



GRUNDLAG FOR NYE LOKAL- PLANER I SOMMERHUSOMRÅDET

En retningsgiver for udarbejdelse af fremtidige lokalplaner

MAJ 2023



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Udarbejdet af Jammerbugt Kommune i 2022/2023

Team Plan + Team Byg

Dokumentet er en opdatering og fornyelse af tidligere Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet fra 2011.

Politisk behandling

Godkendt i Teknik- og Miljøudvalget d. XX.XX.2023



Formål

Baggrund	4
Klima, bæredygtighed og natur	5
Opbygning	5

Områdeniveau

Anvendelse af sommerhusområde	6
Bomme og kæder	6
Veje og stier	6
Ubebyggede fællesarealer.....	6
Fælles brevkasseanlæg.....	7
Fælles affaldløsninger	7
Antennemaster - mobilmaster	7
Belysning	8
Solenergianlæg	8
Skilte	8
Grundejerforening	9
Naturbeskyttelse skovbyggelinjer	9
Naturbeskyttelse beskyttede naturtyper.....	10
Habitatdirektivets Bilag IV-arter.....	10
Servitutter.....	10

Grundniveau

Udstykning	12
Bebyggelsens orientering	12
Nærzone	13
Afstand til skel.....	13
Ubebyggede arealer	14
Jordvolde	14
Hegn	15
Beplantningsbælte/levende hegn	15
Belægning i indkørsel og parkering.....	16
Parkering/henstilling af andre køretøjer	17
Beholderskjul	17
Terrasser	18
Swimmingpool, spabad, mv.....	18
Tekniske anlæg	19
Flagstænger	19
Belysning	19
Beplantning på grunden.....	20

Bygningsniveau

Bygningens omfang - arealer	22
Bygningsantal	23
Placering i terræn	23
Placering ved skrænter	24
Bebyggelsens højde	25
Bebyggelsens længde	26
Kælder	26
Bebyggelsens ydre fremtræden	27
Materialer - vinduer og døre.....	27
Farver.....	27
Tagform og -hældning	28
Tagmaterialer	29
Opvarmning.....	30
Solenergianlæg	30
Andre energi- og varmekilder	30

Formål

Baggrund

Der er ca. 9000 sommerhuse i Jammerbugt Kommune. Sommerhusområderne er de fleste steder reguleret af byplanvedtægter, deklamationer eller lokalplaner. Mange af disse er vedtaget helt tilbage i 1950'erne og frem til nu. Det er i mange tilfælde ikke muligt at håndhæve de gældende bestemmelser, da de rent juridisk ikke er klart nok formuleret, og bestemmelserne bliver derfor underkendt i fx Planklagenævnet. Ligeledes er der ikke overensstemmelse mellem nuværende byggetekniske krav og anbefalinger til konstruktioner, isolering mv., hvilket giver anledning til mange dispensationer for blot at kunne etablere helt basis sommerhusbyggeri.

Omvendt giver nogle af de eksisterende lokalplaner, byplanvedtægter og deklamationer også for mange muligheder. Flere steder vil det eksempelvis være muligt at bygge enormt store sommerhuse i områder, hvor det ikke er ønskeligt.

Ud over selve sommerhusene er der også sket en udvikling i den måde, man bearbejder udenomsarealerne. Aftrykket i naturen er ikke længere begrænset til sommerhuset, men til hele grunden. Flere steder ses mange "accessories" placeret rundt omkring sommerhusene (legetårne, trampoliner, bænke, spabade, hegn m.m.), og selve landskabet og terræn bearbejdes med belagte indkørsler, planerede arealer til parkering, fodboldbane, haveanlæg m.m. Disse elementer kan sjældent reguleres med de eksisterende byplanvedtægter.

Det er derfor nødvendigt med nogle opdaterede og tidssvarende regler, dvs. at der skal laves nye lokalplaner.

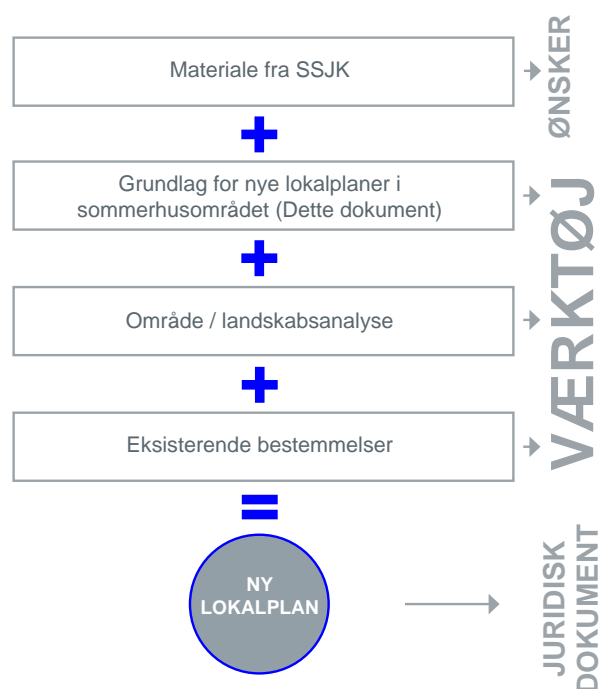
"Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet" er ikke et juridisk bindende dokument, men skal ses som et administrativt værktøj, der anvendes som retningsgiver til at fastsætte bestemmelser i nye lokalplaner.

Sommerhusområderne har meget forskellige karakterer, og nogle er mere sårbare end andre. Derfor kan der tillades forskellige ting forskellige steder. Grundlaget har derfor kun generelle retningslinjer.

For at kunne lave mere konkrete bestemmelser, skal der derfor også laves en specifik analyse af det område, der skal laves lokalplan for. Analysen skal beskrive områdernes landskab/topografi, beplantning, naturtyper, eksisterende bebyggelse, historie, særlige karaktertræk osv.

Herudover skal udarbejdelse af nye lokalplaner tage udgangspunkt i bestemmelser fra den gældende byplanvedtægt/lokalplan og/eller deklamation, som eventuelt findes for området, og som har været med til at give området et særligt præg.

Sammenslutningen af sommerhusejerforeninger i Jammerbugt Kommune (SSJK) har været inddraget i processen med opdatering af grundlaget og har udarbejdet materiale med ønsker til muligheder og begrænsninger i sommerhusområderne. Materialet vil især blive brugt i forbindelse med udarbejdelsen af de fremtidige lokalplaner.





Klima, bæredygtighed og natur

Bæredygtighed og klima er faktorer, som naturligt skal indarbejdes i lokalplanarbejdet.

Naturen ændrer sig i takt med klimapåvirkningerne. Grundvandet stiger, mens andre områder udtørres. Dette sker også i sommerhusområderne og skal naturligvis indtænkes i lokalplanarbejdet og bestemmelserne.

Eksisterende beskyttede naturtyper kan med tiden ændre sig, og nye restriktioner vil gælde. Ligeledes kan der komme andet plante- og dyreliv, som både kan give nye muligheder, men også nye lovgivningsmæssige begrænsninger.

Det skal sikres, at lokalplanerne ikke fastsætter bestemmelser, som modvirker en bæredygtig udvikling. Samtidig skal der være en afvejning af, at det sker i samspil med landskabet og naturen, som vi fortsat skal indordne os under, så vi sætter et så lille fysisk og visuelt aftryk som muligt i sommerhusområdet.

