

# SALTUM STRAND NORD

ATLAS - ANALYSER OG ANBEFALINGER





## FORMÅL

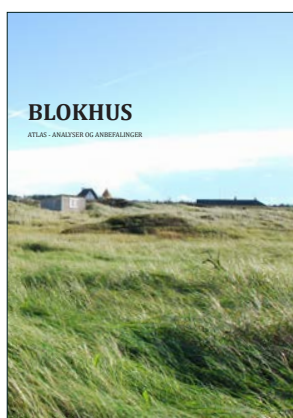
Formålet med Atlas - analyser og anbefalinger Saltum Strand Nord har været at udarbejde landskabelige og byplanfaglige anbefalinger for udvalgte sommerhusområder i Jammerbugt Kommune. Læsningen af områderne er udført af uvildige eksterne faglige konsulenter. Anbefalingerne danner et grundlag for udarbejdelsen af nye lokalplaner. Materialet er udarbejdet for Jammerbugt Kommune i 2022 /2023 af LYTT Architecture A/S.

## INDHOLD

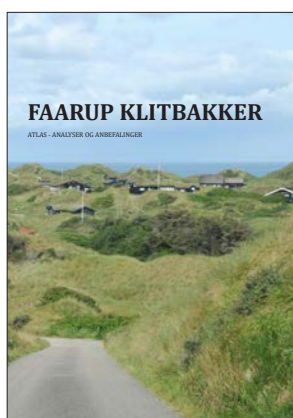
Atlas - analyser og anbefalinger Saltum Strand Nord beskriver først området som hele, hvor der overordnet er en række gennemgående fællestræk. Analysen afdækker en række værdifulde lokale forskelligheder, der afføder inddelingen i 6 delområder med afsæt i en kortlægning og en analyse af delområdernes eksisterende kvaliteter. Hvert delområde beskrives enkeltvist og der udarbejdes anbefalinger til hvordan delområderne bør bevares og samtidig udvikles. Enkelte delområder har en sammenhæng med delområder i tilstødende landskabsanalyser.

## ATLAS - ANALYSER OG ANBEFALINGER

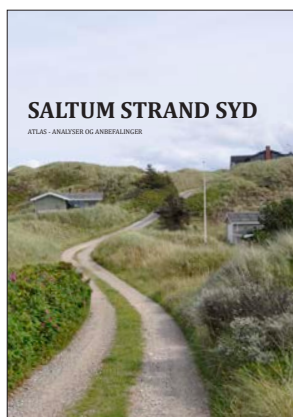
Der er i alt udarbejdet fire Atlas - analyser og anbefalinger for områderne Blokhushus, Faarup Klitbakker, Saltum Strand Syd og Saltum Strand Nord.



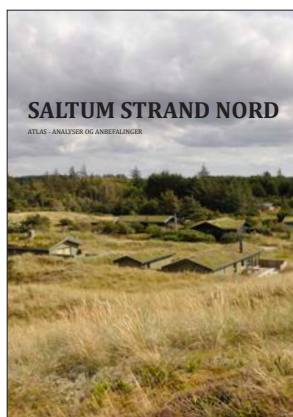
BLOKHUSHUS 2017



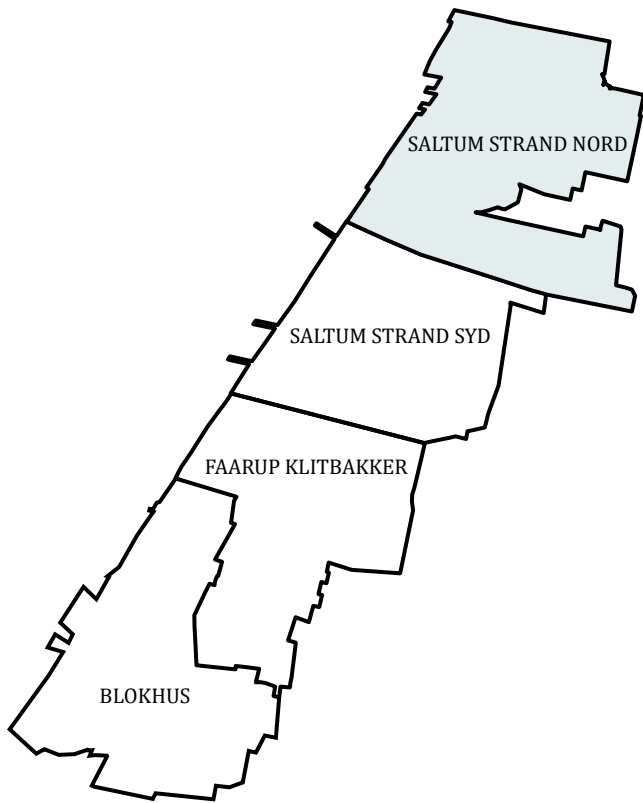
FAARUP KLITBAKKER 2023



SALTUM STRAND SYD 2023



SALTUM STRAND NORD 2023



## OMRÅDE / KORTLÆGNING & ANALYSE

- 4 Oversigtskort
- 6 Fredede arealer og beskyttelseslinjer
- 8 Terræn
- 12 Naturtyper og beplantning
- 14 Vejstruktur
- 16 Bygning - anvendelse
- 18 Bygning - størrelse
- 20 Bygning - opførelsesår
- 22 Matrikelstruktur og grundstørrelser

## DELOMRÅDER / LÆSNING & ANBEFALINGER

- 24 Inddeling
- 26 Delområde I
- 32 Delområde II
- 38 Delområde III
- 42 Delområde IV
- 48 Delområde V
- 54 Delområde VI

# ANALYSE / Oversigtskort

Områdets areal indenfor afgrænsningen: 3,2km<sup>2</sup> / 320ha

Fredet areal: 0,57km<sup>2</sup> / 57ha

Klitfredning: 0,56km<sup>2</sup> / 56ha

Antal matrikler: 583 stk.

Antal registrerede bygninger i alt: 967 stk.

- Sommerhuse: 528 stk.
- Udhus / carport / garage / anneks: 346 stk.
- Enfamiliehuse: 1 stk.
- Landejendomme: 1 stk.
- Anden bygning til fritidsformål: 9 stk.
  
- Øvrige bygninger med anden anvendelse: 3 stk.
- Anvendelse ikke registreret: 79 stk.

Foto nedenfor: Fredet areal ved Lille Norge, set mod vest.  
Illustration modsatte side: Oversigtskort 1:12.500







# ANALYSE / Fredede arealer og beskyttelseslinjer

Klitterne langs Vesterhavet er fredet efter Naturbeskyttelsesloven. Indenfor det fredede område, er det uden særlig tilladelse forbudt at hegne, afgræsse, campere, telte, fjerne vegetation, grave, køre, ride, cykle eller tænde bål. Udover det kystnære bånd af klitter, ligger der en indlandsklit ved Ejersted.

På de østlige dele af området ligger to sammenhængende arealer med skov, som er omkranset af en skovbyggelinje. Den skal sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Indenfor begge skovbyggelinjer ligger arealer med fredskov. Et tredje areal med fredskov ligger mod nordøst, men udenfor skovbyggelinjerne.

Midt på området ligger to fredede områder, Dybdal og Lille Norge. Områderne grænser op til hinanden og ses som ét område på kortillustrationen på modsatte side. I midten af arealet ligger et beskyttet dige. Formålet med fredningen af Dybdal er, at sikre at der ikke opføres bygninger af nogen art, anbringes master, boder eller andre indretninger. Der må ikke foretages beplantninger der kan ødelægge de pågældende områders betydning for almenheden. Der tillægges almenheden ret til færdsel og ophold på arealerne, dog undtaget dyrkede arealer.

Formålet med fredningen af Lille Norge er, at arealet skal bevares i naturtilstand, og at yderligere opdyrkning og beplantning ikke skal være tilladt. Det er forbudt at opføre bygninger af nogen art eller anbringe master, boder eller andre indretninger, der kan ødelægge eller forringe det pågældende areal for almenheden. Landbrugsarealer skal fortsat kunne holdes dyrkede, og kreaturgræsning må ske som hidtil. Der er forbud mod mekanisk musik og mod støj. Der skal gives offentligheden adgang til alle udyrkede arealer, herunder beplantede arealer. Det skal være tilladt at anlægge stier i området og evt. etablere et parkeringsareal ved arealets sydøstre hjørne.

Foto 1: Foto af klitfredningszonen

Foto 2: Foto af det fredede areal ved Lille Norge

Foto 3: Foto af fredskov i baggrunden af sommerhus området

Illustration modsatte side: Fredede arealer og beskyttelseslinjer 1:12.500

1



2



3







-  Fredskov
-  Fredet areal
-  Klitbeplantning
-  Skovbyggelinje
-  Beskyttede sten- og jorddiger

# ANALYSE / Terræn

Inden for området, er terrænet meget varierende med flere markante terræntyper. Terrænettyperne ligger i gennemgående 'bånd' der følger kystens linje. Derudover har vi et markant terræn ved Lille Norge i midten af området og helt mod nord rejser terrænet sig markant som en del af Kettrup Bjerge.

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 24m over havet. Klitlandskabet fortsætter et godt stykke ind i landet mod øst. Tre steder gennemskærer lavninger klitternernes terræn. I den sydligste af disse lavninger ligger vandløbet Kvanbæk.

Centralt i området, ligger et terrænbånd som er højereliggende og kuperet klitlandskab. Klitlandskabet her varierer noget i dette bælte fra at være blødere og mindre kuperet til at være kraftig kuperet. Stedvis er der lokale skrænter.

Lien, som er stenalderhavets kystlinje rejser sig igen i den nordligste del af området ved Ørnbjerg og Kettrup Bjerge. Her er terrænet storslået med lange kig udover landskabet og havet.

Centralt i området ligger området ved Lille Norge, som er en markant smeltevandsdal som opleves som en stor skålformet slugt der orienterer sig ud mod havet.

Foto 1: Foto af de markante klitter i yderste række

Foto 2: Foto af det småkuperede klitområde med sommerhuse

Foto 3: Foto af det lange kig fra det højereliggende plateau set mod vest

Foto 4: Foto af udsigten fra Ørnbjerg, der rejser sig i den nordlige afgrænsning af området

Illustration modsatte side: Fredede arealer og beskyttelseslinjer 1:12.500

1



2



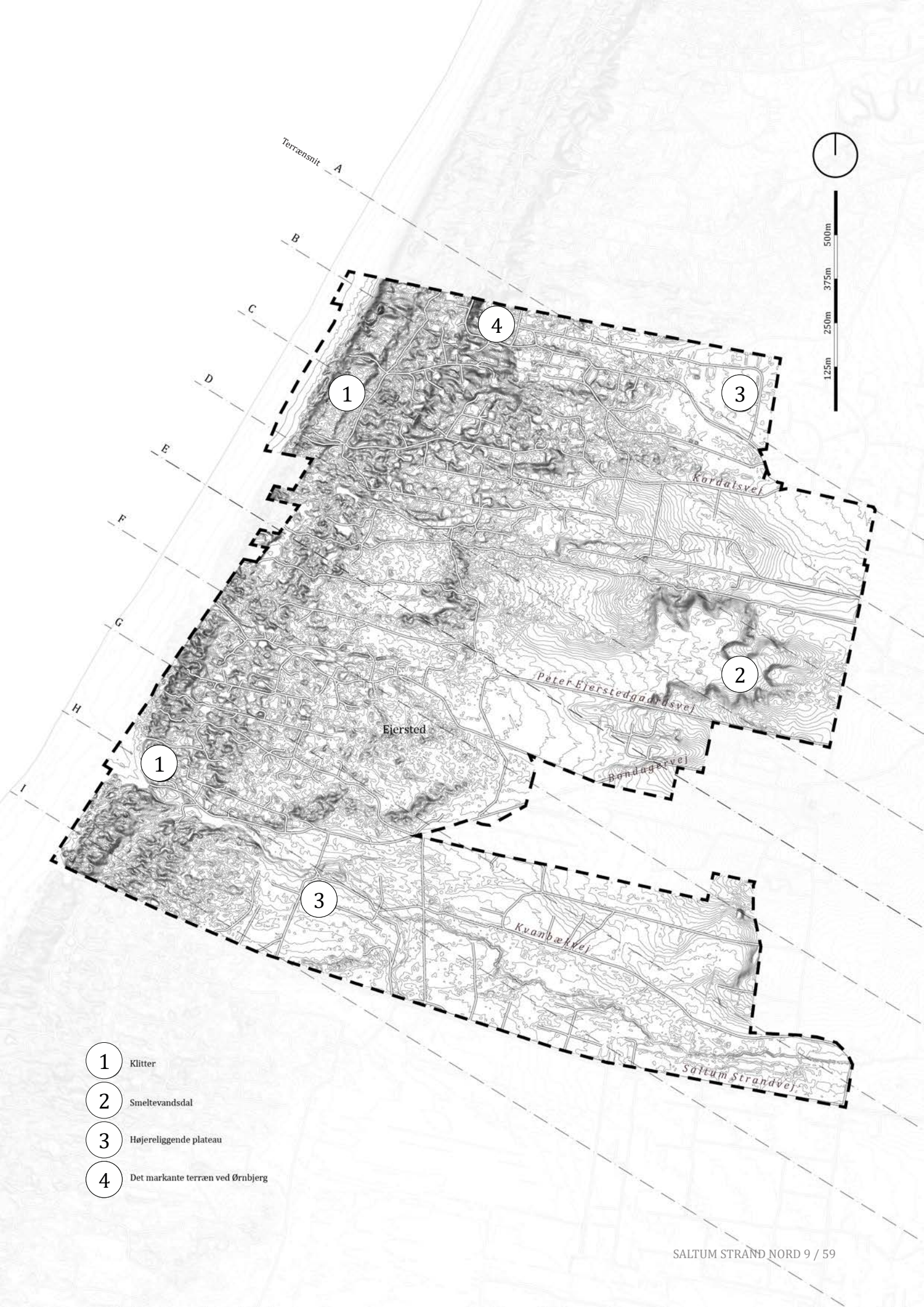
3



4







Terrænsnit A

B

C

D

E

F

G

H

I

1

4

3

Kordåtsvej

2

Peter Ejerstedgadevej

Ejersted

Bøndagsvej

1

3

Kvanbækvej

Saltum Strandvej

- 1 Klitter
- 2 Smeltevandsdal
- 3 Højereliggende plateau
- 4 Det markante terræn ved Ørnbjerg



# ANALYSE / Terræn

Terrænet fortæller historien om landskabets dannelse, hvor Blokhus og Saltum for ca. 12.000 år siden var moræneøer i Stenalderhavet. Havet formet de stejle kystskrænter som vi i dag kender som Lien for ca. 6.500 år siden. Derefter hævede landet sig og kystlinjen flyttede længere mod vest. Sandflugten formede kyst- og klitlandskabet som vi kender i dag.

