



Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområder 2022





Principper og et redskab til hjælp, når vi skal lave nye lokalplaner eller revidere de eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter.

Det er politiske retningslinjer – men de har ingen juridisk vægt i sagsbehandlinger

Det er fortsat eksisterende lokalplaner, byplaner og deklARATIONER, som gælder.

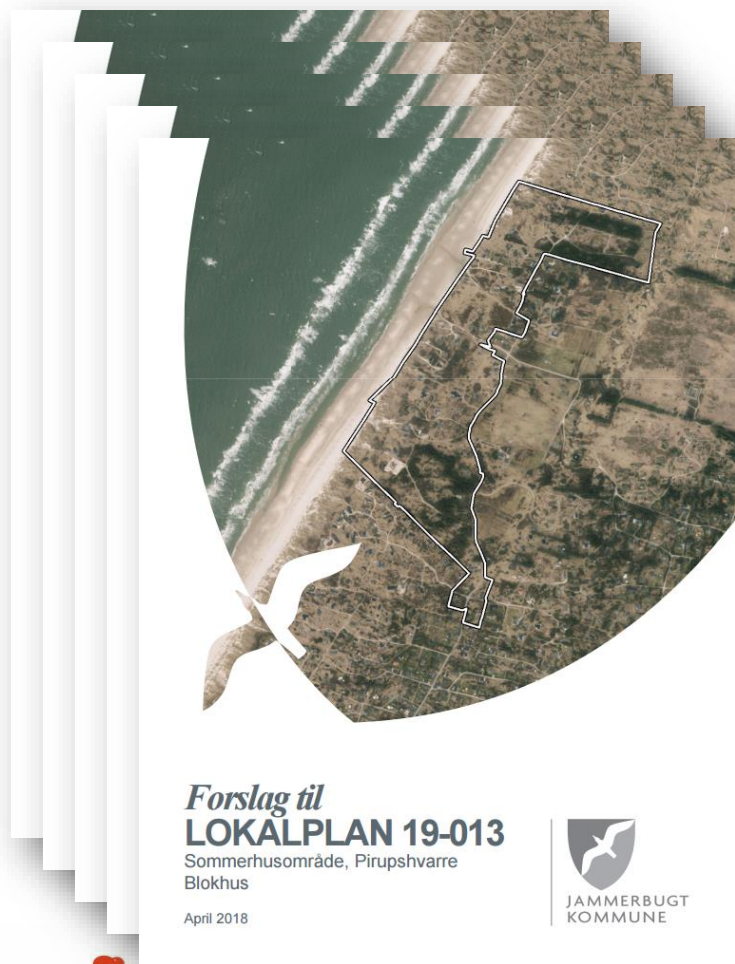
Dispensationer behandles fortsat ud fra en helhedsvurdering i den konkret sag.





Grundlaget for revision

Grundregler



dialogmøder – borgermøder – workshops - temamøder





Der arbejde fortsat på 3 niveauer + klimatilpasning

Områdeniveau



Zonestatus

Planloven inddeler landet i byzone, landzone og sommerhusområde.

Sommerhusområder er områder, der typisk er planlagt til sommerhusbebyggelse.

I Jammerbugt Kommune er der dog enkelte områder, der igennem mange år har ligget i henholdsvis landzone og byzone.

De områder, der ligger i landzone, er i flere tilfælde omfattet af en deklaration om bebyggelse, benyttelse m.v.. Disse områder skal lokalplanlægges og overføres til sommerhusområde.

Ligeledes giver Lov om planlægning af stuehuse ved nedlagte landstatus til fritidshuse. For disse retningslinjer, og de er ikke akkumulering.

Derfor fastsættes:

- Der skal igennem lokalplanlægning sommerhuse opføres i sommerhusområde
- Det skal inddrages lokalplanlægning

Grundniveau



Udstykning

Lokalplanens bestemmelser om udstykning er central for den struktur og tæthed, som et sommerhusområde vil få.

