



GRUNDLAG FOR NYE LOKAL- PLANER I SOMMERHUSOMRÅDET

OKTOBER 2011



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Dette forslag er udarbejdet af Jammerbugt Kommune

Vagn Klitgaard – Byggesager

Kathrine Brix Mørk – Lokalplanlægning

Ingerlise Eriksen – Lokalplanlægning

Pernille Voss – Arkitektur og design

Kell Agerbo – Planlægger og teamleder

Politisk behandling

Godkendt i Teknik- og Miljøudvalget d. 28. 10.2011

Udarbejdelse er sket med stor hjælp fra Sammenslutningen af Sommerhusejerforeninger i Jammerbugt Kommune, hvor der er afholdt tre møder:

Møde d. 29. april 2010

Møde d. 21. januar 2011

Møde d. 6. oktober 2011

Fra sammenslutningen har følgende deltaget i processen

Hans Jørgen Jensen

Jørn Clausen

Jørgen Koch

John Hedelund

Ole Flygberg

Leif Wesenberg

John Hedelund

Søren Dam

Søren Carlsen

Der er gennemført en høring ved alle grundejerforeninger i sommeren 2011. Der er indkommet gode og konstruktive forslag fra 14 foreninger.

Ligeledes er der hentet inspiration fra :

Aalborg universitet: "Fremtidens Feriehus & Ferieområder"

Ringkøbing Skjern Kommune: " Sommerhuse på Klitten"



Formål

Forord	4
Hvad kan reguleres i en lokalplan	5

Lokalplaner

Håndhævelse af nye lokalplaner	6
Det overordnede plangrundlag	7
Klima	7

Bygningsniveau

Bygningens omfang	8
Bebyggelsens længde	9
Kælder	12
Bygnings antal	12
Bebyggelsens højde	14
Placering i terræn	16
Placering ved skrænter	18
Bebyggelsens ydre fremtræden	19
Materialer - vinduer og døre	20
Farver	21
Tagform og hældning	23
Tagmaterialer	23
Opvarmning	25
Solpaneler	26
Solvarme	26
Solceller på tag og væg	27
Isolering /varmetab	27
Minivindmøller	27
Jordvarme anlæg	28
Opsummering bygningsniveau	30

Grundniveau

Udstykning	34
Bebyggelsens orientering	35
Samlet bebyggelse	36
Ubebyggede arealer	37
Jordbalance	38
Jordvolde	39
Belysning	40
Beplantning på grunden	42
Hegning og læskærme	44
Beplantningsbælte / levende hegn	44
Belægning i indkørsel og på interne og eksterne veje ...	46
Parkering	46
Terrasser	48
Renovationsstativer	48
Flagstænger	49
Swimmingpool mv	49
Tekniske anlæg	49
Opsummering grundniveau	50

Områdeniveau

Zonestatus	52
Anvendelse af sommerhusområde	53
Åbne områder - bomme og kæder	53
Veje, stier	53
Ubebyggede fælles arealer	54
Postkasseanlæg	54
Skilte	55
Vejledende støjgrænser	55
Grundejerforening	56
Skovbyggelinier	57
Servitutter	57
Opsummering områdeniveau	58

Grundejerforeninger

Grundejerforeninger	59
---------------------------	----

Forord

Jammerbugt Kommune har ca. 8000 sommerhuse og tendensen er, som i resten af landet, at sommerhusbyggeriet konstant er under forandring.

Ideen om, hvad et sommerhus er, kan i Danmark føres tilbage til 1800-tallet, hvor borgerskabet flyttede på landet om sommeren for at komme væk fra den travle by og tæt på naturen. Det sidste har en direkte konsekvens for mange danske sommerhuses arkitektoniske udformning.

Typisk har sommerhusene store vinduespartier til den ene side af huset, hvorved haven, havet eller terrænet visuelt tages ind i huset. Udover førnævnte er der også andre arkitektoniske fællestræk, som kendetegner det danske sommerhusbyggeri. Ofte er huset et træhus, alternativt et stenhus, konstrueret omkring en åben planløsning og med nem adgang mellem inde og ude.

Sommerhuse er gennem de seneste 50 år vokset fra at være små simple bygninger til nutidens sommerhuse, der ofte får karakter af at være bolig nr. 2. Tendenser fra parcelhuskvartererne er fulgt med ud i sommerhusområderne: indkørsler med belysning, granitskærver i indkørsler, flagstænger, stakitter, hække, udendørs bad osv.

Alt dette er et tegn på, at folk gerne vil udtrykke hvem de er gennem deres boliger – også gennem deres sommerhuse. Dette ændrer sommerhusarkitekturen - terrasser overdækkes og mures op, så de bliver til inderum. Der lyssættes udenfor, husene lukker sig om sig selv og kommer til at fremstå med skarpe grænser mod naturen. Og det gælder ikke kun for afskærmning af beboerne, men også af deres biler, til hvilke der bygges carporte. Der sker altså en forandring af husets fysiske fremtoning og derved dets fremtræden i landskabet.

Nogle vil påstå, at sommerhuslivet har udviklet sig fra ubekymret afslapning i det lille, primitive, uisolerede træhus på en vildtvoksende naturgrund, til forpligtende hjemmearbejde i en pendant til helårsboligen med centralvarme, sauna, tæt-klippet græsplæne og internetadgang?

Formålet med at udarbejde et grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet er at udstikke nogle overordnede retningslinjer for udviklingen i de mange eksisterende og fremtidige sommerhusområder i Jammerbugt Kommune.

”Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet” skal ses som politisk og administrativt værktøj, som skal anvendes, når der i nye lokalplaner skal fastsættes retningslinjer og ved revidering af helhedsplanen for Jammerbugt Kommune

Det er ofte et lovkrav, at der forinden udstykning af nye sommerhusområder skal udarbejdes en lokalplan.

Det vil også være aktuelt at udarbejde lokalplaner for eksisterende sommerhusområder, hvor det nuværende plangrundlag, i form af deklarationer, byplanvedtægter og ældre lokalplaner, ikke længere fungerer som et tidssvarende styringsredskab for udviklingen i sommerhusområderne.