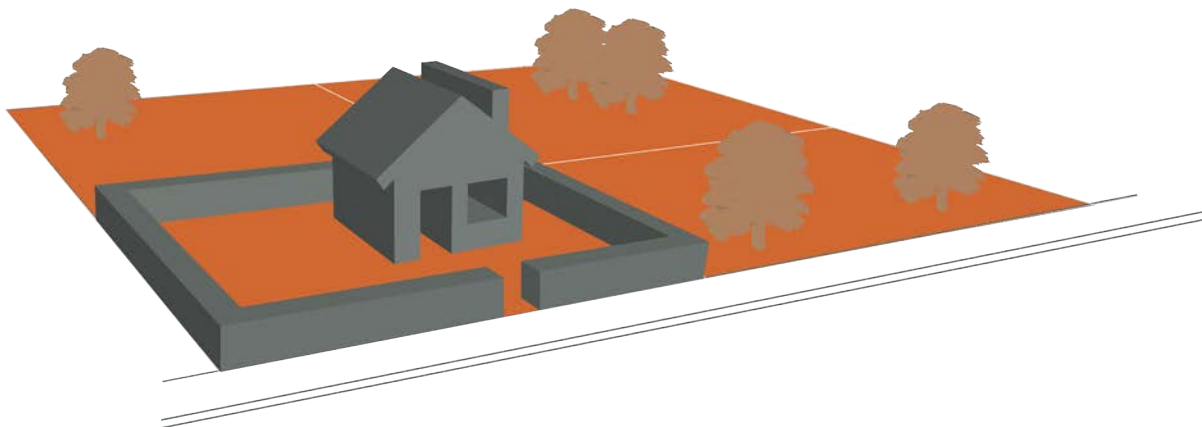
Opbygning

For at gøre dette dokument overskueligt og opslagsvenligt, er det inddelt i følgende afsnit:

- Områdeniveau
- Grundniveau
- Bygningsniveau



*Det er vigtigt at huske på, at vi bygger i naturen.
Det vi bygger skal tilpasse sig naturen og ikke omvendt.*



Anvendelse af sommerhusområde

Jammerbugt Kommune modtager løbende anmodninger om tilladelse til etablering af forskellige aktiviteter i sommerhusområderne, fx butikker, grillbar, mv. Lokalplaner for nye og eksisterende sommerhusområder skal indeholde forbud mod etablering af erhverv. Der henvises i stedet til de nærliggende bysamfund eller til de eksisterende campingpladser.

Bomme og kæder

Sommerhusområder skal være åbne områder, hvor alle kan færdes frit. Private fællesveje skal være offentligt tilgængelige, også hvis de er ejet af grundejerforening eller privatpersoner.

Det er ikke ønskeligt at have sommerhusområder, der lukkes af med bomme eller kæder, da det ændrer områdets karakter. Samtidig giver det problemer med den daglige drift og færdsel i området, herunder også ift. udrykningskøretøjer. Derfor skal nye lokalplaner indeholde forbud mod, at sommerhusområder afspærres med bomme, kæder, hegn o.lign.

Veje og stier

Vejene i sommerhusområderne skal som udgangspunkt være grusveje.

På særlige strækninger med stor trafikbelastning er vejene etableret med asfaltbelægning med macadam, OB belægning (asfalt med grus) eller med en betonoverflade.

I eksisterende sommerhusområder er stier og veje normalt allerede fastlagt og ændres ikke ifm. en ny lokalplan. Dog kan emner som vejbredde, belægning, nye stiforløb m.m. evt. revideres ud fra en konkret vurdering af, hvad der er muligt og nødvendigt. Udgangspunktet er dog, at lokalplaner for eksisterende områder får bestemmelser om, at eksisterende veje og stier skal fastholdes.

Nye lokalplaner for *nye ubebyggede* sommerhusområder skal følge Jammerbugt Kommunes administrationspraksis for etablering af stamveje, interne veje, stier og vendepladser, samt Politiets krav hertil.

Stamveje skal have et vejudlæg på 10 m og kørebane på 6 m. Mindre veje skal etableres med et vejudlæg på 8 m og kørebane ned til 5 m i bredden. Nye veje må ikke anlægges som lige lange veje, men skal tilpasses omgivelserne.

Ubebyggede fællesarealer

Der er stor forskel på fællesarealer i sommerhusområderne. Nogle fællesarealer er naturområder, hvor enhver form for byggeri som legeplads m.v. vil være ødelæggende, mens andre områder godt kan bære en mere planlagt anvendelse.

Som udgangspunkt skal fællesarealer fremstå som naturområder, og de skal ikke kunne bebygges. Der kan efter konkret vurdering være mulighed for placering af tekniske anlæg, systemer til affaldsind-



samling, brevkasseanlæg m.v., som er nødvendige for områdets drift.

På fællesarealer, hvor der kan tillades mindre anlæg, skal disse udføres i naturlige materialer og farver. Fællesarealer må ikke afskærmes eller indhegnes. Undtaget er dog fællesarealer med dyrehold til afgræsning (Husk tilladelse til dyrehold). Ejere og grundejerforeninger står i fællesskab for vedligeholdelse af fællesarealer samt naturpleje.

Fælles brevkasseanlæg

Der skal i nye sommerhusområder etableres fælles brevkasseanlæg med en brekasse for hvert sommerhus i området. Dette krav gælder sommerhusområder, der er udstykket efter 1. januar 1973. Det kommer løbende nye krav, så der kan blive behov for brevkasseanlæg i flere eksisterende områder.

Normalt kan disse anlæg etableres ved indgangen til et område eller et andet centralt sted i området. Brevkasseanlægget skal etableres i overensstemmelse med Jammerbugt Kommunes administrationspraksis jf. privatvejsloven samt de regler, der er fastsat af Post Nord.

Brevkasseanlægget må ikke etableres, så det har karakter af at være en bygning (fx. ingen tag). Det skal visuelt være neutralt i sit udseende og skal udføres i naturlige materialer og/eller metal.

Brevkasseanlæg skal opsættes og vedligeholdes af sommerhusejerne/grundejerforeningerne.

Fælles affaldsløsninger

Som udgangspunkt anvendes der individuel/egen affaldssortering i sommerhusområderne i Jammerbugt Kommune, dvs. affaldscontainere placeret ved hvert enkelt sommerhus. Baggrunden herfor er, at sorteringsprocenten er langt højere ved egensortering frem for fælles affaldsløsninger.

Jammerbugt Kommune støtter derfor op om, at få så stor en genbrugsprocent som muligt.

Man kan dog godt, fx som grundejerforening ansøge om etablering af fælles affaldsløsninger, eller en kombination heraf. Fælles affaldsløsninger kan fx bestå af større containere placeret samlet eller som helt eller delvist nedgravede molokker. Sommerhusområderne varierer meget i karakter. Derfor kan der være tale om individuelt tilpassede løsninger, som fastsættes i hver enkelt lokalplan. Her gives mulighed for de nødvendige tekniske anlæg og mindre pladser til indsamling af affald.

Affaldsindsamling skal udføres i henhold til det til enhver tid gældende affaldsregulativ.

Antennemaster - mobilmaster

Målet er, at der skal være mobildækning i hele Jammerbugt Kommune, også i sommerhusområderne. Ud over efterspørgsel på mobildækning er det ligeledes ønskeligt, at der er mulighed for tilkald af udrykningskøretøjer.

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.

Det vides ikke på forhånd, hvor en mast placeres mest optimalt, men der vil i lokalplanen blive stillet krav om, at master ikke må placeres i de mest åbne og sårbare landskaber.

Master må etableres med en maksimal højde på 42 m, og der kan etableres teknikbygninger i tilknytning

Områdeniveau

til den enkelte mast. Såfremt der udvikles bedre teknologi, kan der stilles skærpede krav.

Belysning

Kunstigt lys hører som udgangspunkt ikke til i naturen. Sommerhusområderne skal derfor være uden gadelys.

Belysning på fællesarealer, langs veje og stier og andre steder i sommerhusområderne er som udgangspunkt uønsket, idet dette er med til at ændre landskabets karakter væsentligt.

Stibelysning skal derfor begrænses til det nødvendige for at færdes sikkert, og det skal udføres som pullert-belysning med lyset orienteret nedad.

Belysning skal begrænses til steder, hvor det evt. vurderes nødvendigt ift. anden lovgivning, direktiv eller lign.

Solenergianlæg

Solenergianlæg (solceller, solfangere m.v.) er en fælles betegnelse for anlæg, der udnytter solens energi til fremstilling af varme og elektricitet.

Jammerbugt Kommune bidrager i høj grad til den grønne omstilling og er en af de førende kommuner i landet ift. produktion af vindmøllestrøm, og kommunen planlægger herudover for store fremtidige solcelleparker.

Visuelt er traditionelle solenergianlæg på både bygninger og terræn strækt skæmmende i naturen. Idet sommerhusområdet ikke er tiltænkt helårsbeboelse, og idet der ikke er ligeså høje byggetekniske isoleringskrav til sommerhuse som til helårshuse, vægtes hensynet til naturen og landskabet højst, idet det ikke er nødvendigt at tage ophold i sommerhuset i de kolde perioder af året.

Derfor tillades solenergianlæg ikke som fritstående anlæg på terræn/jorden, og anlæg monteret på tage eller facader er kun ønskeligt i udvalgte områ-

der, og hvis anlægget er fuldt integreret i tag- eller facadematerialet.