Ved udarbejdelse af lokalplaner, der giver nye mu-

Normalt skal grunde være 2500m². I nogle tilfælde vil det være optimalt at arbejde med grundstørrelser ned til 1200m² suppleret med fælles friarealer på 1300m².

Bygningsniveau

Sommerhuset



Umfang

Bygningsreglement fra 2010 fastsætter, at sommerhusets arealcentrum ikke må overstige

Disse forhold har været i overensstemmelse med byggeretten, men idet der siden blev ændret som-





Proces for revision af ”Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet”

Revisionen er påbegyndt i foråret 2022 og forventes afsluttet i 2022

Sammenslutningen af sommerhusgrundejerforeninger er inviteret til workshop – 1. workshop er den 2. maj 2022

Deltagere fra sammenslutningen af sommerhusgrundejerforeninger er :

Jørgen Koch
John Hunderup
Henrik Lindholm Kristensen
Inger-Lise Carstensen
Flemming Pedersen
Niels Madsen

Elisabeth Dahl (suppleant)
Henrik Fogh (suppleant)





1. workshop

Det overordnede plangrundlag

Bevarelse

- med mulighed for udvikling og tilpasning i forhold til klima

Nye lokalplaner begynder med analyse af de eksisterende forhold, og det skal ske på bygningsniveau – grundniveau – områdeniveau

Hvad er områdets karakter og hvad skal vi passe på? Hvilke udvikling kan tillades?





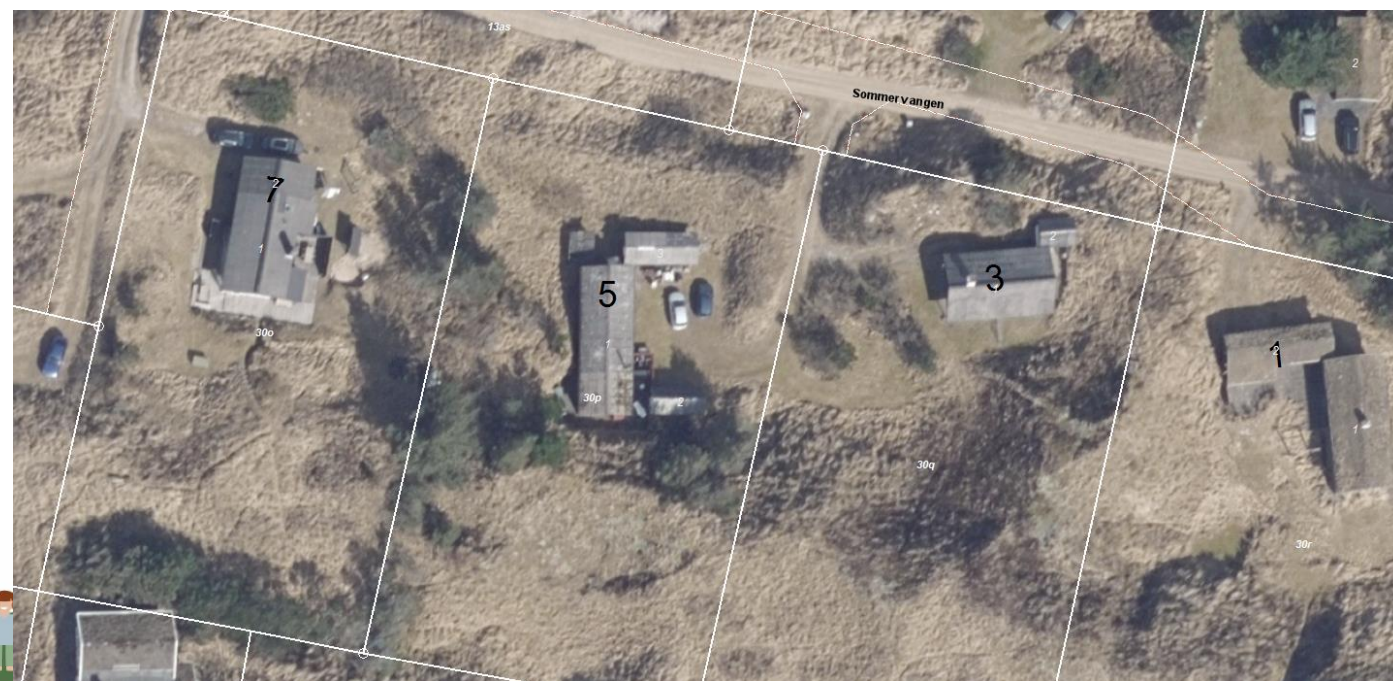
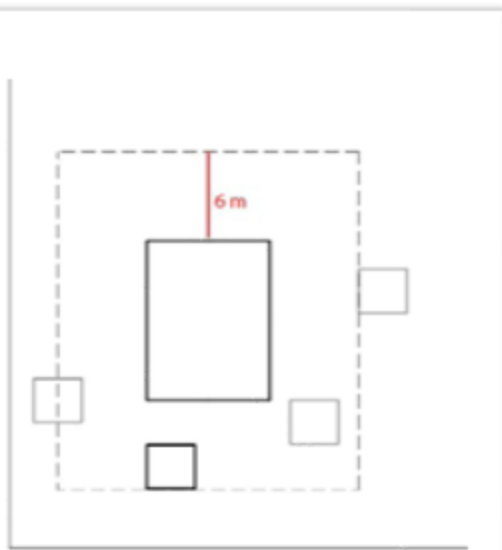
1. workshop

