

Forslag til

LOKALPLAN 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge
Saltum

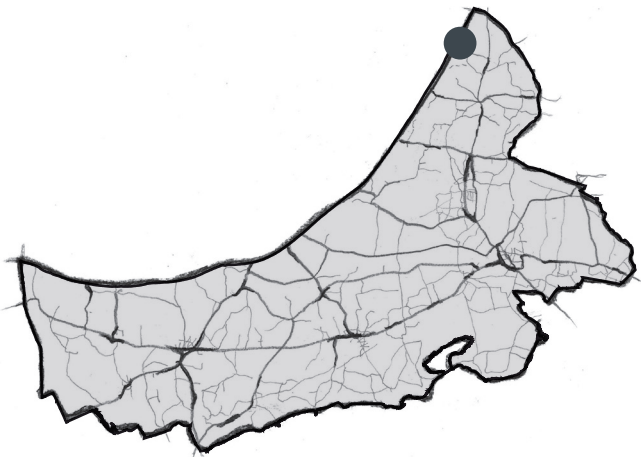
Februar 2024



**JAMMERBUGT
KOMMUNE**

Forslag til Lokalplan 24-010 er offentliggjort fra
XX. XX 2024 til og med XX. XX 2024.

Her ligger lokalplanområdet:



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Kort

Matrikelkort og Topografisk Kortværk
© Jammerbugt Kommune & Geodatastyrelsen
Ortofotos © Jammerbugt Kommune

Nærmere oplysninger:

Jammerbugt Kommune
Vækst- og Udviklingsforvaltningen
Toftevej 43
9440 Aabybro
Lokalplanlægger: Karina Lentz Andersen og Kathrine Brix Mørk
E-mail: kla@jammerbugt.dk og ktm@jammerbugt.dk
Tlf.: 41912654 og 41912644

Forsidebilledet viser luftfoto af lokalplanområdet



Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

Vejledning

Hvad er en lokalplan? 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål 7
 Lokalplanområdet 10
 Lokalplanområdets omgivelser 12
 Lokalplanens indhold 12
 Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 13
 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder 25
 Servitutter 26

Planbestemmelser

Indledning 31
 1. Formål 32
 2. Område og zonestatus 32
 3. Arealanvendelse 34
 4. Udstykning 34
 5. Bebyggelsens placering og omfang 35
 6. Bebyggelsens udseende 38
 7. Ubebyggede arealer 41
 8. Veje, stier og parkering 47
 9. Tekniske anlæg 48
 10. Miljø 49
 11. Grundejerforening 49
 12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug 49
 13. Lokalplan og byplanvedtægt 49
 14. Servitutter 50
 15. Retsvirkninger 52
 Vedtagelse 55

Bilag

Parkeringsnormer, Bilag F * 57

* Bilagene stammer fra kommuneplanen. I lokalplanen er de medtaget i relevante uddrag.

Matrikelkort Bilag 1
 Arealanvendelse Bilag 2A
 Byggelinjer Bilag 2B
 Tagmateriale Bilag 2C
 Fællesarealer Bilag 2D
 Zonestatus Bilag 2E

Vejledning

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område. Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i kursiv har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Bilag:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

Øvrige Bilag, Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanbestemmelserne.

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at kommunalbestyrelsen har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Kommunalbestyrelsen har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 2 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

**Lokalplan 24-010**

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

Hvis kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Redegørelse

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og LI. Norge, Saltum



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:12.000. Luffoto optaget 2023.

Lokalplanens baggrund og formål

I januar 2017 igangsatte Jammerbugt Kommune et projekt med udarbejdelse af en landskabsanalyse samt fornyelser af plangrundlaget i sommerhusområdet nord for Blokhus.

Der blev i årene 2017 til 2018 udarbejdet en landskabsanalyse for området samt fem nye lokalplaner.

Redegørelse

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

Projektet er nu genoptaget, og der fortsættes videre mod nord - til Faarup Klitbakker og Saltum Strand.

Nærværende lokalplan er derfor en del af et større projekt med udarbejdelse af landskabsanalyser og fornyelser af plangrundlaget i sommerhusområdet nord for Blokhushus samt ved Faarup Klitbakker og Saltum Strand.

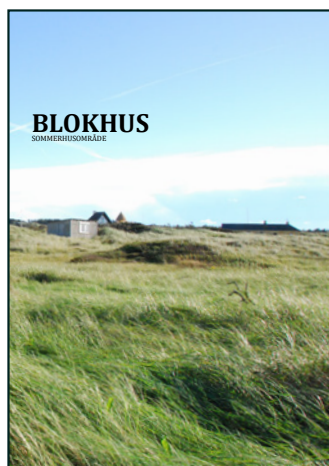
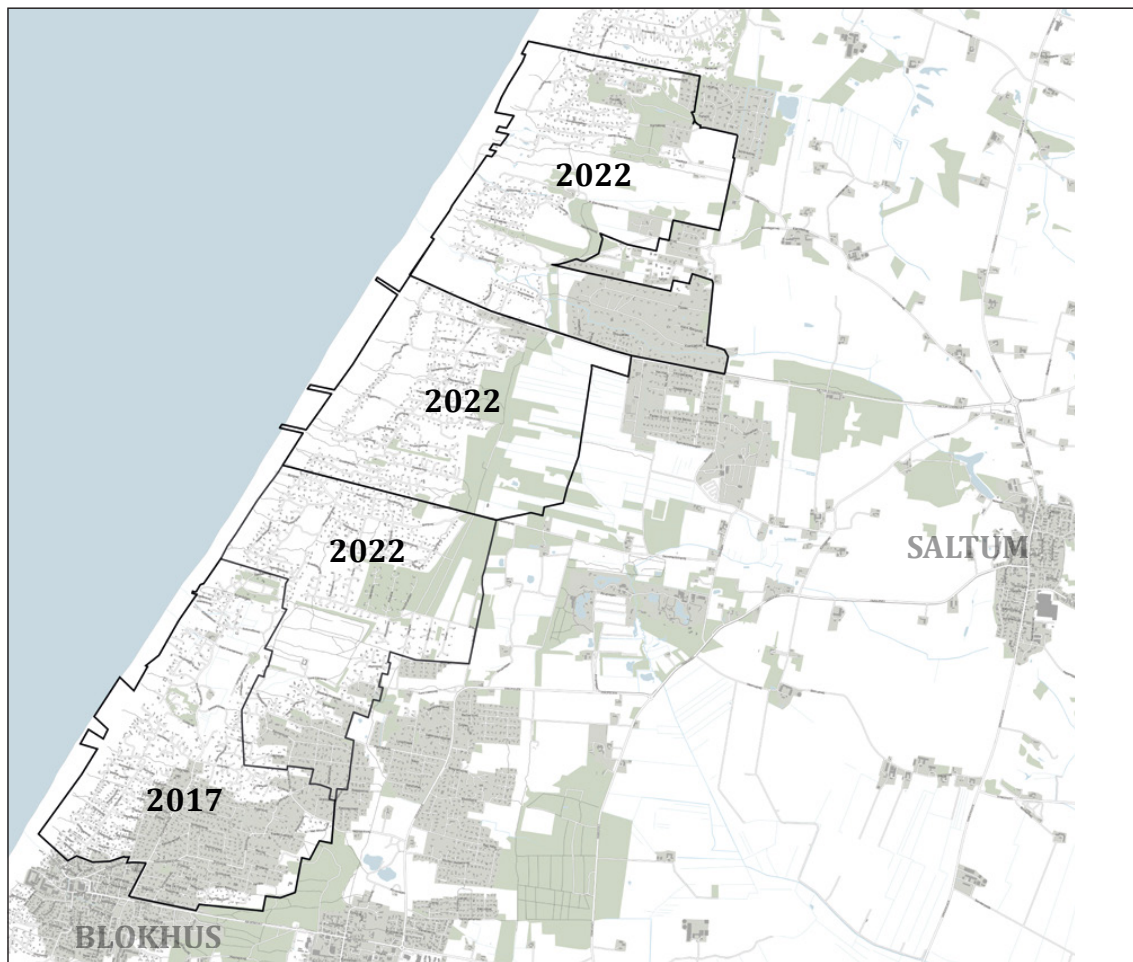
Store dele af sommerhusområdet ved henholdsvis Faarup Klitbakker og Saltum Strand er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1, som er vedtaget i 1953, samt af Byplanvedtægt nr. 4, som er vedtaget i 1974.

Planerne er forældet i forhold til nybyggeri samt i forhold til ønsker om nye muligheder i sommerhusområderne.

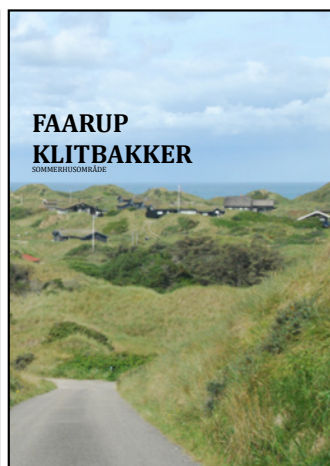
De eksisterende byplanvedtægter er flere steder uklart formuleret, og det betyder, at man ikke kan regulere det nybyggeri, som der ansøges om i dag.

De gamle byplanvedtægter er ligeledes lavet for at omdanne et tomt landskab til sommerhusområde, men i fremtiden er der behov for at planlægningen kan regulere og bevare et fuldt udbygget sommerhusområde.

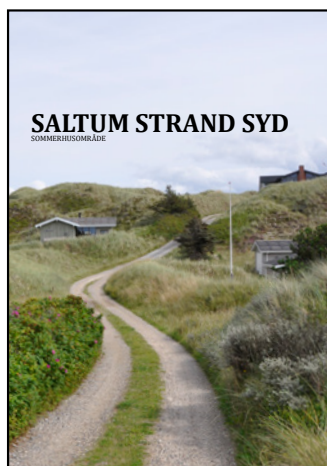
Ud over byplanvedtægterne er der i sommerhusområdet mange tinglyste deklarerationer, som vil forsøges aflyst, og bestemmelserne vil blive overført til de nye lokalplaner. Dette vil være med til at lette administration af områderne, og det vil desuden give et mere forenklet plangrundlag, som er lettere forståeligt for alle borgere.



2017



2022



2022



2022

Redegørelse

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i området ved Kordal og Lille Norge.

Lokalplanområdet har et areal på ca. 150 ha.

Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde. En mindre del af lokalplanområdet er beliggende landzone.

Dele af lokalplanområdet er fredet via fredningerne i Lille Norge og i Dybdal. De fredede områder har åbne, kuperede landskaber.

Et væsentligt landskabselement er Lien, som nordligt i lokalplanområdet vokser frem og bliver op til 43 meter i højden.

I den resterende del af området er der flere typer af landskab - både småkuperet og kuperet landskab, men der er også landskaber, hvor terrænet er mere fladt.

Matrikel- og bebyggelsesstrukturen i de kuperede områder er åben med store grunde i varierende størrelser. I de flade områder opleves strukturen mere regulær - både hvad angår bebyggelse og matrikler.

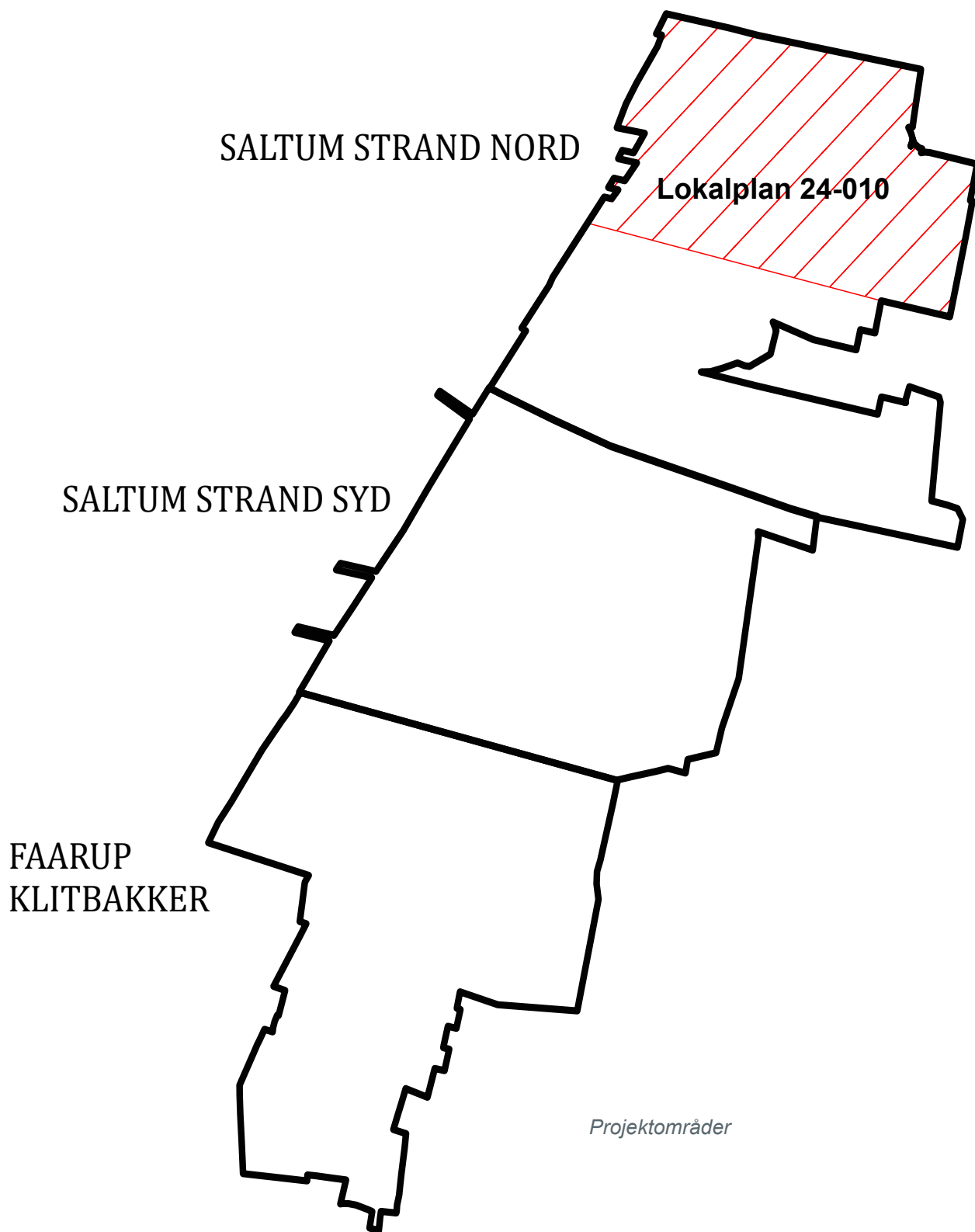


Foto fra området ved Lille Norge



Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum



Redegørelse

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

Lokalplanområdet har mange større og mindre veje. De primære hovedfordelingsveje inden for området er Ørnebjergvej, Kordalsvej og Karen Mariesvej. I tilknytning til de primære veje er der mange mindre veje, som forsyner området.

Langs kysten er der flere stier der leder ud til havet. Stierne kobler sig på det eksisterende vejnet af blinde og gennemkørende veje. Flere blinde veje forbindes af stier, der hjælper med at skabe forbindelser på tværs af områderne.

Sti 100 løber i nord- og sydgående retningen gennem lokalplanområdet. Desuden er der fire offentlige stier til stranden - Sti 16, 17, 18 og 19.

Lokalplanområdets omgivelser

Nærområderne er meget varierende, og de indeholder flere markante terræn- og landskabstyper.

Længst mod vest ligger klitterne, som er dannet af sandflugt efter landhævningen efter sidste istid. Klitterne karakteriseres ved at være småkuperet med stejle skråninger og højder på op til 24 meter over havet.

Det mest markante terrænmæssige element ud over klitterne er Lien, som er Stenalderhavets kystlinje. Siden sidste istid har landet hævet sig, og sandflugten har dannet den 'nye' kystlinje vest for Lien (den kystlinje, vi kender i dag). Mod nord i lokalplanområdet og videre ind i naboområdet hæver Lien sig igen, og Lien bliver meget markant i området omkring Ørnebjerg.

Nærområderne mod nord, nordøst og mod syd indeholder sommerhusbebyggelse af varierende karakter, dog er bebyggelsesstrukturen generelt åben, og matriklerne i områderne er generelt store og placeret varierende.

Mod øst grænser lokalplanområdet op til arealer i landzone, som terrænmæssigt er højereliggende og fladt.

Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området bevarer sin nuværende karakter, og at der ved ombygning og ved nybyggeri tages hensyn til det nærområde, bebyggelsen er beliggende i.

Lokalplanen indeholder derfor bl.a. bestemmelser om bebyggelsens



Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

udformning, størrelse og placering. Derudover er der i lokalplanen bestemmelser for terrænregulering, beplantning og hegning. Nogle bestemmelser gælder for hele lokalplanområdet, mens andre er tilpasset det enkelte delområde.