Diskussionen om ”Fremtidens sommerhus” er ind delt i :

- Håndhævelse af nye lokalplaner
- Overordnede plangrundlag
- Bygningsniveau
- Grund
- Området som helhed



Hvad kan reguleres i en lokalplan

I Lov om Planlægning § 15 er det klart defineret, hvilke 23 emner der kan fastsættes bestemmelser for i en lokalplan, og det er kun inden for disse konkrete temaer, en lokalplan kan regulere. Øvrige reguleringer vurderes i forhold til Lov om Planlægning ikke at have "offentlig planinteresse". For sommerhusområder er følgende temaer relevante

- Zonestatus Overførsel
 - Områdets anvendelse
 - Ejendommens størrelse og afgrænsning
 - Alt omkring byggelinjer og grundstørrelser
 - Vej- og stiforhold
 - Beliggenhed af ledningsanlæg,
 - Bebyggelsers beliggenhed på grundene,
 - Bebyggelsers omfang og udformning,
 - Anvendelse af de enkelte bygninger.
 - Udformning, anvendelse af ubebyggede arealer
- Bevaring af landskabstræk i forbindelse med bebyggelse
 - Tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg
 - Beplantningsbælte, støjvold, mur mv.
 - Oprettelse af grundejerforeninger
 - Bevaring af eksisterende bebyggelse
 - Ophør af gyldigheden for tilstandsservitutter
 - Krav om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse
 - Installation af anlæg til opsamling af regnvand

Udover disse emner indeholder "Fremtidens Sommerhus" også en diskussion og retningslinjer for en række temaer, som ikke kan reguleres i Lokalplaner, men som kan indgå i lokale bestemmelser i vedtægter mv. i de enkelte grundejerforeninger.



Lokalplaner

Håndhævelse af nye lokalplaner

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og kommunalbestyrelsen mulighed for, at vurdere konkrete tiltag og byggeprojekter i forhold til området 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.

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende over 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, fra før lokalplanen blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selv om det er i strid med den nye plan.

Planloven, byggeloven og naturbeskyttelsesloven indeholder regler om, at kommunalbestyrelsen er tilsynsmyndighed. Det vil sige, at kommunalbestyrelsen skal påse, at lovene overholdes.

Lovene indeholder dog ikke regler om, at kommunen har pligt til at føre et systematisk opsøgende tilsyn. Med andre ord er der ikke pligt til løbende og regelmæssigt ved eftersyn "i marken" for at undersøge, om reglerne bliver overholdt.

Kommunen har pligt til at reagere, når den bliver opmærksom på et ulovligt forhold, medmindre forholdet er af underordnet betydning.

Servitutter og deklarationer er dog ikke omfattet af den almindelige tilsynsregel. Kommunen kan vælge at kræve servitutter mv. overholdt. Det er dog en betingelse, at servitutten er klar formuleret og har en aktuel, offentlig planlægningsmæssig interesse.





Det overordnede plangrundlag

Det overordnede plangrundlag for "grundlag for nye "lokalplaner i sommerhusområdet" er Jammerbugt Kommunes vedtagne Helhedsplan

I afsnittet "Strukturer og Politikker", fremgår de politiske målsætninger inden for kommunens virke. Inden for Erhverv og Turisme er der således fastsat følgende overordnede målsætninger for feriehusområdet:

- At der også fremover er et udbud af ledige grunde til feriehus, som matcher efterspørgslen,
- At de planmæssige forudsætninger er til stede, for at feriehus kan tilpasses markedets efterspørgsel,
- At nye feriehus har en høj kvalitet, og at de er indplaceret fornuftigt og nænsomt i landskabet
- At sikre kvaliteten af allerede eksisterende feriehusområder.

Udover de overordnede målsætninger i helhedsplanen, fastsættes der i denne plan følgende grundregel på baggrund af de overordnede politiske mål.

Nye lokalplaner for eksisterende sommerhusområder

skal sikre, at det enkelte sommerhusområdes unikke præg, som er opnået gennem mange års regulering i form af deklarerationer, byplanvedtægter og lokalplaner, i store træk skal bevares. Samtidig skal en modernisering af bestemmelserne sikre, at der under hensyntagen til de eksisterende forhold, kan opføres feriehus, som opfylder nutidens krav til størrelser, arkitektur, energibesparende foranstaltninger samt bevarelse af landskabspræg.

Lokalplaner for nye sommerhusområder

skal sikre, at områderne indrettes under hensyn til det omgivende landskab og den kvalitet og byggetradition, som er gældende i de eksisterende sommerhusområder. Endvidere skal lokalplanerne sikre, at der kan opføres feriehus, som opfylder nutidens krav til størrelser, arkitektur samt bæredygtighed i form af lavenergihuse og energibesparende foranstaltninger som solfangere, solceller, placeringer af husene i forhold til sollys o.s.v.

Klima

Nye lokalplaner skal vurderes i forhold til det politiske og administrative værktøj for bæredygtige lokalplaner i Jammerbugt Kommune.



Bæredygtige lokalplaner i Jammerbugt Kommune

Politisk og administrativt værktøj til lokalplanlægning



Bygningsniveau

Sommerhuset



Bygningens omfang

I det gældende Bygningsreglement fra 2010 fastsættes det, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 15% i et sommerhusområde, og at en sommerhusgrund skal være min 1200m².

Frem til 2010 var det i byggeloven fastsat, at bebyggelsesprocenten i sommerhusområder var maks. 10% og med en grund på 1200m². Dette gav kun mulighed for sommerhuse på op til 120m².

For at der på landsplan kunne åbnes op for den stigende efterspørgsel for større sommerhuse, ændrede man bebyggelsesprocenten til 15%, for på den måde sikre man, at der ikke kom et øget pres på at udlægge større grunde og dermed inddrage flere kystnære arealer til sommerhuse.

I mange af de gældende byplanvedtægter, deklARATIONER og lokalplaner er bebyggelsesprocenten fastlagt til 10% eller fastlagt, til at det bebyggede areal må udgøre indtil 1/10 af grundens størrelse. Dette gælder også for Jammerbugt Kommune, og disse planer er fortsat gældende, uanset at byggeloven er ændret.

I Jammerbugt Kommune er mange grunde på mellem 2000m² og 3000m² og det kan give mulighed for meget store sommerhuse.

Disse forhold har været i overensstemmelse med byggeloven, men idet der sjældent blev bygget sommerhuse over 100m², har dette ikke givet anledning til ændringer.

Inden for de sidste 10-15 år er størrelsen på sommerhuse vokset, og der er flere eksempler på sommerhuse på mellem 150m² og 200m² eksklusiv garage/carport/udhus.