Bygningsniveau - nærzonen

Diskussion af det samlede byggeri og enighed om, at det er centralt

Specielt i de åbne klitlandskaber

Så er det mere underordnet, om der er 1-2-3 bygninger og om de bruges til bolig, udhus, anneks, garage eller overdækket terrasse (oplæg a brænde, både, camping m.v.).





1. workshop

Bygningsstørrelse

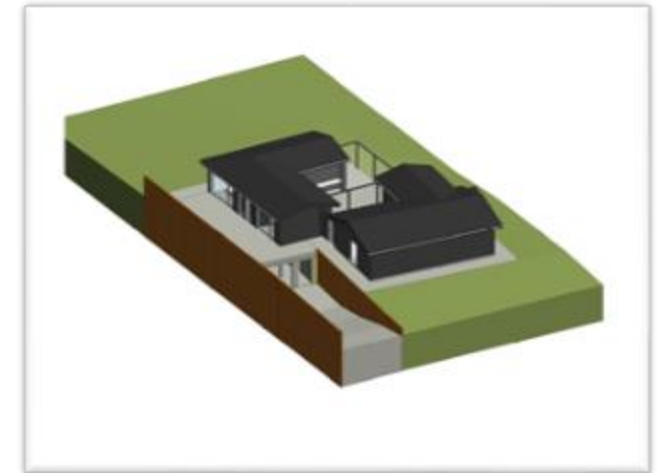
Størrelsen skal bestemmes af en analyse i et område. Ny bebyggelse skal ikke være væsentlig større end det normale i et område. Dog skal der være plads til udvikling.

Måske skal der arbejdes med 3 størrelser 180 - 150 - 120 m²

Kælder en mulighed, hvis den ikke er synlig:

- måske en maksimal størrelse på 35% af sommerhuset
- måske ingen udvendig indgang