Lokalplanen inddeler lokalplanområdet ved Kordal og Lille Norge i et mindre antal delområder, hvor centrale bestemmelser fra tidligere planlægning (byplanvedtægter og deklARATIONER/servitutter) er blevet sammenskrevet og moderniseret.

Lokalplanområdet er inddelt i tre delområder - se Bilag 2A.

Delområderne i lokalplanen medvirker til, at det samlede lokalplanområde bevarer og opretholder sine områdekarakteristika, herunder bebyggelses- og matrikelstruktur.

I forbindelse med lokalplanens vedtagelse, aflyses tidligere byplanvedtægter og lokalplaner samt bygningsregulerende deklARATIONER/servitutter, enten helt eller delvist.

Privatretlige servitutter som fx en vejret, et oversigtsareal eller et byggeretsligt skel bliver ikke afløst.

De eksisterende tilstandsservitutter med byggeretslige bestemmelser afløses af lokalplanens indhold for at lette administrationen og bevare lokalplanområdets harmoniske udtryk.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Habitatdirektivet

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet ligger udenfor Natura 2000-områder. Lokalplanområdet ligger ca. 2,5 vest for Natura 2000-område nr. 216 – "Saltum Bjerge". Området rummer flere sjældne planter og mange arter, der er karakteristiske for især de to overdrevstyper, som er at finde i det pågældende Natura 2000-område.

Det vurderes, at de sjældne planter samt fugle- og dyreliv i Natura 2000-området ikke vil blive påvirket af realiseringen af nærværende lokalplan. Vurdering er, at den fortsatte anvendelse til sommerhusområde ikke vil give gener i forhold til Natura 2000-området.

Bilag IV arter i forhold til EF-habitatdirektivet, Rødliste eller fredning
Dyre- og plantearter omfattet af Habitatdirektivets Bilag IV er i henhold til direktivet særligt beskyttet, uanset om de forekommer inden for et

Redegørelse

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

af de udpegede Habitatområder (Natura 2000-område) eller udenfor. En række dyr og planter, der er omfattet af Habitatdirektivets Bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted ved arealet.

På baggrund af faglig rapport nr. 635, 2007 Håndbog om dyrearter på Habitatdirektivets Bilag IV fra Danmarks Miljøundersøgelser samt kommunens øvrige kendskab vurderes umiddelbart, at der ved eller på og omkring arealet kan være:

- Markfirben
- Spidssnudet frø
- Vandflagermus

Der er nyere statslige kvalitetssikrede NOVANA-registreringer af Markfirben (rødlistet VU, sårbar) inden for området (Lille Norge), og ud fra generelt kendskab til artens levevis, registreringer udført af private og vores lokalkendskab må det formodes at arten er udbredt i særligt de kystnære klitarealer.

Der er yderligere nyere statslige kvalitetssikrede NOVANA-registreringer af Odder (rødlistet VU, sårbar) umiddelbart syd for lokalplanområdet ifbm. mindre vandløb, og det vurderes på den baggrund at arten meget vel kan være forekommende indenfor lokalplanområdet. Der er ikke registreret forekomst af Spidssnudet frø (rødlistet NT, næsten truet) indenfor lokalplanområdet, men ud fra kendskab til artens levevis og lokalkendskab til naturgrundlaget med flere næringsfattige vandhuller og tilstedende egnet fourageringshabitat for arten, vurderes denne meget sandsynligt forekommende indenfor lokalplanområdet.

Odder er optaget på rødlisten 1997 som sårbar. Rødlisten 1997 er en fortegnelse over plante- og dyrearter, der er forsvundet, akut truede, sårbare eller sjældne i den danske natur. Jammerbugt Kommune har ikke konkret kendskab til registrering af nogle af de nævnte arter på og omkring arealet. Jammerbugt Kommune er ikke bekendt med forekomster af andre planter eller dyr omfattet af artsfredning eller optaget på nationale eller regionale rødlistepå eller umiddelbart op til arealet.

Jammerbugt Kommune vurderer herefter, at projekter inden for lokalplanområdet ikke vil have negativ indflydelse på de nævnte arter, fordi der ikke ændres på vandhuller, vandløb, fortidsminder, sten- og jorddiger eller andre potentielle levesteder for padder og krybdyr. Der fjernes ikke gamle bygninger i lokalplanområdet, som vurderes at være levested for flagermus. Der fældes ikke meget store træer indenfor området. Det vurderes derfor, at der ikke sker fysiske ændringer i



Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

forbindelse med lokalplanen, der kan være til skade for Bilag IV-arter.

Rødlistede arter

Der er registreret forekomst af en række supplerende rødlistede arter indenfor lokalplanområdet bl.a.; Butsnudet frø (Næsten truet), Ilder (Næsten truet), Ræv (Næsten truet), Kommabredpande (Næsten truet), Isblåfugl (Næsten truet), Brunlig perlemorssommerfugl (Næsten truet), Liden snerre (Næsten truet), Vibefedt (Næsten truet) og Bakketidsel (Næsten truet) samt flere fuglearter.

Fredede arter

Der er registreret forekomst af de fredede orkidéer bakke-gøgelilje (Lille Norge fredning), hollandsk hullæbe (I klitterne) og plettet gøgeurt (Lille Norge fredning) (førstnævnte rødlistevurderet NC "næsten truet" og i aktuel tilbagegang nationalt set). Arterne vurderes at kunne være mere udbredt i lokalplanområdet end de usystematiske nuværende registreringer giver udtryk for.

Forholdet til kysten

Hele lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Jf. planloven skal eksisterende sommerhusområder inden for kystnærhedszonen fastholdes til feriefornål.

Ligeledes skal lokalplaner i kystnærhedszonen indeholde oplysning om den visuelle påvirkning af områderne og redegøres for eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.

Lokalplanen muliggør ikke yderligere udstykning i det allerede eksisterende sommerhusområde. Lokalplanen muliggør, at ubebyggede grunde kan bebygges jf. denne lokalplans bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse ikke må opføres inden for de beskyttede områder langs kysten, hvilket bevirker, at bebyggelsen trækkes væk fra kysten. Lokalplanen fastlægger derudover, at ny bebyggelse ikke må overstige 5,0 meter i højden.

Da bebyggelsen er opført/skal opføres tilbagetrukket fra kysten, og da den maksimalt tilladte højde på byggeri er 5,0 meter, vurderes det derfor, at lokalplanen medfører en begrænset påvirkning af kystlandskabet. Det er Jammerbugt Kommunes opfattelse, at lokalplanens anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser vil modvirke en negativ visuel påvirkning af kysten, set i forhold til det omgivende landskab.

Idet lokalplanområdets fremtidige zonestatus er uændret (fastholdes

Redegørelse

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

som sommerhusområde og landzone), er lokalplanen i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom.

Detailhandel

Der kan ikke etableres detailhandel inden for lokalplanens område.

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

Klitfredningszone

Dele af området er beskyttet af 300 meter klitfredningszone. Det væsentligste formål med denne beskyttelseszone er at opnå en bedre beskyttelse af de åbne og i særdeleshed de uberørte kyststrækninger med de dertil knyttede naturmæssige værdier og oplevelsesmuligheder for befolkningen.

Naturbeskyttelsesloven fastlægger, at der ikke må foretages ændring af de klitfredede arealer. Der må ikke hegnes, og arealerne må ikke afgræsses. Der må ikke placeres campingvogne og lignende eller etableres skel. Man må færdes til fods i de klitfredede arealer, hvis der er lovlig adgang til arealerne.

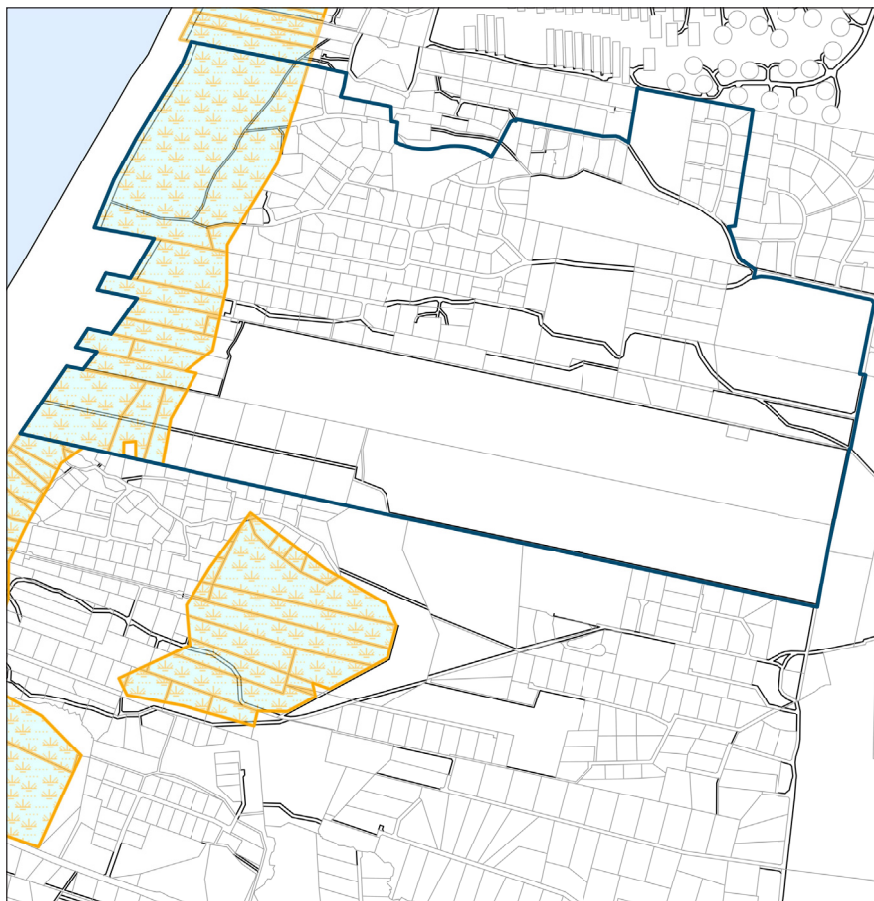
Arealet omfattet af klitfredningszonen er fredet mod uhensigtsmæssig slidtage og mod ethvert anlægsarbejde med undtagelse af foranstaltninger til dæmpning af sandflugten.

Flere ejendomme inden for lokalplanområdet er i dag beliggende i klitfredningszonen, og flere af disse ejendomme er bebygget med et sommerhus.

Skal der laves en tilbygning til eksisterende sommerhuse inden for klitfredningszonen, eller skal der foretages en gennemgribende ombygning, der kan sidestilles med nybyg, skal huset fjernes og kan således nyopføres uden for klitfredningszonen.

Myndighed vedr. arealer, der er omfattet af klitfredning er Kystdirektoratet.

Klitfredningszone ses af efterfølgende kort.



Angivelse klitfredningszone inden for lokalplanområdet

Beskyttet natur - naturbeskyttelseslovens § 3

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, overvejende: hede, mose og overdrev.

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af heder, moser og lignende, strandenge og strandsump samt ferske enge og biologiske overdrev.

Da lokalplanområdet blev planlagt til sommerhusområde før 1. juli 1992, er beskyttelsen mod tilstandsændringer for så vidt angår arealer med hede, strandeng og strandsump, samt ferske enge og biologiske overdrev undtaget, jf. § 1 i bekendtgørelse om beskyttede naturtyper. Hvis §3 arealerne (hede m.m.) ikke var registreret i 1992, men er kommet til (vokset ind i) efterfølgende, så gælder §3 beskyttelsen fuldt ud.

En mindre del af lokalplanområdet er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 som mose og som sø.

Redegørelse

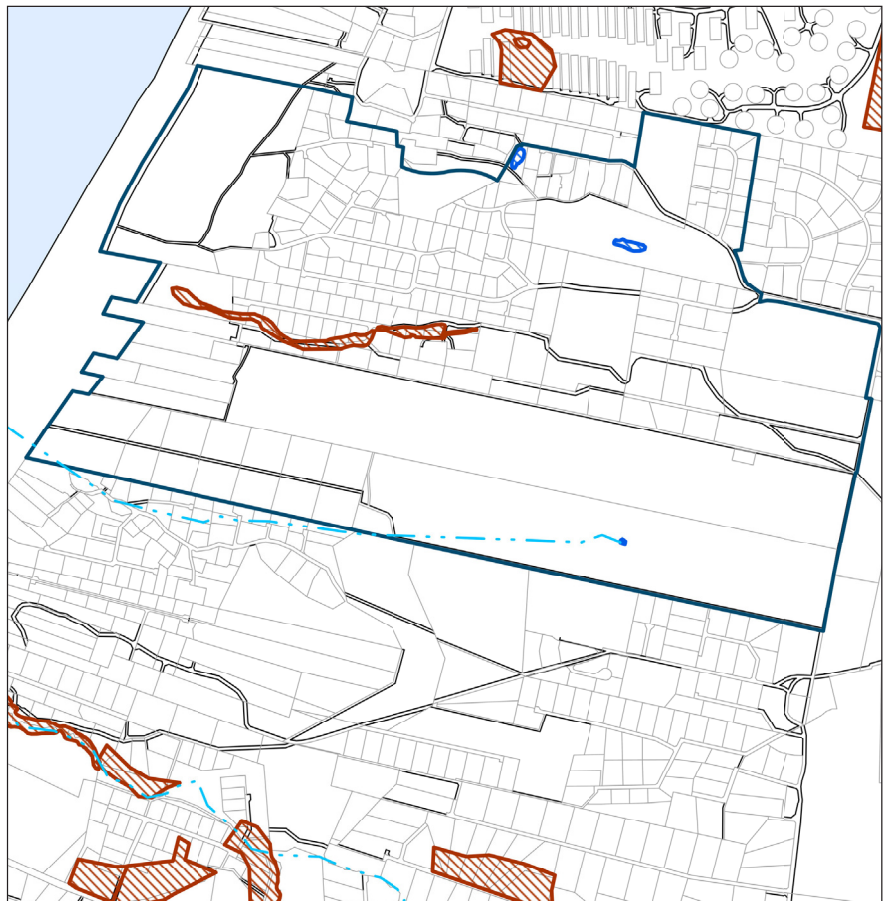
Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

Som udgangspunkt kan der ikke tillades projekter, der kan medføre tilstandsændringer i et §3 beskyttet areal. Det er kun i helt særlige tilfælde, der kan gives en dispensation fra naturbeskyttelseslovens §3.”

Desuden findes der i lokalplanområdet et vandløb, der er §3-beskyttet jf. naturbeskyttelsesloven.

Vejledende angivelse af sø- og mosearealerne og vandløbet fremgår af nedenstående kort.



Vejledende angivelse af §3-arealer, sø- og mosearealer og vandløb

Fredninger - Dybdal og Lille Norge arealfredninger

To arealer på henholdsvis 27 ha og 29 ha ved Dybdal og Lille Norge blev fredet i 1961 og 1965. Områderne blev fredet for at sikre og bevare natur- og landskabelige værdier. Videre blev områderne fredet for at sikre offentlighedens adgang til arealerne.

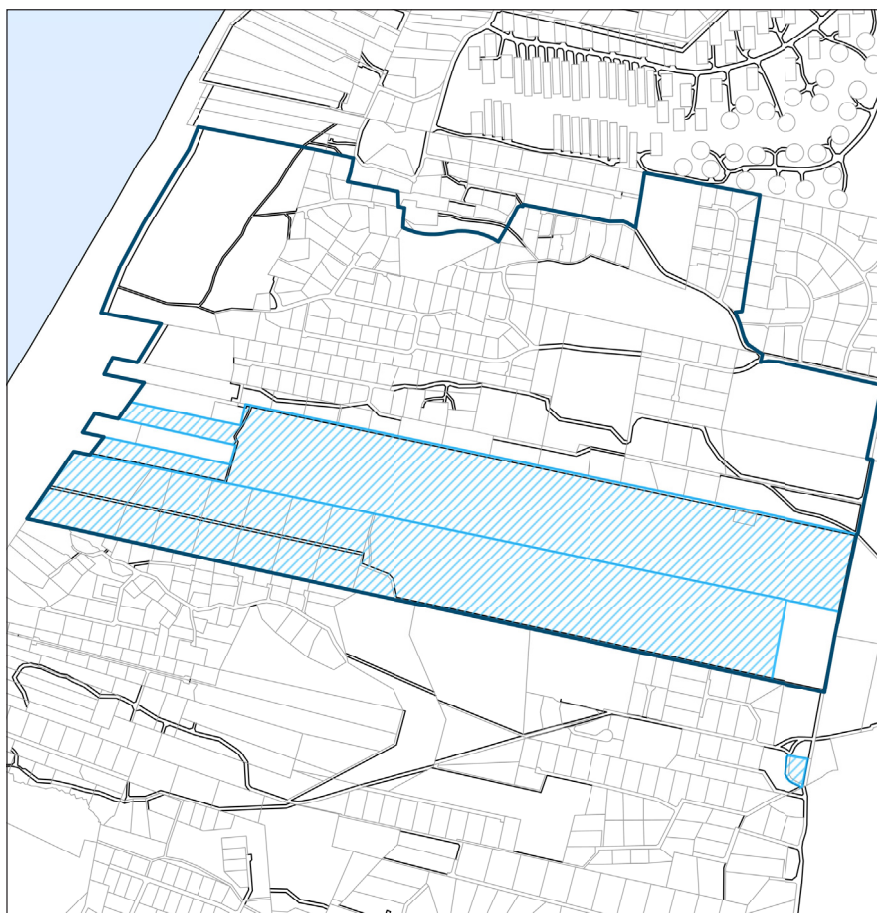


Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

Der må ikke foretages ændringer af arealernes nuværende tilstand, herunder at opføre yderligere bygninger af nogen art eller anbringe master, boder eller andre indretninger eller foretage beplantninger, der kan ødelægge de pågældende områders betydning for almenheden.

