstørvstages samme klimamæssige fordele som sedum ift. overfladevand. Det formodes at isoleringsevnen for græstørvstage er lige så god eller bedre end sedum, idet græstørv har et tykkere vækstlag. Sedumplanter er ikke egenshørende for lokalplanområdet og afspejler ikke det omkringliggende landskab i farver eller form. Sedumplanter bidrager derfor heller ikke til biodiversiteten på samme måde som græstørv, der kan tilplantes med lokale egenshørende beplantning pga. vækstlaget, ligesom frø på græstørvstage spredes frø naturligt fra området til taget i modsætning til sedumtage.

Græstørvstage er tungere end sedumtage og kræver en kraftigere konstruktion. Det er der dog taget hensyn til i lokalplanens § 6.3, hvor der står beskrevet at eksisterende tage med anden beklædning end græstørv i delområde IA og IB, først skal overholde krav om græstørv i forbindelse med nybyggeri, da dette kan kræve en anden tagkonstruktion. Der er således taget økonomisk hensyn til muligheden for at vedligeholde eksisterende lovlige tage, der ikke er udført med græstørv.

Vedr. udhæng henvises igen til, at helheden i dette område er vigtig frem for individualitet. Man kan sagtens lave innovative og moderne, nutidige bygninger med udhæng. Også med høj arkitektonisk æstetik. Æstetisk set vil arkitekten nok også tage afsæt i omgivelserne og se, at de mange tage med græstørv og udhæng gør, at der er en stærk sammenhæng i området. Pga. af udhængene er tagene større og idet de er beklædt med græstørv, falder husene derfor i ét med omgivelserne. Pga. af udhænget er facaderne visuelt lavere, og derfor kan man også se i området, at de huse der opføres uden udhæng, ændrer på områdets karakter og skiller sig ud.

Man kan derfor også se på det således, at bestemmelserne i lokalplanen er med til at sikre at området forbliver eftertragtet og er med til at sikre et unikt område, både ift. natur, landskab og bebyggelse.

Der henvises i øvrigt til forrige hvidbog, pkt. 16, 17 og 18.

#### **Ændringer i lokalplanen: Ja**

§ 5.3 for delområde IA ændres det således, at nye sommerhuse skal placeres med samme centrum som eksisterende sommerhus eller med *halvdelen* af det eksisterende bygningsomrids indeholdt i den nye bygning. (i stedet for *hele* det eksisterende bygningsomrids). Illustration i lokalplanen tilrettes ligeledes.

## **Bemærkning 8**

**Fremsendt af:** Odd Pedersen, Karen Mariesvej 31B på vegne af flere grundejere på Karen Mariesvej og Vestfold (beliggende i lokalplanområdet)

**Vedr.:** Man mener at ejendommene på Karen Mariesvej ikke skal sammenlignes med Kordals Klit området, og de skal ikke underlægges de samme restriktioner. Mener at lokalplan og vandringen handler for meget om ejendomme beliggende i Grundejerforeningen Kordals Klit.

- 1) Ønsker området opdelt med et ekstra delområde for ejendommen på Karen Mariesvej og en ejendom på Vestfold. Nedenstående ønsker er primært rettet mod ændringer til et nyt delområde.
- 2) Ønsker nye bestemmelser for placering af huse i terræn fjernet for Karen Mariesvej. Man mener ikke, der er taget hensyn til husenes placering på Karen Mariesvej ift. landskabet, da de blev bygget.
- 3) Ønsker max 125 m<sup>2</sup> sommerhuse i det foreslåede delområde for på Karen Mariesvej og en ejendom på Vestfold.
- 4) Ønsker at øge muligheden for annekset fra 20 til 30 m<sup>2</sup>. Det areal af annekset, der overstiger 20 m<sup>2</sup> skal fratrækkes arealet for sommerhuset.
- 5) Ønsker mulighed for andre farver
- 6) Ønsker kompasret placering
- 7) Ønsker mulighed for ovenlysvinduer
- 8) Ønsker ikke udhæng
- 9) Ønsker lempelse af nærzonen
- 10) Ønsker skærpede krav til belysning
- 11) Ønsker svar på om deklaration af 12.12.2005 aflyses