Vi har endnu ikke set på de helt store på over 300m²



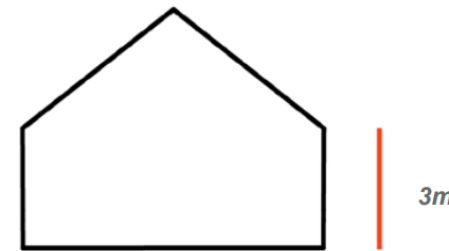


1. workshop

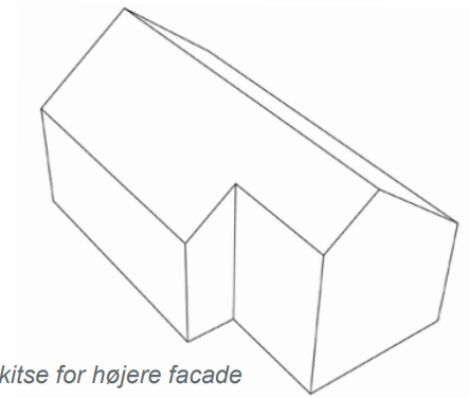
Bygningsstørrelse

Højden på sommerhus følger BR18 med 5. meter også i områder, hvor gamle planer bestemmer, at sommerhuse skal være 3½ - 4 meter
Det er byggeteknisk og indeklimamæssigt fornuftigt.

Facade højde følger BR18 – med lidt flere muligheder



Principskitse for facadehøjde



Principskitse for højere facade





Revision forhold til afgørelser

Opstramning !

En bestemmelse i en byplanvedtægt/lokalplan må – for at kunne håndhæves som en bindende bestemmelse – være så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej i den situation, som sagen vedrører.



NÆVNESES HUS





Placering højt (RUTHSVEJ)

Planklagenævnet finder ikke, at bestemmelsen om, **at ingen bygning må lægges således, at den bærer præg af at være placeret højt i landskabet**, er så klart og præcist formuleret, at den kan håndhæves af kommunen som en bindende bestemmelse.

Nævnet har lagt vægt på, at formuleringen "bærer præg af at være placeret højt i landskabet" ikke er klar og præcis, og at en fortolkning af bestemmelsen i høj grad vil bero på en skønsmæssig vurdering.

*AFLYST i hele
Byplanvedtægt
nr. 4*





Samlet bebyggelse (Karinavej)

Byplanvedtægten fastsætter bl.a. i § 6, stk. 1, pkt. a, at sommerhus og udhus skal indbyrdes **placeres således, at bebyggelsen danner et samlet hele.**