Terrænet præger området meget og tegner en række forskellige landskabstyper. Terrænforskellene bliver meget tydelige ved at kigge på snittene på modsatte side. Her ses tydeligt det kuperede klitlandskab mod vest, det højereliggende og mindre kuperede klitlandskab i midten af den sydlige del af området. I den midterste og nordlige del af området er terrænet markant og Lien rejser sig længst nord ved Ørnbjerg. Helt øst i området er terrænet højereliggende og kuperet særligt på den nordlige halvdel.

Foto nedenfor: Foto af udsigten fra Ørnbjerg i nord, set mod syd  
Illustration nedenfor: Geomorfologisk kort © Per Smed  
Illustration på modsatte side: Serie af snit igennem området pr. 250m.  
Topografisk underlag 1:12.500. Snithøjde er 5:1 og snitbredden er 1:1.

## SALTUM

Randmorænelandskab

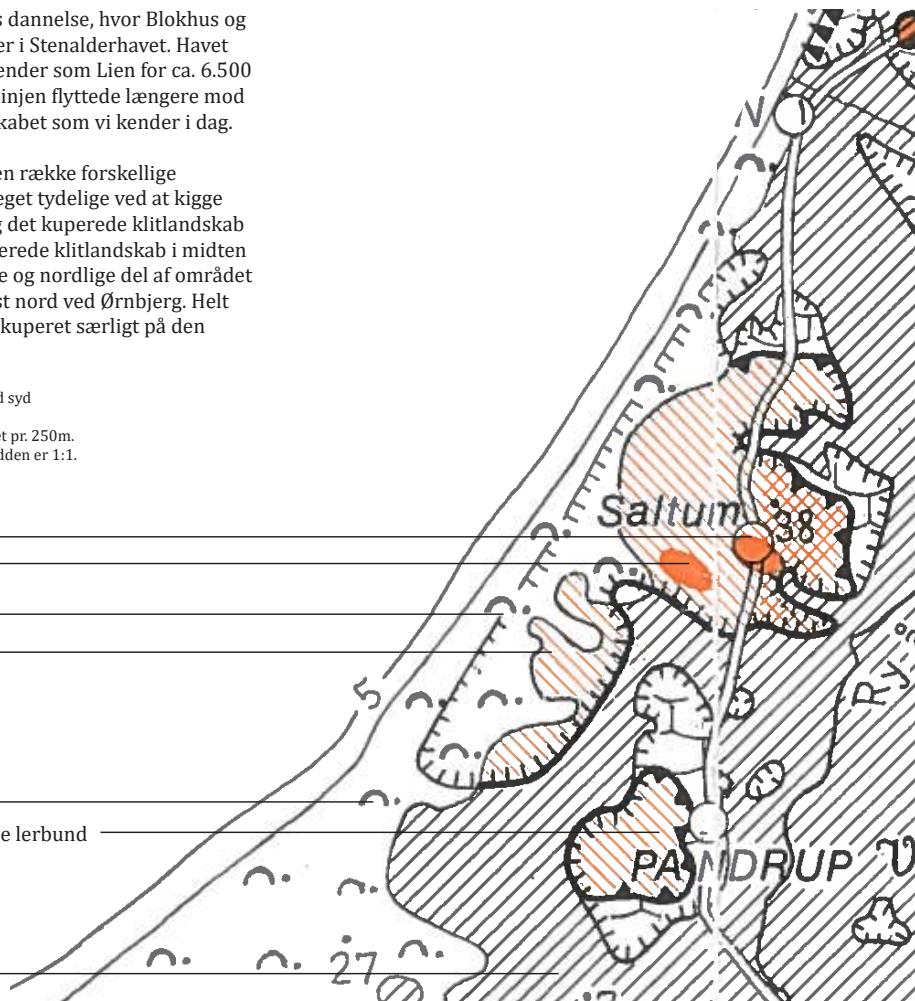
Stenalderhavets kystlinje (Lien)

## BLOKHUS

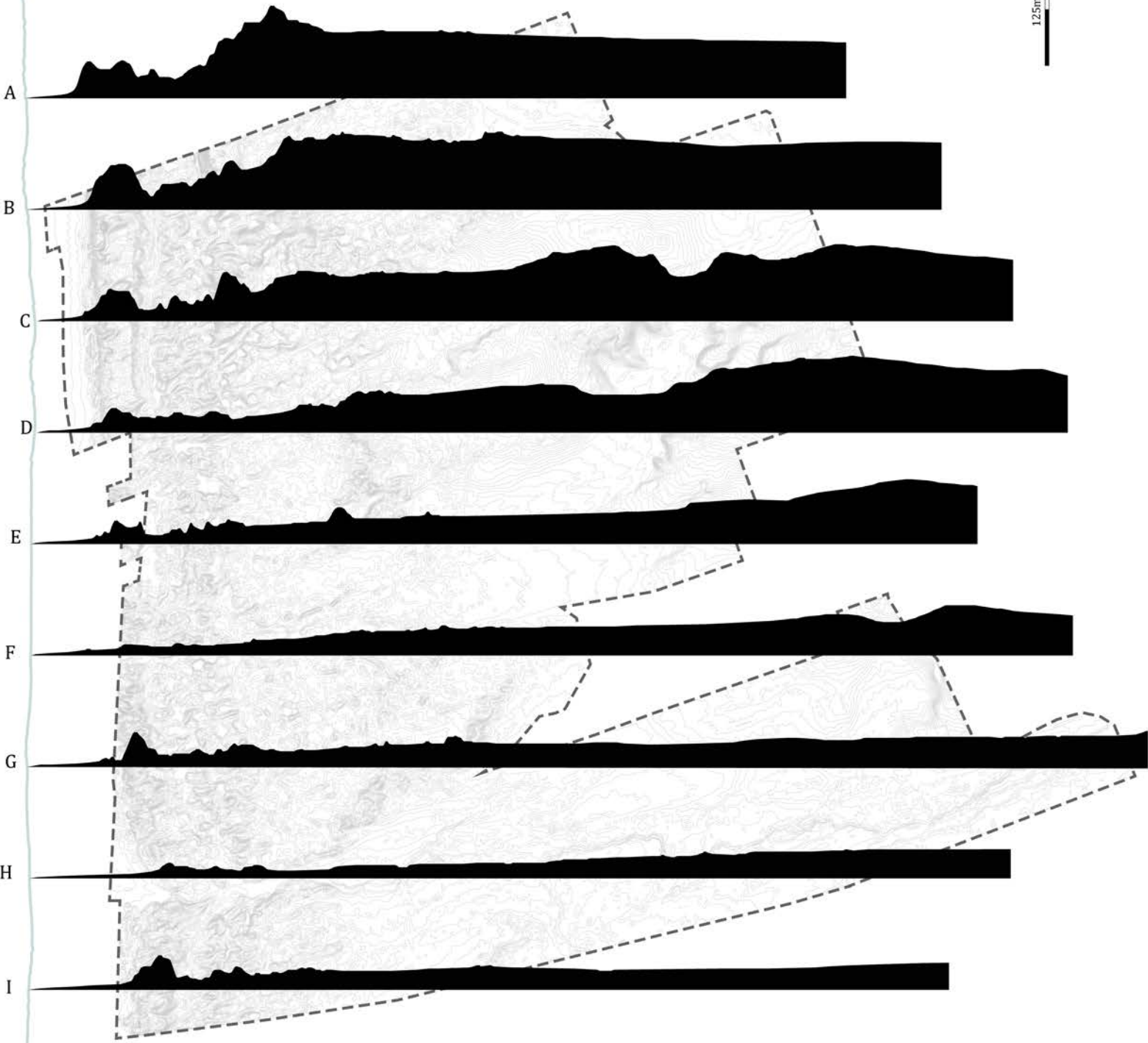
Klitlandskab

Morænelandskab fra sidste istid, overvejende lerbund

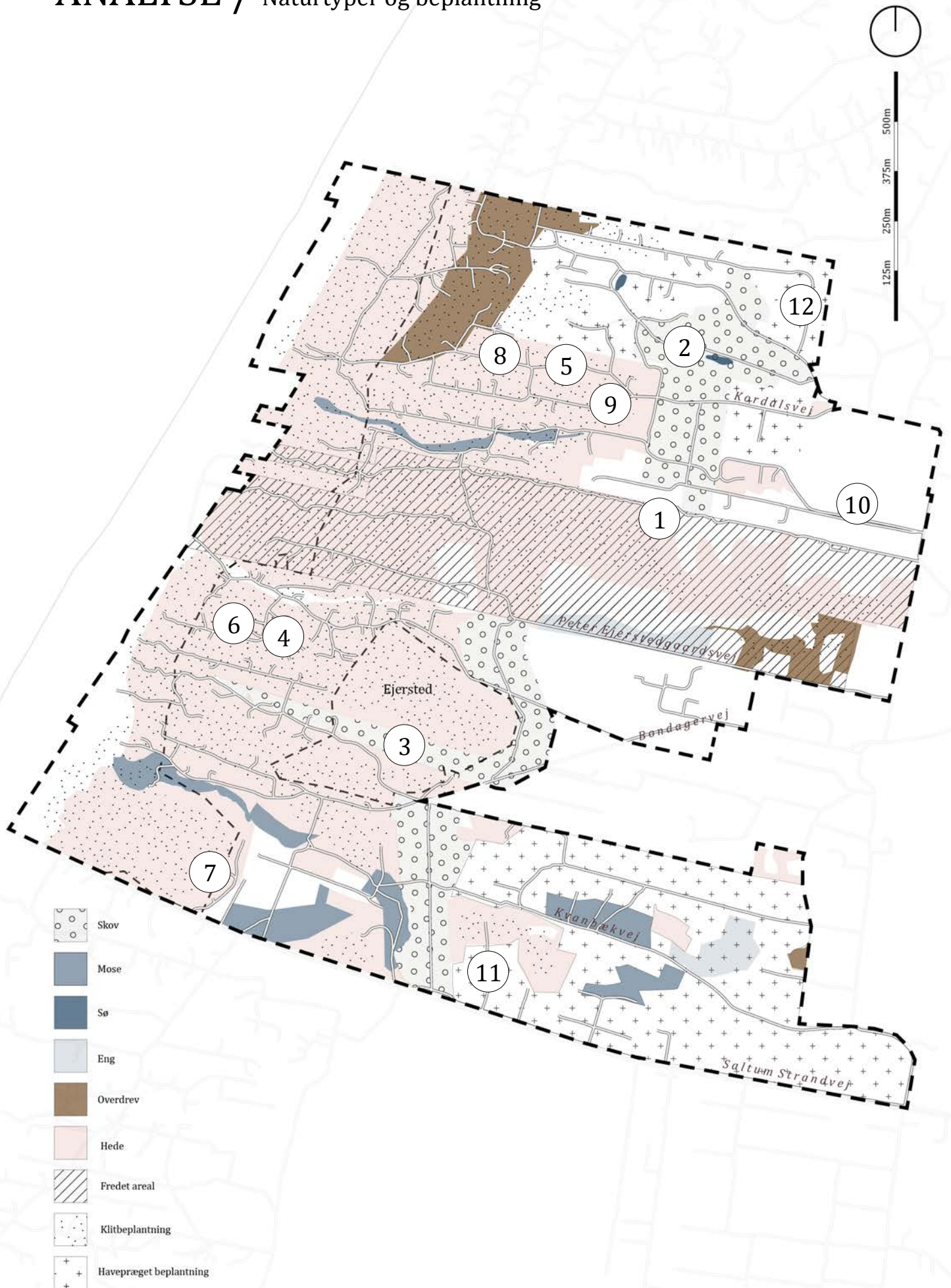
Marint forland







# ANALYSE / Naturtyper og beplantning





Terrænets form og hvordan landskabet er dannet, medvirker i høj grad til beplantningens store variation indenfor området. Mere eller mindre hele området består af beskyttede naturtyper. Mod øst er der flere arealer som ikke er beskyttet natur.

Langs kysten ligger veletablerede klitrækker bestående af forklit, hvid klit og grå klit. I den hvide klit, vokser sandhjelme. Den holder godt på sandet og medvirker til at forhindre sandflugten. I den grå klit, er der flere arter af græsser, mosser, laver og blomstrende urter. Beplantningen i klitterne er ikke højere end 0,5 m.

Øst for klitterne, består arealerne primært af hede, men der er også mindre og spredte arealer med overdrev, mose- og skovarealer. På klithederne dominerer lyng og revling. Stedvis vokser buske og træer på arealerne og beplantningens tæthed tager til mod øst. Der er tre mindre arealer med fredskov centralt og nordøst i området.

Primært øst for arealer med fredskov ligger zoner med havebeplantning i forbindelse med sommerhuse.

Mange sommerhuse har grønne tage og kan derved blive markante beplantningselementer i området og der bør være opmærksomhed på farveforskellen mellem sedum og græstørvetag. Tørvetag antager klittens grå-grønne farveskala, hvorimod sedum har en gul-rødlig farveskala, der adskiller sig fra klitlandskabets farver.