**Kommentar fra Team PLAN:** Afsender har lavet et stort arbejde, hvorfor det er forsøgt at kommentere på det meste herunder, således afsender får begrundet svar, der måske kan give en bedre forståelse for lokalplanforslaget bestemmelser. Dog drejer mange af bemærkningerne sig om emner, der allerede er indsendt og/eller kommenteret på i forrige hvidbog, hvorfor der blot henvises dertil.

Afsender føler sig forbigået ift. vandringen og er generelt ærgerlig over, at man på Karen Mariesvej skal pålægges samme bestemmelser, som ejendommene der hører under Grundejerforeningen Kordals Klit. Som kommentar hertil bemærkes helt kort, at vandringen ikke var ment som en fremhævnning af Kordals Klit, men primært en praktikalitet. På vejene omkring Kordals Klit kunne man fremvise huse, der illustrerede alle de emner i lokalplanforslaget, som vi gerne ville fortælle om. Skulle vi have udpeget husene på andre veje, ville ruten hurtigt blive meget lang. Der var også mange andre steder, vi heller ikke kom rundt til, da lokalplanområdet er meget stort rent fysisk. Det betyder ikke, at de områder er mindre vigtige.

Overordnet set er det ikke muligt at tilgodese alle meninger fra alle grundejere i et helt lokalplanområde. Der er forskel på, hvilke ønsker man som grundejer har. Nogle vil gerne bygge højt og stort, andre lavt og småt. Nogle vil gerne have én slags farve og andre en anden, og sådan er det med alle lokalplanens bestemmelser. Det er umuligt at tilgodese alles ønsker, da de stikker i forskellige retninger. Kommunens rolle er at skabe det bedste fundament for lokalplanområdet som et hele ud fra faglige vurderinger samt lave bestemmelser i lokalplanen, som er formuleret, så de kan håndhæves, og som vurderes at kunne sikre områdets kvaliteter videreført. Man er som grundejere med forskellige individuelle ønsker, derfor ikke altid enige i alt hvad der står i lokalplanen. Men forvaltningen forsøger at skabe de bedste rammer både på

grundniveau og helhedsniveau. Ikke ud fra særlige individuelle ønsker og behov, men ud fra hvad der vurderes at være bedst egnet i det enkelte område. Det vurderes ikke at ejendommene ved Karen Mariesvej har været overset eller har fået trukket andres bestemmelser ned over hovedet. Derimod er der mange ligheder i de 4 gældende deklamationer på Karen Mariesvej og deklamationerne, der gælder for Kordals Klit.