De fredede arealer inden for lokalplanområdet fremgår af kort nedenfor.



Angivelse af fredede arealer inden for lokalplanområdet

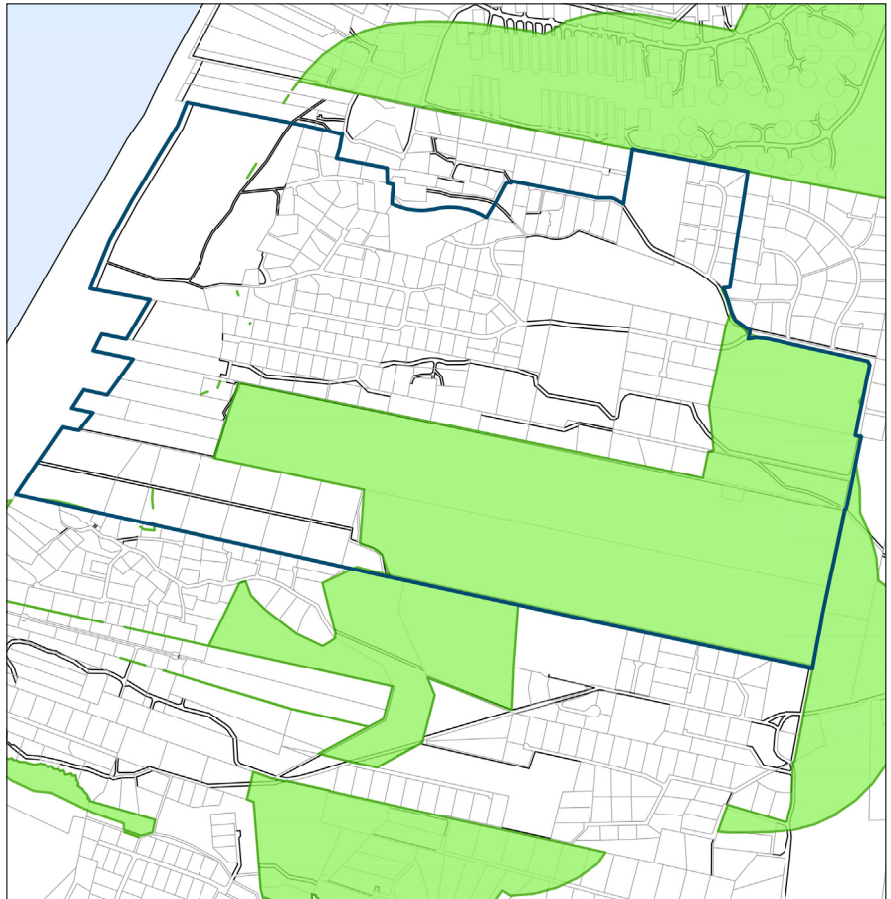
Skovbyggelinje

Som det ses af efterfølgende kort, er det kun landzonearealer, der er omfattet af skovbyggelinjen. Sommerhusområdet er således ikke omfattet af skovbyggelinje. Skovbyggelinjen søges derfor ikke ophævet.

Redegørelse

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum



Angivelse af skovbyggelinje inden for lokalplanområdet

Museumsloven

Der findes i området beskyttede sten- og jorddiger, der er omfattet af Museumslovens § 29a (se kort på næste side). Der må ikke ske ændringer i tilstanden af disse.

Derudover må der ikke foretages udstykning, matrikulering eller area-loverførsel, der fastlægger skel gennem fortidsminder.

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejde skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund.

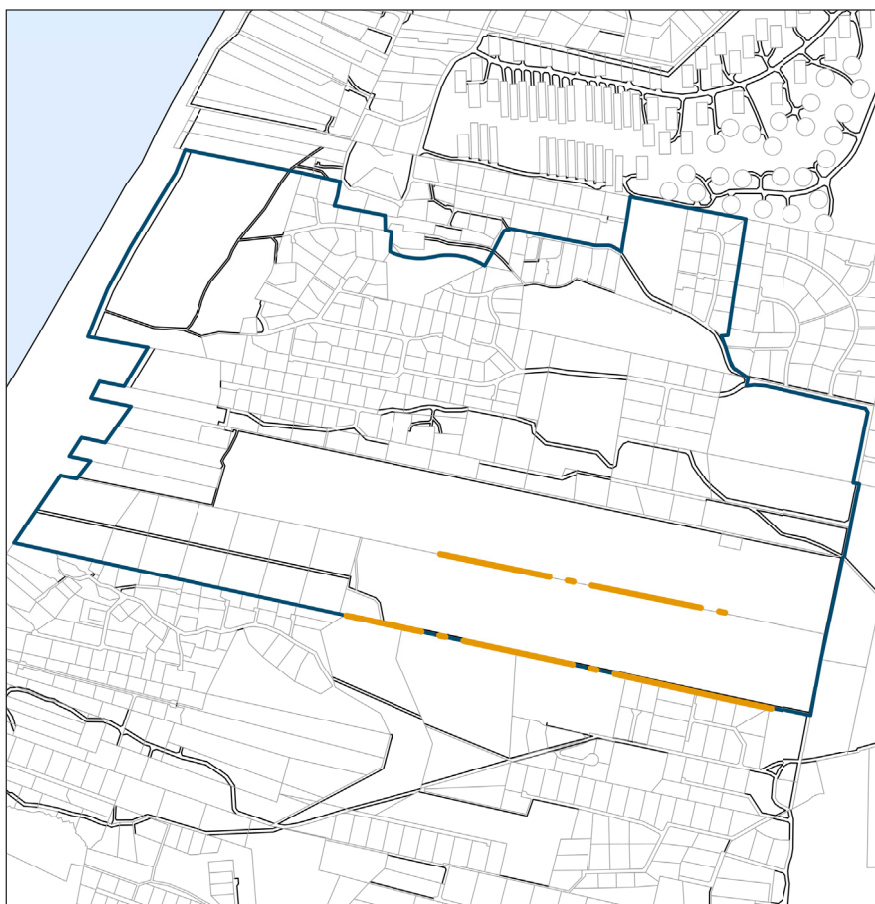
Loven giver bygherre mulighed for at få en udtalelse om risiko for fund af arkæologisk betydning samt besked om de finansieringsmæssige konsekvenser. Findes der i forbindelse med jordarbejdet spor af fortidsminder, f.eks. knogler, flintredskaber, lerkarskår m.m., skal arbejdet standses idet omfang, der berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal



straks anmeldes til museet.

Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til nedenstående statsanerkendte kulturhistoriske museum:

Nordjyllands Historiske Museum
 Algade 48
 9000 Aalborg



Angivelse af beskyttede jord- og stendiger inden for lokalplanområdet

Bek. om udpegning af drikkevandsressourcer

Jævnfør bekendtgørelse nr. 483 af 8. maj 2023 om udpegning af drikkevandsressourcer er en meget lille del af den østlige del af lokalplanområdet beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet ligger ikke inden for indvindingsopland til et alment

Redegørelse

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

vandforsyningsanlæg.

Lokalplanområdet ligger indenfor Jonstrup Vandværks forsyningsområde, jf. Vandforsyningsplan for Jammerbugt Kommune.

Kommuneplanen

Rammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 24.S1 og 24.S5 og er i overensstemmelse hermed.

Grønt Danmarkskort - Retningslinje 2.1.1

Grønt Danmarkskort er et samlet netværk bestående af de selvstændige udpegninger: Natura 2000-områder, særligt værdifulde naturområder, potentielle naturområder, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser.

Indenfor lokalplanområdet er der jf. det Grønne Danmarkskort udpeget følgende områder: særligt værdifulde naturområder og økologiske forbindelser. Disse områder beskrives selvstændigt i de efterfølgende afsnit.

Særligt værdifulde naturområder - Retningslinje 2.1.3

Lokalplanområdet er udpeget til særligt værdifuldt naturområde i Kommuneplan21. Lokalplanområdet er udpeget sammen med store dele af den øvrige kyststrækning i Jammerbugt Kommune, som rummer et væsentligt antal sommerhus- og feriebebyggelser.

I de særligt værdifulde naturområder må der ikke ske ændringer i arealanvendelse, der påvirker biodiversiteten og de naturlige processer i negativ retning eller begrænser fremtidige muligheder for udvikling af biodiversiteten.

Lokalplanen vurderes ikke at hindre, at dyr og planter kan spredes i landskabet.

Lavbund og potentielle vådområder - Retningslinje 2.1.7

Mindre dele af lokalplanområdet er beliggende i områder udpeget som lavbundsareal. Områder udpeget som lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for større anlæg.

Jammerbugt Kommune er historisk set formet af hav og fjord, og mange områder er naturligt lavtliggende. De udgøres ofte af enge og moser, men kan også være områder, der i dag er intensive landbrugsarealer, som tidligere har været natur.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen



Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

for lavbundsarealer, idet området allerede i dag er næsten fuldt udbygget.

Større, sammenhængende landskaber - Retningslinje 2.2.2

Hele lokalplanområdet ligger indenfor et område udpeget som større sammenhængende landskab jf. kommuneplanens retningslinjer. Indenfor de større sammenhængende landskaber, skal beskyttelse og udvikling af landskabsværdierne vægtes høj.

De større sammenhængende landskaber skal så vidt muligt friholdes for tekniske anlæg, der kan påvirke landskabet. Der kan ske byudvikling i respekt for landskabsværdierne. Øvrigt byggeri og anlæg skal placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabets skala og karaktertræk.

Udpegningen af området, som lokalplanområdet er omfattet af, er lavet med henblik på beskyttelse af et sammenhængende klitlandskab langs med kysten.

Da området i dag næsten er fuldt bebygget, og da lokalplanen ikke åbner op for yderligere udstykning, vurderes lokalplanen ikke at påvirke landskabsudpegningen.

Områder, hvor skovrejsning er uønsket - Retningslinje 2.3.2

Lokalplanområdet er beliggende i et kystlandskab, og skovrejsning er uønsket, da skovrejsning ikke er foreneligt med bevaring af landskabet. Etablering af skov vil derfor som udgangspunkt ikke være tilladt i disse områder.

Landbrug - Retningslinje 2.5

Lokalplanområdet ligger inden for et udpeget landbrugsområde. I dette område skal landbruget underordne sig de væsentlige natur-, ferie- og fritidsinteresser.

Parkeringsvedtægt

Jammerbugt Kommune har vedtaget en parkeringsnorm, der indeholder retningslinjer for administrationen af P-arealer i kommunen. P-normen er vejledende for Kommunalbestyrelsen, og anvendes bl.a. i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner.

For sommerhusbebyggelse fastsætter P-normen, at der skal etableres to P-pladser for hver sommerhusbeboelse.

Byplanvedtægt 1

Hele lokalplanområdet er i dag omfattet af Byplanvedtægt 1 med til-

Redegørelse

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

læg, der er vedtaget af det tidligere Saltum-Hune Sogneråd i 1953.

Byplanvedtægt 1 ophæves for det område, der er omfattet af denne nye Lokalplan 24-010.

Miljøforhold

Opvarmning

Lokalplanområdet ligger uden for område med kollektiv varmforsyning. Bebyggelser i lokalplanområdet skal opvarmes individuelt.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Jammerbugt Kommune, og spildevand fra området skal nedsives i nedsivningsanlæg/hævede nedsivningsanlæg.

Mindre områder indenfor lokalplanområdet er beliggende indenfor drænopland tilhørende Jammerbugt Forsyning A/S.

Bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes en renseløsning efter Jammerbugt Kommunes eller Jammerbugt Forsyning A/Ss anvisninger.

Regnvand skal nedsives på egen grund og efter Jammerbugt Kommunes anvisninger.

Jordforurening

Inden for det lokalplanlagte område er der ikke kendskab til, at der er deponeret affald eller sket forurening af jorden. Såfremt der i forbindelse med jordarbejder konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses og Kommunens Plan- og Miljøafdelingen kontaktes. Kommunen skal efterfølgende vurdere om evt. forurening afstedkommer, at der skal sættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelsesloven § 21 og Jordforureningsloven § 71.

Jævnfør Jordforureningslovens § 72 b skal det sikres, at såfremt et areal ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, eller i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde ved førnævnte, skal det sikres, at den øverste halve meter jord på de ubebyggede arealer ikke er forurenet, eller at der er etableret varig fast belægning.

Affaldshåndtering

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal nye køreveje og vendepladser for renovationsbiler indrettes efter de til enhver tid gældende vejregler og efter reglerne i Jammerbugt Kommunes til



enhver tid gældende affaldsregulativer.

Miljøvurdering af planer og programmer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM)" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Lokalplanen er omfattet af lovens § 8, stk. 1.

Jammerbugt Kommune har foretaget en screening af lokalplanen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 3. Kommunen har herefter vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om at udarbejde en miljøvurdering, da planen ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 8, stk. 2 og § 10.

Der er ved afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering lagt vægt på, at

- planen ikke påvirker et internationalt beskyttelsesområde,
- der er tale om at opdatere de bebyggelsesregulerende bestemmelser for et allerede eksisterende og udbygget sommerhusområde,
- påvirkningen af grønne områder og beplantninger, dyre- og planteliv samt biologisk mangfoldighed og naturbeskyttelses interesser i forbindelse med eventuelle anlægsarbejder er lokal samt kortvarig, og det vurderes ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet,
- de arkæologiske interesser varetages i henhold til Museumslovens bestemmelser, og
- området ikke er omfattet af lovmæssige bindinger, der påvirkes af virkeliggørelsen af planens indhold.

Tilladelser eller dispensationer fra anden lovgivning

Lov om private fællesveje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Jammerbugts Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje §§ 49-50 og/eller lov om private fællesveje §§ 62-63.

Nye veje og stier må ikke anlægges før vejmyndigheden har godkendt et detailprojekt for vej- og stianlæg samt godkendt skitseprojekt for vejudlægget.

Naturbeskyttelsesloven

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden for de arealer, der er omfattet af § 3 jf. naturbeskyttelsesloven, før der er givet tilladelse hertil fra Jammerbugt Kommune.

Arealerne inden for lokalplanområdet er beskyttet iflg. naturbeskyt-

Redegørelse

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

telseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer i disse områders tilstand eller udføres handlinger, der kan medføre ændret tilstand i områderne uden, at Jammerbugt Kommune giver tilladelse hertil.

Dele af lokalplanområdet er beskyttet af 300 meter klitfredningslinje. Det er som udgangspunkt forbudt at lave indgreb i og på arealer, som er omfattet af klitfredningslinjen. Der gives kun dispensation fra byggelinjen i ganske særlige tilfælde. Kystdirektoratet er myndighed på forhold vedr. strand- og klitfredningslinjen.

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden på det offentlige og det private §3-beskyttede vandløb inden for lokalplanområdet uden forudgående tilladelse fra Jammerbugt Kommune.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Af bestemmelsesdelens § 14 Servitutter fremgår de servitutter, som aflyses i forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan.

Jammerbugt Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfor-ening, udstykning mv, fællesarealer mv.

Dato-/løbnummer: 14.11.1974, 12628-82

Ejerlav: Jonstrup By, Saltum

Matr.nr.: 2m, 2ae, 2af, 2al, 2z, 2v, 2am, aa, 2y, 2ai, 2ag, 2ao, 2ah, 2ad, 2ø, 2an, 2ac, 2ab, 2ak, 2æ, 2x

Påtaleret: Jammerbugt Kommune

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv.