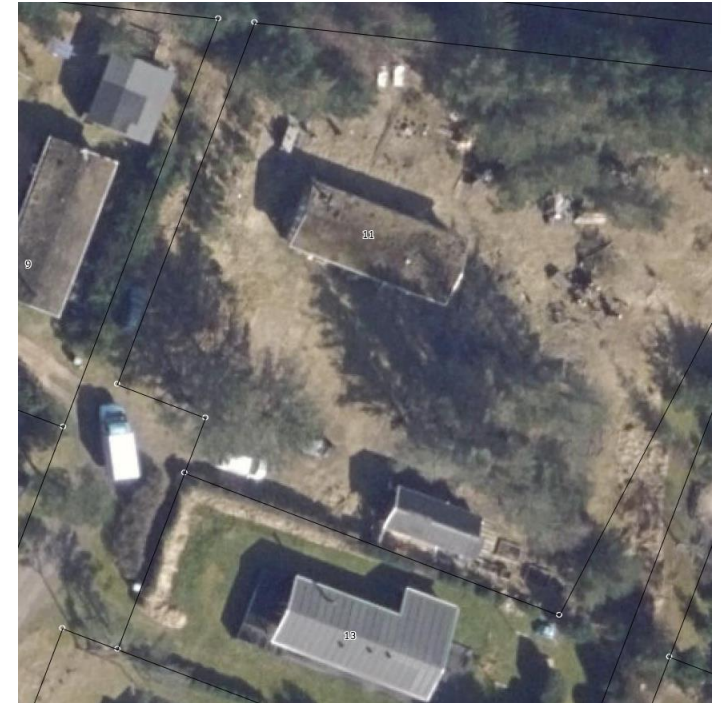
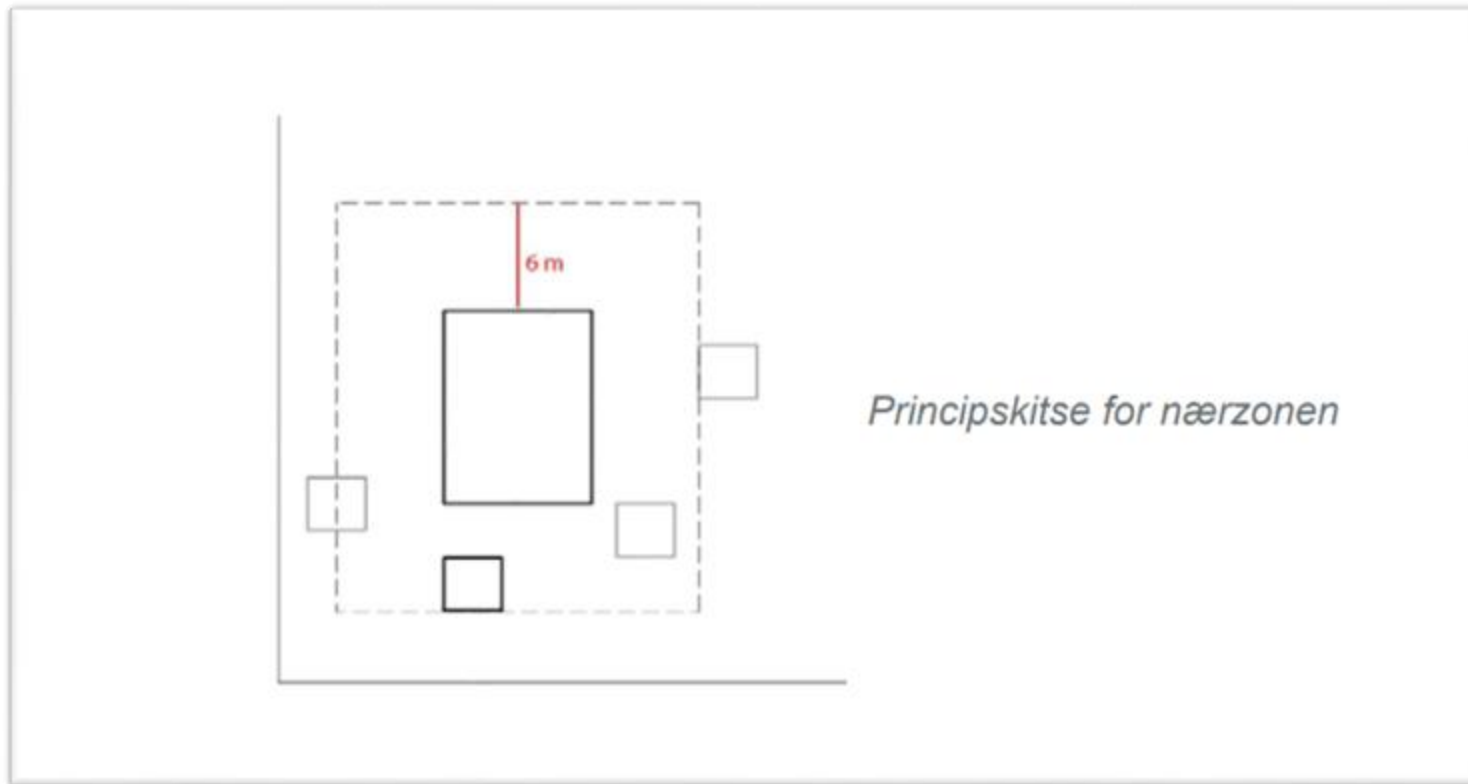
*AFLYST i hele
Byplanvedtægt
nr. 4*

Planklagenævnet finder ikke, at formuleringen i byplanvedtægtens § 6, stk. 1, litra a, har den fornødne klarhed og præcision til, at den kan håndhæves af kommunen i den konkrete sag. Nævnet har lagt vægt på, at det er **uklart, hvornår bebyggelsen danner et samlet hele.** Fortolkningen af bestemmelsen vil således i høj grad bero på en skønsmæssig vurdering