Skilte

Skilte, der er synlige fra det åbne land, reguleres efter Naturbeskyttelsesloven, og her er der faste retningslinjer for, hvad der kan opsættes. Der er tale om en stram regulering, der som udgangspunkt ikke tillader skiltning.

Lov om Offentlige veje vedr. servicevejvisning gælder også i sommerhusområdet, og denne giver mulighed for en række vejskilte. Servicevejvisningen kan også ske på private fællesveje i sommerhusområdet.



Lov om Planlægning regulerer skiltning indirekte via de lokalplaner, der er udarbejdet for sommerhusområdet.

Jammerbugt Kommune har som administrationsgrundlag besluttet, at skiltning i sommerhusområdet skal begrænses til et minimum, og at skiltning primært skal have vejvisning som formål.

Derfor skal nye lokalplaner indeholde et forbud mod skiltning, ud over den nødvendige vejvisning, orientering og forbud.



Grundejerforening

For at sikre et velfungerende sommerhusområde er det hensigtsmæssigt, at der oprettes en grundejerforening, hvis formål er at varetage de fælles interesser, der er i området.

Det er ofte en fordel, at grundejerforeningen overtager ejerskabet af fællesarealer og veje i området, således at disse fællesarealer også er ejet af fælleskabet.

Lokalplaner for nye sommerhusområder skal indeholde bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger eller dokumentation for tilslutning til eksisterende grundejerforening samt pligt til medlemskab af foreningen.

I nye lokalplaner for *eksisterende* sommerhusområder, skal det sikres, at gældende bestemmelser om grundejerforeninger opretholdes. Hvor der ikke i forvejen er krav om grundejerforeninger, kan der ikke stilles krav om medlemspligt af en grundejerforening i fremtidige nye lokalplaner.

Grundejerforeningens vedtægter samt ændringer heraf, skal godkendes af Jammerbugt Kommune, for så vidt angår planlægningsmæssige forhold.

Der er en lang række retningslinjer og aftaler, som det kan være fornuftigt at få på plads i en grundejerforening. Flere forhold kan ikke optages i en lokalplan. Herunder er en række eksempler:

- Vedligeholdelsesplan for fællesarealer
- Regelsæt for anvendelse af fællesarealer
- Snerydning, renholdelse, glatførebekæmpelse, afvandning m.m. af veje og stier
- Retningslinjer for drift af brevkasseanlæg (fx udlevering af nøgler osv.)
- Retningslinjer for brug af motorsave, græsklipper, høj musik osv.

Naturbeskyttelse - Skovbyggelinjer

I områder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 17 skovbyggelinje, må der ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.) inden for en afstand af 300 m fra skove.

For privatejede skove gælder dette kun, hvis arealet udgør mindst 20 ha sammenhængende skov.

Ophævelse af skovbyggelinjer foretages af Miljøstyrelsen.

Dispensation fra skovbyggelinjen i enkeltager meddeles af Jammerbugt Kommune.

Den enkelte byggesag, som iøvrigt måtte være i overensstemmelse med lokalplanlægningen, kan således også kræve en forudgående dispensation fra skovbyggelinjen.

Der findes dog en undtagelsesbestemmelse i Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3. Denne bestemmelse gælder på arealer, der er omfattet af skovbyggelinjen, hvor der findes væsentlig, lovlig bebyggelse. Her gælder forbuddet mod bebyggelse kun mellem skoven og den væsentlige, lovlige bebyggelse. I områder, hvor bestemmelsen finder anvendelse, vil ny bebyggelse, der opføres udenfor den reducerede beskyttelseszone, ikke kræve reduktion af eller dispensation fra skovbyggelinjen.

Derfor skal lokalplaner for nye og eksisterende sommerhusområder, som er omfattet af skovbyggelinjer, indeholde bestemmelse om, at skovbyggelinjen skal søges ophævet med mindre de er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3.

Naturbeskyttelse - Beskyttede naturtyper

I områder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttede naturtyper, må der ikke foretages ændringer i tilstanden af disse. Undtaget herfra er heder, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev, der før den 1. juli 1992 var beliggende i byzone eller sommerhusområde.

Mange sommerhusområder er især omfattet af hede. Ændringer i klimaet, fx. i forbindelse med grundvandsstigning og øget nedbør, kan i nogen områder risikere at påvirke naturen i sommerhusområdet, så der opstår nye naturtyper (fx vandhuller eller søer), der ikke er undtaget fra ovenstående bestemmelse.

Derfor skal der, forud for hver ny lokalplan, undersøges for beskyttede naturtyper i området.

Habitatdirektivets Bilag IV-arter

Ved lokalplanlægning er kommunen forpligtet til at foretage en Habitatvurdering for at sikre, at lokalplanen og dens indhold ikke er i strid med de formål, som Habitatdirektivet tilsigter at varetage, herunder beskyttelsen af Bilag IV-arter. Denne vurdering skal, jf. Planhabitatbekendtgørelsen, fremgå af lokalplaner.

Servitutter

I de eksisterende sommerhusområder er der ofte tinglyst en række servitutter. For at sikre så klart et grundlag for, hvad der er gældende i området, er det vigtigt, at man i forbindelse med vedtagelse af nye lokalplaner får vurderet og aflyst overflødige servitutter.

Nogle af servitutter er rådighedsservitutter, der omhandler f.eks. vejforhold, der ikke kan erstattes af en ny lokalplan. Derfor vil disse dele af servitутten stadig være tinglyst på ejendommen, mens andre dele af servitутten er tilstandsservitutter som f.eks. bygningsforhold, og disse dele vil blive aflyst og overført til en ny lokalplan.

Lokalplaner skal indeholde oplysning om, at ejere og bygherrer selv er ansvarlig for at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, samt for at indhente oplysninger hos relevante forsyningsselskaber om eventuelle rør, kabler, ledninger m.v., der har betydning for bygge- og anlægsarbejder, inden der påbegyndes jordarbejder.



Grundniveau



Udstykning

Lokalplanens bestemmelser om udstykning er central for den struktur og tæthed/åbenhed, som et sommerhusområde har eller vil få. Ændringer heraf i et eksisterende sommerhusområde kan give markante forandringer.

Der skal i nye lokalplaner for *eksisterende* områder ikke gives mulighed for at ændre væsentligt på de nuværende grundstørrelser. Dvs. at de gældende bestemmelser om udstykning i eksisterende lokalplaner, deklARATIONER og byplanvedtægter, som udgangspunkt ikke skal ændres i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner.

Mindre ændringer skal ske på baggrund af en konkret vurdering i hvert enkelt område ift. den eksisterende struktur, nuværende bestemmelser i byplanvedtægt /lokalplan og/eller deklARATION samt nuværende grundstørrelser.

I forbindelse med udstykning af *nye* sommerhusgrunde bør der ske en afvejning mellem grundstørrelsen og det arealforbrug, der bruges til sommerhusområdet.

Sommerhusgrunde i *nye* områder skal som udgangspunkt være min. 1200 m². Dog skal grundstørrelsen fastsættes ud fra en konkret vurdering, og størrelsen skal afspejle de omkringliggende områders grundstørrelser.

Bebyggelsens orientering

Der er i Jammerbugt Kommune gennem tiden blevet arbejdet med to forskellige retningslinjer for placering af sommerhuse. Enten orienteret nord-syd/øst-vest eller parallelt med vejen.

I nye lokalplaner for eksisterende områder tages der afsæt i områdets karaktertræk og bestemmelser fra tidligere byplanvedtægter/lokalplaner og/eller deklARATIONER. Bestemmelser om bebyggelsens orientering vil derfor blive ført videre, hvis det har en værdi for området.

I områder hvor bebyggelsens orientering ikke findes væsentlig at videreføre, vil der i nye lokalplaner ikke være krav til bebyggelsens orientering.

Det er ønskeligt, at bygninger placeres så de tilpasses omgivelser og terræn bedst muligt for at undgå unødige indgreb i landskabet. Ligeledes vil det give bedre mulighed for at placere bebyggelsen optimalt ift. lysindfald, indkørsel, udendørs opholdsarealer, beplantning m.m.