Det gældende Bygningsreglement 2010 tillader en bebyggelsesprocent på 15%, hvilket giver mulighed for endnu større sommerhuse.

Jammerbugt Kommune finder det ikke hensigtsmæssigt at tillade så store sommerhuse, at de kan fungere som udlejningsejendomme for 3-4 familier, da dette kan forårsage en markant øget trafikbelastning af sommerhusområdernes veje og nedslidning af naturen.

Ligeledes vil de store sommerhuse få sommerhusgrundene til at virke overbebyggede og få et bymæssigt præg, i stedet for at fremstå som et område, hvor sommerhusene er tilpasset det naturlige landskab.

Jammerbugt Kommune har valgt, at udgangspunktet skal være, at bygningsrelementet følges, og det betyder at bebyggelsesprocenten normalt sættes til



15 i nye lokalplaner, og at der indlægges en maks. størrelse på ca. 180m².

Der er i Jammerbugt Kommune eksisterende sommerhusområder, hvor der kun gives tilladelse til sommerhuse på 125m² og det skal i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner for disse områder vurderes, om større huse vil ændre områdets karakter i negativ retning.

Ligeledes kan der i nye områder eller dele af nye sommerhusområder efter en konkret vurdering indrettes områder, hvor der kan bygges meget store sommerhuse til flere familier. Der er ikke udpeget sådanne område i den nuværende helhedsplan for Jammerbugt Kommune.

Derfor fastsættes:

- Maks. bebyggelsesprocent på 15%
- Sommerhus må ikke overstige 180m² (hvis der er annek, må annek + sommerhus ikke overstige 180m²)
- Annek må ikke overstige 25m²
- Udhus/garage/carport må ikke overstige 50m² (hvis der er annek, må annek + udhus ikke overstige 50m²)
- En hems på op til 4,5m² medregnes ikke bebyggelsesprocenten
- Overdækkede terrasser skal opføres ved beboelseshuset og må ikke overstige 30% af beboelseshusets størrelse, dog maks. 35m². Udhæng i indtil 50cm's bredde indgår ikke i dette areal samt et brændeskjul.

Ved udregning af bebyggelsesprocenten anvendes BR10

- se eksempler på efterfølgende opslag.

Bebyggelsens længde

Nogle steder i sommerhusområderne ser man en tendens til at bygge garage, udhus, annek og sommerhus i direkte forlængelse af hinanden - i nogle tilfælde forbundet af en læmur. Dette har forårsaget nogle meget lange og ubrudte facader, der visuelt får husene til at synes større i landskabet.

Som noget nyt vil Jammerbugt Kommune i nye lokalplaner arbejde med maks. længde på bebyggelsen, for at sikre at bebyggelsen ikke skaber lange ubrudte facader.

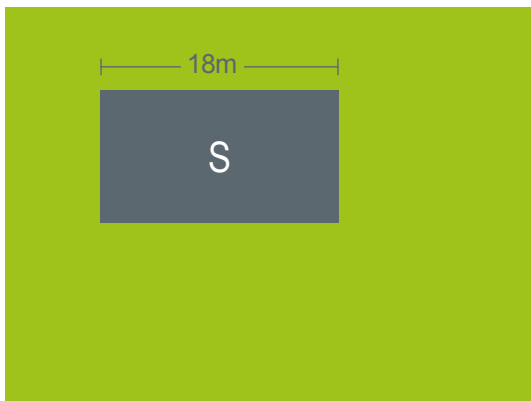
Derfor fastsættes:

- Bebyggelsens længde må ikke overstige 25m (sommerhus + forbindende læmur + udhus/garage/carport/annek)

- se eksempler på efterfølgende opslag.