Klart defineret, at byggeri skal være sammenhængende



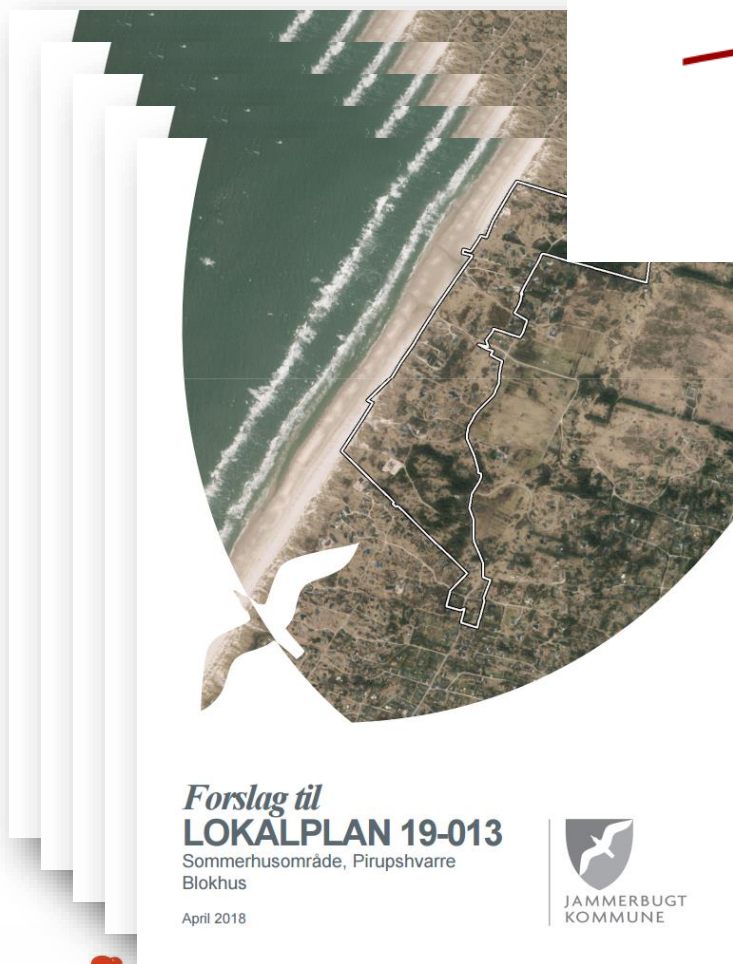


Grundlaget for revision



NÆVNEHUS

Grundregler



Dialog – borgermøder – Workshop - temamøder





Proces for revision af ”Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet”

Revisionen er påbegyndt i foråret 2022 og forventes afsluttet i 2022

Sammenslutningen af sommerhusgrundejerforeninger er inviteret til workshop – 1. workshop er den 2. maj 2022

Workshop 2 og 3

Debatoplæg udarbejdes - Teknik- og Miljøudvalget inddrages

Debatoplæg sendes i høring ved grundejerforeningernes formænd

Revisionen vedtages





Nye lokalplaner 2022-23

Økonomiudvalget 20. april 2022

Sommerhusgrunde Guldager Camping

Sommerhusgrunde Saltum Strand Camping

Sommerhusgrunde Rødhus Klit

Sommerhusgrunde Hjortdal

Sommerhusgrunde Munkensvej

Revision af eksisterende lokalplaner

Saltum Strand og Faarup klit





Nye lokalplaner 2022-23

Saltum Strand

- Kvansletten*
- Bondagervej*
- Porsevej*
- Karen Marievej*
- Saltum Strandvej*
- Faarup Klitvej*
- Egernvej*
- Koglen*
- Harebakken*
- Krogsletten*