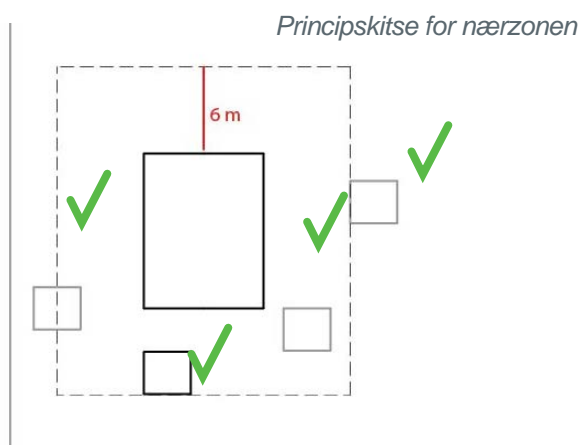


Nærzone

Det skal sikres, at bebyggelsen på hver grund fremstår som en samlet enhed, så bebyggelsen ikke spredes unødigt rundt i landskabet. Derfor skal garager, carporte, udhuse, inventar mv. placeres inden for en afstand af maks. 6 m fra beboelseshuset = nærzonen. Afstandskrav til skel skal fortsat overholdes.

Bestemmelsen vedr. placering indenfor nærzonen gælder **al** bebyggelse og inventar (fx. anneks, garage, carport, udhuse, skure, brændeskure, shelters, legehuse, andre småbygninger, overdækninger, faste terrasser, platforme, bænke, legeredskaber, flagstænger, læhegn, vildmarksbade, spabade m.m.).

I helt særlige tilfælde kan terrænet eller fredningsforhold umuliggøre placering indenfor nærzonen. Disse enkelte tilfælde vil blive vurderet individuelt.



Nærzonen er defineret som arealet mellem en bygningens facadelinje og en fast defineret afstand derfra - i dette tilfælde 6 m. Ved placering af bygninger beregnes de 6 m mellem bygningernes ydervægge. Alle bygninger på illustrationen er placeret i nærzonen.

Afstand til skel

Afstanden til skel er for de fleste områder 5 m for beboelse og ned til 2,5 m for sekundære bygninger, svarende til kravet i Bygningsreglementet.

Som udgangspunkt laves der kun nye lokalplaner med andre afstandskrav, hvis sommerhusområdet er placeret meget bynært, eller hvis andet taler herfor. Det kunne evt. være bestemmelser i en deklaration, som har præget området og givet det en særlig karakter, som ønskes videreført. Der kan også være tale om meget gamle udstykninger, hvor grundenes udformning og størrelse gør det svært eller umuligt, at placere en bygning og samtidig overholde afstand til skel.

Ny bebyggelse må ikke være i strid med lokalplanens afstandskrav til skel. Dette gælder også ved nyopførelse efter nedrivning og genopførelse efter skade/brand. Man skal ikke forvente at få lov til at bygge på eksisterende sokkel, hvis den er placeret for tæt på skel ift. de gældende krav.

Afstand til skel for anneks, shelter, spabad, vildmarksbad og andet med beboelseslignende formål, skal holde samme afstand til skel som selve beboelsen.

Grundniveau

Ubebyggede arealer

Sommerhusområderne i Jammerbugt Kommune er meget forskellige. Nogle områder er kuperede åbne klitlandskaber, hvor andre områder er flade landskaber omgivet af beplantning.

Det er Jammerbugt Kommunes holdning, at sommerhusområderne som udgangspunkt skal fremstå som naturgrunde, og at områdernes landskabelige karakterer skal bevares.

I nye lokalplaner skal det defineres klart, hvad der menes med "naturgrund".

Nye lokalplaner skal indeholde forbud mod terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn. Det betyder eksempelvis, at der, efter endt byggemodning, ikke må etableres jordvolde eller fjernes klitter eller dele af klitter.

På kuperede grunde skal den tilladte terrænregulering ske under størst mulig hensynstagen til landskabet, og landskabet skal reetableres efter byggemodning og byggeri.

Målet er, at grundene og landskabet som helhed, skal fremstå så uberørt som muligt. Bebyggelse skal underordne sig naturen og ikke omvendt.

Det er vigtigt at formidle gennem lokalplanen, at ubebyggede arealer ikke kun er fx. fællesarealer, restarealer o.lign., men også det ubebyggede areal på hver enkelt privatejede grund.

Jordvolde

For at sikre at sommerhusområdernes landskab og natur bevarer sine karakteristiske træk, og for at man ikke påvirker omgivelserne negativt, tillades jordvolde som udgangspunkt ikke i sommerhusområderne. Indbliksgener eller overskudsjord giver ikke anledning til, at man kan tillade jordvolde.

Der må ikke etableres jordvolde på mere end $\pm 0,5$ m. Jordvolde på op til $\pm 0,5$ m må ikke etableres med udtryk af at være et hegn, hverken langs hele eller dele grunden.

Jordvolde ifm. hævet nedsivning er undtaget: Nødvendige nedsivningsanlæg er ikke omfattet af bestemmelserne om terrænregulering og kan etableres udenfor nærzonen. Nedsivningsanlæg skal placeres så lavt som muligt i forhold til grundvandsstanden og må max. være 1,6 meter høje. Anlæggene skal gives et naturlignende præg tilpasset eksisterende terræn og må ikke fremstå i geometriske former.



Nyetableret jordvold over 0,5 m etableret som hegn mod vej. Jordvolden tillades ikke i sommerhusområdet.



Jordvold over 0,5 m, som ikke er tilladt i sommerhusområdet.



Hegn

Størstedelen af de gældende byplanvedtægter, lokalplaner og deklarationer for sommerhusområderne i Jammerbugt Kommune indeholder forbud mod indhegning af grundene med faste hegn som plankeværk og lignende. Jordvolde, der har karakter af hegn, er heller ikke tilladt.

Disse bestemmelser blev indført for at sommerhusområderne ikke skal få karakter af parcelhusgrunde eller kolonihaver. Der vil i nye lokalplaner derfor også være forbud mod hegn og plankeværk i ikke-bynære områder.



På grund af det til tider barske vejr er det dog tilladt at opsætte hegn i begrænset omfang og kun som afskærmning i direkte tilknytning til bebyggelsen og indenfor nærzonen (se s. 13). Hegn må maksimalt være 1,8 m høje.

Hegn indenfor nærzonen må som udgangspunkt etableres som levende hegn, raftehegn, plankeværk, murværk, beton eller lignende.

Hegn skal have samme farve som sommerhuset eller fremstå i materialets egen farve.

Der kan etableres støttemure.

Beplantningsbælte / levende hegn

Sommerhusområderne i Jammerbugt Kommune har forskellig grad og type af beplantning.

Der må kun etableres fritvoksende beplantning og således ikke etableres klippede hække, træer og buske.

Som udgangspunkt skal sommerhusområderne fritholdes for beplantning, der er eller har karakter af hæk/hegn eller randbeplantning/beplantningsbælte. Der må derfor kun etableres beplantning i tilknytning til selve bebyggelsen på den enkelte grund.

Lokalplaner for mere lukkede og bevoksede områder, kan indeholde mulighed for beplantning andre steder på grunden.

Der må kun anvendes beplantning, der er naturligt hjemmehørende for området. Invasive arter tillades ikke.

Træer bliver normalt ikke regnet for hegn, men i nogle tilfælde vil træerne tilsammen danne et hegn. Det kan vurderes ud fra følgende, om træerne har karakter af et hegn:

- Der er et vist antal træer
- Træerne er ensartede og af samme størrelse
- Træerne står på rækker
- Der er kort indbyrdes afstand mellem træerne



Træer som tilsammen danner et hegn. I dette tilfælde er træerne bjergfyr, som er uønskede i sommerhusområdet, da de breder sig meget og dermed vil ændre det naturligt forekommende landskab væsentligt.

Grundniveau

Belægning i indkørsel og parkering

For at sikre karakteren af naturgrund og for at sætte et så lille "aftryk" i naturen som muligt, vil det ikke være tilladt at anvende flise- eller asfaltbelægning i indkørsler (på egen grund) eller parkeringsarealer (på egen grund) i sommerhusområderne.

Indkørsel og parkeringsareal skal anlægges med græs, græsarmeringssten, vejgrus, stabilgrus eller knust beton.

Det er ikke tilladt at anvende knust granit/skærver, asfalt eller flisebelægning.