Foto 1: Skove opleves som kontrastfyldte volumener på området  
 Foto 2: Skovene domineres af fyr og gran  
 Foto 3: Markant kile af gran beplantning gennemskærer området  
 Foto 4: Lave buske i klitterne klitterne  
 Foto 5: Spredte fyrtræer ved bebyggelsen  
 Foto 6: Lave buske omkring bebyggelse i klitterne  
 Foto 7: Sandhjelme dominerer i klitterne  
 Foto 8: Klithede. Områder hvor lyng og hælme gror sammen.  
 Foto 9: Grønne tage af græstørv  
 Foto 10: Marker mod øst  
 Foto 11: Havekarakter og klippet græs  
 Foto 12: Højere beplantning med havekarakter og slåede græsplæner  
 Illustration på modsatte side: Naturtyper og beplantning 1:12.500

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



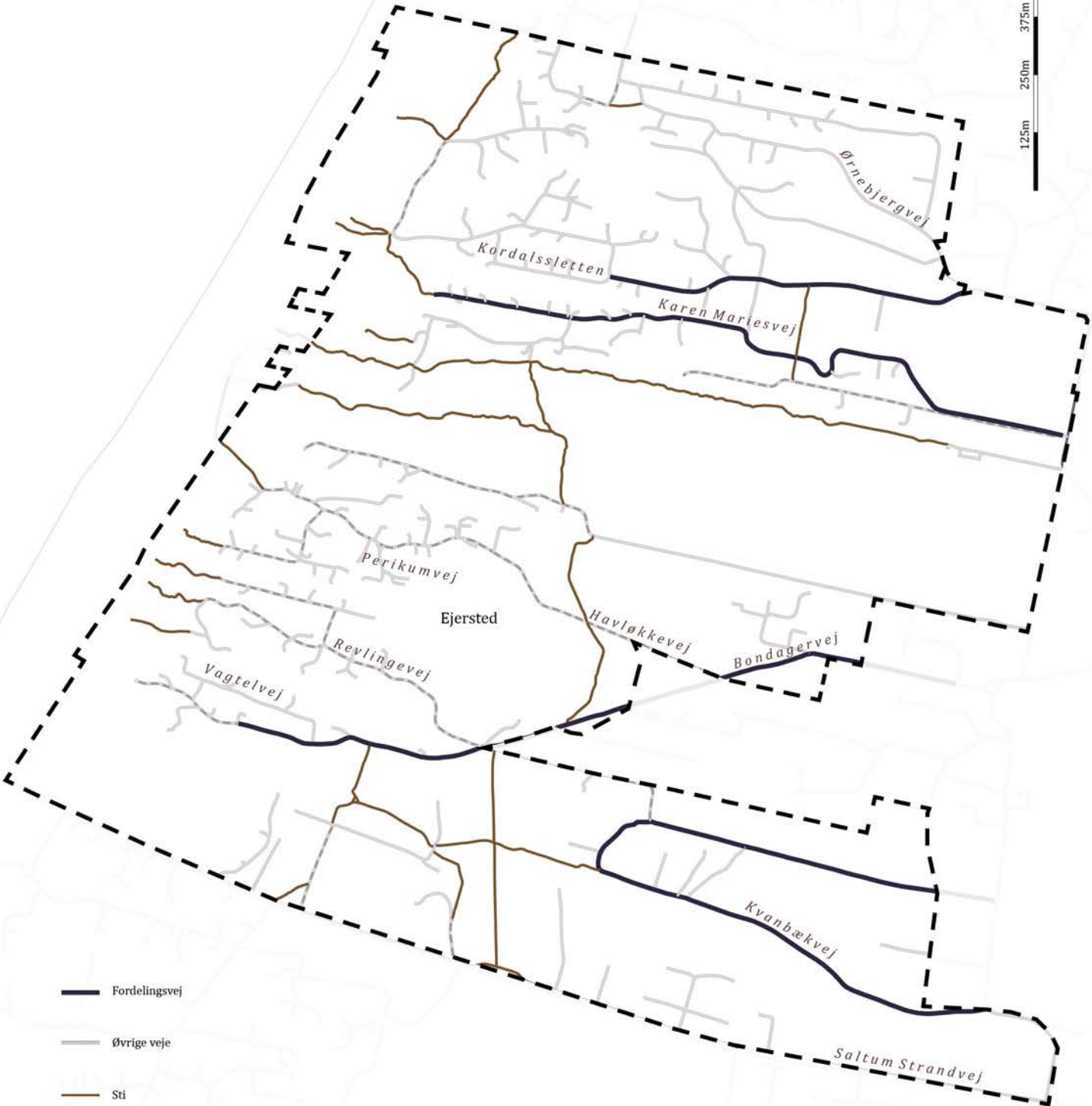
11



12



# ANALYSE / Vejstruktur



- Fordelingsvej
- Øvrige veje
- Sti
- Delt øvrig vej og sti



Bondagervej, Karen Mariesvej og Kordalsvej er hovedfordelingsvejene indenfor området. Særligt fordeler Bondagervej og Kordalsvej meget trafik indenfor området. Vejbredderne er på ca. 3,0m-4,5m og orienterer sig ud mod kysten.

Fra Bondagervej leder Vagtelvej, Revlingevej, Havløkkevej og Peter Ejerstedgaardsvej videre ud mod kysten. Fra Kordalsvej leder Karen Mariesvej, Kordalssletten og Ørnebjergvej mod vest og fra dem er der flere mindre forgreninger. Nogle af vejene har græsbevoksning og fremstår mere som et hjulspor, mens andre af vejene består af grus på hele fladen.

Langs kysten leder flere stier ud til havet. Flere blinde veje forbindes af stier, så der udover de gennemkørende veje, etableres flere forbindelser på tværs af området for gående og cyklende.

Foto 1: Bondagervej er hovedfordelingsvejen igennem delområdet

Foto 2: Kordalsvej er en hovedfordelingsvej igennem delområdet

Foto 3: Perikumvej er en blind og mindre befærdet vej

Foto 4: Sti der leder igennem klitområdet

Illustration på modsatte side: Vejstruktur 1:12.500

1



2



3



4



# ANALYSE / Bygning - anvendelse

## ANVENDELSE

Bygningsmassen består overvejende af sommerhuse i området (528), men der er nogle få undtagelser hvad angår anvendelse.

To bygninger er registreret som erhvervmæssig produktion vedrørende landbrug, gartneri eller råstofudvinding. Hertil er der et tilhørende stuehus til landbrugsejendom. Dertil er der en enkelt bygning registreret som fritliggende enfamiliehus til helårsbeboelse. Bygninger der ikke er sommerhuse ligger længst øst i området.

Derudover er der registreret 346 udhuse / carporte / garager / anneks, samt 12 øvrige bygninger med andet formål.

For 79 af bygningerne er anvendelsen ikke registreret.

Foto 1: Eksempel på bygning registreret som erhvervmæssig produktion (landbrug) med tilhørende stuehus

Foto 2: Eksempel på bygning registreret som helårsbeboelse

Foto 3: Eksempel på bygning registreret som sommerhus

Foto 4: Eksempel på bygning registreret udhus, anneks mm

Illustration på modsatte side: Bygningsanvendelse 1:12.500

1



2



3



4







-  Erhvervsmaessig produktion (landbrug, gartneri, raestofudvinding)
-  Stuehus til landbrugsejendom
-  Fritliggende enfamiliehus / anden bygning til helarsboelse
-  Sommerhus
-  Udhus, carport, garage annek og andre bygninger til fritidsformal

# ANALYSE / Bygning - størrelse

## BYGNINGSSTØRRELSE

I alt er der 542 bygninger (eksl. skure og uregistrerede bygninger) indenfor området (2022). 38 af bygningerne (7%) har et areal som er større end 140 m<sup>2</sup> og disse ligger nærmest kysten bagved klitterne samt i Kryle Klit. Der er 504 bygninger (93%) med areal under 140 m<sup>2</sup>, og disse ligger jævnt spredt indenfor de bebyggede områder.

Der er 346 skure på området og omkring 2/3 af bygningerne har et skur. I de fleste tilfælde, ligger skure fritliggende i forhold til øvrige bygninger, men der forekommer også tilfælde, hvor skure er bygget sammen med de øvrige bygninger.

## BYGNINGSTÆTHED & ORIENTERING

Bygningerne ligger tættest i tre områder: Syd for Kvanbækvej, ved Ejersted og omkring Kordalsvej. Imellem de bebyggede områder ligger ubebyggede arealer hvor stier etablerer forbindelser imellem de bebyggede områder. Bygningerne orienterer sig overvejende ortogonalt i forhold til himmelretningerne, men stedvis vrider bygningerne sig i forhold til dette, formodentlig på grund af terrænets form eller orientering i forhold til vejen.

Foto 1: Eksempel på et sommerhus på < 70m<sup>2</sup>

Foto 2: Eksempel på et sommerhus på 70-140m<sup>2</sup>

Foto 3: Eksempel på et sommerhus på 140-200m<sup>2</sup>

Foto 4: Eksempel på bygning på >200m<sup>2</sup>

Illustration på modsatte side: Bygningsstørrelse 1:12.500

1



2



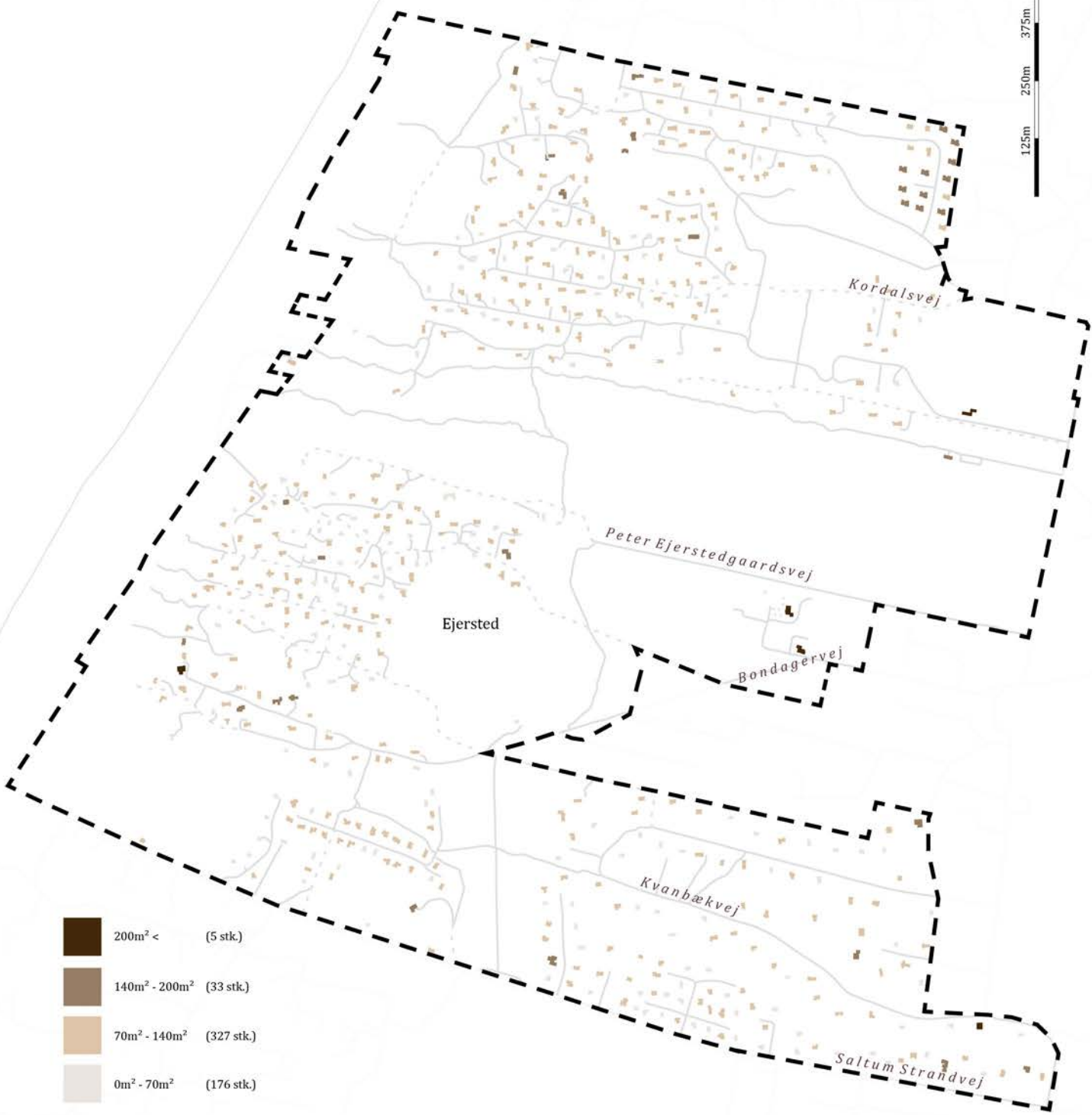
3



4







	200m <sup>2</sup> <	(5 stk.)
	140m <sup>2</sup> - 200m <sup>2</sup>	(33 stk.)
	70m <sup>2</sup> - 140m <sup>2</sup>	(327 stk.)
	0m <sup>2</sup> - 70m <sup>2</sup>	(176 stk.)

# ANALYSE / Bygning - opførelsesår

Illustrationerne på siden viser udviklingen af området indenfor bestemte perioder. Illustrationerne tegner hurtigt et overblik over hvornår bygningsmassen kan forventes at være moden til renovering eller nybygning. På modsatte side ses et samlet kort der viser bygningernes opførelsesår.

De ældste bygninger er opført rimeligt spredt langs vestkysten. Mellem 1950 og 1979 er der opført mange bygninger i tre områder omkring Kvanbækvej, ved Ejersted og omkring Kordalsvej. I årene 1980 - 2009 sker der en fortætning af disse tre områder med bebyggelse. I perioden 2010 - 2017 opføres bygninger spredt på området.



Bygninger opført før 1950 (32 stk.)



Bygninger opført 1986 - 2010 (102 stk.)

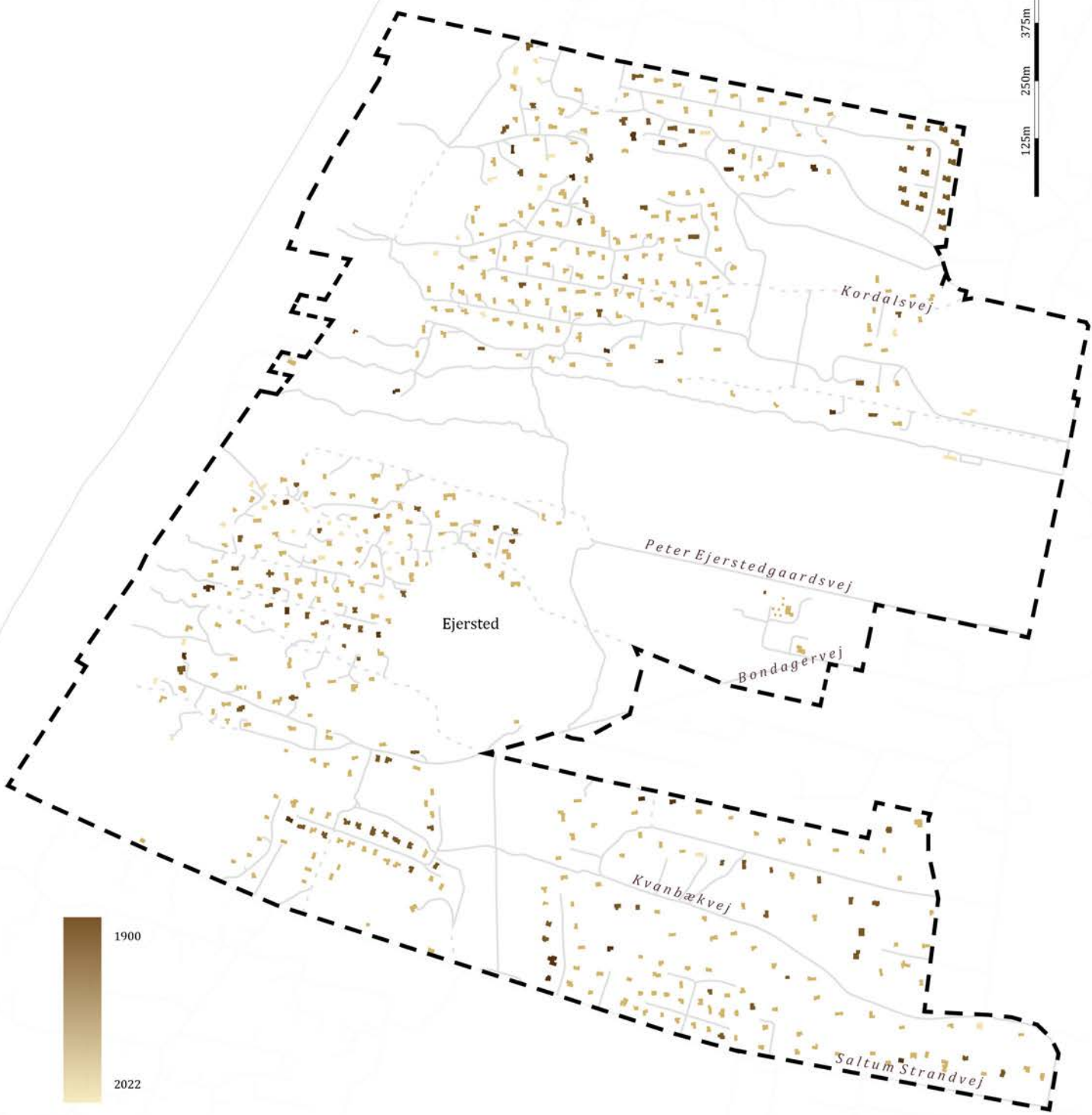


Bygninger opført 1950 - 1985 (388 stk.)