Dato-/løbnummer: 10.02.1967, 812-82



Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

Ejerlav: Jonstrup By, Saltum**Matr.nr.:** 2t, 2ax, 2u, 2as, 2ah, 2av, 2q, 2s, 2ar, 2au, 2p**Påtaleret:** Jammerbugt Kommune**Titel:** Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, fællesarealer mv.**Dato-/løbnummer:** 27.08.1973, 9361-82**Ejerlav:** Jonstrup By, Saltum**Matr.nr.:** 3t, 3r, 3ad, 3x, 3dc, 3ac, 3æ, 3db, 3dh, 3ab, 3s, 3ae, 3p, 3dd, 3q, 3v, 3de, 3u, 4ba, 3y, 4y, 3aa, 3da, 3ø, 3z**Påtaleret:** Jammerbugt Kommune**Titel:** Dok om be-byggelse, benyttelse, grundejerfor-ening, udstykning mv, fællesarealer mv.**Dato-/løbnummer:** 27.08.1973, 9311-82**Ejerlav:** Jonstrup By, Saltum**Matr.nr.:** 3bn, 3cø, 3am, 3cf, 3ca, 3as, 3cy, 3ch, 3cb, 3bæ, 3bg, 3cp, 3br, 3bm, 3ce, 3bs, 3cu, 3by, 3bh, 3au, 3ax, 3av, 3an, 3cr, 3bz, 3bx, 3bf, 3ct, 3cl, 3be, 3cn, 3cs, 3ah, 3cm, 3bp, 3bu, 3bv, 3ba, 3cæ, 3bd, 3bq, 3cq, 3ap, 3ay, 3cz, 3bt, 3cv, 3cg, 3ai, 3ci, 3aæ, 3af, 3at, 3ag, 3ar, 3cx, 3bø, 3cc, 3ak, 3bo, 3bc, 3bl, 3bi, 3bk, 3co, 3az, 3cd, 3bb, 3aø, 3al, 3aq, 3ao**Påtaleret:** Jammerbugt Kommune**Titel:** Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv., fællesarealer mv.**Dato-/løbnummer:** 09.06.1976, 9529-82**Ejerlav:** Jonstrup By, Saltum**Matr.nr.:** 4an, 4æ, 4ae, 4ah, 4ao, 4ak, 4ag, 4z, 4ac, 4bh, 4aq, 4aa, 4av, 4ø, 4af, 4ad, 4ab**Påtaleret:** Jammerbugt Kommune, Fredningsnævnet, Naturstyrelsen og den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 4k Jonstrup By, Saltum**Titel:** Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv., fællesarealer mv.**Dato-/løbnummer:** 11.02.1983, 1925-82**Ejerlav:** Jonstrup By, Saltum**Matr.nr.:** 4an, 4ai, 4al, 4ap, 4au, 4ao, 4ak, 4aq, 4am, 4at, 4as**Påtaleret:** Jammerbugt Kommune, Fredningsnævnet samt ejerne af de i servitutten nævnte matr. nre.**Titel:** Dok om bebyggelse, benyttelse mv., fællesarealer mv.**Dato-/løbnummer:** 24.06.1987, 7806-82**Ejerlav:** Jonstrup By, Saltum**Matr.nr.:** 4be, 4bf, 5ag, 5ab, 4aæ, 5ap, 5ac, 4bd, 5ae, 4aø, 4bh, 4az, 4ay, 5af, 4ax, 5al, 5ak, 5ai, 5ah, 5ad

Redegørelse

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

Påtaleret: Jammerbugt Kommune og måske for visse bestemmelser ejeren af matr.nr. 4k Jonstrup By, Saltum

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Dato-/løbnummer: 16.07.1990, 7080-82
Ejerlav: Jonstrup By, Saltum
Matr.nr.: 4ba
Påtaleret: Jammerbugt Kommune

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Dato-/løbnummer: 23.11.1968, 7642-82
Ejerlav: Jonstrup By, Saltum
Matr.nr.: 5ap
Påtaleret: Jammerbugt Kommune, Sundhedskommissionen og den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 4k Jonstrup By, Saltum

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv.
Dato-/løbnummer: 27.04.1976, 6794-82
Ejerlav: Jonstrup By, Saltum
Matr.nr.: 18b, 18p, 18o, 18g, 18h, 18n, 18l, 18k, 18i, 18m
Påtaleret: Jammerbugt Kommune

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlige, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

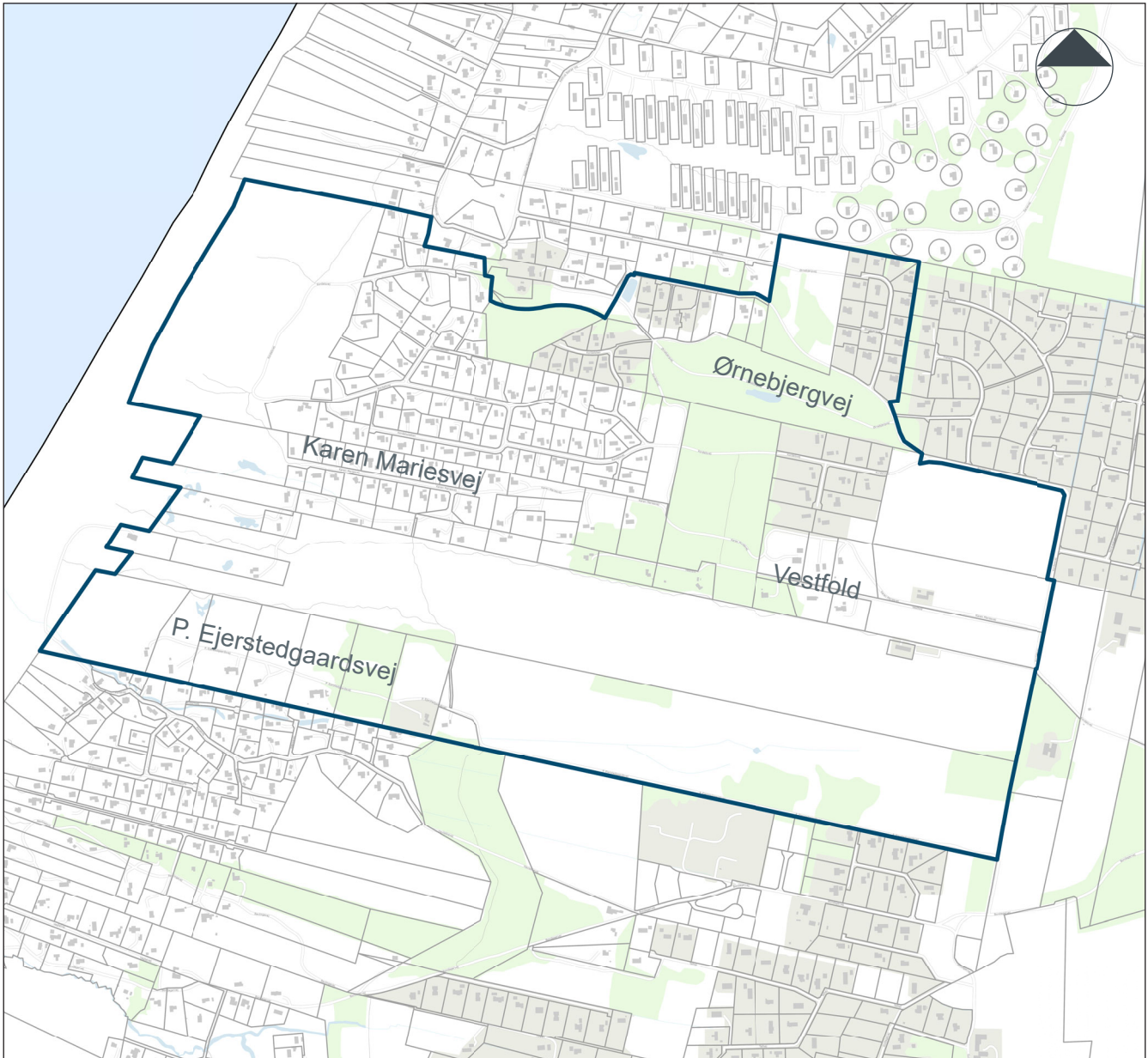
Ved ekspropriationssagens gennemførelse følges de processuelle regler for ekspropriation i vejloven. En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.



Redegørelse

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og LI. Norge, Saltum



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:12.000

Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen.

Tekst i kursiv og kort i teksten har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv og kortene i teksten er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

Planbestemmelser

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens placering, omfang, udformning og materialevalg, under størst mulig hensyn til klitlandskabet, kysten og naturområderne,
- 1.2 at al bebyggelse samt dertilhørende anlæg i omfang, placering og udtryk tilpasses områdets karakteristiske landskab, blandt andet ved at placere bebyggelsen således den følger terrænet, og
- 1.3 at bevare områdets nuværende karakter under hensyntagen til landskabet og naturområderne.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Jonstrup By, Saltum

2aa, 2ab, 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ah, 2ai, 2ak, 2al, 2am, 2an, 2ao, 2ar, 2as, 2au, 2av, 2ax, 2h, 2m, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u, 2v, 2x, 2y, 2z, 2æ, 2ø, 3aa, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ah, 3ai, 3ak, 3al, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 3aq, 3ar, 3as, 3at, 3au, 3av, 3ax, 3ay, 3az, 3aæ, 3aø, 3ba, 3bb, 3bc, 3bd, 3be, 3bf, 3bg, 3bh, 3bi, 3bk, 3bl, 3bm, 3bn, 3bo, 3bp, 3bq, 3br, 3bs, 3bt, 3bu, 3bv, 3bx, 3by, 3bz, 3bæ, 3bø, 3ca, 3cb, 3cc, 3cd, 3ce, 3cf, 3cg, 3ch, 3ci, 3cl, 3cm, 3cn, 3co, 3cp, 3cq, 3cr, 3cs, 3ct, 3cu, 3cv, 3cx, 3cy, 3cz, 3cæ, 3cø, 3da, 3db, 3dc, 3dd, 3dh, 3k, 3o, 3p, 3q, 3r, 3s, 3t, 3u, 3v, 3x, 3y, 3z, 3æ, 3ø, 4aa, 4ab, 4ac, 4ad, 4ae, 4af, 4ag, 4ah, 4ai, 4ak, 4al, 4am, 4an, 4ao, 4ap, 4aq, 4ar, 4as, 4at, 4au, 4av, 4ax, 4ay, 4az, 4aæ, 4aø, 4ba, 4bd, 4be, 4bf, 4bh, 4bi, 4o, 4p, 4y, 4z, 4æ, 4ø, 5ab, 5ac, 5ad, 5ae, 5af, 5ag, 5ah, 5ai, 5ak, 5al, 5ap, 6c, 6d, 6e, 6g, 6h, 6i, 18b, 18d, 18e, 18f, 18g, 18h, 18i, 18k, 18l, 18m, 18n, 18o, 18p, 18r, 7000c og del af 3de samt alle parceller, der efter den 23. januar 2024 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

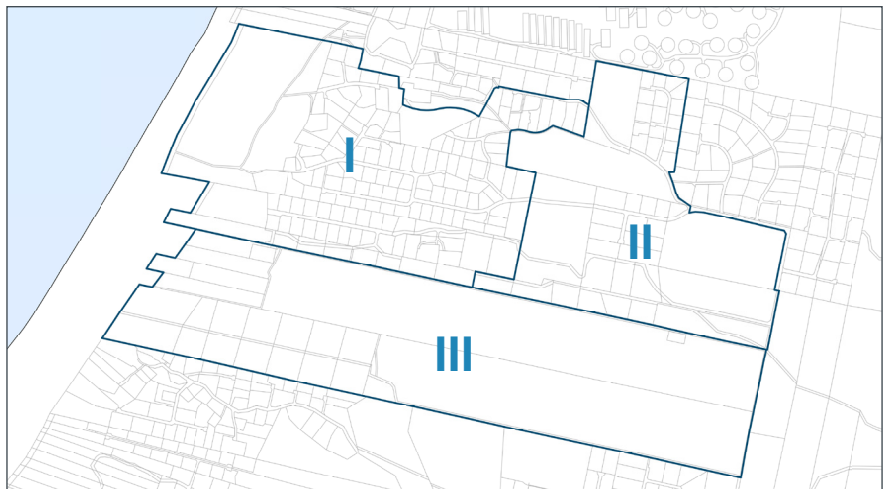


Ejersted By, Saltum

2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2i, 2l, 7000d og del af 2n samt alle parceller, der efter den 23. januar 2024 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i Delområde I, II og III som vist på Bilag 2A.



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:12.000

2.3 Zonforhold

Delområde I ligger i sommerhusområde og skal forblive i sommerhusområde.

Delområde II og III ligger i landzone og sommerhusområde og skal forblive i landzone og sommerhusområde.

Zoneindeling kan ses på Bilag 2E.

2.4 Bonusvirkning

Matr.nr. 2h, 18r, 6i, 6c, en del af 3de og en del af 4bh Jonstrup By, Saltum, samt del af 2n Ejersted By, Saltum, beliggende i Delområde II og III, er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

Lokalplanen giver hermed bonusvirkning for byggeri, som indenfor Delområde II og III opføres i overensstemmelse med lokalplanens §3 og §5, samt for anlæg på fællesareal i Delområde II, som etableres i overensstemmelse med lokalplanens § 7.11.

Bonusvirkningen betyder, at lokalplanbestemmelserne erstatter de tilladelser efter Planlovens § 35, stk.1 (landzonetilladelser), som ellers er nødvendige for byggeri og anvendelse.

Planbestemmelser

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, Delområde I

- Sommerhusområde, herunder også fællesarealer
- Naturområde (klitfredning)
- Tekniske anlæg

3.2 Anvendelse, Delområde II

- Sommerhusområde, herunder også fællesarealer
- Naturområde (fredskov)
- Tekniske anlæg, herunder antennemaster
- Matr.nr. 2h skal anvendes til helårsbeboelse (landzone)

3.2 Anvendelse, Delområde III

- Sommerhusområde, herunder også fællesarealer
- Naturområde (klitfredning og fredede områder)
- Tekniske anlæg
- Matr.nr. 6i skal anvendes til helårsbeboelse (landzone)

Ved nybyggeri på ejendom i landzone skal bebyggelsen opføres som helårsbebyggelse.

3.3 Boligtæthed

På hver grund i sommerhusområderne, må der opføres ét sommerhus.

**Sommerhuse må kun beboes jf. Planlovens til enhver tid gældende bestemmelser herom.*

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Der kan ikke ske udstykning indenfor lokalplanområdet.

Der kan foretages arealoverførsel mellem eksisterende grunde såfremt ingen af grundene bliver mindre end 2500 m² ekskl. vej- og stiarealer og ekskl. eventuel andel i fællesareal.

Fællesarealer / friarealer kan ikke udstykkes og der kan ikke foretages arealoverførsel.



5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Afstand til skel

Beboelsesbygninger skal placeres mindst 5 meter fra skel.

Afstand til skel for garage, carport, udhuse, skure og lignende former for småbygninger reguleres af det til enhver tid gældende Bygningsreglementet.

Afstand til skel for anneks, hævet opholdsareal, spabad, vildmarksbad og andet med beboelseslignende formål eller opholdsfunktion, skal holde samme afstand til skel som selve beboelsen (mindst 5 meter).

5.2 Byggelinjer

Der er i forbindelse med fredskovsareal udlagt byggelinjer på flere grunde. Der kan ikke etableres nogen form for byggeri indenfor de udlagte byggelinjer. Se Bilag 2B.

5.3 Placering i terræn - niveauplan

Der skal for al ny bebyggelse i sommerhusområder, fastlægges et eller flere niveauplan uanset grundens udformning. Niveauplan fastlægges af bygningsmyndigheden.

Niveauplanen fastlægges ud fra:

- *terræn ved eksisterende bebyggelser på ejendommen,*
- *terrænforholdene på de tilstødende grunde,*
- *karakteren af den omliggende bebyggelse,*
- *at der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund, og*
- *at terrænregulering minimeres.*

Småbygninger som garager, carport, udhus, anneks m.v. må ikke placeres højere end sommerhuset.

Ved særligt kuperet terræn, kan der evt. tillades en højere placering end sommerhuset hvis landskab og terræn taler herfor.

En evt. tilladelse gives formelt som en dispensation fra lokalplanen ud fra en konkret vurdering.

Opføres et nyt sommerhus efter nedrivning af eksisterende lovligt højt beliggende sommerhus, vil kun aftrykket fra eksisterende sokkel kunne bygges samme sted, og kun såfremt dette overholder nuværende afstandskrav til skel.

Planbestemmelser

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

En udvidelse eller tilbygning til et højt beliggende hus skal placeres lavere ud fra et fastlagt niveauplan og med en tilsvarende lavere bygningshøjde end det sommerhus, der genopføres eller bygges til.

Højt beliggende sommerhuse:

Et sommerhus, der er placeret højt i landskabet ift. omgivelserne. Dvs. at det fremstår markant, mere synligt og "stikker op" i landskandskabet. Et sommerhus kan dog godt være placeret højt på egen grund uden at det defineres som et højt beliggende, fx hvis de omkringliggende sommerhuse eller landskab ligger endnu højere.