Hvis det er nødvendigt med fast underlag på skrånende terræn, kan der anvendes græsarmeringssten med græs eller sand i hullerne afhængig af den naturligt omkringliggende bevoksning eller klitlandskab.

Til parkering på egen grund kan der som udgangspunkt anlægges et parkeringsområde til maks. 2 personbiler anlagt med græsarmering, vejgrus, 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.

Indkørsel og parkering skal placeres, hvor terræn og landskab tillader. Dvs. at der ikke må foretages terrænreguleringer ud over det tilladte i lokalplanen. Undtaget er grunde som er stærkt skrånende. Her kan tilladels yderligere regulering af terræn for at etablere parkering på egen grund, men uden krav om at denne kan placeres i tilknytning til bebyggelsen.

Det er ikke ønskeligt, at der etableres lange indkørsler på kraftigt skrånende terræn, idet det oftest kræver bearbejdning af terræn (ikke tilladt) og ligeledes er det u hensigtsmæssigt ift. store regnvandshændelser, hvor vandet kan skylle ud og ødelægge vejen, eller skylle ind på naboens grund.



Indkørsel med fast belægning er ikke ønskeligt.



Store p-arealer og granitskærver er ikke ønskeligt.



Indkørsel og parkering anlagt i asfalt er ikke ønskeligt.



Stejl indkørsel og terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ m er ikke ønskeligt.



Diskret indkørsel tilpasset omgivelserne.



Indkørsel og parkering i græs efterlader ikke mørke plamager i landskabet.



Indkørsel og parkering placeret lavere end sommerhus. Derved undgås terrænregulering og stejl indkørsel.

Parkering/henstilling af andre køretøjer

Der skal i nye lokalplaner for sommerhusområder opstilles bestemmelser om henstilling og parkering af køretøjer. Dette for at fastholde landskabets visuelle karakter og værdi, samt af hensyn til naboer. Det er uønsket, at campingvogne opstilles over længere tid, og at de bruges som anneks.

Der må ikke ske parkering af køretøjer m.v. med en totalvægt på mere end 3500 kg.

Der må ikke henstilles eller parkeres uindregistrerede køretøjer, busser, lastbiler, trailere og lignende, herunder større både, registrerede eller uindregistrerede campingvogne.

Tilstedeværelse af ovenstående køretøjer er kun acceptabel i forbindelse med af- og pålæsning og ved byggeri. Arbejdstilsynets regler for fx skurvogne i forbindelse med byggeri er ikke omfattet af forbud.

Beholderskjul

Krav til placering af renovationsbeholdere kan ses i det til enhver tid gældende affaldsregulativ.

Renovationsbeholdere kan afskærmes med et hegn af træ i tilsvarende farver, som den øvrige bebyggelse. Afskærmningen kan etableres i en højde op til 15 cm højere end affaldscontaineren.

Beholderskjulet skal holdes neutralt i sit udseende, og det må ikke etableres med belysning, reklameskilte eller lignende.

Der må etableres et nødvendigt fast underlag til renovationsbeholdere jf. gældende krav i affaldsregulativet.

Husk tilladelse fra Kystdirektoratet ved kliffredning.



Grundniveau

Terrasser

Terrasser skal etableres indenfor nærzonen (se s. 13).

Terrasser kan opføres i træ eller betonfliser i grålige nuancer. Træterrasser skal fremstå i træets naturlige farve eller i tilsvarende farver som sommerhuset.

For at mindske "aftrykket" i naturen og landskabet, kan der i lokalplanen være begrænsning på størrelsen af det samlede terrasseareal. Dette både ud fra den visuelle påvirkning samt ift. klimaet og muligheden for nedsivning af regnvand.

Terrasser skal etableres i samme højde som gulvet i sommerhuset eller lavere.

Ved særligt skrånende terræn kan der tillades hævede terrasser 30 cm over terræn eller niveauplan. Disse skal placeres med en afstand til skel i henhold til gældende Bygningsreglement.



Trappe op til hævet terrasse/plateau - dette er ikke ønsket.



Trappe op til hævet terrasse/plateau - dette er ikke ønsket.

Swimmingpool, spabad mv

Udendørs swimmingpool og spabad kan give visuelle udfordringer i landskabet samt indbliksgener, når de placeres højt i landskabet. Derfor skal der i nye lokalplaner fastsættes bestemmelser for udendørs swimmingpools, spabade, vildmarksbade m.m.

Udendørs spabad, vildmarksbade, pools m.m. skal placeres indenfor nærzonen og placeres med en afstand på min. 5 m fra skel.

Bunden af spabadet eller vildmarksbadet må ikke placeres højere end gulvet i sommerhuset.

Udendørs swimmingpool skal som udgangspunkt ikke tillades i de åbne sommerhusområder, men der kan være områder, hvor de ikke vil have en visuel negativ påvirkning og derfor kan tillades. Overdækninger over 1 m i højden kan ikke tillades, da de får poolen til at fremstå som en bygning.



Spabad placeret på klittop og mere end 6 m fra sommerhuset - dette er ikke ønsket.



Tekniske anlæg

Parabolantenner med en diameter på maksimalt 60 cm kan tillades.

Parabolantenner skal placeres på en lodret facade og males i samme farve som huset, den er placeret på.

Andre mindre antenner tv, radio og internet er normalt tilladt.



Flagstænger

Der er i nogle af de gældende byplanvedtægter, lokalplaner og deklARATIONER forbud mod etablering af flagstænger.

Der er ingen generel holdning til flagstænger i sommerhusområdet og derfor vil bestemmelser for flagstænger i nye lokalplaner bero på, hvad der er tilladt i de eksisterende byplanvedtægter/lokalplaner og deklARATIONER sammen med en vurdering af, om flagstænger passer ind i området.

Såfremt flagstænger tillades i en ny lokalplan, skal denne placeres i nærzonen.

Belysning

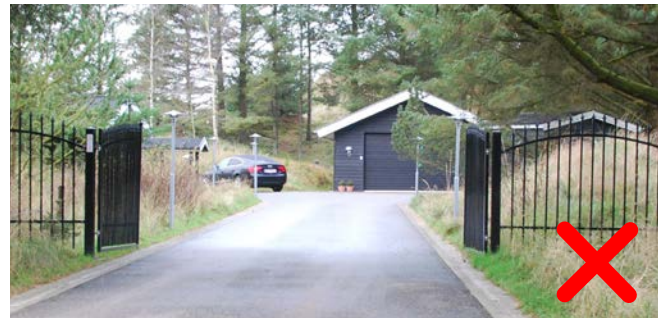
Sommerhusområderne er uden gadelys, og sommerhusene ligger som hovedregel som små oplyste "øer" i mørket. Jammerbugt Kommune har et ønske om at forebygge "lysforurening" i sommerhusområderne.

Belysning langs indkørsler, langs hegn og rundt omkring på grunden og på sommerhuset er som udgangspunkt uønsket, idet dette er med til at ændre landskabets karakter væsentligt i de mørke timer.

Udendørs belysning må kun etableres på bebyggelsen som orienteringslys fx. ved døre, der skal låses op og i.

Der må ikke etableres pyntebelysning på facaden eller andre steder på grunden.

Stibelysning skal begrænses til det nødvendige for at færdes sikkert. Stibelysning skal udføres som pullert-belysning med lyset orienteret nedad.



Lygtepæle i egen indkørsel - dette er ikke ønsket.



Belysning af terrasse/hegn - dette er ikke ønsket.



Hybenrose (rynket rose) er uønsket



Bjergfyr (Pinus mugo) er uønsket



Kæmpe-bjørneklo (Heracleum) er uønsket



Gyvel er uønsket

Beplantning på grunden

De åbne klitlandskaber skal bevares.

Sommerhusområderne er præget af gråklitterne og klithede, hvor størstedelen består af næringsfattig og sur jordbund. De klimatiske forhold med vind og salt betyder, at kun hårdføre planter kan etablere sig, og de bliver ofte ikke særlig høje.

Man kan som sommerhusejer være med til at bevare den særprægede natur ved at plante arter, der er naturligt hjemmehørende i området.

Ved beplantning af den enkelte grund og af fællesareal, skal der anvendes træer og buske, der er egnskarakteristiske, og ved evt. beplantning skal der ligeledes tages hensyn til, at den valgte beplantning ikke skygger eller giver genevirkninger for naboerne.

Eventuel beplantning kan med fordel etableres i spredte grupper frem for en egentlig randbeplantning af grunden, som er uønsket mange steder.