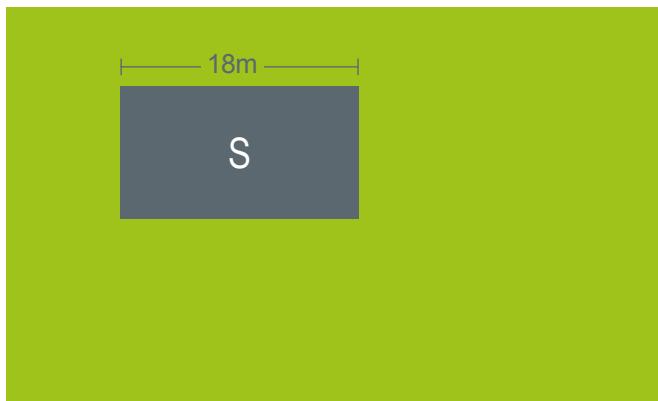
Bygningsniveau

Grund 1200 m²

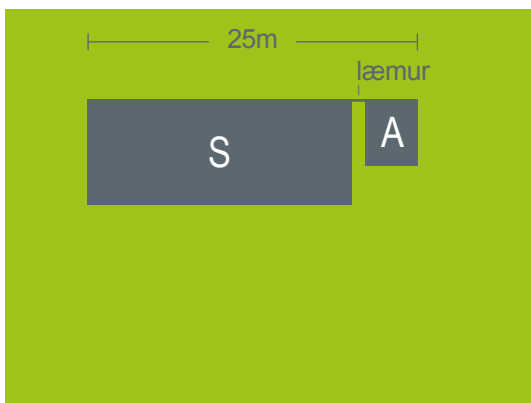


Sommerhus 180m²
Bebyggelsesprocent:
 $180 / 1200 * 100 = 15\%$

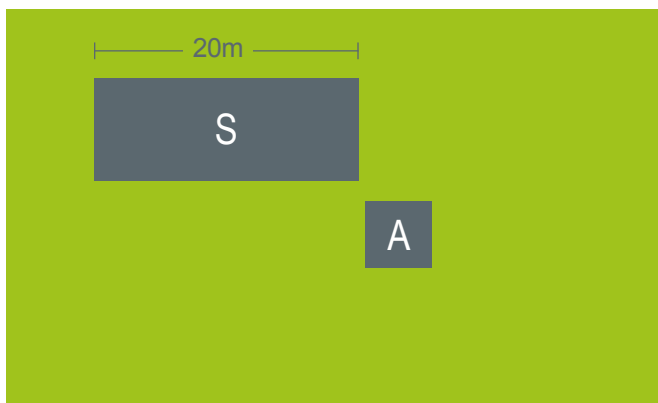
Grund 1500 m²



Sommerhus 180m²
Bebyggelsesprocent:
 $180 / 1500 * 100 = 12\%$



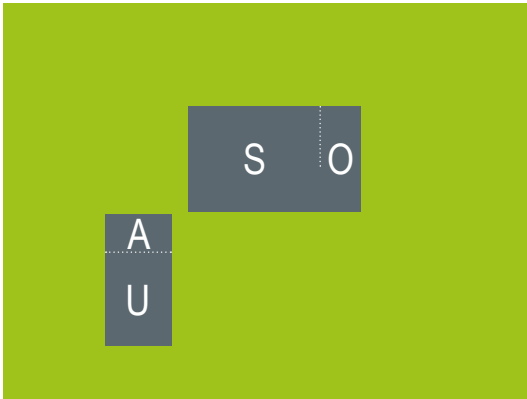
Sommerhus 160m²
Anneks 20m²
Bebyggelsesprocent:
 $160 + 20 / 1200 * 100 = 15\%$



Sommerhus 155m²
Anneks 25m²
Bebyggelsesprocent:
 $155 + 25 / 1500 * 100 = 12\%$

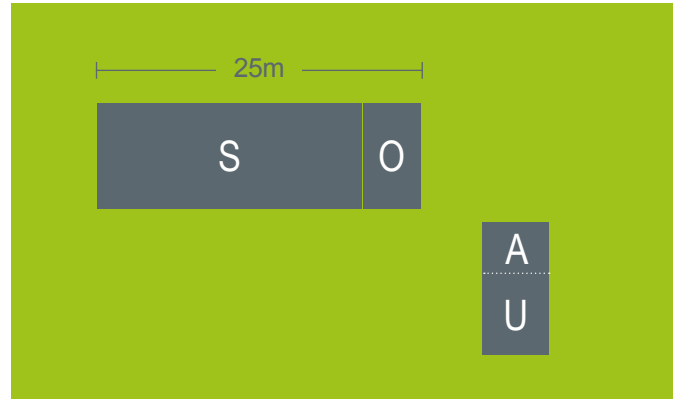


Grund 1200 m²



Sommerhus 80m²
Overdækning 24m² (30%)
Anneks 15m²
Udhus 35m²
Bebyggelsesprocent:
 $80 + 24 + 15 + (35 - \text{fradrag på } 35\text{m}^2) / 1200 * 100 = 9,9\%$

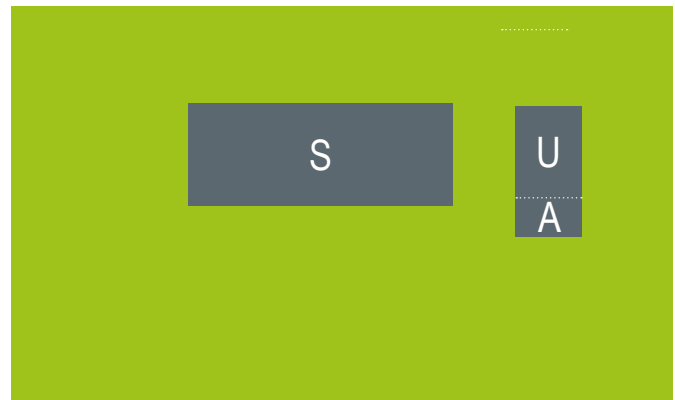
Grund 1500 m²



Sommerhus 160m²
Overdækning 35m²
Anneks 20m²
Udhus 30m²
Bebyggelsesprocent:
 $160 + 20 + (35 + 30 - \text{fradrag på } 35\text{m}^2) / 1500 * 100 = 14\%$



Sommerhus 165m²
Udhus 50m²
Bebyggelsesprocent:
 $165 + (50 - \text{fradrag på } 35\text{m}^2) / 1200 * 100 = 15\%$



Sommerhus 165m²
Anneks 15m²
Udhus 35m²
Bebyggelsesprocent:
 $165 + 15 + (35 - \text{fradrag på } 35\text{m}^2) / 1500 * 100 = 12\%$

Bygningsniveau

Kælder

Mulighed for etablering af kælder i sommerhuset er ofte blevet diskuteret. I de fleste byplanvedtægter og lokalplaner er det fastsat, at et sommerhus kun må opføres i én etage.

Naturklagenævnet har den 21. sep. 2007 afgjort, at Jammerbugt Kommune ikke kan afvise en ansøgning om at opføre et sommerhus med kælder, når sommerhuset er i én etage og kælderloftet ikke ligger 1,25m over terræn. Dette betyder, at der i store dele af sommerhusområderne er tilladt at etablere kældre i sommerhusene.

For at sikre, at et sommerhus kommer til at fremstå som en lav bebyggelse og for at forhindre byggeri, der kan komme til at fremstå som byggeri i 2 etager, bør der være begrænsninger for muligheden for etablering af kælder.

Ved indretning af teknikrum i kælder må der ikke være synlige kældervinduer eller kælderdøre. I områder med kuperet terræn kan der i visse tilfælde indrettes garage i kælder.

Derfor fastsættes:

- at der som hovedregel ikke må etableres synlig kælder, dog kan der i kuperet terræn efter en konkret vurdering indrettes garage under huset.



Bygningsantal

Antallet af bygninger har i tidligere byplanvedtægter og lokalplaner været reguleret i forskellig grad.

I nogle af byplanvedtægterne er antallet af bygninger på grunden fastlagt til "1 beboelse med nødvendige mindre bygninger", mens lokalplanerne for f.eks. Slette Strand, Trekanten, Kollerup strand og Thorup Strand fastsætter bygningsantallet til en beboelse og et udhus/anneks.

Der har i de fleste sommerhusområder ikke været mulighed for mere end 2 bygninger, og dette er inklusiv småhuse under 10m², herunder også brændeskjul.

Det vil fortsat ikke være tilladt at opføre drivhuse, legehuse, legetårne og lignende.

De overdækkede arealer ved sommerhuset giver i begrænset omfang mulighed for at opbevare brænde.

Brændestabler dækket med presenninger er et stigende problem, især i de ældre sommerhusområder, hvor beplantningen har nået en alder, hvor den vindfældes.

Brændestabler kan få karakter af et hegn, og der er set eksempler på, at brændestabler bliver til en havemur - det er ikke meningen.