Bygninger opført 2011 - 2022 (21 stk.)





# ANALYSE / Matrikelstruktur og grundstørrelser

Området har matrikler i flere størrelser og der er stor variation i størrelse og struktur. Der er både uregelmæssige og regulære matrikelstrukturer. Matriklerne i området fortættede sig i tre grupper der består af alle størrelser matrikler.

Længst mod syd i området omkring Kvanbækvej er de fleste matrikler på 2.500 - 5.000 m<sup>2</sup>. Nærmest Saltum Strandvej er flere af matriklerne lidt mindre. Ved Ejersted varierer matriklernes størrelse meget og det samme gælder for området ved Kordalsvej.

Nedenfor ses tre eksempler som tydeligt illustrerer forskellene indenfor området.

Øverst ses et billede hvor matriklerne er mindre, og bygningerne ligger i et kuperet klitlandskab. Selvom terrænet her er kuperet, følger matrikel- og bebyggelsesstrukturen i mindre grad landskabet og fremstår regulær.

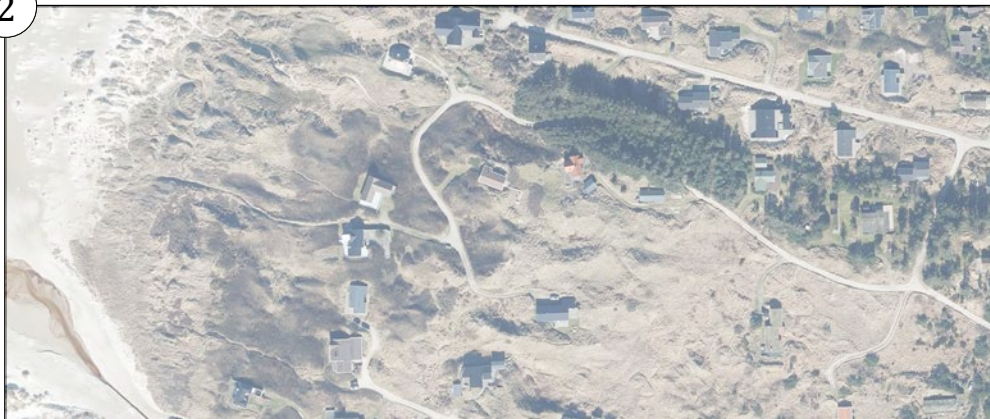
Midterst ses et billede hvor matriklerne er større, men fortsat regulære. Nærmest kysten er matriklerne langstrakte.

Nederst ses et billede hvor matriklerne er store og ligger længst mod øst i området.

1



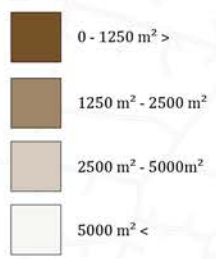
2



3







# DELOMRÅDER / Inddeling

Med udgangspunkt i kortlægningen og analysen af området, herunder besigtigelser, kan området inddeles i seks delområder. Delområderne har hver deres karakter som beskrives nærmere på de næste sider indenfor følgende emner: terræn, beplantning, matrikelstruktur, bebyggelsesstruktur, arkitektur samt mindre bygninger og inventar i terræn. Tekst suppleres med fotos fra området der eksemplificerer tekstens beskrivelser. For inddelingerne har følgende emner ligget til grund:

## DELOMRÅDE I:

- Terræn (fladt)
- Beplantning (højere beplantning & havekarakter)
- Bebyggelsesstruktur (regulær)
- Matrikelstruktur (varierende struktur og matrikel størrelser)

## DELOMRÅDE II:

- Terræn (småkuperet til kuperet)
- Beplantning (klit)
- Bebyggelsesstruktur (åben)
- Matrikelstruktur (varierende struktur og matrikel størrelser)

## DELOMRÅDE III:

- Terræn (småkuperet til kuperet)
- Beplantning (klit og højere beplantning)
- Bebyggelsesstruktur (åben)
- Matrikelstruktur (store matrikler)

## DELOMRÅDE IV:

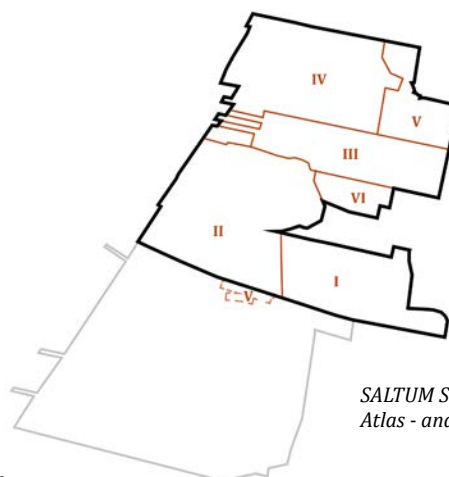
- Terræn (småkuperet til kuperet)
- Beplantning (klit og højere beplantning)
- Bebyggelsesstruktur (åben)
- Matrikelstruktur (varierende struktur og matrikel størrelser)

## DELOMRÅDE V:

- Terræn (fladt)
- Beplantning (højere beplantning & havekarakter)
- Bebyggelsesstruktur (regulær)
- Matrikelstruktur (regulær)

## DELOMRÅDE VI:

- Terræn (fladt til kuperet)
- Beplantning (marker og højere beplantning)
- Bebyggelsesstruktur (ingen bebyggelse)
- Matrikelstruktur (store matrikler)

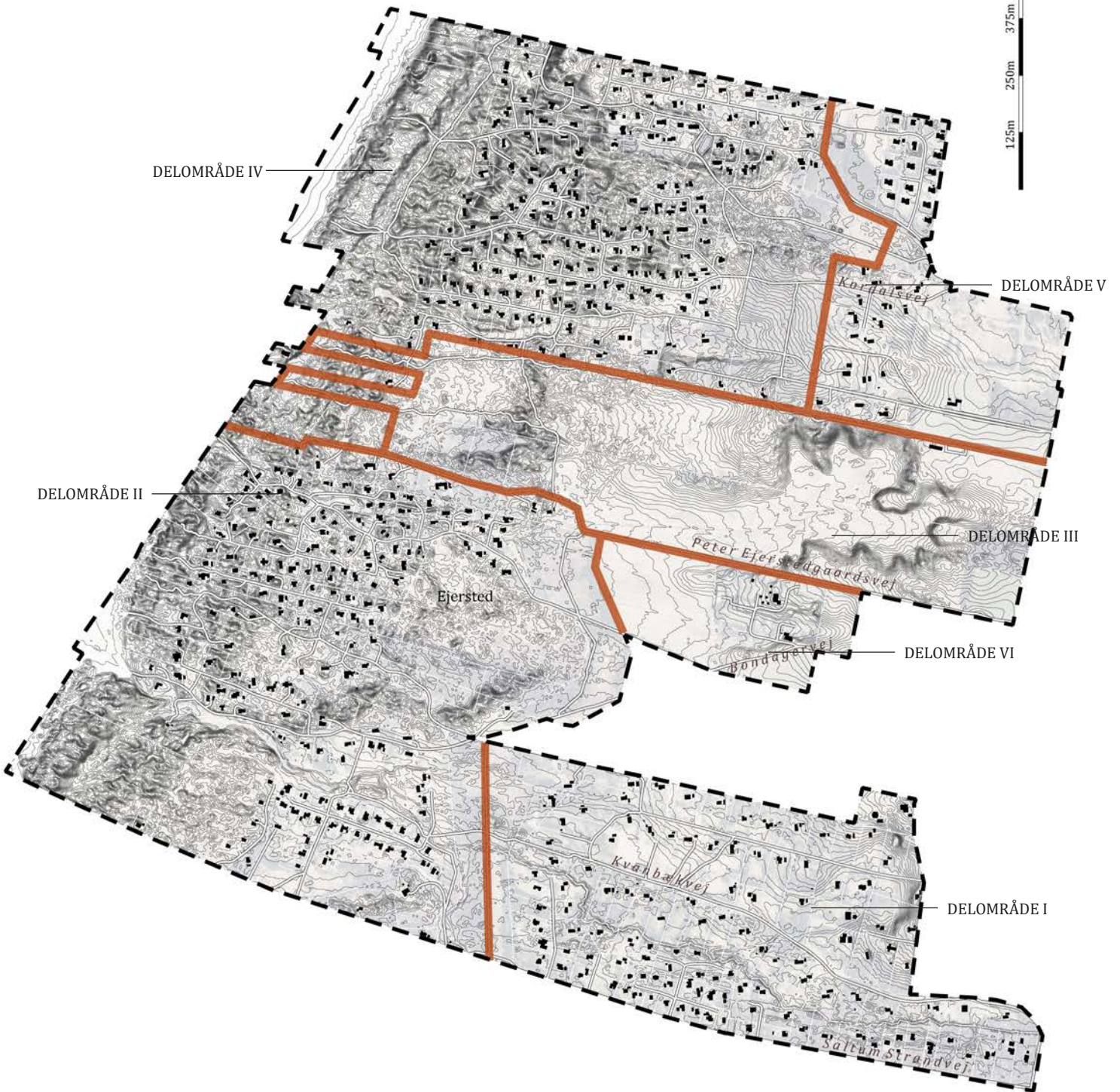


SALTUM STRAND NORD  
Atlas - analyser og anbefalinger

SALTUM STRAND SYD  
Atlas - analyser og anbefalinger

Diagram: Delområder, der spænder på tværs af områderne.







# DELOMRÅDE I / Karakter

Som delområde V i Saltum Strand Syd

## TERRÆN

Terrænet i delområde I er overvejende fladt og glider sammen med det store flade bagland mod øst. Kvanbækken løber igennem hele delområdet fra øst mod vest.

## KONKLUSION

Området præges af det flade terræn, som ikke er så følsom en terræntype i forhold til placering af bebyggelsen.

## ANBEFALINGER

Bygninger bør placeres så de naturligt tilpasser sig landskabet. Gulvkoterne bør variere i forhold til det lokale terræn.

Foto på denne side: Terrænet i delområdet er overvejende fladt og præges af høj beplantning langs skel. Beplantningen består generelt af fyr- og grantræer, og det opleves flere steder som at husene er placeret i lysninger i skoven. De bygningsnære arealer præges flere steder af slået plæner.

## BEPLANTNING

Delområdet præges af beplantning med havekarakter. Buske og høj beplantning langs skel er dominerende i området. Den høje beplantning har flere steder karakter af skove/plantage og består generelt af fyr- og grantræer, og det opleves flere steder som at husene er placeret i lysninger i skoven. De bygningsnære arealer præges flere steder af slået plæner.

Mod vest afgrænses området af fredskov og en skovbyggelinje indkranser den nord-vestlige del af området.

## KONKLUSION

Beplantning bør fremhæve den lokale landskabelige karakter. Det vil sige at beplantningen skal underordne sig den naturlige beplantning. I øvrigt, kan delområdet gerne have karakter af parcelhusområde.

## ANBEFALINGER

I delområdet må grundene gerne have karakter af et parcelhusområde, med klippet græs og beplantning i skel. Buske bør primært være hjemmehørende, så de kan være med til at understøtte den lokale biodiversitet. Det kan fx være havtorn, slåen, almindelig hvidtjørn, hunderose og mose-porse.

Når de eksisterende træer skal udskiftes, skal de erstattes med træer der er hjemmehørende for at sammenbinde området med de tilstødende delområder. Det kan fx være lysåbne træer som stilke-eg, vinter-eg, skovfyr, dunbirk, vortebirk eller mindre træer som almindelig røn, skovæble og engriflet hvidtjørn.

Græs-tørvetag anbefales generelt, da det indpasser sig meget fint i klitlandskabet.







# DELOMRÅDE I / Anbefalinger

## MATRIKELSTRUKTUR

Matrikelstrukturen inden for delområde I er varierende i både størrelse og struktur. Lokalt i området følger matriklerne de samme principper og opleves derfor som meget regulære.

Vejstrukturen er regulær og afspejler det flade terræn. Kværnebæk løber igennem området og danner lokalt et meget varieret matrikelskel ned igennem området. Matrikelstørrelserne varierer meget i området og er generelt mindre ud mod strandvejen og større mod nord.

Matrikelstørrelserne er fordelt på tre størrelser, henholdsvis 1250-2500 m<sup>2</sup>, 2500-5000 m<sup>2</sup> og over 5000 m<sup>2</sup>, med nogen få undtagelser der er mindre end 1250 m<sup>2</sup>.

## KONKLUSION

Hvis det er muligt, kan matrikelstrukturen fortættes.

## ANBEFALINGER

Udstykning af eksisterende grunde over 2500 m<sup>2</sup> kan ske indenfor delområdet hvis det er muligt at udstykke en regulær firkantet matrikel hvor der kan opføres en bygning der orienterer sig langs vej hvorfra indkørsel til grunden sker.