Visse plantearter er uønskede i sommerhusområdet, da de breder sig meget og vil med sin udbredelse ændre det naturligt forekommende landskab væsentligt.

Naturstyrelsen har løbende lister over disse planter, der bl.a omfatter:

- Hybenrosen (rynket rose)
- Bjergfyr (Pinus mugo)
- Kæmpe-bjørneklo (Heracleum)
- Gyvel



Naturstyrelsen har på www.plantevalg.dk oplistet en række egns karakteristiske plantearter inden for nærmere bestemte geografiske områder.

Herunder har Jammerbugt Kommune lavet en planteliste, der skal ses som inspiration, hvis man ønsker at plante:

Store buske og træer

Mose-Pors	1 m høj
Havtorn	1-3 m høj
Hvidtjørn	4 m høj
Eg (ikke i klitlandskabet)	bliver 20 m

Små buske og planter under 1 m

Blåbær
Hedelyng
Hjælm
Klitrose
Krybende pil
Mosebølle
Marehalm

Lav beplantning på op til 40 cm

Engelrød
Hede-melbærris
Klokkelyng
Revling
Sand-star
Tormentil
Tyttebær

Lokalplaner for nye og eksisterende sommerhusområder skal indeholde bestemmelser om beplantningsforhold ud fra en konkret vurdering af det enkelte område.



Havtorn



Klitrose



Klokkelyng



Mose-pors

Bygningsniveau



Bygningsomfang - arealer

Gældende Bygningsreglement (BR18) fastsætter en bebyggelsesprocent på 15 % for sommerhuse og en grundstørrelse på mindst 1200 m².

Jammerbugt Kommune har derfor valgt, at bebyggelsesprocenten i nye lokalplaner for både nye og eksisterende sommerhusområder, som udgangspunkt sættes til 15 %.

Til udregning af bebyggelsesprocenten bruges beregningsreglerne i det Bygningsreglement, der var gældende, da lokalplanen eller byplanvedtægten blev vedtaget. Det kan derfor være forskelligt, hvad der regnes med i bebyggelsesprocenten afhængig af, hvornår lokalplanen er vedtaget.

Nogle steder er der stor forskel på grundstørrelserne. Flere steder er grundene større end 1200 m², måske helt op til 5000 m². Det vil med en bebyggelsesprocent på 15 % åbne op for u hensigtsmæssigt stort byggeri. Derfor skal bebyggelsesprocenten i nye lokalplaner kobles sammen med et maks. areal for , hvad der må bygges (både sommerhus og sekundært byggeri).

Maks. arealerne fastsættes ud fra landskabsanalyser, nuværende restriktioner i byplanvedtægt, lokalplan og deklARATIONER for det pågældende område. Årsagen hertil er, at det er den tidligere

planlægning, der har været med til at præge og definere området.

På den måde vil der ikke ske en stor ændring i hvor meget, man må bygge, dog vil det ikke længere være muligt at bygge helt så meget på de store grunde, som der nogen steder er mulighed for i dag.

Med udgangspunkt i bestemmelser for de forskellige eksisterende områder, arbejdes der overordnet ud fra to forskellige maks. størrelser, da disse går igen fra område til område. Disse vil som udgangspunkt blive brugt i nye lokalplaner for eksisterende områder, med mindre analysen af området viser noget andet. Som udgangspunkt fastsættes der i lokalplaner for eksisterende områder:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 15.

Maks. 150 m² beboelse og maks. 35 m² sekundær bebyggelse eller,

Maks. 125 m² beboelse og maks. 20 m² sekundær bebyggelse.

Bemærk at anneks og shelter tæller som beboelses m².



I eksisterende områder, hvor der ikke er begrænsninger for størrelser, samt i nye sommerhusområder, fastsættes som udgangspunkt følgende:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 15.

Maks. 180 m² beboelse og maks. 50 m² sekundær bebyggelse.

Ønskes der sommerhuse, der kan rumme 3-4 familier eller flere, skal disse placeres andre steder, end i de eksisterende sommerhusområder. Det kan være på en ny udstykning i et ikke sårbart landskab, og hvor de store bebyggelser ikke har en negativ påvirkning og ligeledes ikke belaster eksisterende sommerhusområder.

For lokalplaner, der kan rumme ovenstående størrelse sommerhus, fastsættes som udgangspunkt følgende:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 15.

Bygningsantal

Antallet af bygninger har i tidligere byplanvedtægter, lokalplaner og deklARATIONER været reguleret i forskellig grad. I de mange områder har der kun været mulighed for etablering af to bygninger. Dette er inklusiv småbygninger som fx brændeskjul. Bestemmelser om antallet af bygninger i nye lokalplaner tager udgangspunkt i de eksisterende bestemmelser samt landskabets karakter og sårbarhed.

I eksisterende områder, hvor bestemmelser fra nuværende planlægning fastsætter, at der på grunden kun må opføres ét sommerhus samt én sekundær bygning, videreføres denne bestemmelse i en ny lokalplan.

Der kan etableres anneks i den sekundære bygning - bemærk at m² vedr. anneks tælles med som beboelse.

Brændeskure, overdækkede brændestabler o.lign. til opbevaring af brænde, defineres som en bygning. Brænde kan med fordel opbevares under overdækkede arealer (fx. overdækket terrasse eller carport), eller der kan integreres plads til brænde i byggeriet. Brændestabler dækket med presenninger er ikke ønskeligt.

Brændestabler kan få karakter af et hegn. Dette er ikke ønskeligt.

Der må ikke opføres drivhuse i sommerhusområdet.

Der må som udgangspunkt ikke opføres legehuse, legetårne, trampoliner o.lign. i de åbne landskaber og klitlandskaber. Andre steder kan det være ok, og dette vil derfor bero på en konkret vurdering.

Spabade, vildmarksbade, bænke, borde, sandkasser og gyngestatier er ikke bygninger, men skal placeres i nærzonen, og jf. reglerne om afstand til skel.

Placering i terræn

I mange af de eksisterende byplanvedtægter, deklARATIONER og lokalplaner er der krav om, at bygninger "ikke må placeres på en klit eller bakketop". Planklagenævnet har dog vurderet, at denne definition ikke er præcis nok. Krav til placering i terræn skal derfor defineres yderligere i nye lokalplaner.

Placeringen af nye sommerhuse bør afvejes mellem det forhold, at de skal indpasses i landskabet og samtidig ikke placeres så lavt, at det kan give problemer i forhold til grundvandstanden og overfladevand.

Eksisterende krav om placering af bygninger i terræn, bør fastholdes i de nye lokalplaner.

Opføres et nyt sommerhus efter nedrivning af eksisterende lovligt højtliggende sommerhus, vil kun aftrykket fra eksisterende sokkel kunne bygges samme sted, og kun såfremt dette overholder nuværende afstandskrav til skel. En udvidelse eller tilbygning skal placeres lavere ved et fastlagt niveauplan.

Bygningsniveau



Placeret på en "bakketop". Nyopførelse af dette hus vil kunne ske på aftryk af eksisterende sokkel. Et større hus eller en tilbygning, skal placeres lavere.

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanbestemmelsen, hvis der byggeteknisk vil opstå problemer med grundvand eller overfladevand ved en lav placering. Ved dispensationsansøgninger skal det vurderes, om evt. problemer kan løses ved, at overkanten af soklen hæves fra 30 cm til 50 cm over terrænkoten. Soklernes synlighed skal ved terrænregulering begrænses til en højde på maks. 30 cm. Da sommerhusområderne indeholder mange forskellige landskabstyper, kan der i lokalplaner ikke kun arbejdes med en placering, der forholder sig til klittoppe.

I områder, hvor der inden for den enkelte grund kun er tale om terrænforskelle på under 1 m, fastsættes ingen særlige retningslinjer, ud over at facadehøjden skal måles i forhold til eksisterende naturlige terræn.

I kuperede områder, hvor der inden for den enkelte grund er terrænforskelle over 1 m, skal kommunen fastsætte et eller flere niveauplaner eller et byggefelt.



Fladt terræn.



Kuperet terræn.

Placering ved skrænter

Flere steder i sommerhusområderne er der så store terrænspring, at der er tale om skrænter, der flere steder falder med 12 - 15 m.

Disse markante landskabstræk ønskes bevaret. Derfor skal der ikke bygges for tæt på disse skrænter eller på selve skrænten.