For at opretholde et æstetisk indtryk af områderne gives der mulighed for at opføre et mindre brændeskjul på den enkelte grund.

Visuelt kan der skabes en harmonisk bebyggelse ved at sammenbygge brændeskjul og den øvrige bebyggelse med et plankeværk. Brændeskjul og plankeværk skal være i tilsvarende materiale og farvevalg som den øvrige bebyggelse og i maks. 1,75 meters højde.



Derfor fastsættes:

- Der må normalt opføres 2 bygninger på en sommerhusgrund + et brændeskjul. Specielt de åbne klitlandskaber er følsomme, mens der i de lukkede områder kan åbnes op for mere end 2 bygninger.
- Brændeskjul på maks. 10 m² og i en maks. højde på 1,75m. Maks. 6m fra beboelseshuset eller sammenbygget med garage/carport/udhus. Taget skal have en hældning på maks 5 grader, dækkes med græstørv eller tilsvarende tagmateriale og farve, som eksisterende bebyggelse.
- Der må ikke opføres drivhuse, legehuse, legetårne og lignende småbygninger.



Bebyggelsens højde

Sommerhuse kan udformes på et utal af måder. Sommerhusejeren har som regel specifikke ønsker om, hvordan sommerhuset skal udformes i forhold til personlig smag, terrænforhold, udsigtsforhold m.v.

Holdningen til, hvad der er et moderne sommerhus, ændres over tid. Flere ansøgninger om tilbygninger til eksisterende sommerhuse indeholder nu ønsker om glasfacader i en højde på over 3m.

I de gældende planer arbejdes der med en bygningshøjde på mellem 3,5m og 4m eller med en facadehøjde mellem 2,5m og 3m.

Der er stigende pres på at få lov til at bygge mere end 3,5 til 4 meter i total højde, da mulighed for at fortage en forbedret isolering af taget, vil øge facadehøjden, og total højden

Bygningsreglementet fastlægger, at sommerhuse skal opføres i maksimalt 1 etage .

De udvendige højder for sommerhuse må ikke overstige 5m, men langs mindst een langside af husets ydervægge må den være højst 3m. Det giver mulighed for ensidig taghældning med høje vinduer langs een af langsiderne.

I lokalplaner for nye sommerhusområder vil udgangspunktet være de bestemmelser, der er fastlagt i Bygningsreglementet - det vil sige 5m.

I nogle af de ældre sommerhusområder er sommerhusene opført i 1½ eller 2 etager og er således højere end 5m.

I kommuneplanen (Helhedsplan) er der fastlagt en bygningshøjde på maks. 6,5m for sommerhusområderne, men her er der tale om en overordnet ramme der skal tilpasses i de enkelte lokalplaner.

Det har givet mange konflikter og klager over indblik, at der gives mulighed for sommerhuse i 1½ plan, med en højde på 6,5m. - Især i de åbne klitlandskaber giver denne type byggeri stor modstand.

Derfor skal nye lokalplaner for eksisterende sommerhusområder i højere grad sikre, at ny bebyggelse kun i særlige tilfælde og primært uden for klitlandskabet åbner mulighed for sommerhusbyggeri på over 5m.

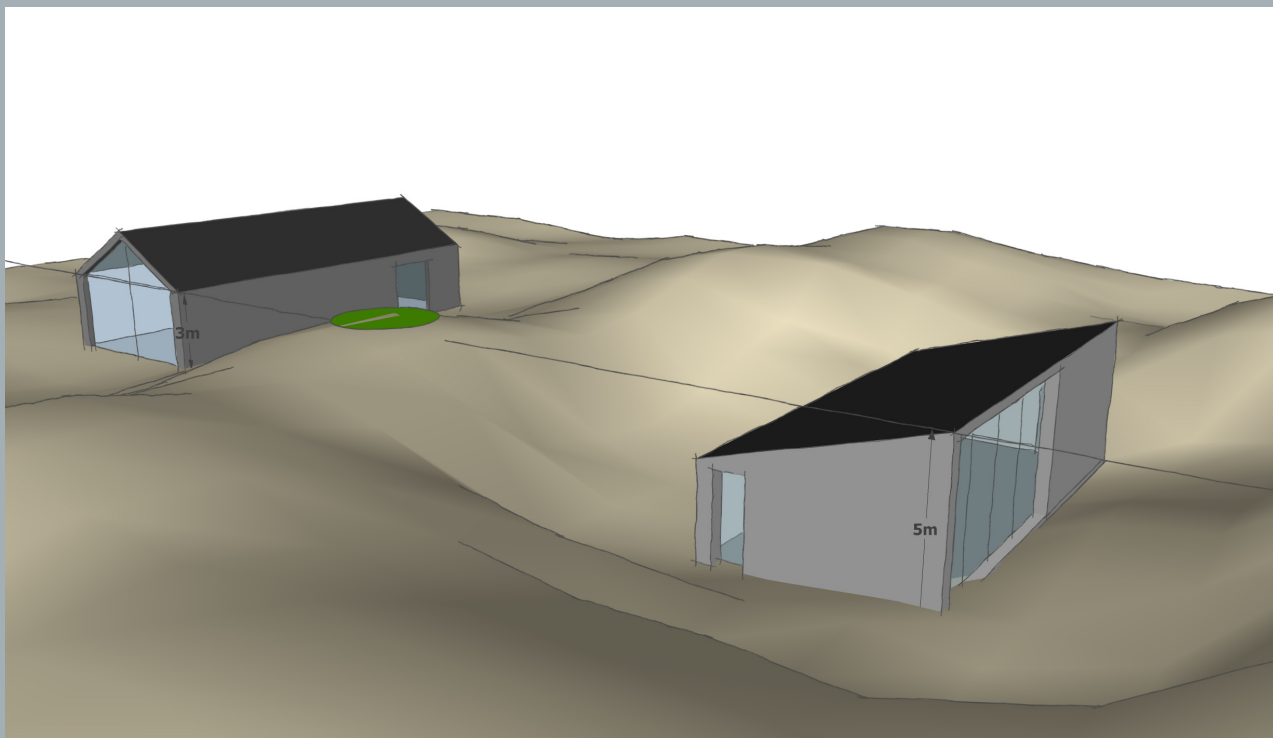
Ligeledes vil Jammerbugt Kommune i langt højere grad gennemføre nabohøring i de sager, hvor der er ønske om at bygge over 5m i højden inden for eksisterende områder.