Foto på denne side øverst: Området opleves som visuelt lukket pga. den tætte og høje beplantning i skel og bygningerne ligger forholdsvis skjult set fra vejene.

Foto på denne side nederst: Eksempel på sommerhus nåletræsbeplantning i skel.

Foto på modsatte side øverst: Eksempel på inventar og belysning i indkørsel.

Foto på modsatte side nederst: Eksempel på inventar og belysning i indkørsel.

## BEBYGGELSESSTRUKTUR

Bygningerne indenfor delområdet er primært fordelt på to størrelser, henholdsvis med et areal på 0-70 m<sup>2</sup> og på 70-140 m<sup>2</sup>. Et mindre antal bygninger har et areal på 140-200 m<sup>2</sup>, og der er en enkel større bygning med et areal på 200 m<sup>2</sup>.

Vejstrukturen er regulær i området og det afspejler generelt også placeringen af husene på grundene. Ud mod Saltum Strandvej opleves bebyggelsesstrukturen tættere, da matriklerne er mindre og mod nordøst bliver bebyggelsesstrukturen mere åben, fordi matriklerne er større her. På grund af den høje beplantning, er det ikke muligt at overskue bebyggelsen som et samlet hele.

## KONKLUSION

På trods af den meget regulære struktur bevirker områdets høje beplantning at bebyggelsen opleves som at den tilpasser sig landskabet.

## ANBEFALINGER

Det er vigtigere at bygningerne er naturligt indpasset i det lokale terræn fremfor at bygningerne orienterer sig i en bestemt retning indenfor delområdet.





## ARKITEKTUR

I delområdet er to bygninger opført før 1950 og den primære udvikling sker mellem 1950-1985, hvor størstedelen af sommerhusene opføres. Fra 1986-2010 opføres der et mindre antal bygninger og nogen få opføres fra 2011-2020.

Bygningerne har varierende fodaftryk og arkitektur, da bygningerne repræsenterer forskellige tidsperioder og stilarter, men der er også en række gennemgående karaktertræk ved bygningerne i delområdet.

Bygningerne er overvejende opført i træ malet i forskellige farver, primært sorte og grålige. Mange af bygningerne har hvide vinduer, døre og sternbrædder. Bygningerne har typisk sadeltag med en taghældning mellem 20-30°. Tage er typisk udført i tagsten, tagplader eller pap og er overvejende i en sort farve. En mindre andel af bebyggelsen er udført med grønne tage, primært grupperet langs Saltum Strandvej. Enkelte huse er udført med stråtag og røde tage. Området opleves som visuelt lukket pga. den tætte og høje beplantning i skel og bygningerne ligger forholdsvis skjult set fra Strandvejen.

## KONKLUSION

Delområdet må gerne have karakter af parcelhusområde, og den høje beplantning i skel gør at området opleves visuelt lukket.

## ANBEFALINGER

Bygninger bør opføres i træ og have en taghældning på mellem 15-30° med tagmateriale af tagsten, plader eller pap og overvejende være i en sort farve, eller opført som grønne tage.



## MINDRE BYGNINGER & INVENTAR I TERRÆN

Carporte, garager, annekser og skure i terræn ligger typisk adskilt fra bygningen og det styrker oplevelsen af bygningerne som fritliggende elementer i landskabet. Småbygningerne er nogen steder bygget sammen med sommerhusene og det skaber et mere 'kompakt' og 'tungt' udtryk.

Hegn og lævægge er oftest en del af de bygningsnære arealer, og typisk bygges sammen med bygningen. Indenfor delområdet, er der få hegn og mure i terræn udenfor de bygningsnære arealer og det medvirker i høj grad til, at bebyggelsen fint indpasser sig i landskabet. Ved flere matrikler er der inventar i terræn uden for den bygningsnære zone, samt sorte granit skræver og belysning i indkørslerne.

## KONKLUSION

Det er karaktergivende for området, at bygningerne er fritliggende volumener i landskabet. Mindre bygninger er adskilt fra bygningerne, men ligger i nærhed af disse. Dette er i kontrast til områder hvor småbygninger er bygget sammen med sommerhuse og fremstår som større volumener. Inventar opleves flere steder som dominerende i landskabet.

## ANBEFALINGER

Carporte, garager, annekser og skure i terræn opføres adskilt fra hovedbygningen, men i rimelig nærhed til denne. Der bør defineres en bygningsnær zone, indenfor en bestemt afstand fra sokkel, hvor der beskrives hvad der må etableres af inventar. Beskrivelsen bør indeholde en holdning til materialevalg og farvevalg som følger arkitekturens. Belægninger på p-arealer og adgangsveje bør minimeres til et minimum og bør udføres i leret vejgrus eller lignende, så det materialemæssigt harmonerer med grusvejene i området.

Jordvolde som afskærmning bør ikke tillades.

Belysning bør kun monteres på facader ved indgange. Lyskilden må ikke være blændende og skal være afskærmet, så udstrålingsvinkelen vender ned mod jorden. Belysning i terræn og langs indkørsler bør ikke tillades.





Delområdet præges af beplantning med havekarakter. Buske og høj beplantning langs skel er dominerende i området. Den høje beplantning har flere steder karakter af skove/plantage og består generelt af fyr- og grantræer, og det opleves flere steder som at husene er placeret i lysninger i skoven. De bygningsnære arealer præges flere steder af slået plæner.





Eksempel på bygning der ligger åben ud til den lokale vej, med den for området karakteristiske nåletræsbeplantning i baggrunden. Her med store arealer med belægning til adgangsvej og p-areal.

# DELOMRÅDE II / Karakter

## TERRÆN

Terrænet i delområde II er småkuperet til kuperet. Delområdet spænder fra det fladere plateau i det syd-østlige hjørne, over de småkuperet klitområder ud til de markante klitter i yderste række mod vest. I det kuperede område er Kvanbækkens forløb tydelig i terræn.

## KONKLUSION

Terrænets kuperede udtryk er karakteristisk for oplevelsen af delområdet og bør bevares. Større bakker og lavninger bør fremhæves lokalt i landskabet.

## ANBEFALINGER

Bygninger placeres lavt i det kuperede terræn, så de naturligt tilpasser sig landskabet. Gulvkoterne bør variere i forhold til det lokale terræn. Særligt i forbindelse med opførelse af bygninger over 140m<sup>2</sup>, bør der være stor opmærksomhed omkring placeringen i terræn af hensyn til indpasningen til de lokale terrænforhold.

Foto denne side øverst: Foto fra det fladere plateau i delområdets syd-østlige hjørne, med kig til de markante klitter i yderste række mod vest.

Foto denne side nederst: Foto fra de kuperede klitområder med udsyn til de markante klitter i yderste række mod vest.

Foto modsatte side: En øst-vest vendt kile af granplantage skærer igennem delområdet, og er lokalt et markant rummeligt element i det små kuperede åbne terræn.



## BEPLANTNING

Størstedelen af området er defineret som beskyttede naturtyper som klit, hede og mose. Et stort fredet klitområde afgrænser delområdet mod vest og i den nord-østlige del er der et større område med indlandsklit, der er med til at give en markant klitkarakter til delområdet.

Beplantningen indenfor delområdet domineres af klitbeplantning, herunder strandhjelme og områder med klithede, samt stedvise grupper af lavere buske som rynket rose, havtorn, krybende pil og mose-porse. Delområdet præges i høj grad af klitterne og oplevelsen af det store rummeligt. Omkring bygningerne i den vestlige del er der kun i lille grad etableret beplantning, som primært består af grupper af rynket rose. I den østlige del er der flere grupper af nåletræer ved bebyggelserne. Generelt er der få slåede plæner ved bebyggelsen, med undtagelse af det syd-østlige område, hvor det er fremtrædende. En øst-vest vendt kile af granplantage skærer igennem delområdet, og er lokalt et markant rummeligt element i det små kuperede terræn. Fredskov danner en visuel og rummelig afgrænsning mod øst i hele delområdet. Kvanbækken er stedvis tilgroet med dunhammer.

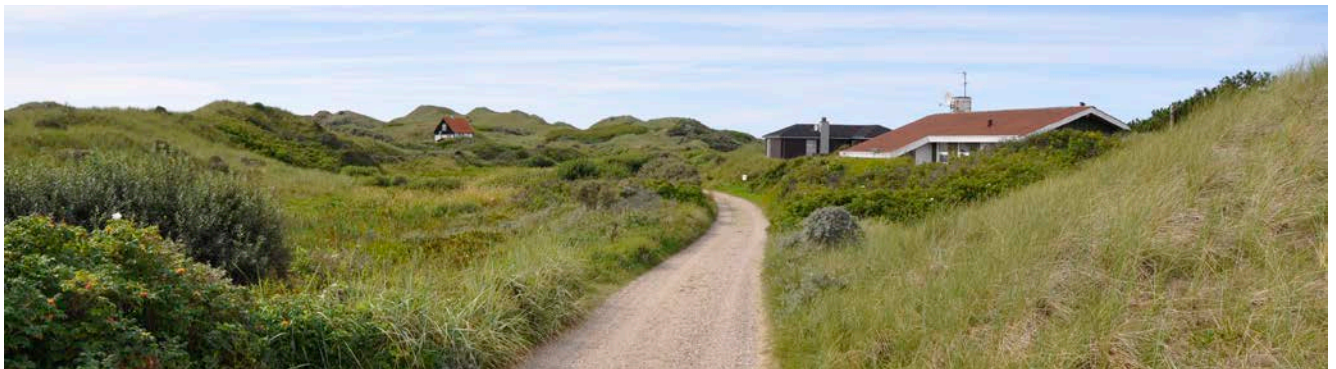
## KONKLUSION

Klitlandskabets beplantningskarakter er værdifuld for oplevelsen og karakteren af området. Kilen af granplantage opdeler det åben klitlandskab.

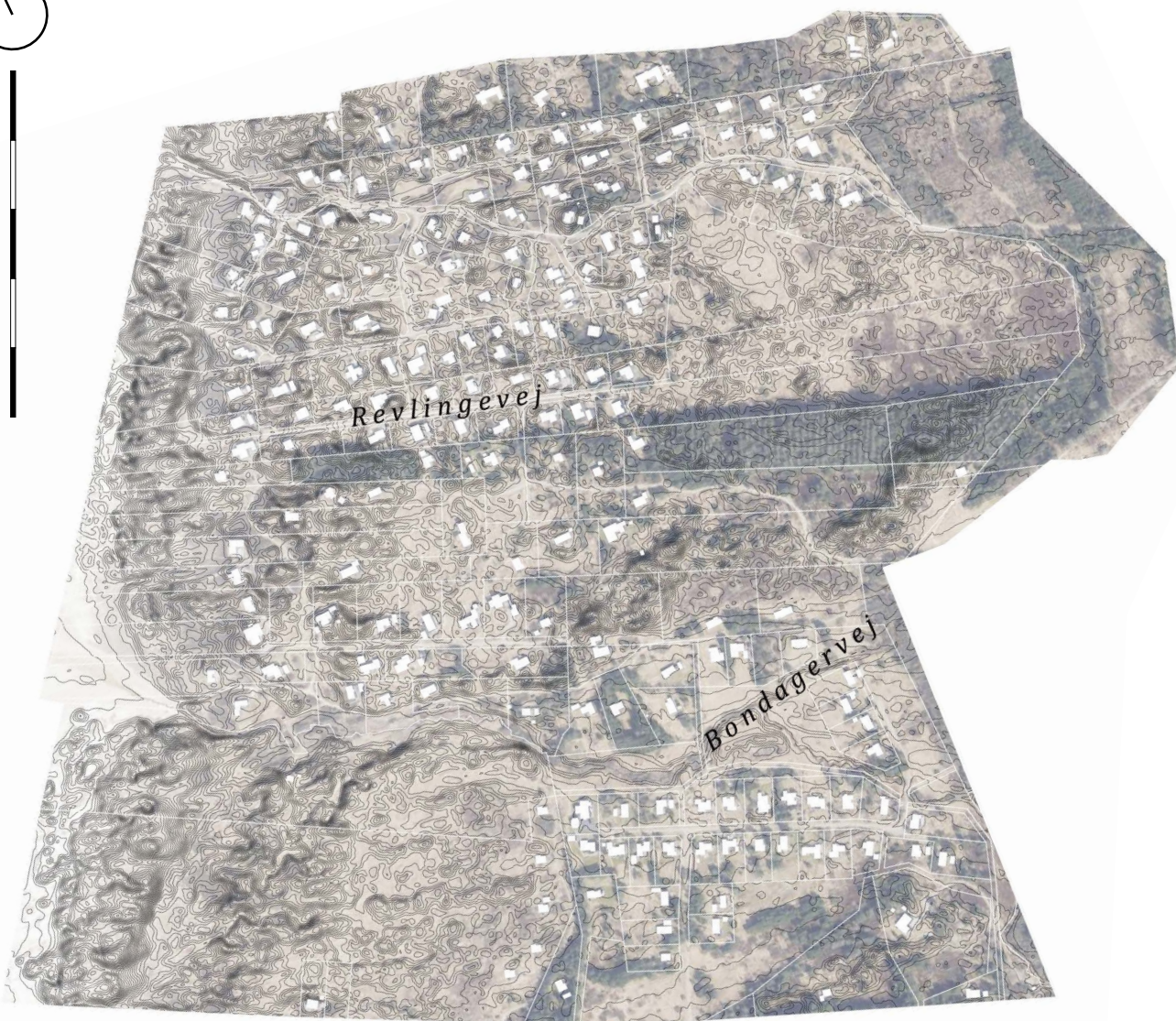
## ANBEFALINGER

Klitlandskabets beplantning bør bevares i så høj udstrækning som muligt. Der bør defineres en bygningsnær zone, indenfor en bestemt afstand fra sokkel, hvor der beskrives hvad og hvordan der må plantes af lægivende lave buske. Buskene skal være hjemmehørende og stedsspecifikke, så de kan være med til at understøtte den lokale biodiversitet. Det kan fx være havtorn, klitrose, krybende pil og mose-porse. Der bør beskrives at der ikke må plantes træer i de åbne klithede- og moseområder, og at eksisterende høj beplantning ikke må genplantes i disse områder, når beplantningen går ud. Kilen af granplantage anbefales ryddet over tid, så området igen naturligt kan indgå i det klitfredningsområde den skærer igennem.

Græs-tørvetag anbefales generelt, da det indpasser sig meget fint i klitlandskabet.