Nye lokalplaner 2022-23

Fårup Klitbakker

Borgvej

Faaborgvej

Tyren

Lars Liensvej

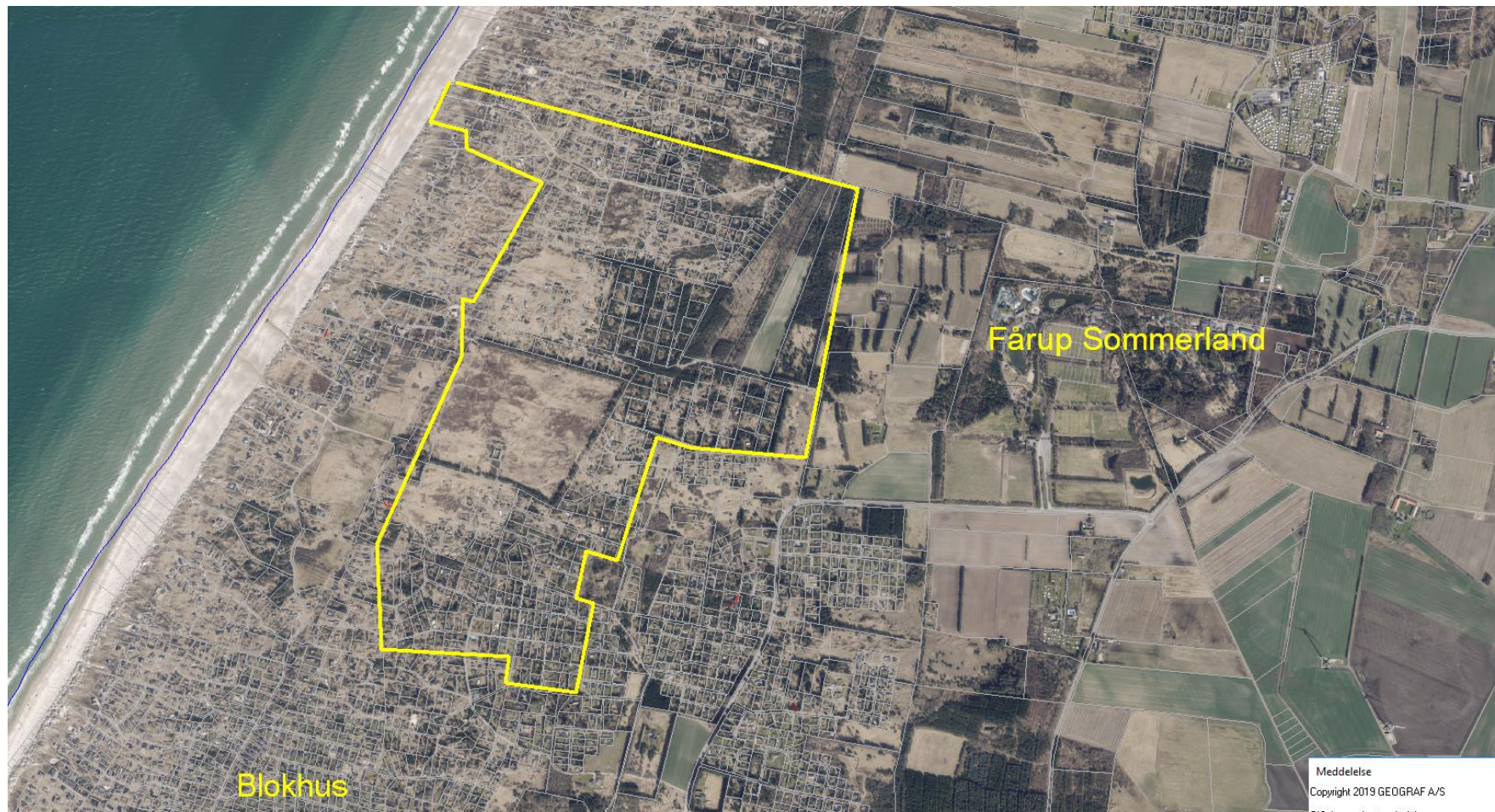
Blaabærskrænten

Plantagevej

Lærkevej

Skraavejen

Højmarksvej



geren: Kosmetisk lag

Markeret: Ingen

Meddelelse

Copyright 2019 GEOGRAF A/S

GIS Jannerbuget anbefaler:
Steak af oksemarbrød med 2 jønfruhummer s





Spørgsmål?