Derfor fastsættes:

- I lokalplaner for nye og eksisterende sommerhusområder kan sommerhuse opføres med en facadehøjde på maks. 3m, målt fra niveauplan til overkant tag.
- I lokalplaner for nye sommerhusområder må sommerhuse opføres med en totalhøjde på maks. 5m.
- I lokalplaner for eksisterende sommerhusområder gives der normalt kun mulighed for at bygge med en total højde på 5m på sommerhusene.
- I områder hvor der gives mulighed for ensidig taghældning må de udvendige højder for sommerhuse ikke overstige 5m, og langs mindst én langside af husets ydervægge må den være højst 3m.



Illustrationen nedenfor viser 2 sommerhuse, der lever op til de foranståede krav til bygningshøjde. Samtidig vises der også hvordan bygningshøjden tolkes i forhold til kravet om at "Ingen bygning må placeres på en bakketop eller så nær en sådan, at mere end bygningens tag og skorsten rager op over toppen". Det kan der læses om i afsnittet "Placering"



Illustrationen nedenfor viser et sommerhus med ensidig taghældning - de udvendige højder for sommerhuse overstiger ikke 5m, og langs mindst én langside af husets ydervægge er den højst 3m.



Illustrationen nedenfor viser et sommerhus, hvor totalhøjden ikke overstiger 5m, og facadehøjden ikke overstiger 3m, målt fra niveauplan til overkant tag.



Placering i terræn

En af de største faktorer og det element i sommerhusområderne, der ofte giver anledning til konflikter, er sommerhusenes placering i terrænet.

Ejerne ønsker en høj placering for at sikre en god udsigt, mens naboerne ønsker en lav placering for ikke af få ødelagt deres udsigt.

I mange af de eksisterende byplanvedtægter, deklarerationer og lokalplaner er der krav om, at bygninger "ikke må placeres på en bakketop". Dette er eksempelvis gældende i området fra Rødhus til kommunegrænsen i nord mod Løkken. Ligeledes har området Slette Strand og Kollerup Strand bestemmelser om, at bygninger ikke må placeres på en bakketop.

Det at bygninger placeres lavt og skånsomt i landskabet, har medvirket til, at der er udviklet nogle meget attraktive sommerhusområder i Jammerbugt Kommune. Placeringen af nye sommerhuse bør afvejes mellem det forhold, at de skal indpasses i landskabet og samtidig ikke placeres så lavt, at det kan give aktuelle - men også fremtidige bygningsmæssige problemer i forhold til grundvandstanden og overfladevand.

Det eksisterende krav om at "Ingen bygning må placeres på en bakketop eller så nær en sådan, at mere end bygningens tag og skorsten rager op over toppen", bør fastholdes i de nye lokalplaner.

Det betyder således, at der ved udskiftning af eksisterende, højtliggende sommerhuse, skal undersøges, om huset kan placeres lavere i terrænet. Kan det ikke det, vil huset kunne genopføres samme sted.

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanbestemmelsen, hvis der byggeteknisk vil opstå problemer med grundvand eller overfladevand ved en lav placering. Ved dispensationsansøgninger skal det vurderes, om evt. problemer kan løses ved, at overkanten af soklen hæves fra 30cm til 50cm over terrænkoten. Soklernes synlighed skal ved terrænregulering begrænses til en højde på maks. 30cm.

Da sommerhusområderne indeholder mange forskellige landskabstyper, kan der i lokalplaner ikke kun arbejdes med en placering, der forholder sig til klittoppe.

Derfor fastsættes:

- I flade områder, hvor der inden for den enkelte grund kun er tale om terrænforskelle på under 1m, skal der arbejdes med et normalterræn. Der fastsættes ingen retningslinjer, udover at facadehøjden skal måles i forhold til normalterræn.
- I sommerhusområder, hvor der på den enkelte grund er terrænforskelle på op til 3m, skal retningslinjerne indeholde bestemmelse om, at byggeriet ikke må virke højt placeret. Bebyggelsen skal afsættes i forhold til klittoppe på grunden. I denne type sager vil der i forbindelse med en konkret byggesag blive stillet krav om fastsættelse af niveauplan
- I meget kuperede områder kan der i lokal planlægningen optages bestemmelser om fastsættelse af kote for niveauplaner og der kan fastsættes byggefelter



Fladt område med terrænforskel på under 1m - der arbejdes med normal terræn.



Terrænforskel på op til 3m på den enkelte grund - byggeriet må ikke virke højt placeret.

Bebyggelsen skal afsættes i forhold til klittoppe på grunden.

I denne type sager vil der i forbindelse med en konkret byggesag blive stillet krav om fastsættelse af niveauplan, inden byggeriet påbegyndes



Terrænforskel over 3m

I meget kuperede områder kan der i lokalplanlægningen optages bestemmelser om fastsættelse af kote for niveauplaner, og der kan fastsættes byggefelter.



Placering ved skrænter

Flere steder i sommerhusområdet f.eks. ved Kettup Bjerge Vej er der så store terrænspring at der er tale om skrænter, der flere steder falder med 12- 15m.

Disse markante landskabstræk bør bevares og stå klare og veldefinerede. Derfor skal der ikke bygges for tæt på disse skrænter - slet ikke på skrænten

Som noget nyt vil Jammerbugt Kommune i nye lokalplaner arbejde med byggelinjer i forhold til skrænter og sikre, at bebyggelsen holdes væk fra skrænten - især på toppen



Derfor fastsættes:

- I nye lokalplaner for områder med skrænter skal det vurderes, om disse skal beskyttes med byggelinjer



Bebyggelsens ydre fremtræden

Der er tradition for, at sommerhuse opføres i træ, og de fleste af de gældende byplanvedtægter, deklARATIONER og lokalplaner indeholder bestemmelser om at sommerhusene skal opføres i træ.

Dette gælder for størstedelen af områderne fra Rødhus i syd til kommunegrænsen mod Løkken i nord. Ligeledes er der for områderne Slette Strand og Kollerup Strand bestemmelser om, at sommerhusene skal opføres i træ.

Den grundlæggende tanke om, at sommerhuse skal opføres i træ og kan indholde glaspartier, fastholdes.