5.4 Samlet bebyggelse

Bygninger skal placeres i en afstand af maks. 6 meter fra beboelseshuset. Afstanden måles fra ydervæg til ydervæg.

Alt andet på grunden (fx terrasse, læhegn, spabad m.m.) skal placeres indenfor nærzonen.

For yderligere bestemmelser vedr. nærzonen og hvilke typer af uden-dørs inventar, der må placeres i nærzonen - se punkt 7.1.

5.5 Antal bygninger

Der må udelukkende opføres ét sommerhus og én sekundær bygning, evt. indeholdende anneks, pr. ejendom.

Der gøres opmærksom på, at shelter, legehuse, brændeskur og andre former for småbygninger alle er sekundære bygninger.

Der må ikke opføres drivhuse og orangerier.

5.6 Bebyggelsesprocent / arealer

I **Delområde I** skal sommerhuse opføres med et areal på maksimalt 125 m² for grunde med en størrelse på mindre end 2500 m², og maksimalt 150 m² for grunde med en størrelse på 2500 m² eller derover. Til grundens størrelse medregnes ikke vejarealer og evt. andel i fællesareal.

I **Delområde II og III** skal sommerhuse opføres med et areal på maksimalt 150 m².

I **alle delområder** må der, ud over sommerhuset, opføres overdækkede terrasser på i alt 30 % af sommerhusets størrelse, dog maks. 35 m².

Herudover kan der opføres én garage/carport/udhus/yderligere



overdækket terrasse på maks. 50 m². Højst 20 m² heraf kan indrettes til annekts (soverum + evt. toilet) og medregnes i arealet til den sekundære bygning.

Bestemmelsen gælder ikke for matr.nr. 2h Jonstrup By, Saltum.

5.7 Etager

Bygninger må kun opføres med én etage.

Ejendomme hvor der i dag er en eksisterende lovlig bebyggelse i mere end én etage, kan fastholde sit oprindelige etageantal. Dette gælder også for nybyggeri på ejendommen.

Eventuel kælder må kun etableres så den følger sommerhusets ydervægge eller mindre. Kælderen må ikke være synlig udefra.

Der kan dog etableres delvist synlig kælder med maks. én fritlagt side til garage hvor terrænet giver mulighed herfor.

Kælder til garage må også placeres andre steder end under sommerhuset, dog indenfor nærzonen, og skal overholde lokalplanens krav til skel.

Garager i kælder medregnes i arealet for garage.

For fritliggende garage i kælderniveau gælder, at der kun må være én garageport på maksimalt 3 meter i bredden og indkørslen til garagen må Maksimalt udgraves i en vejbredde på 4 meter.

5.7 Bygningshøjde

Bebyggelsens højde må ikke overstige 5 meter målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

Ejendomme, hvor der i dag er en eksisterende lovlig bebyggelse med en bygningshøjde på mere end 5 meter kan fastholde sin oprindelige højde. Dette gælder også for nybyggeri på ejendommen.

For sommerhuse der er "højt beliggende" er der særlige bestemmelser vedr. bygningshøjde, se punkt 5.3.

5.8 Facadehøjde

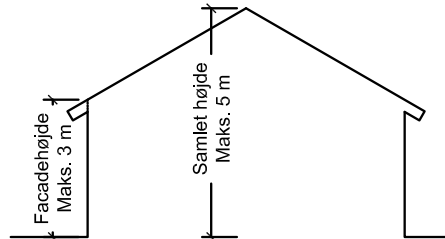
Facadehøjden må ikke overstige 3 meter.

Facadehøjden måles fra niveauplan til skæring mellem facade og overkant tag.

Planbestemmelser

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum



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

6. Bebyggelsens udseende

Eksisterende lovligt byggeri er stadig lovligt, men skal overholde lokalplanens bestemmelser såfremt der bygges nyt.

6.1 Facader

Bebyggelsen skal fremstå med ydervægge beklædt med træ. For byggeri i landzone se punkt 6.4.

6.2 Farver

Bebyggelsens ydre beklædning skal fremstå i sort, brunlig, grønlig eller i ubehandlet træ. Brune og grønne farver skal fremstå naturlige og afdæmpede som fx grøn umbra, brun umbra, saltgrøn, marhalm, trykimprægneringsgrøn o.lign.

Indenfor Delområde I gælder dette også tagudhæng, gesimser, stern, vindskeder, vinduer, døre, skodder og lignende former for mindre bygningsdele.

Indenfor Delområde II og III kan der til mindre bygningsdele også anvendes hvid.

Alle bygninger samt læhegn, inddækning af varmepumper, overdækkede arealer, inddækning af spabade og lignende, skal fremstå i samme farve.

De nævnte produktnavne som "saltgrøn", "trykimprægneringsgrøn" m.m. er navne på farver som mange fabrikanter anvender. Der kan være mindre afvigelser i farverne fra én fabrikant til en anden, samt hvilken type maling eller imprægnering, der vælges. De nævnte farver skal ikke ses som en udtømmende liste, men som indikation af, hvad der menes med "naturlig og afdæmpet".



6.3 Tag

Sedum sidestilles ikke med græs- og lyngtørv. Sedum er ikke naturligt hjemmehørende. Farven på sedum kan variere ift. art og årstid og får et mere markant og dominerende udseende i modsætning til græstørv, som falder i ét med landskabet. Derfor er der i dele af det åbne klitlandskab kun mulighed for at beklæde taget med græs- eller lyngtørv, hvis det er karakteristisk for området.



Tagmaterialet kan have stor betydning for områdets visuelle karakter, især i åbne klitlandskaber. Her gemmer husene sig i landskabet og græstørvstagerne har den ønskede effekt.



Sedum har mange gode egenskaber, men på billedet ses tydeligt, hvorfor sedum ikke kan erstatte græs- eller lyngtørv. Sedumplanterne er ikke hjemmehørende og afspejler ikke det omkringliggende klitlandskab i hverken farve eller form.

Delområde I

Tage skal opføres som sadeltage uden valm. Taget skal have et udhæng mellem 30-50 cm. Taghældningen skal være 20°. Taget skal beklædes med græs- eller lyngtørv.

Alle bygninger på grunden skal have samme tagform, hældning og materiale.

Eksisterende tage med anden beklædning end græstørv, skal først overholde krav om græs- eller lyngtørv i forbindelse med nybyggeri da dette kan kræve en anden tagkonstruktion.

Delområde II

Tage skal opføres som sadeltage uden valm. Taghældningen skal være mellem 20° - 30°.

Alle bygninger på grunden skal have samme tagform, hældning og materiale.

Delområde II er opdelt i to områder A og B. Se Bilag 2C.

I område A skal tage beklædes med græs- eller lyngtørv eller sedum. I område B skal tage beklædes med græs- eller lyngtørv, sedum, listedækket tagpap, træ, mørke bølgeeternitplader, eller ikke reflekterende mørke metalplader med klinkfals/pandepladeprofil.

For byggeri i landzone se punkt 6.4.

Delområde III

Tage skal opføres som sadeltage uden valm. Taghældningen skal være mellem 20° - 50°.

Alle bygninger på grunden skal have samme tagform, hældning og materiale.

Taget skal beklædes med græs- eller lyngtørv, listedækket tagpap, træ, ikke reflekterende mørke metalplader med klinkfals/pandepladeprofil eller strå.

Planbestemmelser

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

6.4 Byggeri i landzone

Bygninger i landzone skal opføres med sadeltage med eller uden halvvalm og med en taghældning mellem 20° og 55°. Mindre bygningsdele kan have andre hældninger.

Tage skal beklædes med uglaseret vingetegl, strå, træ, ikke reflekterende mørke eller sølvgrå metalplader med klinkfals/pandepfadeprofil eller græstørv. For matr.nr. 2h Jonstrup By, Saltum må der herudover også anvendes listedækket tagpap, eternit og betontagsten samt etableres drivhuse med glastag.

Facader skal fremstå i teglsten, pudsede indfarvede eller bemalede facader, ikke reflekterende metalplader eller beklædes med træ. For matr.nr. 2h Jonstrup By, Saltum kan der etableres drivhus i glas.

6.5 Byggeri beliggende indenfor fredninger

Der gøres opmærksom på, at byggeri beliggende indenfor fredningen vil skulle godkendes af Fredningsnævnet ift. evt. nedrivning, nybyg og ændret materialevalg ifm. renovering. Krav fra Fredningsnævnet kan afvige fra lokalplanens bestemmelser.

6.6 Særligt vedr. nedrivning og genopførelse

Lovligt opførte sommerhuse, kan efter brand og lignende større utilsigtet skade, genopføres i den nuværende størrelse, placering, højde, facadehøjde, etageantal, taghældning, form, materialer og farve.

Ved tilsigtet nedrivning og nybyg skal det nye byggeri følge lokalplanens bestemmelser.

6.7 Solenergianlæg

Solenergianlæg (solceller, solfangere mv.) er en fælles betegnelse for anlæg, der udnytter solens energi til fremstilling af fx el eller varmt vand. Se også punkt 9.3

Der må ikke opsættes solenergianlæg.

Der kan eneventuelt tillades solenergianlæg på tage, hvor disse er fuldt integreret i hele eller dele af tagmaterialet. Der differentieres mellem at være fuldt integreret i materialet og nedfældet i materialet. Solenergianlæg kan dog ikke integreres i tage, hvor der er krav om græs- eller lyngtørv som tagbeklædning.

En evt. tilladelse vil formelt gives som en dispensation fra lokalplanen, hvor hvert enkelt tilfælde vurderes individuelt.



6.8 Skilte

Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Nærzonen

Der må ikke etableres eller opstilles noget udenfor nærzonen.

Undtaget herfra er beholderskjul til renovation samt postkasser.

Vær opmærksom på, at det der etableres indenfor nærzonen fortsat skal overholde afstande til skel og byggelinjer.

Der må indenfor nærzonen etableres følgende:

- terrasser
- læhegn
- faste havemøbler
- vildmarksbad, spabad og tilsvarende
- I delområde II må der opsættes legeredskaber uden tag.

Der må ikke opsættes flagstænger eller pergolaer, hverken indenfor eller udenfor nærzonen.

Bestemmelsen gælder ikke for matr.nr. 2h Jonstrup By, Saltum.

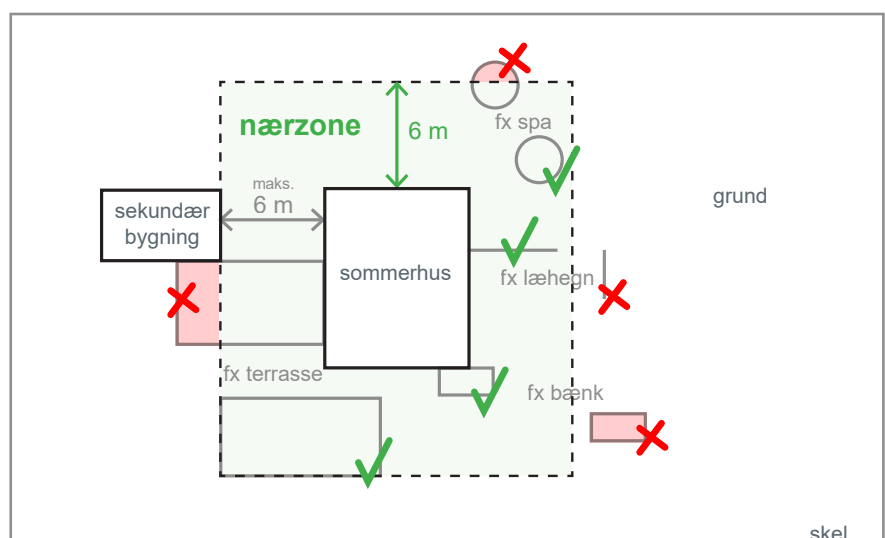


Illustration af nærzonen

Planbestemmelser

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

7.2 Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m indenfor nærzonen.

Der må ikke etableres jordvolde.

Efter terrænregulering og byggeri skal beplantning retableres på blottede klitter og sandarealer.

Der må ikke foretages terrænregulering udenfor nærzonen.

For overholdelse af parkeringskrav fastlagt i punkt 8.3, kan der udenfor nærzonen ske terrænregulering på +/- 0,5 meter til etablering af indkørsel og parkeringsareal til maks. 2 biler.

På grunde med særligt kuperet terræn vil der kunne dispenseres til yderligere terrænregulering således det påkrævede antal p-pladser kan etableres. Dette gælder dog kun såfremt, der ikke kan findes parkeringsmulighed andre steder på grunden.

Man kan ikke forvente at parkering altid kan etableres i tilknytning til sommerhuset eller i samme højdekote som sommerhuset.

Hensyn til landskabet kommer forud for at kunne parkere tæt ved sommerhuset.

En evt. tilladelse til terrænregulering gives formelt som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandling af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan det ønskede anlæg harmonerer med det omgivne miljø. Der bliver foretaget nabohøring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboernes interesser.

Nedsivningsanlæg er ikke omfattet af bestemmelserne om terrænregulering. Se 9.5 om nedsivningsanlæg.

7.3 Belægning - indkørsel og p-arealer

Af hensyn til nedsivning af regnvand og for at mindske aftrykket i naturen og landskabet, opfordres der til, at indkørsel og parkering på egen grund, sker på eksisterende naturlige terræn og underlag uden yderligere anlæg og tilført materiale.

Belægninger på indkørsler og p-arealer på egen grund skal minimeres til et minimum.

Til indkørsel og parkering må anvendes græs, græsarmeringssten,



sand, leret vejgrus eller lignende så det materialemæssigt harmonerer med grusvejene i området.

Der må ikke anvendes granitskærver, asfalt, fliser, belægningssten, klinker, støbt beton, søsten eller tilsvarende.

Der må kun etableres parkering med belægning til maks. 2 personbiler. Såfremt der skal kunne parkere flere biler på grunden skal dette ske på naturligt underlag og terræn, fx græs.

7.4 Terrasser

Terrasser skal etableres indenfor nærzonen, se punkt 7.1.

Terrasser, inkl. hævede opholdsarealer, skal etableres i samme højde som gulvet i sommerhuset eller lavere.

Terrasser skal 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, og for at gavne klimaet med bedst mulighed for nedsivning af regnvand, opfordres til, at der ikke etableres unødvendigt store terrasser.

7.5 Beplantning

Delområde I og III

Ubebyggede arealer skal fremstå som åbne klitlandskaber og naturområder.

Der må ikke etableres hække eller anden beplantning i skel eller beplantning som på anden måde markerer grunden.

Der må ikke plantes træer, hæk eller høje buske.

Såfremt høje træer fjernes, må disse ikke erstattes af nye.

Den høje beplantning søges derimod udfaset, da det tidligere har været et åbent klitlandskab. Grupperne af højere nåletræsbeplantning anbefales ryddet over tid, så området igen naturligt kan indgå i det åbne klithedeområde.

Der kan etableres mindre læskabende beplantning indenfor nærzonen. Den læskabende beplantning må ikke få karakter af at være et hegn.

Der må udelukkende etableres beplantning der er naturligt hjemme-

Planbestemmelser

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

hørende og stedsspecifik, og som har en lav vækst. Det kan fx være havtorn, klitrose, krybende pil og mose-pors. Invasive arter tillades ikke.

Der må kun etableres fritvoksende beplantning, og således ikke etableres klippede hække, træer, buske og græsplæner. Beplantning må ikke have karakter af haveanlæg, dyrket have, blomsterbed, køkkenhave eller lign.

Klitlandskabets beplantning bør bevares i så høj udstrækning som muligt.

Det opfordres til, at foretage pleje af området, således at uønsket skovvækst løbende fjernes.

Indenfor fredningerne og klitfredet areal i Delområde I og III kan der være særlige regler vedr. landskab og beplantning. Kontakt Fredningsnævnet eller Kystdirektoratet herom.

Delområde II

Beplantning skal være hjemmehørende. Det kan fx. være havtorn, slåen, almindelig hvidtjørn, hunderose og mose-pors.

Nye træer og erstatning for eksisterende træer skal være hjemmehørende. Det kan fx være stilke-eg, vinter-eg, skovfyr, dunbirk, vortebirk eller mindre træer som almindelig røn, skovæble og engriflet hvidtjørn. Invasive arter tillades ikke.

Der må etableres beplantning i skel.

7.6 Hegn

Delområde I og III:

Etablering af hegn må kun foretages i begrænset omfang og kun som afskærmning i direkte tilknytning til bebyggelsen og indenfor nærzonen.

Hegn indenfor nærzonen må kun etableres som plankeværk i træ og i samme farve som sommerhuset.

Der må ikke etableres levende eller faste hegn i skel.

Delområde II:

Etablering af hegn må kun foretages i begrænset omfang og kun som afskærmning i direkte tilknytning til bebyggelsen og indenfor nærzonen.



Hegn indenfor nærzonen må enten etableres som fritvoksende beplantning eller som plankeværk i træ og i samme farve som sommerhuset.