# DELOMRÅDE II / Anbefalinger

## MATRIKELSTRUKTUR

Matrikelstrukturen inden for delområde II er varieret i både størrelse og struktur. I mindre lokale grupper følger matriklerne de samme principper. Den sydlige del har ensartede matrikelstørrelser og en regulær matrikelstruktur, der følger vejene, med undtagelse af enkelte meget store matrikler med få huse. I den nordlige del afspejler matriklerne det bølgede vejforløb, der følger det kuperede terræn og strukturen er derfor varieret. I den nord-østlige del opbyrder et stort område med klitfredning strukturen med store ubebyggede matrikler. Den yderste række mod vest har lange smalle matrikler, der går på tværs af den fredet klitflade. Den store variation afspejler sig i størrelserne på matriklerne, der svinger fra under 1250 m<sup>2</sup> til langt over 5000 m<sup>2</sup>.

## KONKLUSION

De større matrikler er med til at give luft imellem bebyggelsen og derved fastholde oplevelsen af at sommerhusene er placeret i det åbne klitlandskab.

## ANBEFALINGER

Udstykning af eksisterende grunde over 2500 m<sup>2</sup> bør ikke ske inden for delområdet, så oplevelsen af det åbne klitlandskab imellem bygningsvolumenerne bevares.

Foto denne side øverst: Eksempel på privat bæk placeret højt i klitterne.

Foto denne side nederst: Eksempel der viser forskellen på synligheden af et grønt tag og et rødt tag i det åbne klitlandskab. Fotoet viser også hvordan de større matrikler er med til at give luft imellem bebyggelsen og derved fastholde oplevelsen af at sommerhusene er placeret i det åbne klitlandskab.



## BEBYGGELSESSTRUKTUR

Bebyggelsen indenfor delområdet har primært et areal på 70-140 m<sup>2</sup> og derefter bygninger med et areal på 0-70 m<sup>2</sup>. Et mindre antal bygninger har et areal på 140-200 m<sup>2</sup> og en bygning har et areal på 200 m<sup>2</sup><.

Bebyggelsesstrukturen opleves generelt som åben og har en varieret tæthed, som en naturlig konsekvens af matriklernes varierende størrelse i området. Bygningernes orientering varierer indenfor området. De orienterer sig henholdsvis i forhold til de lokale terrænforhold, kig eller vejforløb.

I den syd-østlige del er bebyggelsesstrukturen meget regulær og bygningerne orienterer sig efter den lokale vejstruktur i området, som også er meget regulær og afspejler det flade terræn.

## KONKLUSION

For at styrke landskabets karaktergivende elementer skal bebyggelsesstrukturen indpasse sig i det landskab som de er opført i. Der er stor variation i bebyggelsestætheden i området, men de store åbne områder med klitbeplantning styrker oplevelsen af at bebyggelsen er placeret i klitlandskabet.

## ANBEFALINGER

Bygninger placeres lavt i det kuperede terræn så de naturligt tilpasser sig landskabet. Gulvkoterne bør variere i forhold til det lokale terræn. Særligt i forbindelse med opførelse af bygninger over 140 m<sup>2</sup>, bør der være stor opmærksomhed omkring placeringen i terræn af hensyn til indpasningen til de lokale terrænforhold.

I det kuperede klitområde kan bygningerne variere i orientering, så de naturligt indpasser sig i terrænet. Det vil være naturligt at overveje om bebyggelsesprocenten kan begrænses med henblik på, at styrke oplevelsen af de store matrikler, der er med til at fremhæve landskabet imellem bygningsvolumenerne.





## ARKITEKTUR

Delområdet er udviklet over fire perioder. Et mindre antal bygninger er opført før 1950 i delområdets nord-vestlige del. Delområdet oplever langt den største udvikling mellem 1950-1985, hvor fleste sommerhuse opføres. Mellem 1986-2010 videreudvikles området og i perioden 2011-2022 opføres der et mindre antal sommerhuse. Bygningernes fodaftryk og arkitektur opleves varierende, da bygningerne repræsenterer forskellige tidsperioder og stilarter, men der er også en række gennemgående karaktertræk ved bygningerne i delområdet.

Bygningerne er overvejende opført i træ malet i sorte, grålige eller afdæmpede jordfarver. I den nordlige del er der større variation i farverne og der er bl.a. hvide, gule og blå huse.

Bygningerne har typisk sadeltag med en taghældning mellem 20-30°. Tagene er primært udført i tagsten, plader eller pap i en sort farve, hvor undtagelsen er et mindre antal tage i en rød farve. Et større antal er udført med grønne tage, primært i den sydlige del, og nogen få med stråtag som begge indpasser sig fint i klitlandskabet.

Den nordligste række huse ligger i det fredet område ved Lille Norge. Mod syd-vest ligger "Tolderhusene", som er fem ens bygninger opført i træ malet i grøn umbra, med grønne tage og helheden gør at de falder ind i naturens farvepalette. Husene ligger ud til det åbne klitområde og fremstår som en samlet helhed.

## KONKLUSION

Bebyggelsen indenfor delområdet bør indpasse sig i landskabet og naturen det er placeret i. Da delområdet generelt er åbent, er bygningsarkitekturen synlig.

## ANBEFALINGER

Nye bygninger, til- og ombygninger skal udføres i træ, med en ubehandlet eller malet facade. Farverne de kan males i er sorte og grå nuancer, grøn umbra eller en farve i den klassiske jordfarveskala (okker, terra di siena, umbra, engelskrødt, dodenkop og kold grå), evt. blandet med hvid. I det åbne klitlandskab må sternbrædder ikke males i en hvid eller lys farve, da dette bliver meget tydelige i det åbne landskab.

Vinduer og døre kan males i farven hvid, men det anbefales at bruge de førnævnte farver. Bygninger opføres med sadeltag med hældning 15-30° udført som grønne tage, tagsten, plader eller pap i en grå (50%) til sort farve.

## MINDRE BYGNINGER & INVENTAR I TERRÆN

Carporte, garager, annekser og skure i terræn ligger typisk adskilt fra bygningen og det styrker oplevelsen af bygningerne som fritliggende elementer i landskabet. Ved et mindre antal bygninger er småbygningerne bygget sammen med sommerhusene og det skaber et mere 'kompakt' og 'tungt' udtryk.

Hegn og læ vægge er oftest en del af de bygningsnære arealer, og typisk bygges sammen med bygningen. Generelt er der indenfor delområdet få hegn, mure og inventar i terræn udenfor de bygningsnære arealer og det medvirker i høj grad til, at bebyggelsen fint indpasser sig i landskabet. Undtagelsen ang. inventar er at der i området nogen steder er placeret private bænke på klittoppene. I det syd-østlige område er der flere steder opført volde eller miler ved sommerhusene.

## KONKLUSION

Det er karaktergivende for området, at bygningerne er fritliggende volumener i landskabet. Mindre bygninger er adskilt fra bygningerne, men ligger i nærhed af disse. Dette er i kontrast til der hvor småbygninger er bygget sammen med sommerhuse og fremstår som store volumener i det åbne landskab. Inventar i terræn opleves generelt som ikke dominerende, med undtagelse af få bænke på klittoppe.

## ANBEFALINGER

Carporte, garager, annekser og skure i terræn opføres adskilt fra hovedbygningen, men i rimelig nærhed til denne. Der bør defineres en bygningsnær zone, indenfor en bestemt afstand fra sokkel, hvor der beskrives hvad der må etableres af inventar. Der bør være særlig opmærksomhed på private bænke, der som øvrigt inventar, kun må opstilles i den bygningsnær zone. Beskrivelsen bør også indeholde en holdning til materialevalg og farvevalg som følger arkitekturens.

Belysning bør kun monteres på facader ved indgange. Lyskilden må ikke være blændende og skal være afskærmet, så udstrålingsvinkelen vender ned mod jorden. Belysning i terræn og langs indkørsler bør ikke tillades.

Jordvolde som afskærmning bør ikke tillades. Nedsivningsmiler skal udføres så de får et naturligt udtryk som ikke ligger parallelt med vej eller skel. Milerne skal tilplantes med strandhjelme og evt. med små og spredte grupper af hjemmehørende dværgbuske som krybende pil og klitrose.



I den nordlige del er der en stor variation i farverne på sommerhusene, hvilket gør dem meget tydelig i det åbne klitlandskab.





I den syd-vestlige del ligger "Tolderhusene", som er fem ens bygninger opført i træ malet i grøn umbra, med grønne tage og helheden gør at de falder ind i naturens farvepalette. Husene ligger ud til det åbne klitområde og fremstår som en samlet helhed.

# DELOMRÅDE III / Karakter

## FREDET OMRÅDE

Delområde III består af et stort fredet areal, der består af fredningerne Lille Norge og Dybdal, som er beskrevet nærmere på s. 6. Fredningen strækker sig helt ned til stranden. I det østlige hjørne er der et mindre område med mark og plantage, der ikke er en del af fredningen. For fredede områder, er det fredningen der er gældende fremfor bestemmelserne i lokalplanen.

## TERRÆN

Terrænet inden for delområde III er et åbent kuperet landskab domineret af den stejle smeltevandsdal, der skærer igennem delområdet. Området fremstår som en stor åben flade, der flader ud mod vest, med lange kig fra den østlige del udover landskabet og havet.

## KONKLUSION

Delområdet er fredet, og terræn skal derfor bevares.

## ANBEFALING

Delområdet er fredet, og terræn skal derfor bevares.

## BEPLANTNING

Beplantningen inden for delområde III består af en stor åben og ubrudt flade af klitbeplantning herunder klithede, og stedvis grupper af primært nåletræer og lave buske bl.a. rynket rose. Området afgræsses for at holde det åbent. I det østlige hjørne er der et mindre område med plantage.

## KONKLUSION

Klit- og hedelandskabets beplantningskarakter er essentiel for oplevelsen og karakteren af delområdet. Det er vigtigt at området holdes åben og bevarer sin karakter.

## ANBEFALINGER

Klitlandskabets beplantning og åbne karakter skal bevares. Da det er et fredet område, bør beplantning der ikke tilhører naturtyperne fjernes, fx nåletræer og rynket rose, så de ikke spreder sig yderligere.

Med tiden skal nåletræsplantagen i det østlige hjørne formentlig skoves og når dette sker, bør der genplantes med hjemmehørende træer som fx stilke-eg, vinter-eg, skovfyr og engriflet hvidtjørn.

Græs-tørvetag anbefales generelt, da det indpasser sig meget fint i klitlandskabet.

Foto denne side: Delområdet fremstår som en stor åben flade, der flader mod vest, med højt til himlen og lange kig fra den østlige del udover landskabet og havet.







# DELOMRÅDE III / Anbefalinger

## MATRIKELSTRUKTUR

Matrikelstrukturen i delområde III består primært af to meget store matrikler. I den sydvestlige del er der en række ensartet matrikler på over 5000 m<sup>2</sup>, hvor bebyggelsen indgår i delområde II. Mod vest er der to aflange matrikler med bebyggelse, der opbryder den fredet flade. Matriklerne her er en del af delområde IV.

## KONKLUSION

Området er fredet.

## ANBEFALINGER

Da området er fredet forventes, eller anbefales, der ikke nogen ændringer på matrikelstrukturen.

## BEBYGGELSESTRUKTUR

Der er en bygning ved delområdets nord-østlige kant og den har et areal på 140-200 m<sup>2</sup>. Bygningen ligger på et plant areal.

## KONKLUSION

Der er kun en bygning i det fredet område.

## ANBEFALINGER

Det er vigtigt der ikke laves store ændringer, tilbygninger eller tilføjes småbygninger til den eksisterende bygning.

Foto denne side: Matrikelstrukturen i delområdet består primært af to meget store matrikler.

Foto modsatte side øverst: Den eneste bygning i delområdet er opført omkring 1875 og er et gammelt husmandssted.

Foto modsatte side nederst: I det fredet område består inventaret af skiltning og opholdsmøbler mm i ubehandlet træ.





## ARKITEKTUR

Den eneste bygning på delområde III er opført omkring 1875 og er et gammelt husmandssted. Bygningen er hvidkalket, har stråtag der indpasser sig fint i klitlandskabet.

## KONKLUSION

Den eksisterende bygning indpasser sig nænsomt i det følsomme landskab.

## ANBEFALINGER

Bygningen bør bibeholde sit nuværende udtryk, fodaftryk og materiale holdning.

## MINDRE BYGNINGER & INVENTAR I TERRÆN

Der er ingen småbygninger ved bygningen. I det fredet område består inventaret af skiltning og opholdsmøbler mm. i ubehandlet træ.

## KONKLUSION

Det er karaktergivende for området, at bygningen er et fritliggende volumen i landskabet. Inventar er primært udført i træ, så det farve- og materialemæssigt indpasser sig i landskabet.

## ANBEFALINGER

Der bør ikke opføres småbygninger eller inventar i terræn ved bygningen.

Alt nyt inventar i de rekreative naturarealer skal udføres i ubehandlet træ.

Jordvolde som afskærmning bør ikke tillades.





Foto med opholdsplads med inventar i forgrunden, smeltevanddalens stejle skrån timer i mellemgrunden og delområdet eneste bygning i baggrunden.





Udsigt over det fredet område, set mod nord. I forgrunden ses areal hvor tidligere granbeplantning er blevet ryddet.

# DELOMRÅDE IV / Karakter

## TERRÆN

Terrænet indenfor delområdet IV er småkuperet til kuperet, og større klitter og lavninger præger området. Bebyggelsen ligger bagved den yderste klitrække. I den nordlige del af området vokser kystskrånningen i højde og bliver et markant landskabsselement, der når en højde på 43 m ved Ørnbjerg. Den nord-østlige del glider sammen med det flade plateau mod nord-øst.

Oplevelsen er at bebyggelsen indpasser sig og 'putter sig' i landskabet, gulvkoter varierer og følger terrænet.

## KONKLUSION

Terrænets kuperede udtryk er karakteristisk for oplevelsen af delområdet og bør bevares. Større bakker og lavninger bør fremhæves lokalt i landskabet.

Der er generelt meget gode oversigtsforhold i området, samtidig med at hele området kan overskues fra Ørnbjerg, hvilket gør det meget følsomt.

## ANBEFALINGER

Bygninger placeres lavt i det kuperede terræn, så de naturligt tilpasser sig landskabet. Gulvkoterne bør variere i forhold til det lokale terræn. Særligt i forbindelse med opførelse af bygninger over 140 m<sup>2</sup>, bør der være stor opmærksomhed omkring placeringen i terræn af hensyn til indpasningen til de lokale terrænforhold.



## BEPLANTNING

Beplantningen indenfor delområdet domineres af klitbeplantning, herunder klithede og stedvise grupper af lavere buske som rynket rose. I store dele af området når beplantningen ikke nogen nævneværdig højde og delområdet præges i høj grad af klitterne og oplevelsen af det store himmelrum. Omkring bygningerne er der flere steder etableret mindre grupper af beplantning, som primært består af lave fyrtræer og rynket rose. Der er få slåede plæner i delområdet. Fredskov definerer områdets østlige afgrænsning og danner en ryg ind i landet. I forlængelse af fredskoven er der områder med høj beplantning af primært fyrtræer, hvor husene putter sig i beplantningen.