Der har ikke tidligere været retningslinjer om, hvor store glaspartier det enkelte sommerhus må indholde, og i flere tilfælde er der givet tilladelse til store glaspartier

Udover træ og glas, er der kommet en lang række materialer, der er attraktive at anvende på grund af begrænset vedligeholdelse.

Der vil i lokalplaner for nye områder og efter konkret vurdering i eksisterende områder blive åbnet op for anvendelse af materialer som naturskifer til udvendig beklædning, fibercement til stern samt skorstene i stål eller murværk.

Derimod vil det af æstetiske grunde ikke være tilladt at anvende beklædning af fibercement, plastbelagte materialer osv, uanset at det måtte ligne træ.

Som udgangspunkt vil der ikke blive retningslinjer for hvor meget glas der må være i facaden på et sommerhus. Energimæssigt reguleres glasarealer efter Byggeloven for at sikre mod for stort energiforbrug. Kommer glasarealet over 30% af etagearealet, stilles der skærpet energikrav.

Derfor fastsættes:

- I lokalplaner for nye områder skal udvendige bygningssider opføres i nyt træ, evt. kombineret med glaspartier eller dele i naturskifer eller sten.
- I lokalplaner for eksisterende områder skal udvendige bygningssider opføres i nyt træ evt. kombineret med glaspartier eller efter konkret vurdering af det enkelte område, i naturskifer evt. kombineret med glaspartier.
- Stern, vindskeder skal udføres i nyt træ eller fibercement. Gavltrekanter kan ligeledes udføres i fibercement
- Skorstene skal opføres i murværk, dog kan stålskorstene også tilladt.



Bygningsniveau

Materialer – vinduer og døre

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

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

I nogle områder er der ud fra æstetiske grunde udtrykt ønske om at fastholde bestemmelserne om vinduer og døre i træ.

I andre områder er der ønske om at kunne anvende træ, plast eller aluminium til vinduer og døre.

Jammerbugt Kommune er af den opfattelse, at den grundlæggende tanke om at sommerhuse skal opføres af træ, også skal gælde for vinduer og døre.

I lokalplaner for sommerhusområder har der været tradition for, at vinduer og døre af æstetiske grunde udelukkende kunne udføres i træ.

Udviklingen inden for plastvinduer og alu/træ vinduer har medført, at denne type vinduer nu har et udseende, der i høj grad er den samme som trævinduer. Derfor vil der blive åbnet mere op for denne type vinduer i nye lokalplaner

Der vil også være områder, hvor det efter en konkret vurdering vil være formålstjenligt i kommende lokalplaner for eksisterende sommerhusområder at fastholde bestemmelser om, at vinduer og døre skal udføres i træ.

Derfor fastsættes:

- I lokalplaner skal vinduer og døre udføres i træ, plast eller træ-alu. Dog kan der efter konkret vurdering af de enkelte område fastlægges bestemmelser om at vinduer og døre skal være i træ - såfremt det har en bevaringsværdi for området





Farver

Formålet med at arbejde med farver er at skabe harmoni og sikre, at enkelte sommerhuse ikke skiller sig ud og virker dominerende i landskabet.

Det er Jammerbugt Kommunens holdning, at sommerhuse opført i træ i brune, naturligt grønne, svensk røde eller sorte farver eller sommerhuse, som er opført i naturskifer i grålige nuancer, opfylder dette formål.

Som udgangspunkt skal et sommerhus derfor fremstå i farven, brun, naturligt grøn eller svensk rød eller sort. Læskærme omkring huset skal normalt fremstå i tilsvarende farve som huset.

Sommerhusets udvendige vægge kan også fremstå i træets naturlige farve, hvis det opføres i en træsort, der ikke kræver behandling.

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

Stern og vindskeder skal gives tilsvarende farve som huset eller en farve, som ligger inden for farvemulighederne for sommerhuset.

Vinduer, døre, sterner og vindskeder er i mange af de ældre deklamationer, byplanvedtægter og lokalplaner betegnet som mindre bygningsdele, der ikke er underlagt bestemmelser om farver.

Derfor er disse sommerhusområder præget af eksempelvis mange hvide sterner, der for det enkelte sommerhus kan være en flot kontrastfarve til sommerhusets øvrige farvevalg men set i en større sammenhæng er huse med hvid stjerne og vindskeder visuelt meget dominerende i kystlandskabet.

I de områder, hvor der er fastlagt bestemmelser om mere afdæmpede farver for sterner og vindskeder,

vil man se sommerhuse, der også farvemæssigt er tilpasset det naturlige klitlandskab.

Dog er der også her eksempler på uheldige forhold, hvor man har fastlagt bestemmelser om "jordfarver" eller f.eks. grøn farve.

Jordfarveskalaen er ikke entydig og omfatter for eksempel den okkergule farve, som markerer sig stærkt i kystlandskabet og derfor er uheldig.

Den grønne farve omfatter alle nuancer fra "giftgrøn" til dyb "flaskegrøn", grænsende til sort, hvilket også er uheldigt.

Vinduer i hvide eller grålige nuancer opfattes ikke visuelt dominerende på samme måde som sterner og vindskeder og vil derfor som hovedregel være tilladt.

Derfor fastsættes:

- Sommerhus og læskærme skal fremstå i farven brun, naturligt grøn, svensk rød eller sort eller i træets naturlige farve.
- Sommerhus, som opføres i naturskifer, skal fremstå inden for farvespektret mellemgrå til sort. Læskærme skal fremstå i tilsvarende farve som sommerhuset.
- Vinduer og døre skal fremstå i tilsvarende farver eller i hvide eller inden for farvespektret mellemgrå til sort.
- Stern og vindskeder skal fremstå i farven brun, naturligt grøn, svensk rød eller sort eller i træets naturlige farve.

I nogle områder skal hvide sternbrædder også være tilladt i nye lokalplaner. Specielt de åbne klitlandskaber er følsomme, mens der i de lukkede områder kan tillades hvide sternbrædder.

Bygningsniveau

Illustrationen nedenfor et sommerhus i de tilladte farver.



Illustrationen nedenfor et sommerhus med hvid stern.





Tagform og hældning

I de fire tidligere kommuner er der en lang tradition for, at de fleste sommerhuse er opført med saddeltag med en hældning på 20°-30°. Dog er der i nogle områder mulighed for en hældning på 45°-55°.