Jammerbugt Kommune vil i nye lokalplaner, hvor skrænter er en del af landskabet, arbejde med byggeplaner eller byggefelter for at sikre, at bebyggelsen holdes væk fra skrænten og fra toppen af skrænten.



Skrænt i sommerhusområdet.



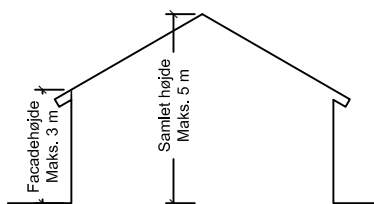
Bebyggelsens højde

I de ældre deklarerationer, lokalplaner og byplanvedtægter svarer krav om facadehøjde og samlet bygningshøjde til datidens byggemetoder.

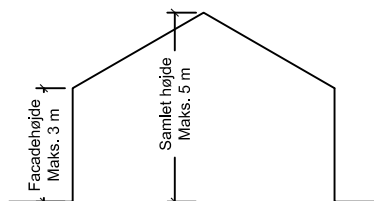
I dag er der andre krav til isolering, konstruktioner/statik og materialer, som i mange tilfælde betyder, at hvis man skal overholde krav til facadehøjden, kan man kun have døre i gavlene. Hvis facadehøjden øges, er man nødt til tilsvarende at øge den samlede bygningshøjde for at overholde tagets hældning. Dette giver ligeledes en unødigt lang sagsbehandlingstid for byggeansøgninger, idet en øget facadehøjde og evt. en øget samlet højde, i de fleste tilfælde kræver en dispensation fra den gældende plan.

Jammerbugt Kommune ønsker at imødekomme nutidens krav til byggeri og følger derfor Bygningsreglementets højdebestemmelser for sommerhuse. Det betyder, at facadehøjden fastsættes til 3 m målt fra niveauplan eller naturligt terræn til skæringspunkt mellem overkant tag og facade.

Den samlede højde fastsættes som udgangspunkt til 5 m målt fra naturligt terræn eller niveauplan.



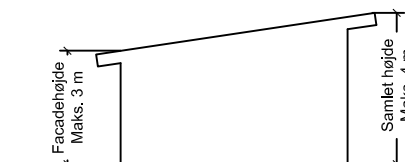
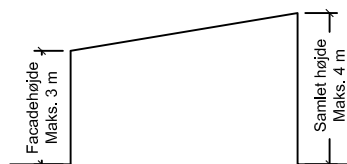
Facadehøjde: Målt fra naturligt terræn eller niveauplan til skæringspunkt mellem overkant tag og facade. Her illustreret med udhæng.



Facadehøjde: Målt fra naturligt terræn eller niveauplan til skæringspunkt mellem overkant tag og facade. Her illustreret uden udhæng.

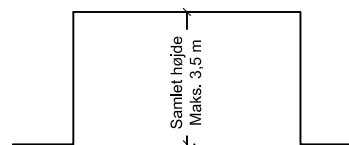
Som udgangspunkt skal sommerhuse opføres i maksimalt én etage. I eksisterende områder findes der dog sommerhuse i 1½ eller 2 plan, som derfor også er højere end 5 m. Der kan i nye lokalplaner gælde særlige bestemmelser for disse eksisterende huse.

I områder, hvor der gives mulighed for ensidig taghældning, må den samlede bygningshøjde ikke overstige 4 m, og mindst én af bygningens langsider må ikke have en facadehøjde på mere end maks. 3 m.



Ensidig taghældning, øverst illustreret uden udhæng og nederst med udhæng. Udhænget indgår som en del af den samlede bygningshøjde.

I områder hvor der gives mulighed for flade tage, må den samlede bygningshøjde ikke overstige 3,5 m.



Bygningsniveau

Bebyggelsens længde

For at undgå meget lange og ubrudte facader med tynde bygningskroppe, der spreder sig ud på et stort areal på grunden og forbinder flere bygningskroppe med "gang-bygninger" og lange hegn, vil der blive stillet krav hertil i nye lokalplaner. Dette for at undgå denne form for byggeri, da det visuelt ser meget større ud i landskabet, end det er.

Bygningsmæssigt forbundne bygninger må på hver langside ikke overstige en samlet længde på maks. 25 m (sommerhus + forbindende læmur + udhus/garage/carport/anneks/brændeskur m.m.).

Kælder

I mange af Jammerbugt Kommunes byplanvedtægter, lokalplaner og deklARATIONER er det fastsat, at et sommerhus kun må opføres i én etage. Selv om det er hensigten, har Klagenævnet dog afgjort, at Jammerbugt Kommune ikke kan afvise en ansøgning om at opføre et sommerhus med kælder, når sommerhuset er i én etage og kælderloftet ikke ligger 1,25 m over terræn. Dette betyder, at det i store dele af sommerhusområderne ikke kan håndhæves, at der ikke må bygges kældre.

For at sikre, at et sommerhuse kommer til at fremstå som en lav bebyggelse og for at forhindre byggeri, der fremstår som værende i 2 etager, fx. ved delvist synlig kælder, bør der i nye lokalplaner være bestemmelser herfor:

Kælderen må ikke være synlig udefra.

Der kan dog etableres delvist synlig kælder med maks. én fritlagt side til garage i tilfælde, hvor kupe-ret terræn, efter konkret vurdering, giver mulighed herfor.

Kælder kan kun etableres så den følger sommerhusets ydervægge eller mindre.

Kælder til garage kan placeres andre steder end under sommerhuset, dog indenfor nærzonen, og skal overholde lokalplanens afstandskrav til skel.

Hvor der etableres garager i kælder, må denne maks. udgøre det antal m², der i lokalplanen er angivet som maks. for sekundært byggeri.

Garageporten må have en bredde på maks. 3 m og indkørsel til garage i kælder må maks. udgraves i en bredde på 4 m.

Garageareal i kælder tæller med som sekundært byggeri.



Kælder ikke synlig ud over indkørsel til garagen.



Det fritlagte kælderareal er for bredt, der er 2 garageporte og indkørslen for bred.



Bebyggelsens ydre fremtræden

I nye lokalplaner vil der for både nye og eksisterende områder være krav om træ som facademateriale.

Nogle steder vil man kunne tillade andre materialer på en mindre del af facaden, fx. tegl, beton og glas.

Særlige facadetræk fra eksisterende deklamationer vil blive videreført i nye Lokalplanbestemmelser, hvis de udgør en særlig værdi for områdets karakter. Det kan fx. være områder med særlige krav til dimension på brædder eller opsætning af raftebeklædning o.lign., der giver en særlig virkning for facadeudtrykket.

Som udgangspunkt tillades ikke materialer til facadebeklædning, som ikke er træ. Dette er eksempelvis fibercement, plast, komposit eller lignende materialer. Heller ikke selv om de på overfladen har udtryk af at ligne træ.

Baggrunden herfor er, at materialer der ikke er træ, ikke patinerer som træ og ikke bliver ved med at have samme udtryk som træ. Derimod kan de falme og forvitre på en uhensigtsmæssig og unaturlig måde, der er ulig med træ, hvilket kan påvirke et område negativt.

Skorstene kan opføres i stål eller murværk.

Materialer – vinduer og døre

I de eksisterende byplanvedtægter, deklamationer og lokalplaner er der ofte fastlagt bestemmelser om at vinduer og døre skal udføres i træ, eller også mangler der retningslinjer for dette.

Baggrunden for de manglende bestemmelser er naturligvis, at der på den tid, hvor de første planer blev udarbejdet, ganske enkelt ikke var alternativer som vinduer af plast eller aluminium.

Der er de senere år sket en stor udvikling af træ-aluvinduer og især plastvinduer, der er blevet væsentligt reduceret i rammebredden. Derfor finder Jammerbugt Kommune det som udgangspunkt ikke længere nødvendigt, at der stilles særlige krav til

hvilket materiale, der bruges til vinduer og døre i nye lokalplaner.

Der kan dog være eksisterende områder med en særlig æstetik eller karakteristika, hvor der vil være krav om at fastholde bestemmelserne om vinduer og døre i træ.

Farver

Der stilles i nye lokalplaner krav til farver for at sikre, at sommerhusene ikke virker dominerende i landskabet og naturen.