- 1) De ejendomme, der ligger på Karen Mariesvej, er omfattet af Byplanvedtægt 1 som resten af delområde 1A. Herudover er det område, der foreslås som et 5. delområde, i dag omfattet af 4 deklamationer med bebyggelsesregulerende bestemmelser. Grunden til at Karen Mariesvej og en enkelt ejendom på Vestfold er med i samme delområde som Kordals Klit (delområde IA) er, at de har meget ensartede bestemmelser i deklamationerne, og fordi området landskabeligt hænger sammen.
- 2) I alle 4 deklamationer for Karen Mariesvej og Vestfold er der krav om, at sommerhuse skal placeres som vist på kortbilag. Der må derfor formodes at, der oprindeligt har været en landskabelig tanke hermed, da det ellers ville have været nok med afstandskrav til skel. Ligeledes kan man i deklamationerne læse, at der skal tages hensyn til landskabet, og at man ikke må ødelægge den naturtilstand, der ønskes bevaret, ligesom landskabets karakter som klitlandskab skal bevares. Team PLAN mener derfor, at bestemmelserne for placering på grunden også er relevant her. Dog vurderes det, at der for hele delområde IA kan være fordel i at justere § 5.3 således, at nye sommerhuse skal placeres med samme centrum som eksisterende sommerhus eller med halvdelen af det eksisterende bygningsomrids indeholdt i den nye bygning. (i steder for *hele* det eksisterende bygningsomrids). Dette vil give lidt større udfoldelsesmulighed, hvis man ønsker en anden bygningsform, størrelse eller tilsvarende, men uden store ændringer i placeringen. Dette vil således gælde for hele delområde IA uden at lave et yderligere delområde.
- 3) Der tages ikke kun hensyn til det, der gennemsnitligt er bygget. Gennemsnitligt areal anses som værende et lidt teoretisk begreb, da det ikke er sådan det ser ud rent visuelt, da nogle sommerhuse er både større og mindre end gennemsnittet. Ud over de størrelser de byggede sommerhuse har, er der i lokalplanforslaget også skelet til den byggemulighed, man har i dag, som er reduceret væsentligt med lokalplanforslaget, dog med undtagelse af de ejendomme, der er omfattet af tillæg 1 til BPV 1, samt dekl. af 12.12.2005, der fortsætter med samme arealbestemmelser. Der henvises til svar i pkt. 8 i forrige hvidbog.
- 4) Der henvises til svar i pkt. 11 i forrige hvidbog.
- 5) Der er i lokalplanforslaget allerede mulighed for at træet kan fremstå i ubehandlet træ (som bliver gråt med tiden). Det er derfor ikke nødvendigt at tilføje farven grå. Kun 8 ejendomme i det område, der fremsendes bemærkninger til, har i dag jf. gældende bestemmelser mulighed for at have vinduer og døre i andre farver. Man har naturligvis lov til at fortsætte med vedligehold i samme farve som nu, hvis der er tale om et eksisterende lovligt forhold. Ligeledes er det besluttet i "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet", at røde farver kun tillades i lukkede områder. Ligeledes er hverken rødlige eller blålige farver særligt repræsenteret i lokalplanområdet. Der henvises i øvrigt til pkt. 20 i forrige hvidbog.
- 6) Der henvises til svar i pkt. 19 i forrige hvidbog.
- 7) Der henvises til svar i pkt. 24 i forrige hvidbog.
- 8) Det er et helt klart karaktertræk i delområdet, at det er præget af græstørvstage med udhæng. Der kan være individuelle ønsker om, at man ikke ønsker et udhæng, eller at man ønsker et andet

arkitektonisk udtryk. I lokalplanen er der dog i dette tilfælde ikke taget hensyn til den individuelle smag, men den arkitektoniske karakter og helhed i området, og hvordan det tydeligt ses, at huse uden udhæng skiller sig ud fra den harmoniske helhed, der giver området sin helt særlig karakter med huse, der går i ét med landskabet. Huse uden udhæng giver en mindre tagflade og mere blotlagt facade. Ved at stille krav om udhæng er der derfor taget højde for den arkitektoniske sammenhæng og karakter frem for individuelle ønsker og smag. Isoleret set og uden at skele til konteksten, er det generelt fint at bygge uden udhæng, men i et område som dette, der er så homogent og unikt, bør arkitekten også kunne se det smukke i helheden og videreføre denne frem for at bryde med den pga. individuel smag. Der vurderes fortsat at være god mulighed for nutidig og moderne arkitektur, selv om der er krav om udhæng.

Ift. den fremsendte tekniske redegørelse for opbygning af græstørvstage, så vurderer Team PLAN ikke, at der er noget rent byggeteknisk til hinder for udhæng på taget. At tagopbygningen med græstørv er tykkere end andre tagmaterialer, er vi bekendte med. Den bliver ikke tyndere af ikke at have udhæng. Vi er ligeledes klar over, at det ændrer bygningens udtryk ikke at have udhæng på, og det er netop dét, der ikke ønskes i et område, der ellers er præget af tunge tage med udhæng og dermed lave facader. Ønsker man en tyndere inddækning af tagets udhæng, kan det fx løses ved ikke at føre isoleringen med udenfor. Der er taget hensyn til isoleringskrav, idet facadehøjden må være 3 m.