## KONKLUSION

Klitlandskabets beplantningskarakter er værdifuld for oplevelsen og karakteren af området.

## ANBEFALINGER

Generelt for delområdet skal det defineres at der ikke må plantes i skel, at der ikke må plantes træer i de åbne klitområder og alt ny beplantning skal være hjemmehørende og stedsspecifik. Klitlandskabets beplantning bør bevares i så høj udstrækning som muligt. Der bør defineres en bygningsnær zone, indenfor en bestemt afstand fra sokkel, hvor der beskrives hvad og hvordan der må plantes af lægivende lave buske. Buskene skal være hjemmehørende og stedsspecifikke, så de kan være med til at understøtte den lokale biodiversitet. Det kan fx være havtorn, klitrose, krybende pil og mose-porse. Det bør overvejes om høj beplantning generelt helt skal udfases i delområdet, da det tidligere har været et åbent klitlandskab. Grupperne af højere nåletræsbeplantning anbefales ryddet over tid, så det igen naturligt kan indgå i det åbne klithedeområde. Græs-tørvetag anbefales generelt, da det indpasser sig meget fint i klitlandskabet.

Foto denne side øverst: I forlængelse af fredskoven er der områder med høj beplantning af primært fyrtræer, hvor husene putter sig i beplantningen.

Foto denne side nederst: Det småkuperede terræn falder mod vest og der er udsigt udover bebyggelsen til havet.

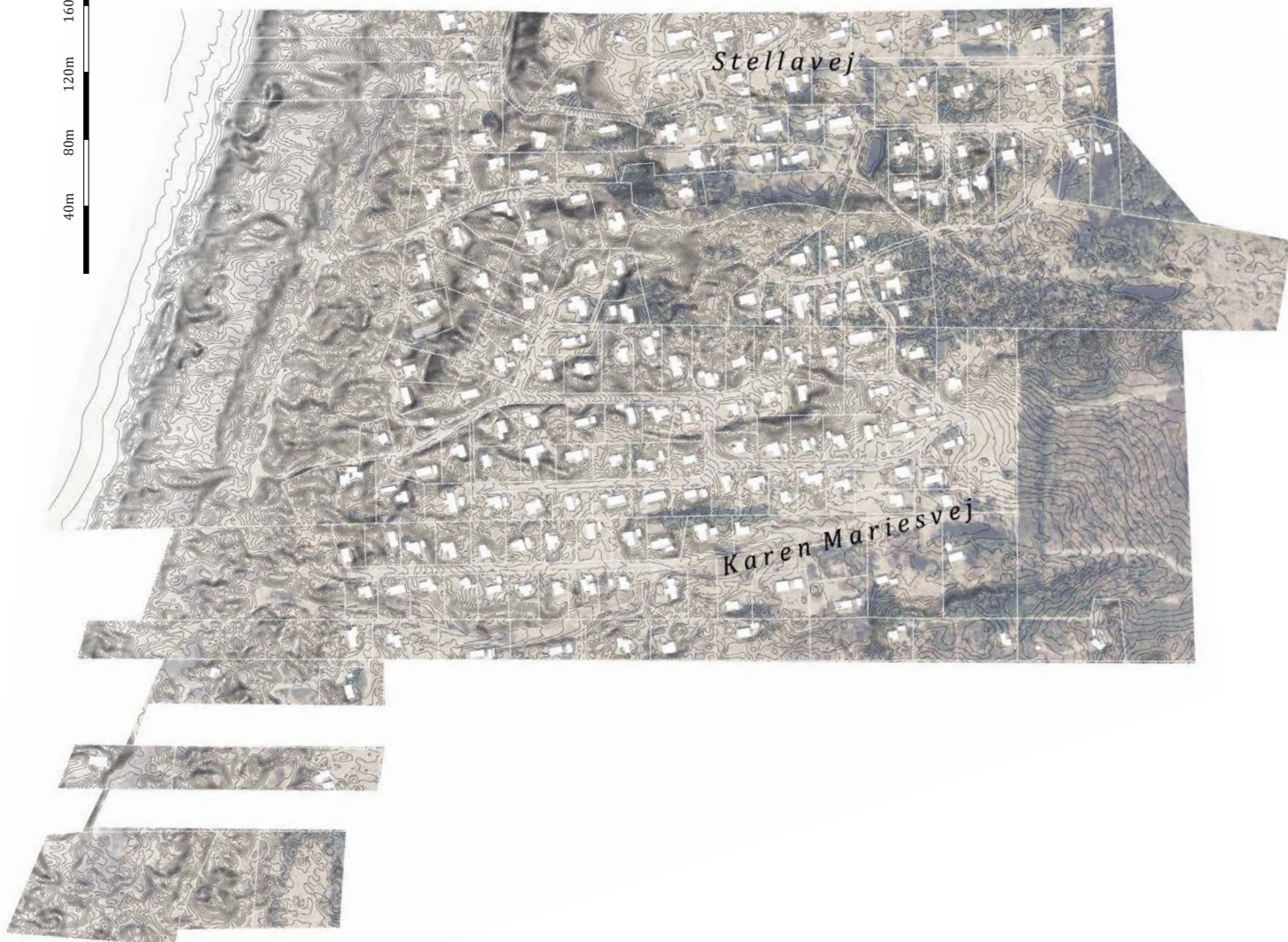
Foto modsatte side: Beplantningen indenfor delområdet domineres af klitbeplantning. Omkring bygningerne er der flere steder etableret små grupper af lave fyrtræer. Fredskov definerer områdets østlige afgrænsning og danner en ryg ind i landet.







40m 80m 120m 160m



# DELOMRÅDE IV / Anbefalinger

## MATRIKELSTRUKTUR

Matrikelstrukturen inden for delområde IV er varierende i både størrelse og struktur. I den centrale del, er strukturen irregulær. Her er matriklerne primært 1250-2500 m<sup>2</sup> og med nogen få på under 1250 m<sup>2</sup>.

I den sydlige og nordlige del af området er strukturen regulær og følger vejene, som her også er regulære. Her er matriklerne lidt større, på primært 2500-5000 m<sup>2</sup>. Mod vest er matriklerne langt over 5000 m<sup>2</sup>, aflange og enkelte steder strækker de sig helt på stranden.

## KONKLUSION

For at styrke landskabets karaktergivende elementer skal bebyggelsesstrukturen indpasse sig i det landskab som de er opført i. Der er stor variation i bebyggelsestætheden i området, men de store åbne områder med klitbeplantning styrker oplevelsen af at bebyggelsen er placeret i klitlandskabet.

## ANBEFALINGER

Udstykning af eksisterende grunde over 2500 m<sup>2</sup> bør ikke ske indenfor delområdet, så oplevelsen af det åbne klitlandskab imellem bygningsvolumenerne bevares. Bygninger placeres lavt i det kuperede terræn så de naturligt tilpasser sig landskabet. Gulvkoterne bør variere i forhold til det lokale terræn. Særligt i forbindelse med opførelse af bygninger over 140 m<sup>2</sup>, bør der være stor opmærksomhed omkring placeringen i terræn af hensyn til indpasningen til de lokale terrænforhold.



## BEBYGGELSESSTRUKTUR

Bebyggelsen indenfor delområdet har primært et areal på 70-140 m<sup>2</sup> og derefter bygninger med et areal på 0-70 m<sup>2</sup>. Et mindre antal bygninger har et areal på 140-200 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsesstrukturen opleves generelt som åben med en varieret tæthed, fint tilpasset terrænets og den åben klitbeplantningens præmisser. Den varierende tæthed er en naturlig konsekvens af at matriklernes størrelse har en stor spændvidde i området. Bygningernes orientering varierer indenfor området. De orienterer sig henholdsvis i forhold til de lokale terrænforhold, kig eller vejforløb. I den nordlige og sydlige del er bebyggelsesstrukturen meget regulær og bygningerne orienterer sig efter den lokale vejstruktur i området, som også er meget regulær.

## KONKLUSION

For at styrke landskabets karaktergivende elementer skal bebyggelsesstrukturen indpasse sig i det landskab som de er opført i. Områdets åbne og varierede bebyggelsesstruktur giver oplevelsen af at bevæge sig igennem et landskab fremfor et bebygget område. Karakteren bør der værnes om. Delområdet er åbent og kan overskues fra de højereliggende områder, hvilket gør landskabet meget følsomt overfor hvordan bebyggelsen placeres i terrænet.

## ANBEFALINGER

Bygninger placeres lavt i det kuperede terræn så de naturligt tilpasser sig landskabet. Gulvkoterne bør variere i forhold til det lokale terræn. Særligt i forbindelse med opførelse af bygninger over 140 m<sup>2</sup>, bør der være stor opmærksomhed omkring placeringen i terræn af hensyn til indpasningen til de lokale terrænforhold. I det kuperede klitområde kan bygningerne variere i orientering, så de naturligt indpasser sig i terrænet. Det vil være nærliggende at overveje om bebyggelsesprocenten kan begrænses med henblik på, at styrke oplevelsen af de store matrikler og landskabet imellem bygningsvolumenerne.

Foto denne side øverst: Eksempel på bebyggelse der farvemæssigt ikke indpasser sig i landskabet.

Foto denne side nederst: I forgrunden ses den homogene bebyggelse med græstørvetag og i baggrunden ses de ældre huse.

Foto modsatte side: Eksempel på 'privat' skilte i klitterne





## ARKITEKTUR

Delområdet er udviklet over fire perioder. Et mindre antal bygninger er opført før 1950 i delområdets nord-vestlige del. Delområdet oplever langt den største udvikling mellem 1950-1985, hvor fleste sommerhuse opføres. Mellem 1986-2010 videreudvikles området og i perioden 2011-2022 opføres der et mindre antal sommerhuse.

Bygningerne har varierende fodaftryk og arkitektur som repræsenterer forskellige tidsperioder samt stilarter, men i det store centrale område opleves arkitekturen meget helstøbt og homogen. Her er bygningerne generelt opført i træ malet i grøn umbra eller sort og med nogen få undtagelser der primært er malet i jordfarver, grålig eller rød. Enkelte bygninger har hvide sternbrædder, som bliver meget tydelige i det åbne klitlandskab.

Bygningerne har sadeltag med en taghældning mellem 20-30°. Tagene her er udført med græstørv, som sammen med facadefarven får bygningerne til at indpasse sig meget fint i klitlandskabets farvepalet, hvilket her er tydeligt pga. de gode oversigtsforhold. I yderste række mod vest er der nogen undtagelser af gamle eller helt nye huse hvor tage er udført i en sort farve, som stråttækt eller hvor både facade og tag er i ubehandlet træ. I det nord-østlige område med fyrbeplantning er der en lille gruppe bygninger med sort tage i tagsten, plader eller pap, samt en enkelt med rødt tag.

## KONKLUSION

Bebyggelsen indenfor delområdet bør indpasse sig i landskabet og naturen det er placeret i. Delområdet er meget følsomt, da det er homogent, åbent og kan overskues fra højereliggende områder, hvilket gør bygningsarkitekturen meget synlig.

## ANBEFALINGER

Nye bygninger, til- og ombygninger skal udføres i træ, med en malet facade. Da området allerede er homogent, anbefales det at farverne de kan males i er sort eller en nuance af grøn umbra. Sternbrædder, vinduer og døre må ikke males i en hvid eller lys farve, da dette bliver meget tydelige i det åbne landskab. Det anbefales at de males i samme farve som facaden.

Bygninger opføres med sadeltag med hældning 15-30°, udført med græs-tørvetag. Der bør her være stor opmærksomhed på farveforskellen mellem sedum og græs-tørvetag. Der bør kun bruges tørvetag her, da det allerede er karaktergivende for delområdet og indpasser sig meget fint i de åbne klitter.

## MINDRE BYGNINGER & INVENTAR I TERRÆN

Carporte, garager, annekser og skure i terræn ligger generelt adskilt fra bygningen og det styrker oplevelsen af bygningerne som fritliggende elementer i landskabet. Ved enkelte bygninger er småbygningerne flere steder bygget sammen med sommerhusene og det skaber et mere 'kompakt' og 'tungt' udtryk.

Hegn og lævægge er oftest en del af de bygningsnære arealer, og typisk bygges sammen med bygningen. Generelt er der indenfor delområdet få hegn, mure og inventar i terræn udenfor de bygningsnære arealer og det medvirker i høj grad til, at bebyggelsen fint indpasser sig i landskabet.

Der er enkelte steder 'privat' skilte i klitterne og udført indkørsler i mørke granit skærver.

## KONKLUSION

Det er karaktergivende for området, at bygningerne er fritliggende volumener i landskabet. Mindre bygninger er adskilt fra bygningerne, men ligger i nærhed af disse. Dette er i kontrast til områder hvor småbygninger er bygget sammen med sommerhuse og fremstår som store volumener i det åbne landskab. Inventar i terræn opleves generelt som ikke dominerende.

## ANBEFALINGER

Carporte, garager, annekser og skure i terræn opføres adskilt fra hovedbygningen, men i rimelig nærhed til denne. Der bør defineres en bygningsnær zone, indenfor en bestemt afstand fra sokkel, hvor der beskrives hvad der må etableres af inventar. Beskrivelsen bør også indeholde en holdning til materialevalg og farvevalg som følger arkitekturens.

Belægninger på p-arealer og indkørsler bør minimeres til et minimum og bør udføres i sand, leret vejgrus eller lignende, så det materiale-mæssigt harmonerer med grusvejene i området. Jordvolde som afskærmning bør ikke tillades.

Belysning bør kun monteres på facader ved indgange. Lyskilden må ikke være blændende og skal være afskærmet, så udstrålingsvinkelen vender ned mod jorden. Belysning i terræn og langs indkørsler bør ikke tillades.





Tagene er udført med græstørv, som sammen med facadefarven får bygningerne til at indpasse sig meget fint i klitlandskabets farvepalette, hvilket her er tydeligt pga. de gode oversigtforhold. Oplevelsen er at bebyggelsen indpasser sig og 'putter sig' i landskabet, gulvkoter varierer og følger terrænet.





Der er generelt meget gode oversigtforhold i området, samtidig med at hele området kan overskues fra Ørnbjerg, hvilket gør det meget følsomt. Her udsigten mod syd, set fra Ørnbjerg.