Der må etableres levende hegn i skel.

Alle delområder:

Der kan etableres støttemure i nærzonen og i forbindelse med indkørsel og parkering.

Hegn må udføres i en højde af maks. 1,8 meter.

Hegn der udføres som en mindre forlængelse af en gavl eller facade kan opføres i samme højde som denne.

7.7 Swimmingpool, spabad, vildmarksbad m.m.

Udendørs swimmingpool, spabad, vildmarksbad m.m. skal placeres indenfor nærzonen og med en afstand til skel på min. 5 meter.

Bunden af spabad/vildmarksbad m.m. må ikke placeres højere end gulvet i sommerhuset og ikke højere end den terrasse eller det naturlige terræn det er placeret på.

Der kan ikke etableres udendørs swimmingpool i Delområde I og III. Det gælder både for nedgravede swimmingpools og swimmingpools over terræn.

Overtræk / låg til spabad, vildmarksbad og swimmingpools over terræn skal følge bassinkanten.

Pooloverdækninger til nedgravet udendørs swimmingpool i Delområde II må maks. være 1 meter i højden.

Udvendig farve på bassin/bad i Delområde I og III skal holdes i neutrale farver eller inddækkes i træ i samme farve som huset.

7.8 Renovation og affald

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald.

Regler for indretning i forbindelse med affaldshåndtering fremgår af vejreglerne og af Jammerbugt Kommunes affaldsregulativer.

7.9 Beholderskjul

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

Planbestemmelser

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum



Eksempler på beholderskjul

Beholderskjul må placeres udenfor nærzonen.

Beholderskjul skal udføres som et hegn af træ i tilsvarende farver, som den øvrige bebyggelse på grunden.

Beholderskjulet må etableres i en højde op til 15 cm højere end affaldsbeholderen og skal holdes neutralt i sit udseende. Der må ikke påsættes belysning, tag/låg, reklameskilte eller lign.

Der må etableres et nødvendigt fast underlag svarende til gældende krav i affaldsregulativet og Arbejdstilsynets bestemmelser.

Der gøres opmærksom på, at et beholderskjul placeret indenfor fredning eller klitfredning kan kræve en tilladelse fra Fredningsnævnet eller Kystdirektoratet.

7.10 Belysning

Udendørs belysning skal begrænses til et minimum og må kun etableres på facader, hvor det er nødvendigt at kunne orienteres sig, eksempelvis ved døre, der skal låses op og i.

Belysning i terræn og langs indkørsler tillades ikke.

Hvor det er nødvendigt for at færdes sikkert til fods, kan der dog etableres begrænset pullert-belysning med lyset orienteret nedad.

Lyskilden må ikke være blændende og skal være afskærmet, så udstrålingsvinklen vender ned mod jorden.

Der må ikke opsættes projektører eller lygtepæle.

7.11 Fællesarealer

Oversigt over fællesarealer i lokalplanområdet er angivet på Bilag 2D.

Fællesarealer i Delområde I og III skal fremstå som naturområder og skal fritholdes for anlæg og inventar.

Fællesarealer i Delområde II skal fremstå som naturområder. Der kan etableres rekreative anlæg, fx. fodboldmål og legeredskaber i naturlige materialer og farver.

Der må ikke etableres bygninger på fællesarealer. Undtaget er dog tekniske anlæg, systemer til affaldsindsamling, brevkasseanlæg m.v., som er nødvendige for områdets drift.



Fællesarealer må ikke indhegnes.

Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

Fællesarealer må ikke anvendes til parkering eller oplag.

7.12 Oplag

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

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

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

Øvrigt udendørs oplag tillades ikke (udover mindre brandestabler o.lign.)

8. Veje, stier og parkering

8.1 Veje og vejadgang

Lokalplanområdet skal fortsat vejbetjenes ad det eksisterende vejnet. Veje må ikke lukkes af med bomme, kæder, hegn eller lign.

8.2 Stier

Eksisterende stier i lokalplanområdet skal bibeholdes.

Der kan indenfor lokalplanområdet udføres ændringer på eksisterende veje og stier samt anlægges nye veje og stier efter reglerne i Vejloven, Privatvejsloven og Færdselsloven.

8.3 Parkering

På hver enkelt sommerhusgrund skal der anlægges 2 parkeringspladser.

Parkering skal etableres i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen. Er det ikke muligt at etablere parkering i tilknytning til bebyggelsen pga. terrænforhold (se punkt 7.2) skal parkering etableres et andet sted på grunden.

Anlæg af parkerings skal ske i overensstemmelse med de P-normer,

Planbestemmelser

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

der er angivet i Bilag F.

Se punkt 7.3 vedr. belægning/befæstning af parkeringsarealer.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

9.2 Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer og lignende, kan etableres.

9.3 Solenergianlæg

Solenergianlæg som fritstående anlæg på terræn tillades af landskabelige hensyn ikke i hele lokalplanområdet. Vedr. solenergianlæg monteret på bygninger se punkt 6.7.

Solenergianlæg (solceller, solfangere mv.) er en fælles betegnelse for anlæg, der udnytter solens energi til fremstilling af fx el eller varmt vand.

9.4 Andre energi- og varmekilder

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

9.5 Nedsivningsanlæg

Nedsivningsanlæg må placeres udenfor nærzonen. Nedsivningsanlæg skal placeres så lav som muligt i forhold til grundvandsstanden og må max. være 1,6 meter høje.

Anlæggene skal tilpasses eksisterende terræn og gives et natulignende præg og må ikke fremstå i geometriske former.

9.6 Varmepumper

Varmepumper og lignende tekniske anlæg skal indeholdes i bygningen eller skjules ved at tilpasse den til bygningens udtryk, fx ved indbygning i en boks udført i samme materiale som sommerhuset.

Varmepumper skal placeres indenfor nærzonen.

9.7 Antenner og paraboler

Parabolantener må maks. have en diameter på 60 cm.

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



Paraboler og antenner skal placeres, så de ikke på noget sted rager op over bygningen, de er placeret på.

9.8 Antennemaster

I delområde II kan der placeres antennemaster med en maksimal højde på 42 meter. Til den enkelte mast kan der ligeledes etableres teknikbygninger.

En evt. ny mast indenfor lokalplanområdets Delområde II vil ikke blive etableret før der er foretaget en høring af berørte parter, og før der er meddelt en særskilt tilladelse til masten.

10. Miljø

Ingen bestemmelser

11. Grundejerforening

Deklarationsbestemmelser vedr. grundejerforeninger aflyses ikke. Disse fremgår som delvist ophævet i § 14.

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

12.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet renseløsning efter Jammerbugt Forsynings A/S's og Jammerbugt Kommunes anvisninger.

Regnvand skal nedsives på egen grund efter Jammerbugt Kommunes anvisninger.

12.2 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkering i overensstemmelse med bestemmelserne i punkt 8.3.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Byplanvedtægt 1

Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan 24-010 ophæves Byplanvedtægt nr. 1, tinglyst den 24. februar 1953, for det område, der er omfattet af Lokalplan 24-010.

Planbestemmelser

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 24-010 ophæves dele af følgende servitutter eller hele servitutter inden for lokalplanens område:

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfor-ening, udstykning mv, fællesarealer mv.

Dato-/løbnummer: 14.11.1974, 12628-82

Ejerlav: Jonstrup By, Saltum

Matr.nr.: 2m, 2ae, 2af, 2al, 2z, 2v, 2am, aa, 2y, 2ai, 2ag, 2ao, 2ah, 2ad, 2ø, 2an, 2ac, 2ab, 2ak, 2æ, 2x

Påtaleret: Jammerbugt Kommune

Bibeholdes: Bestemmelserne i § 11 vedr. grundejerforening

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv.

Dato-/løbnummer: 10.02.1967, 812-82

Ejerlav: Jonstrup By, Saltum

Matr.nr.: 2t, 2ax, 2u, 2as, 2ah, 2av, 2q, 2s, 2ar, 2au, 2p

Påtaleret: Jammerbugt Kommune

Bibeholdes: Bestemmelserne i § 4 for så vidt angår udlæg af vej, da disse kan anses som positive rådighedsbeføjelser.

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, fællesarealer mv.

Dato-/løbnummer: 27.08.1973, 9361-82

Ejerlav: Jonstrup By, Saltum

Matr.nr.: 3t, 3r, 3ad, 3x, 3dc, 3ac, 3æ, 3db, 3dh, 3ab, 3s, 3ae, 3p, 3dd, 3q, 3v, 3de, 3u, 4ba, 3y, 4y, 3aa, 3da, 3ø, 3z

Påtaleret: Jammerbugt Kommune

Bibeholdes: Bestemmelserne i § 11 vedr. grundejerforening.

Titel: Dok om be-byggelse, benyttelse, grundejerfor-ening, udstykning mv, fællesarealer mv.

Dato-/løbnummer: 27.08.1973, 9311-82

Ejerlav: Jonstrup By, Saltum

Matr.nr.: 3bn, 3cø, 3am, 3cf, 3ca, 3as, 3cy, 3ch, 3cb, 3bæ, 3bg, 3cp, 3br, 3bm, 3ce, 3bs, 3cu, 3by, 3bh, 3au, 3ax, 3av, 3an, 3cr, 3bz, 3bx, 3bf, 3ct, 3cl, 3be, 3cn, 3cs, 3ah, 3cm, 3bp, 3bu, 3bv, 3ba, 3cæ, 3bd, 3bq, 3cq, 3ap, 3ay, 3cz, 3bt, 3cv, 3cg, 3ai, 3ci, 3aæ, 3af, 3at, 3ag, 3ar, 3cx, 3bø, 3cc, 3ak, 3bo, 3bc, 3bl, 3bi, 3bk, 3co, 3az, 3cd, 3bb, 3aø, 3al, 3aq, 3ao

Påtaleret: Jammerbugt Kommune

Bibeholdes: Bestemmelserne i § 11 vedr. grundejerforening.



Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv., fællesarealer mv.

Dato-/løbnummer: 09.06.1976, 9529-82

Ejerlav: Jonstrup By, Saltum

Matr.nr.: 4an, 4æ, 4ae, 4ah, 4ao, 4ak, 4ag, 4z, 4ac, 4bh, 4aq, 4aa, 4av, 4ø, 4af, 4ad, 4ab

Påtaleret: Jammerbugt Kommune, Fredningsnævnet, Naturstyrelsen og den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 4k Jonstrup By, Saltum

Bibeholdes: Bestemmelserne i § 4 for så vidt angår udlæg af vej, da disse kan anses som positive rådighedsbeføjelser.

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv., fællesarealer mv.

Dato-/løbnummer: 11.02.1983, 1925-82

Ejerlav: Jonstrup By, Saltum

Matr.nr.: 4an, 4ai, 4al, 4ap, 4au, 4ao, 4ak, 4aq, 4am, 4at, 4as

Påtaleret: Jammerbugt Kommune, Fredningsnævnet samt ejerne af de i servitutten nævnte matr. nre.

Bibeholdes: Bestemmelserne i § 4 for så vidt angår udlæg af vej, da disse kan anses som positive rådighedsbeføjelser.

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv., fællesarealer mv.

Dato-/løbnummer: 24.06.1987, 7806-82

Ejerlav: Jonstrup By, Saltum

Matr.nr.: 4be, 4bf, 5ag, 5ab, 4aæ, 5ap, 5ac, 4bd, 5ae, 4aø, 4bh, 4az, 4ay, 5af, 4ax, 5al, 5ak, 5ai, 5ah, 5ad

Påtaleret: Jammerbugt Kommune og måske for visse bestemmelser ejeren af matr.nr. 4k Jonstrup By, Saltum

Bibeholdes: Bestemmelserne i § 4 for så vidt angår udlæg af vej, da disse kan anses som positive rådighedsbeføjelser.

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Dato-/løbnummer: 16.07.1990, 7080-82

Ejerlav: Jonstrup By, Saltum

Matr.nr.: 4ba

Påtaleret: Jammerbugt Kommune

Ophæves: I sin helhed

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Dato-/løbnummer: 23.11.1968, 7642-82

Ejerlav: Jonstrup By, Saltum

Matr.nr.: 5ap

Påtaleret: Jammerbugt Kommune, Sundhedskommissionen og den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 4k Jonstrup By, Saltum

Bibeholdes: Bestemmelserne i § 4 for så vidt angår udlæg af vej, da disse kan anses som positive rådighedsbeføjelser.

Planbestemmelser

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv.

Dato-/løbnummer: 27.04.1976, 6794-82

Ejerlav: Jonstrup By, Saltum

Matr.nr.: 18b, 18p, 18o, 18g, 18h, 18n, 18l, 18k, 18i, 18m

Påtaleret: Jammerbugt Kommune

Ophæves: I sin helhed

15. Retsvirkninger

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunalbestyrelsen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I indsigelsesperioden, som er på mindst 2 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og kommunalbestyrelsen kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Lokalplanen

15.1 Endelig vedtagelse

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

15.2 Eksisterende lovlige forhold

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.



15.3 Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

15.4 Dispensationer

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.

15.5 Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

15.6 Ny lokalplan

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

15.7 Ekspropriation

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunalbestyrelsen ekspropriere.

Planbestemmelser

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og LI. Norge, Saltum



Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 24-010 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune den XX.XX.2024.