De fremsendte billeder og illustrationer synes at vise, at der er stor kontrast mellem huse med og uden udhæng. Lokalplanen tilstræber ikke den lette arkitektur, som er fremmed for området. Det vurderes at være en smagssag eller måske endda en fejlurdering, at det ikke er muligt at bygge huse af høj arkitektonisk kvalitet med både tidssvarende byggeteknik og arkitektonisk udtryk, blot fordi man ikke må bygge uden udhæng.

- 9) Placering af bænke er noget der ofte giver anledning til problemer i sommerhusområdet. Særligt i åbne klitlandskaber pga. indbliksgener. Derfor er der krav om placering af bænke i nærzonen. Det er meget svært at definere og administrere, hvornår en bænk er til gene, især i et kuperet og åbent landskab, hvor ikke kun den nærmeste nabo kan være generet. Og når naboen bygger et nyt hus og bænken pludselig er til gene, skal den så flyttes selv om den stod der først? I øvrigt kan man ikke håndhæve bestemmelser som "til gene for", da det ikke er præcist nok.

Ift. at have mulighed for at tillægge ekstra nærzoneareal på fx den ene side af huset, hvis den modsatte side ligger således, at arealet ikke kan udnyttes pga. landskabet, virker som en fair model og indskrives derfor som en kompetencenorm i lokalplanforslaget.

Der henvises desuden til pkt. 25 i forrige hvidbog.

- 10) Forslag til tilføjelser til belysning tilføjes delvist.

- 11) Ja deklARATIONEN aflyses. Der er tale om en fejl, at den ikke er medtaget. Den indskrives i teksten. Selv om den var blevet "glemt", ville den være blevet afløst, da den indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser, og derfor er det man kalder "uforenlig" med lokalplanen.

#### **Ændringer i lokalplanen: Ja.**

§ 5.3 for delområde IA ændres således, at nye sommerhuse skal placeres med samme centrum som eksisterende sommerhus eller med *halvdelen* af det eksisterende bygningsomrids indeholdt i den nye bygning. (i stedet for *hele* det eksisterende bygningsomrids). Illustration i lokalplan tilrettes ligeledes.

§ 7.1 tilføjes: På steder hvor terrænet umuliggør udnyttelse af hele eller dele af nærzonen, kan et tilsvarende areal tillægges i forlængelse af nærzonen på et af husets andre sider. Maks. afstanden mellem

bygninger kan dog ikke forøges. *En evt. tilladelse til anden udformning af nærzonen gives formelt som en dispensation fra lokalplanen ud fra en konkret og individuel vurdering. Ved behandling af dispensationen vil det blive vurderet, hvorvidt og i hvor stort omfang terrænet umuliggør udnyttelse af nærzonen, samt hvor et eventuelt tilsvarende areal kan tillægges nærzonen.*

§ 7.10 tilføjes: Opale afskærmninger tillades ikke.

§ 14 tilføjes aflysning af deklaration af 12.12.2005. Ligeledes indskrives deklarationen i afsnittet "servitutter" i redegørelsen.

## **Bemærkning 9**

**Fremsendt af:** Odd Pedersen, Karen Mariesvej 31B (beliggende i lokalplanområdet)

**Vedr.:** Ønsker svar på om deklaration af 12.12.2005 aflyses

**Kommentar fra Team PLAN:** Den aflyses, se også svar 11) til bemærkning 8.

**Ændringer:** Ja, § 14 tilføjes aflysning af deklaration af 12.12.2005. Ligeledes indskrives deklarationen i afsnittet "servitutter" i redegørelsen.