# DELOMRÅDE V / Karakter

## TERRÆN

Terrænet i delområde V opleves som fladt. Mod nord og øst er området en del af det flade plateau og mod syd begynder terrænet at falde mod vest.

## KONKLUSION

Området præges af det flade terræn, som ikke er så følsom en terræntype i forhold til placering af bebyggelsen.

## ANBEFALINGER

Bygninger bør placeres så de naturligt tilpasser sig landskabet. Gulvkoterne bør variere i forhold til det lokale terræn.

Foto denne side øverst: Terrænet i delområdet opleves som fladt. Mod syd begynder terrænet at falde mod vest.

Foto denne side nederst: Terrænet i delområdet opleves som fladt. Mod nord og øst er området en del af det flade plateau.

Foto modsatte side: Den høje beplantning har flere steder karakter af skove/plantage og består generelt af fyr- og grantræer, og det opleves flere steder som at husene er placeret i lysninger i skoven. De bygningsnære arealer præges af slået plæner.



## BEPLANTNING

Delområdet præges af beplantning med havekarakter. Buske og høj beplantning langs skel er dominerende i området. Den høje beplantning har flere steder karakter af skove/plantage og består generelt af fyr- og grantræer, og det opleves flere steder som at husene er placeret i lysninger i skoven. De bygningsnære arealer præges af slåede plæner.

Den sydlige del har mere klitkarakter med grupper af rynket rose, men stadig med høj beplantning i skel og slåede plæner. I den syd-østlige del er der marker. En stor del af området er fællesarealer med uslået græs, nåletræer og nogen få sportsbaner. Mod vest afgrænses området af fredskov og en skovbyggelinje gennemskærer området.

## KONKLUSION

Beplantning bør fremhæve den lokale landskabelige karakter. Det vil sige at beplantningen skal underordne sig den naturlige beplantning. I øvrigt, kan delområdet gerne have karakter af parcelhusområde.

## ANBEFALINGER

I delområdet må grundene gerne have karakter af et parcelhusområde, med klippet græs og beplantning i skel. Buske bør primært være hjemmehørende, så de kan være med til at understøtte den lokale biodiversitet. Det kan fx være havtorn, slåen, almindelig hvidtjørn, hunderose og mose-porse.

Når de eksisterende træer skal udskiftes, skal de erstattes med træer der er hjemmehørende for at sammenbinde området med de tilstødende delområder. Det kan fx være lysåbne træer som stilke-eg, vinter-eg, skovfyr, dunbirk, vortebirk eller mindre træer som almindelig røn, skovæble og engriflet hvidtjørn.

Græs-tørvetag anbefales generelt, da det indpasser sig meget fint i klitlandskabet.







# DELOMRÅDE V / Anbefalinger

## MATRIKELSTRUKTUR

Matrikelstrukturen inden for delområde V er regulær, men har en stor variation i størrelser. De forskellige matrikelstørrelser er grupperet i området, og følger vejene. Vejstrukturen er regulær og afspejler det flade terræn.

Matrikelstørrelserne er fordelt på tre størrelser, henholdsvis 1250-2500 m<sup>2</sup>, 2500-5000 m<sup>2</sup> og over 5000 m<sup>2</sup>. Fællesarealer og markerne er langt over 5000 m<sup>2</sup>.

## KONKLUSION

Hvis det er muligt, kan den regulære matrikelstruktur fortættes.

## ANBEFALINGER

Udstykning af eksisterende grunde over 2500 m<sup>2</sup> kan ske indenfor delområdet hvis det er muligt at udstykke en regulær firkantet matrikel hvor der kan opføres en bygning der orienterer sig langs vej hvorfra indkørsel til grunden sker.

Foto denne side: Eksempel på småbygninger der er adskilt fra hovedbygningen, men i rimelig nærhed til denne.

Foto modsatte side: Eksempel på hegn og læ vægge i de bygningsnære arealer, og her bygget sammen med bygningen.

## BEBYGGELSESSTRUKTUR

Delområdet er opdelt i to forskellige strukturer, som begge er regulære. Bygningerne indenfor den nordlige del af området har for størstedelens vedkommende et areal på 140-200 m<sup>2</sup> og med et mindre antal på 70-140 m<sup>2</sup>.

Bygningerne indenfor den sydlige del af området har for størstedelens vedkommende et areal på 70-140 m<sup>2</sup> og med et mindre antal på 0-70 m<sup>2</sup>. Der er en helårsbeboelse i den sydlige del, med et areal på 200 m<sup>2</sup> <.

Vejstrukturen er regulær i området og det afspejler generelt også placeringen af husene på grundene. På grund af den høje beplantning er det ikke muligt at overskue bebyggelsen som et samlet hele.

## KONKLUSION

På trods af den meget regulære struktur bevirker områdets høje beplantning at bebyggelsen opleves som at den tilpasser sig landskabet.

## ANBEFALINGER

Det er vigtigere at bygningerne er naturligt indpasset i det lokale terræn fremfor at bygningerne orienterer sig i en bestemt retning indenfor delområdet.





## ARKITEKTUR

Delområdet er overordnet opdelt i to forskellige områder. I delområdet er to bygninger opført før 1950. I den sydlige del sker den primære udvikling i perioden 1950-1985 og i den nordlige del sker den primære udvikling i perioden 1986-2010. Fra 2011-2022 opføres der en bygning i delområdet.

Generelt har bygningerne i henholdsvis den nordlige og sydlige del ensartet fodaftryk. Arkitekturen opleves varierende, da bygningerne repræsenterer forskellige tidsperioder og stilarter, men der er også en række gennemgående karaktertræk ved bygningerne i delområdet.

Bygningerne er overvejende opført i træ og primært malet i sort eller grøn umbra. Flere af bygningerne har hvide vinduer, døre og sternbrædder. Bygningerne har typisk sadeltag med en taghældning mellem 20-30°. Tage er primært udført som grønne tage, med nogen få udført i tagsten, tagplader eller pap i en sort, lys eller rød farve.

Området opleves som visuelt lukket pga. den tætte og høje beplantning i skel og bygningerne ligger forholdsvis skjult. Helårsbebyggelsen er undtagelsen og er udført i mursten med hvid facade og rødt tag.

## KONKLUSION

Delområdet må gerne have karakter af parcelhusområde, og den høje beplantning i skel gør at området er visuelt lukket.

## ANBEFALINGER

Bygninger bør opføres i træ og have en taghældning på mellem 15-30° med tage udført som grønne tage eller tagsten, plader eller pap i en sort farve.

## MINDRE BYGNINGER & INVENTAR I TERRÆN

Carporte, garager, annekser og skure i terræn ligger typisk adskilt fra bygningen og det styrker oplevelsen af bygningerne som fritliggende elementer i landskabet.

Hegn og lævægge er oftest en del af de bygningsnære arealer, og typisk bygges sammen med bygningen. Indenfor delområdet, er der få hegn og mure i terræn udenfor de bygningsnære arealer og det medvirker i høj grad til, at bebyggelsen fint indpasser sig i landskabet.

## KONKLUSION

Det er karaktergivende for området, at bygningerne er fritliggende volumener i landskabet. Mindre bygninger er adskilt fra bygningerne, men ligger i nærhed af disse

## ANBEFALINGER

Carporte, garager, annekser og skure i terræn opføres adskilt fra hovedbygningen, men i rimelig nærhed til denne. Der bør defineres en bygningsnær zone, indenfor en bestemt afstand fra sokkel, hvor der beskrives hvad der må etableres af inventar.

Beskrivelsen bør også indeholde en holdning til materialevalg og farvevalg som følger arkitekturens.

Jordvolde som afskærmning bør ikke tillades.

Belysning bør kun monteres på facader ved indgange. Lyskilden må ikke være blændende og skal være afskærmet, så udstrålingsvinkelen vender ned mod jorden. Belysning i terræn og langs indkørsler bør ikke tillades.





Området opleves som visuelt lukket pga. den tætte og høje beplantning i skel og bygningerne ligger forholdsvis skjult. Vejstrukturen er regulær og afspejler det flade terræn.





Den sydlige del har mere klitkarakter med grupper af rynket rose, men stadig med høj beplantning i skel og slået plæner.

# DELOMRÅDE VI / Karakter

## TERRÆN

Terrænet i delområde VI er en del af det store terræn i Lille Norge/delområde III. Den østlige del er småkuperet og her falder terrænet og flader ud i den vestlige del.

## KONKLUSION

Terrænets kuperede udtryk er karakteristisk for oplevelsen af delområdet og ikke mindst dens terrænmæssige og visuelle sammenhæng med Lille Norge. Der bør fremadrettet arbejdes med at fremhæves og forstærke den landskabelige sammenhæng.

Der er generelt meget gode oversigtsforhold i området og visuelle kontakt til det fredet område Lille Norge.

## ANBEFALINGER

Bygninger bør placeres så de naturligt tilpasser sig landskabet. Gulvkoterne bør variere i forhold til det lokale terræn. Særligt i forbindelse med opførelse af bygninger over 140 m<sup>2</sup>, bør der være stor opmærksomhed omkring placeringen i terræn af hensyn til indpasningen til de lokale terrænforhold.

Foto på modsatte side: Udsigt over den sydlige del af området, med det fredet område Lille Norge i baggrunden. Set mod nord fra Havløkkevej. Pga. den visuelle og fysiske sammenhæng med det fredet område er planlægningen af delområde VI meget vigtig.

## BEPLANTNING

Delområdet præges dels af klitbeplantning og dels af beplantningen. Området præges af små marker med forskellig karakter og et område med den tidligere campingplads, som er omkranset af høj beplantning i skel, primært bestående af nåletræer. Mod vest afgrænses området af fredskov.

## KONKLUSION

Campingpladsen er under afvikling og området er planlagt til udstykning af sommerhusgrunde.

## ANBEFALINGER

Da delområdet grænser op til det fredet naturområde Lille Norge, skal de nye plantninger på området kun være hjemmehørende og stedsspecifikke, så området på sigt kan opleves som et samlet naturområde.

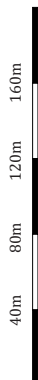
Hvis noget af den eksisterende beplantning ved campingpladsen bevares, bør det på sigt erstattes hjemmehørende og stedsspecifikke arter.

Generelt for delområdet skal det defineres at der ikke må plantes i skel. Klitlandskabets beplantning bør i så høj udstrækning som muligt trækkes ind i området. Der bør defineres en bygningsnær zone, indenfor en bestemt afstand fra sokkel, hvor der beskrives hvad og hvordan der må plantes af lægivende lave buske. Buskene skal være hjemmehørende og stedsspecifikke, så de kan være med til at understøtte den lokale biodiversitet. Det kan fx være havtorn, klitrose, krybende pil og mose-porse.

Træer kan plantes som solitær træer og skal være hjemmehørende lysåbne træer som fx stilke-eg, vinter-eg, skovfyr og engriflet hvidtjørn. Slåede plæner bør kun være i de bygningsnære arealer.

Græs-tørvetag anbefales generelt, da det indpasser sig meget fint i klitlandskabet.





# DELOMRÅDE VI / Anbefalinger

## MATRIKELSTRUKTUR

Matrikelstrukturen inden for delområdet VI består i dag kun af to store matrikler. Den planlagte udstykning består pt. af grunde fordelt på to størrelser 1250-2500 m<sup>2</sup> og 2500-5000 m<sup>2</sup>.

## KONKLUSION

Den planlagte udstykning kan om muligt gerne fortættes.

## ANBEFALINGER

De nye udstykninger bør være minimum 2500 m<sup>2</sup>, så den nye bebyggelse opleves som åben.

Foto på denne side: Udsigt over den sydlige del af området, med fredskov i baggrunden. Set mod syd-vest fra Peter Ejerstedgaardsvej.

Foto på modsatte side: Skilt med udstykningsplan for den østlige del af området.

## BEBYGGELSESSTRUKTUR

Der er to bygninger i delområdet og begge ligger på campingpladsen, der er under afvikling. Bygningerne har begge et areal på 200 m<sup>2</sup><.

## KONKLUSION

De to eksisterende bygninger på campingpladsen vil formentlig blive fjernet.

## ANBEFALINGER

De kommende bygninger placeres lavt i det kuperede terræn så de naturligt tilpasser sig landskabet. Gulvkoterne bør variere i forhold til det lokale terræn. Særligt i forbindelse med opførelse af bygninger over 140 m<sup>2</sup>, bør der være stor opmærksomhed omkring placeringen i terræn af hensyn til indpasningen til de lokale terrænforhold. I det kuperede område kan bygningerne variere i orientering, så de naturligt indpasser sig i terrænet.





## ARKITEKTUR

Bygningerne på campingpladsen er opført i perioden 1950-1986.

## KONKLUSION

De eksisterende bygninger på campingpladsen vil formentlig blive fjernet.

## ANBEFALINGER

De kommende bygninger skal udføres i træ, med ubehandlet eller malet facade. Farverne de kan males i er sorte og grå nuancer, grøn umbra eller en farve i den klassiske jordfarveskala (okker, terra di siena, umbra, engelskrødt, dodenkop og kold grå), evt. blandet med hvid.

Sternbrædder males ikke i hvid eller lys farve, da dette bliver meget tydelige i det åbne landskab. Vinduer og døre kan males i farven hvid, men det anbefales at bruge de førnævnte farver.

Bygninger bør opføres med sadeltag med hældning 15-30° udført som grønne tage eller i tagsten, plader eller pap i en grå (50%) til sort farve.

## MINDRE BYGNINGER & INVENTAR I TERRÆN

Småbygninger og inventar på campingpladsens område forventes fjernet, da den er under afvikling.

## KONKLUSION

De eksisterende småbygninger og inventar på campingpladsen vil formentlig blive fjernet.

## ANBEFALINGER

Kommende carporte, garager, annekser og skure i terræn opføres adskilt fra hovedbygningen, men i rimelig nærhed til denne. Der bør defineres en bygningsnær zone, indenfor en bestemt afstand fra sokkel, hvor der beskrives hvad der må etableres af inventar. Beskrivelsen bør også indeholde en holdning til materialevalg og farvevalg som følger arkitekturens.

Belysning bør kun monteres på facader ved indgange. Lyskilden må ikke være blændende og skal være afskærmet, så udstrålingsvinkelen vender ned mod jorden. Belysning i terræn og langs indkørsler bør ikke tillades.

Jordvolde som afskærmning bør ikke tillades. Evt. nedsivningsmiler skal udføres så de får et naturligt udtryk som ikke ligger parallelt med vej eller skel. Milerne skal tilplantes med strandhjelme og evt. med små og spredte grupper af hjemmehørende dværgbuske som krybende pil og klitrose.

Belægning på veje og i indkørsler må kun udføres i leret vejgrus eller lignende.