På kommunalbestyrelsens vegne

Mogens Gade
Borgmester

Holger S. Kristiansen
Kommunaldirektør

Planbestemmelser

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og LI. Norge, Saltum



Parkeringsnormer: Bilag F

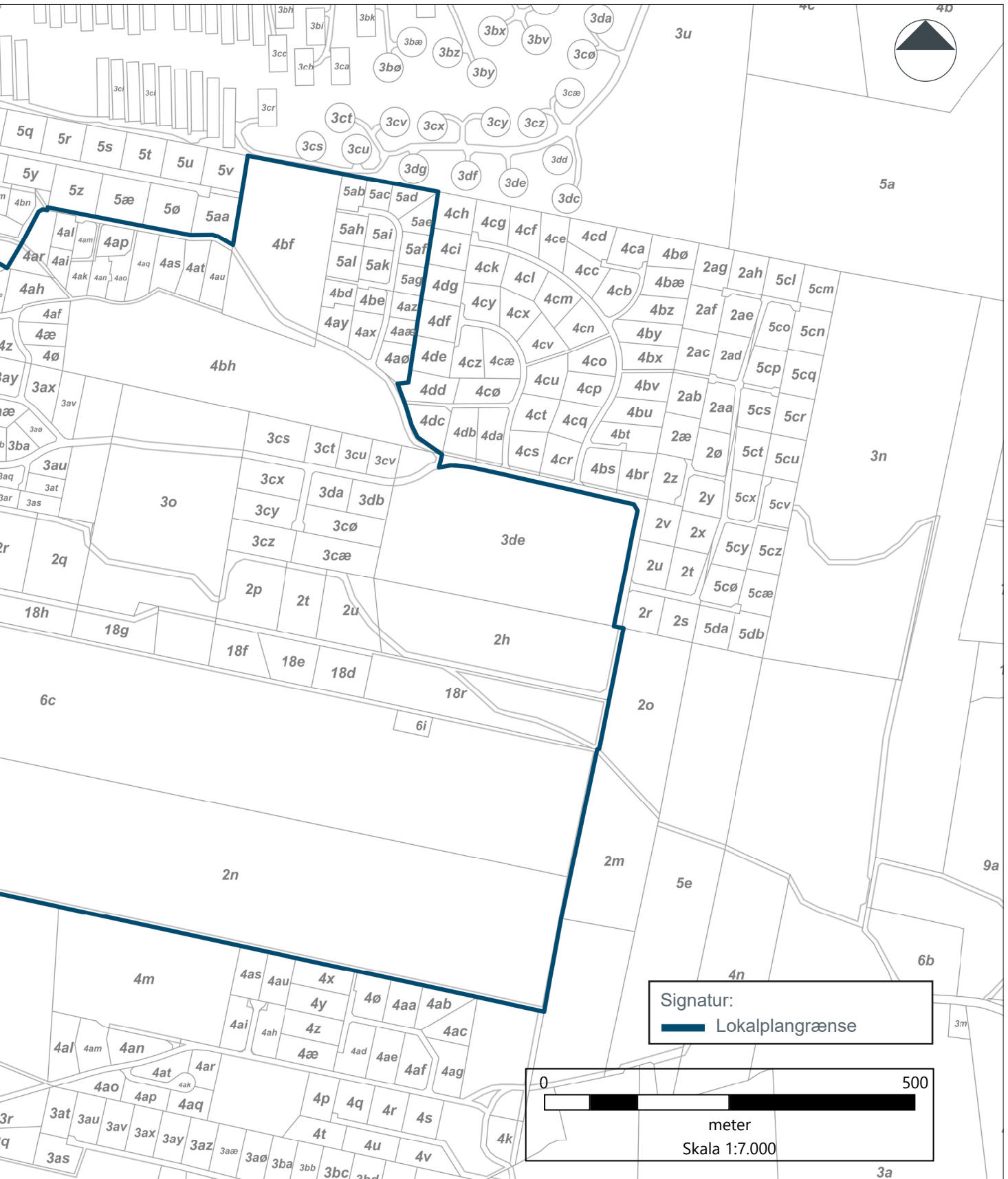
Lokalplan 24-010

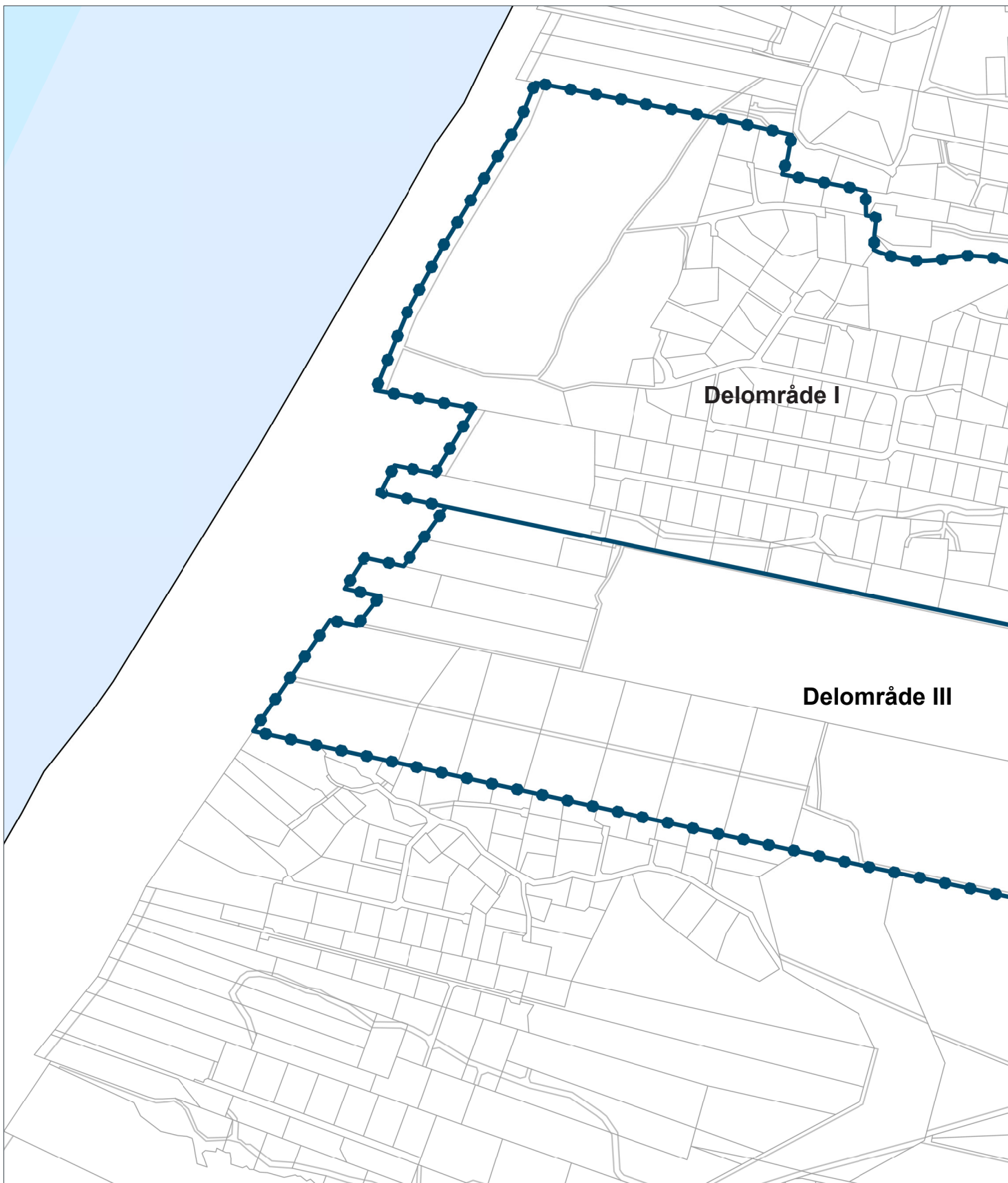
Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal til brug for ejendommens anvendelse efter følgende vejledende P-normer:

Bebyggelsens art og anvendelse	P-norm
Fritliggende enfamiliehuse	2 P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.
Dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse	2 P-pladser for hver beboelse. Etableres der fælles P-plads nedsættes kravet til 1½ P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.
Etageboliger og lignende.	1½ P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.
Ungdomsboliger, kollegier mv.	1 P-plads pr. 4 boligenheder.
Plejhjem, ældreboliger mv.	Såfremt indretning og benyttelse kan sidestilles med almindelige boliger, er det de almindelige krav til boliger, der er gældende. I andre tilfælde beregnes 1 P-plads for hver fjerde bolig samt de nødvendige pladser til personale og gæster.
Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	1 P-plads for hver påbegyndt 25 m2 etageareal (excl. garageareal) samt efter kommunalbestyrelsens bestemmelser evt. et yderligere antal parkeringspladser i forhold til antallet af beskæftigede i bebyggelsen. - I forbindelse med store pladskrævende aktiviteter med få ansatte kan P-normen nedsættes. - Ved bebyggelse, der alene benyttes til lager eller lignende, kan Kommunalbestyrelsen nedsætte antallet af parkeringspladser til 1 P-plads pr. påbegyndt 100 m2, dog mindst 3 parkeringspladser.
Detailhandel (butikker og lignende)	1 P-plads pr. hver påbegyndt 25 m2 etageareal samt 1 P-plads pr. 2 beskæftigede. Kommunalbestyrelsen kan, hvis det skønnes nødvendigt, skærpe eller lempe kravene til antallet af P-pladser i hvert enkelt tilfælde. f.eks. ved særlige pladskrævende varegrupper.
Hoteller, restauranter og lignende.	Restaurant: 1 P-plads pr. 4 gæster Hoteller: 1 P-plads pr. lejlighed / værelse
Servicestationer	Mindst 10 P-pladser
Kirker, haller, forsamlingshuse og lignende bebyggelse og anlæg, hvor mange mennesker samles.	Kommunalbestyrelsen skønner det nødvendige antal P-pladser, under hensyntagen til bebyggelsens/anlæggets art, anvendelse og beliggenhed.
Skoler	1 P-plads pr. 2 ansatte 1 P-plads pr. 8 elever over 18 år
Daginstitutioner mv.	1 P-plads for hver 6 normerede pladser – samt mulighed for korttidsparkering.
Sommerhuse / Fritidshuse / Ferielejligheder	2 P-pladser for hver beboelse.
Såfremt en type byggeri, der ikke er nævnt i listen, ønskes opført, fastlægger Teknik- og Miljøudvalget i hvert enkelt tilfælde kravet til antal parkeringspladser under hensyntagen til den konkrete anvendelse.	