Som udgangspunkt skal sommerhuse fremstå i farven brun, grå, naturligt grøn, sort eller træets naturlige farve. Røde farver kan tillades i lukkede områder præget af beplantning, men ikke i åbne klitlandskaber.

Eksisterende områder med krav om specifikke farver, der har givet området et særligt præg, skal videreføres som bestemmelse i den nye lokalplan.



Jordfarveskalaen indeholder også flere meget dominerende og markante farver, f.eks. skrappe gule og blå nuancer. Derfor bruges jordfarveskalaen ikke i nye lokalplaner for sommerhusområderne.

Vinduer og døre skal fremstå i tilsvarende farver som huset eller hvid eller inden for farvespektret mellemgrå til sort.

Alle andre bygninger samt læskærme/hegn m.m. på grunden, skal fremstå i tilsvarende farve som sommerhuset.

Bygningsniveau

Sterne og vindskeder skal gives tilsvarende farve som huset eller en farve, som ligger inden for farvemulighederne for sommerhuset. Det har de senere år været meget brugt med hvid som kontrastfarve på stjerne og vindskeder. Dette er dog meget dominerende i landskabet og skal derfor undgås i de åbne områder.



Hvide stjerne og vindskeder.



Sterne og vindskeder i samme farve som sommerhuset gør dem mindre markante og dominerende.

Tagform og hældning

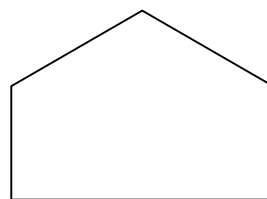
Der er tradition for at sommerhuse opføres med sadeltag. Dette giver visuelt de mindst markante huse.

Tage skal som udgangspunkt opføres som sadeltage uden valm og med en taghældning på mindst 15° og maks. 55°.

Der kan gives mulighed for asymmetriske sadeltage, flade tage og tage med ensidig taghældning, hvis området taler herfor. Dette vil primært være i nye områder udenfor sårbare landskaber.

Det skal sikres, at områderne indrettes under hensynstagen til det omgivende landskab og den kvalitet og byggetradition, som er gældende i de eksisterende sommerhusområder.

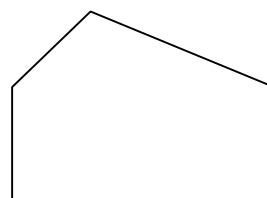
Tage skal etableres med samme hældning, materiale- og farvevalg på beboelseshus og garage/carport/udhus/anneks o.lign. bygninger på grunden. Tag på brændeskjul kan evt. opføres med en mindre hældning.



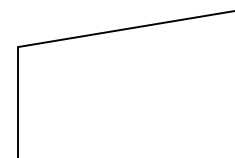
Sadeltag.



Fladt tag.



Forskudt sadeltag.



Ensidig taghældning.



Tagmaterialer

I fremtidige lokalplaner for nye og eksisterende sommerhusområder skal der, efter konkret vurdering af det enkelte område, optages bestemmelser om, at tage skal dækkes med græs- eller lyngtørv, sedum, mørke beton- eller teglsten, træ, listetækket tagpap, eternittagplader i mørke farver, stålplader med klinkfals/pandepfadeprofil eller strå.

Intet tagmateriale må have en glans over 30.

Glas- eller plasttage er ikke tilladt i dag, og det vil heller ikke være tilladt i nye lokalplaner.

Bæredygtighed og "grønne tage" i form af græstørvstage er ikke et nyt fænomen i Jammerbugt Kommune.

Allerede i 60'erne, hvor de store sommerhusudstykningsområder fandt sted i de åbne klitlandskaber, var man opmærksom på at bevare det æstetiske udtryk og optog bestemmelser om græstørvstage i mange af de stadig gældende deklarerationer.

Man gravede ud til opførelse af sit sommerhus, genanvendte græstørvstage som tagmateriale. Her ved brugte man de naturlige lokale ressourcer, og begrænsede den visuelle "belastning" ved at placere et hus i klitlandskabet.

Da græstørvstage endvidere opsuger en del af regnvandet, begrænses overfladevandet på grunden.

Jammerbugt Kommune ønsker derfor at fastholde bestemmelsen om græstørvstage i de områder, hvor der er krav herom i eksisterende bestemmelser.

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.

Græstørv kan fint gro på tage i kystnære områder, men kræver et tykt og evt armeret lag jord, afhængig af tagets hældning.



Betydningen af græstørv på taget er meget afgørende for et område. Her gemmer husene sig i landskabet og græstørvstage har den ønskede effekt.



Sedum er som udgangspunkt et ok tagmateriale i sommerhusområdet og er med sin opbygning både nemt at anlægge og hjælper med at begrænse mængden af overfladevand. På billedet ses dog tydeligt, hvorfor sedum ikke kan erstatte græs- eller lyngtørv. Sedumplanterne er ikke egenshørende og afspejler ikke det omkringliggende landskab i hverken farver eller form.



Her ligner det, at man har lagt rullegræs på taget i et for tyndt lag jord. Græstørv skal have et tykt underlag af jord for at kunne vokse og for ikke at udtørre eller glide ned.

Sommerhuse med ovenlysvinduer og rytterlys markerer sig på en negativ måde i landskabet ved henholdsvis solreflektion og ved oplysning i aften- og nattetimerne.

Derfor skal anvendelsen af ovenlys begrænses til 1 - 2 ovenlysvinduer med et samlet areal på op til 2 m². Rytterlys tillades ikke.

Bygningsniveau

Opvarmning

Sommerhusene i Jammerbugt Kommune har som udgangspunkt individuel varmforsyning, primært bestående af elvarme og enkelte steder jordvarme. Ud over traditionel elvarme anvendes ofte luft til vand varmepumpe, eller der suppleres med luft til luft varmepumpe, solenergianlæg eller brændeovn.

Varmepumper og lignende tekniske anlæg skal indeholdes i bygningen eller tilpasses bygningens udtryk f.eks. ved indbygning i en boks udført i samme materialer som sommerhuset. Varmepumper og lignende tekniske anlæg skal placeres indenfor nærzonen.

Etablering af et jordvarmeanlæg vil kunne medføre indgreb i naturtilstanden. Der kan som udgangspunkt etableres jordvarmeanlæg under forudsætning af, at de geologiske forhold er egnede, og at der ikke sker terrænændringer af landskabet.

Jordvarme i klitfredet areal kræver tilladelse fra Kystdirektoratet.



Varmepumpe godt integreret med boks på facaden.



Varmepumpe ikke indbygget eller indpakket.

Solenergianlæg

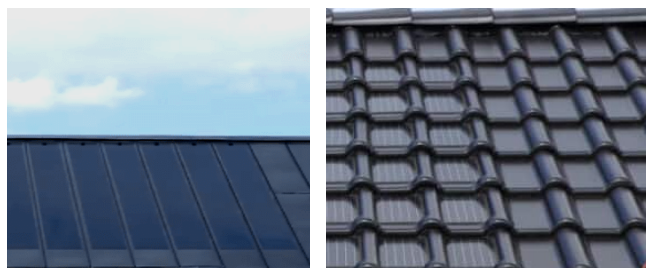
Solenergianlæg (solceller, solfangere m.v.) er en fælles betegnelse for anlæg, der udnytter solens energi til fremstilling af strøm og varme.

Solenergianlæg tillades af landskabelige hensyn ikke i fremtidige lokalplaner for sommerhusområderne - hverken som fritstående anlæg eller som anlæg monteret på tage eller facader.

Der kan dog gives mulighed for solenergianlæg monteret på bygninger, hvis disse er tilpasset byggeriet og indgår som en fuldt integreret del af facade- eller tagmaterialet. Der differentieres mellem at være integreret i materialet og nedfældet i materialet.

Solceller kan dog ikke integreres i taget i områder, hvor der er krav om græstørv på taget.

Solenergianlæg kan være meget dominerende i åbne landskaber. Derfor vil det bero på en vurdering af områdets karakter, synlighed og områdets sårbarhed i form af natur, arkitektur og landskab, om og evt. hvor, der kan tillades solenergianlæg i nye lokalplaner.



Eksempler på solceller integreret i stålplader og tagsten.

Andre energi- og varmekilder

Alle former for møller (mini/mikro-vindmøller, lodrette vindmøller o.lign.), vindturbiner og andre energi- og varmeanstaltninger, uanset størrelse, kan ikke placeres i sommerhusområderne hverken på sommerhuset eller på terræn.