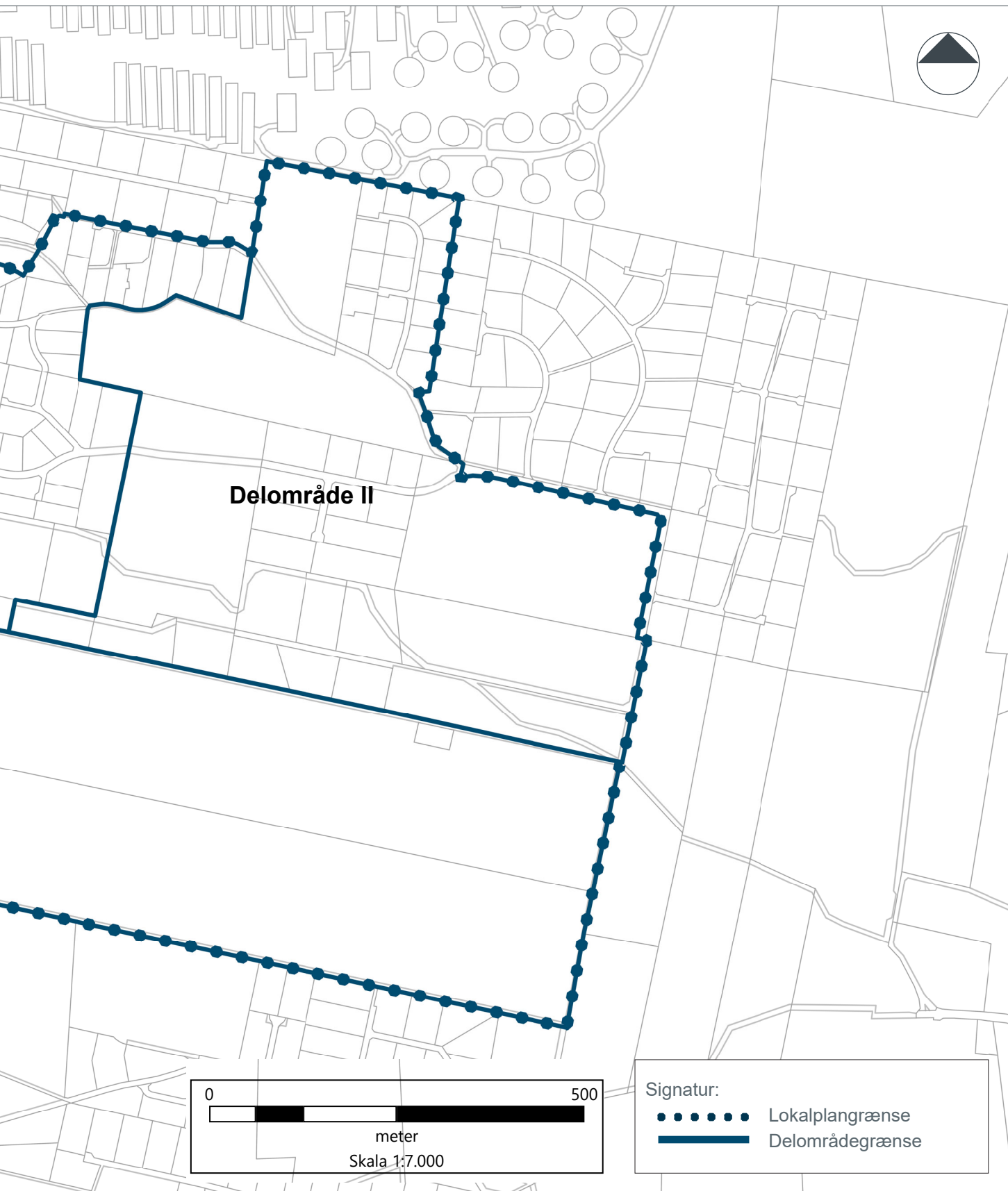


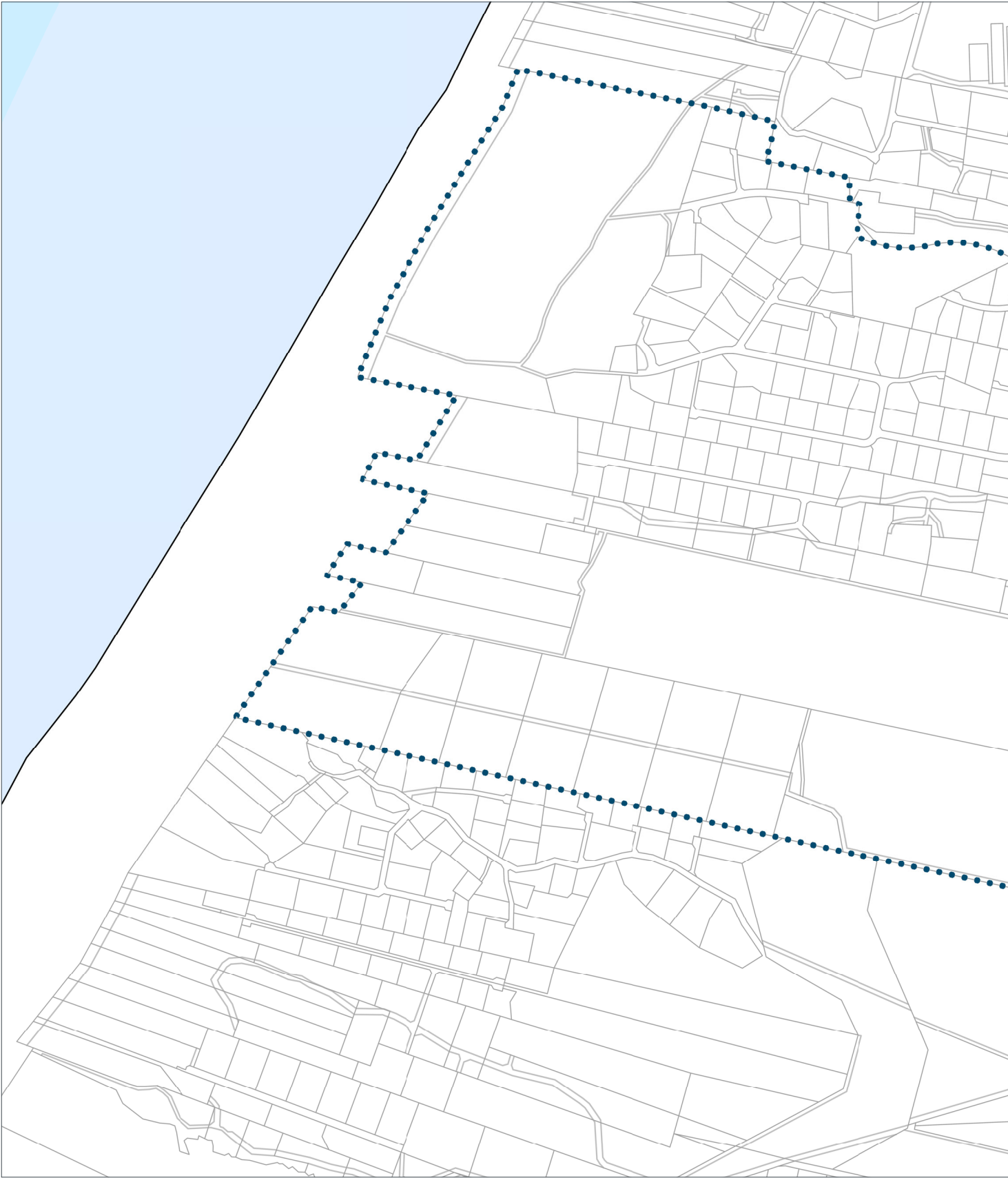




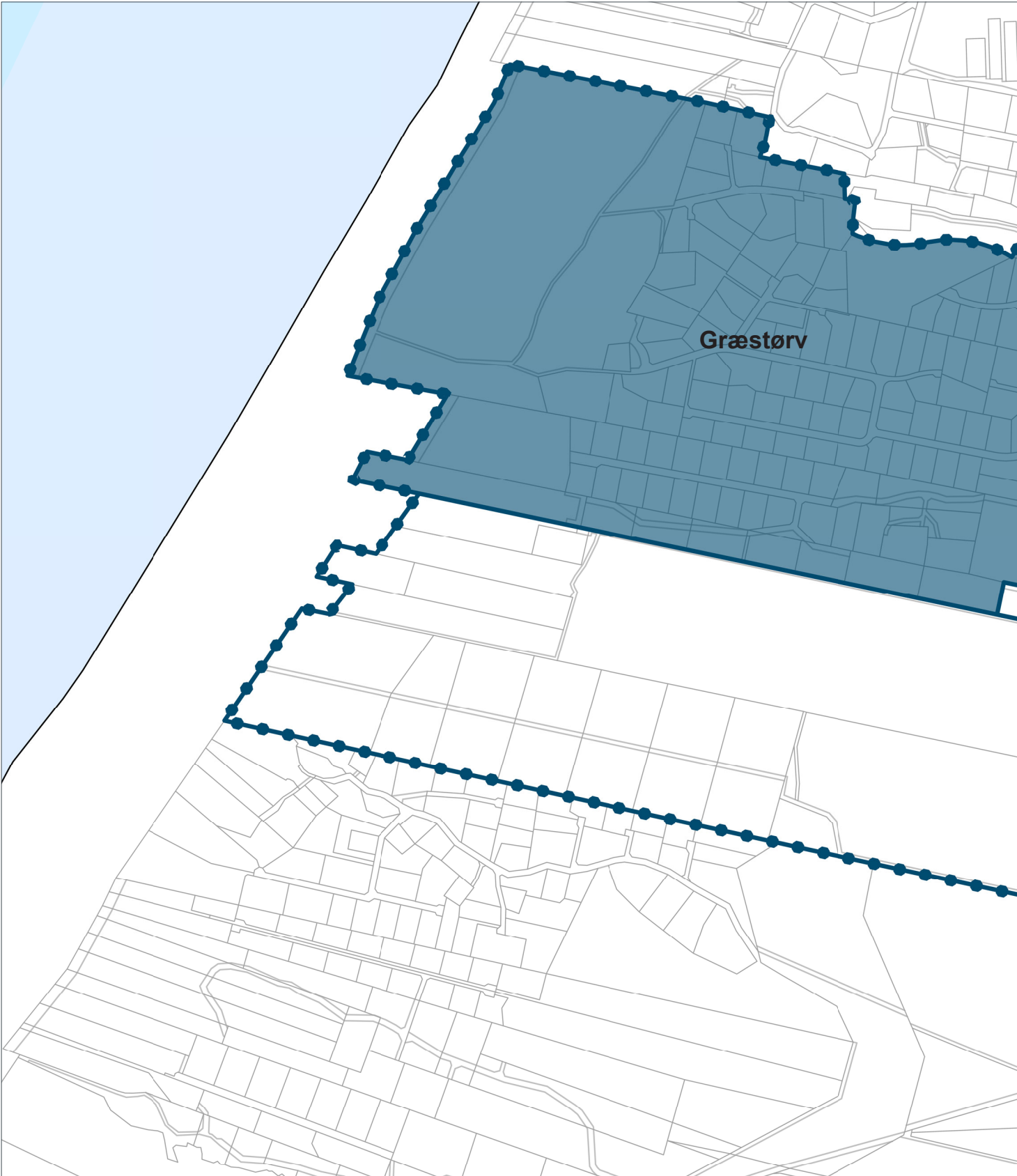
Delområde I

Delområde III



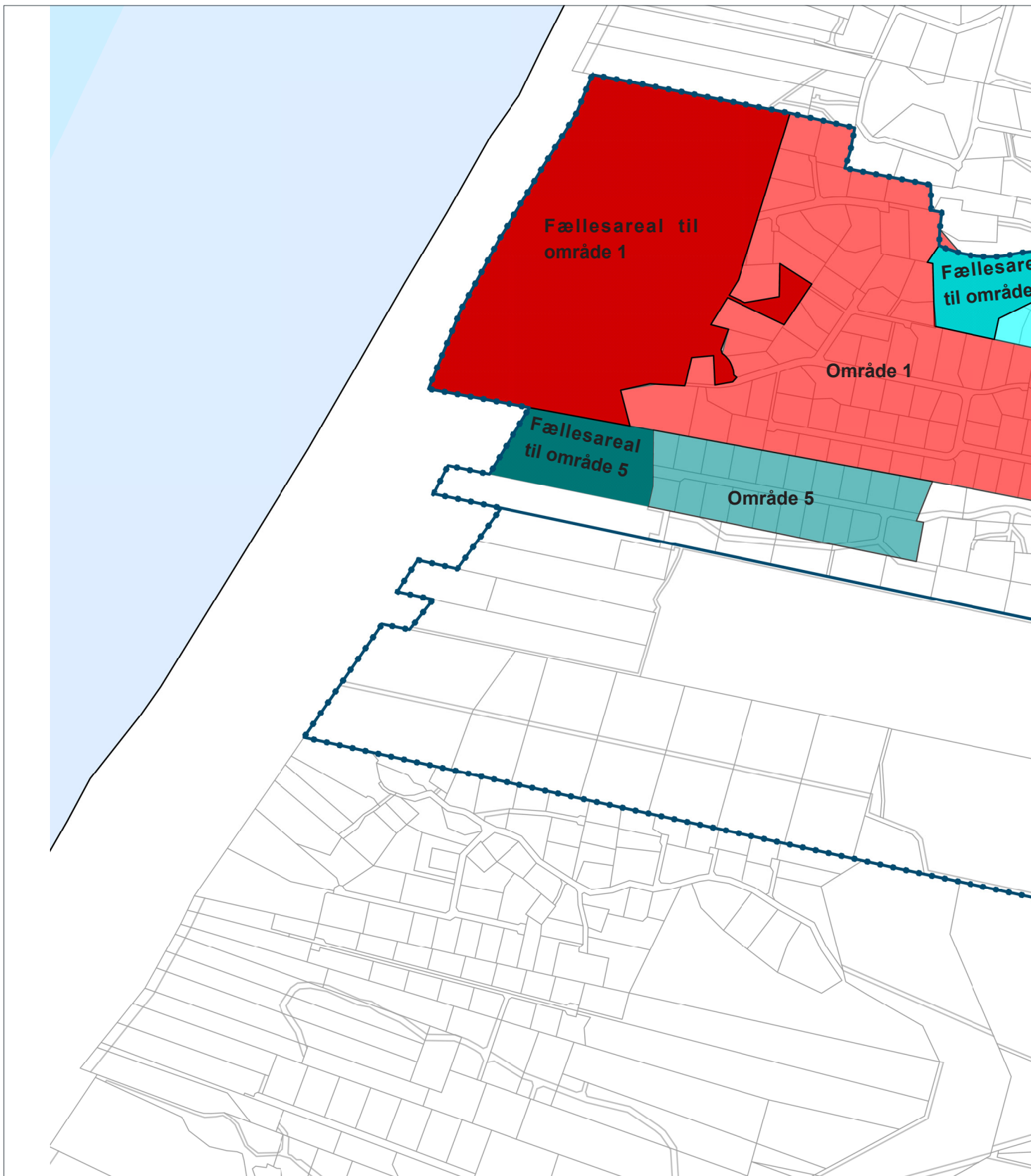






Græstørv





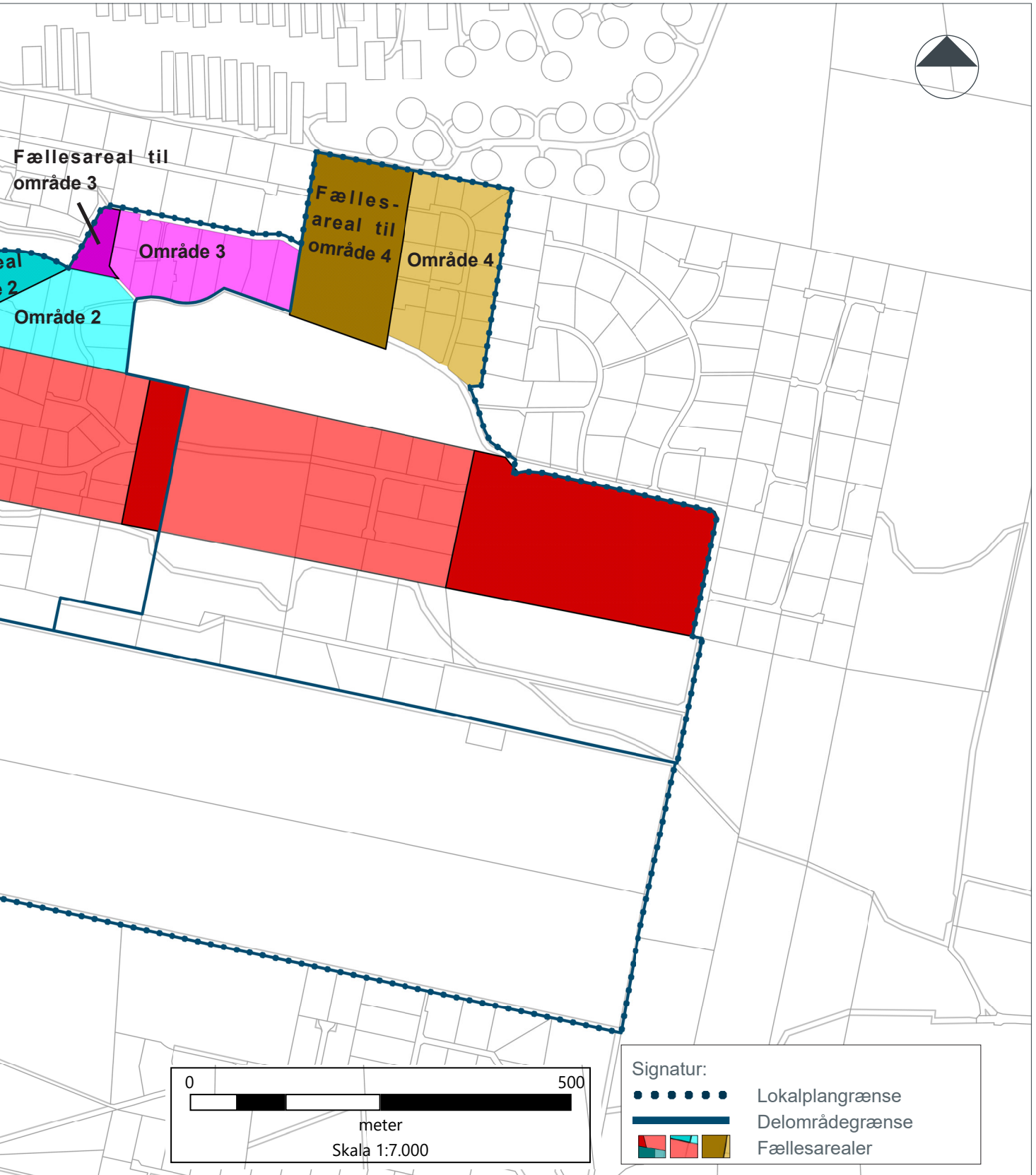
Fællesareal til område 1

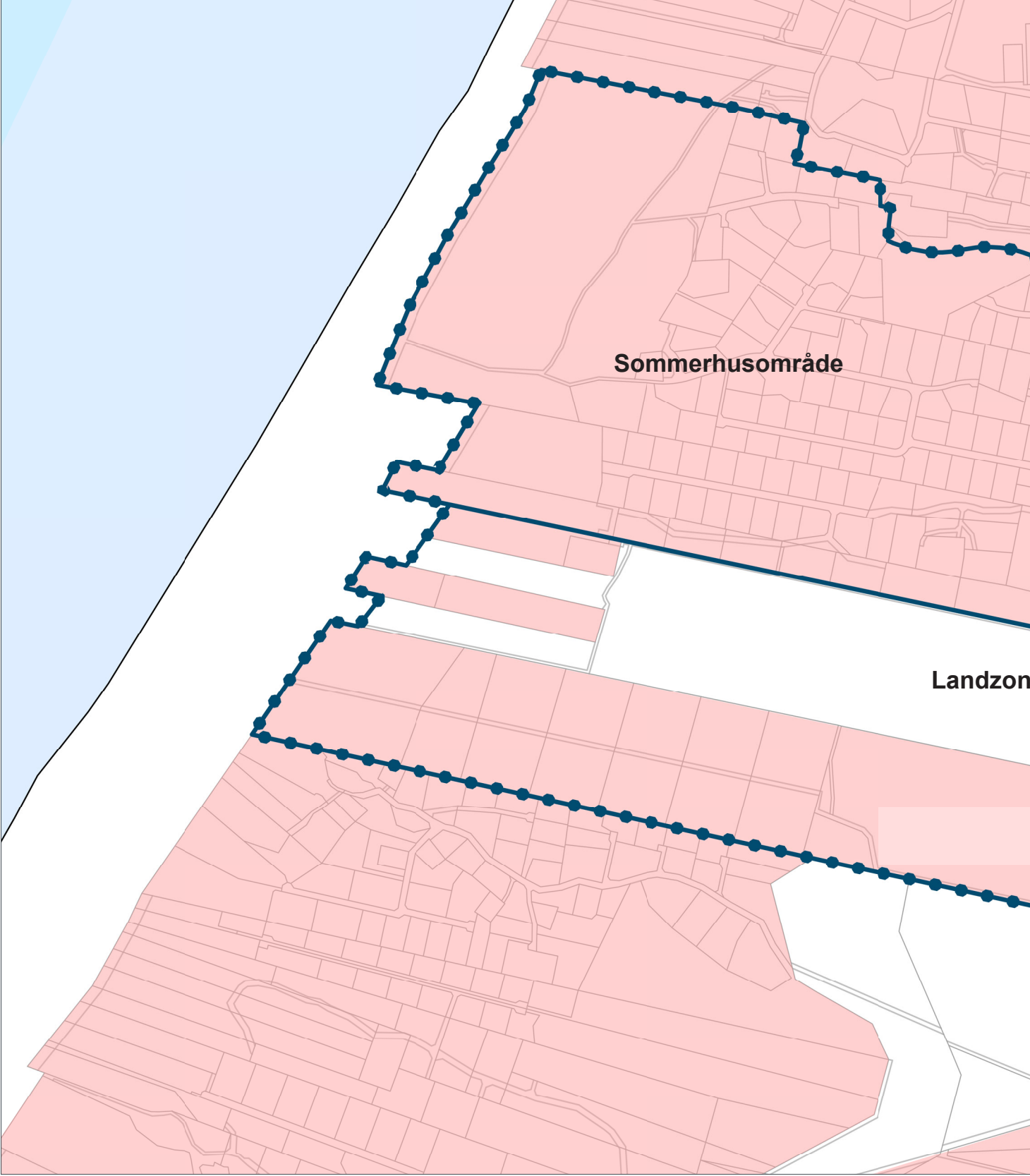
Fællesareal til område

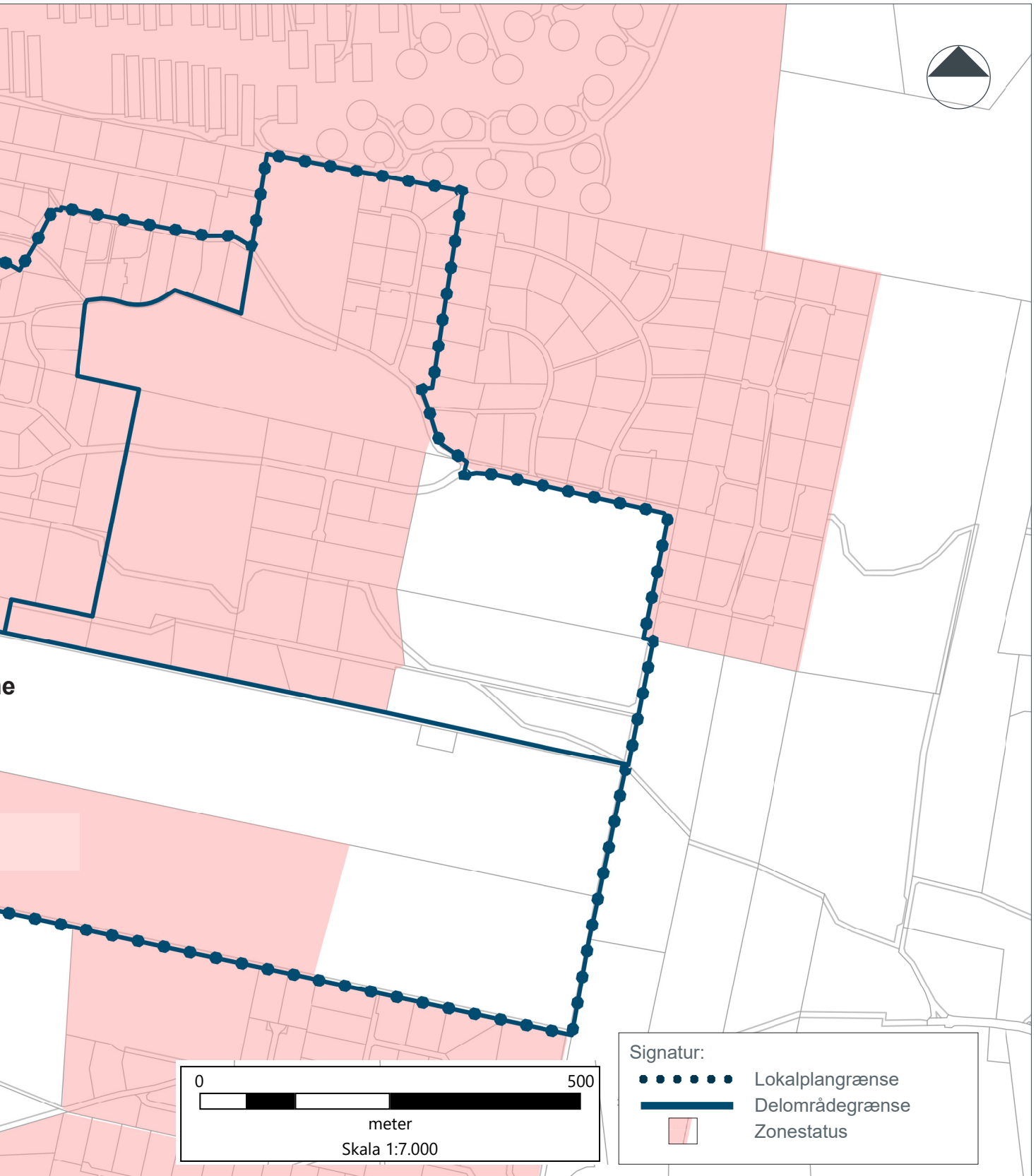
Område 1

Fællesareal til område 5

Område 5







Oversigtskort

Lokalplan 24-010

Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