Det er ønsket, at give en større frihedsgrad i udformningen af sommerhuse – hvilket de førnævnte facadehøjder (maks. 5m - hvor mindst én af langsiderne er maks. 3m) åbner op for.

Facadehøjderne får den betydning, at der kan åbnes op for muligheden for at bygge med énsidig taghældning, med mindre andet er fastsat i en lokalplan.

Dog skal det sikres, at områderne indrettes under hensynstagen til det omgivende landskab og den kvalitet og byggetradition, som er gældende i de eksisterende sommerhusområder. Taghældning for tag med græs bør dog ikke være for stor, og derfor åbnes der mulighed for, at der i nye lokalplaner kan arbejdes med en taghældning på ned til 15° - primært når der skal græs på taget.

Derfor fastsættes:

- Tager må kun opføres som sadeltage uden afvalmning og med en taghældning på mindst 15° og maks. 30°.
- Tager skal etableres med samme hældning, materiale- og farvevalg på beboelseshus og garage/carport/udhus/ annek
- Der kan åbnes mulighed for asymmetriske sadeltage og for huse med énsidig taghældning.
- Tag på brændeskjul skal opføres med maks. 5 graders hældning og maks. 15 cm tagudhæng.

Tagmaterialer

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

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

Man gravede ud til opførelse af sit sommerhus, genanvendte græstørvene som tagmateriale og etablerede afskærmende beplantning. Herved brugte man de naturlige ressourcer, og begrænsede den visuelle "belastning" ved at placere et hus i klitlandskabet.

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

Beplantningen har nået en alder, hvor den bliver udskiftet eller vindfældes, og mange af sommerhusene er igen synlige i landskabet.

Jammerbugt Kommune ønsker derfor at fastholde bestemmelsen om græstørvstage i disse områder, men er tilbageholdende med krav om beplantning. I stedet søger man at genoprette den oprindelige karakter af et åbent klitlandskab.

I andre områder indeholder de gældende byplanvedtægter, deklarerationer og lokalplaner forskellige bestemmelser for tagmaterialer som græstørv, tegl, mørke eternittagplader, tagpap, strå, skifer og træ, men ikke glas, plast eller stål.

Det vurderes, at hovedsagelig tagpap, træ, beton- eller teglsten samt "grønne" tage (græs- eller lyngtørv og nye naturmaterialer, der har karakter af græstørv) vil udgøre de fremtidige tagmaterialer. I særlige områder vil også tage dækket med strå være tilladt.

Det lette ståltag, der er udformet som tagsten eller etanitplader, kan tillades.

Bygningsniveau

Udestuer med glas- eller plasttage er ikke tilladt i dag, og vil heller ikke være tilladt i de fremtidige lokalplaner.

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

Derfor skal anvendelsen af ovenlys begrænses og rytterlys ikke være tilladt.

Naturklagenævnet har i 2007 afgjort, at Jammerbugt Kommune ikke kan nægte, at tage kan suppleres med ovenlysvinduer. Jammerbugt Kommune har tidligere meddelt afslag på dette med den begrundelse, at tage skal være dækket med græstørv, tagpap eller skifer, og at glas ikke hører under denne kategori, samt at oplyste tagflader vil få huset til at virke højere.

Naturklagenævnet begrundes afgang med, at selvom ovenlysvinduer i et vist omfang erstatter anvendelsen af andet tagmateriale, findes ovenlys-

vinduer efter en naturlig sproglig forståelse ikke at være omfattet af udtrykket "tagmaterialer".

Derfor fastsættes:

- I fremtidige lokalplaner for nye og eksisterende områder skal der, efter konkret vurdering af det enkelte område optages bestemmelser om, at tage skal dækkes med græs- eller lyngtørv (Grønne planter), mørke beton- eller teglsten, træ, tagpap, eternittagplader i mørke farver eller strå.
I særlige tilfælde kan mørke ståltage udformet som tagsten tillades, primært i lukkede områder.
- I fremtidige lokalplaner for eksisterende områder hvor der er bestemmelser om græstørv på tage, skal disse fastholdes.
- Der gives kun mulighed for et eller 2 ovenlysvinduer med et samlet areal på 2m².
I nogle områder kan der stilles skærpede krav, primært i områder med grønne tage.
- Der gives ikke tilladelse til rytterlys.
- Ingen tagsten mv. må have en glans over 30.

Illustrationen nedenfor viser et område med græstørv på tagene.



Illustrationen nedenfor viser et sommerhus med teglsten - ingen tagsten må have en glans over 30.





Opvarmning

I de nye lokalplaner skal der være alternative opvarmningsmuligheder til den traditionelle el-varme som luft-luftanlæg, luft-vandanlæg, jordvarme, solpaneler og solvarmeanlæg. Løsningerne skal tilpasses de enkelte områder.

Det vurderes, at der i alle områder skal være mulighed for luft-luftanlæg såfremt støjbelastningen ikke bliver for stor.

Luft-luft anlæg er normalt ikke egnet til at opvarme mange adskilte rum, men kan dog godt nå ganske langt ud i tilstødende rum i et sommerhus afi begrænset størrelse.

I større boliger er det normalt bedre at anvende en vedvarende energiløsning, for eksempel et luft-vandanlæg eller et jordvarmeanlæg. Spørgsmålet er, hvor hensigtsmæssigt det er at etablere luft-vandanlæg ved et sommerhus.

En del af luft-luft- og luft-vand pumperne kan ikke opstilles, da de udsender støj på op til 56 dB.

Ude-enheden bør inddækkes i samme beklædning som den øvrige bebyggelse og skal placeres på facade eller gavl.

Følges Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder, hvor der er opstillet en støjgrænse på max 35-40 dB i sommerhusområder, kan disse anlæg give problemer.

Derfor fastsættes:

- at der kan opsættes luft-luftanlæg i alle sommerhusområder - der skal stilles krav om inddækning.
- Luft-luft- og luft-vand pumper skal placeres på sommerhusets facade/gavl, og ikke frit i landskabet.



Illustrationen viser et sommerhus, hvor anlægget IKKE er inddækket eller placeret på facade/gavl .

Bygningsniveau

Solpaneler

Det vurderes, at der i alle områder skal være mulighed for at opsætte små solpaneler, der har til formål at sikre ventilation i sommerhuse om vinteren. Panelet opsættes på en sydvæg, og via en kombination af solvarmeanlæg og solceller skabes der en cirkulation i huset med varm luft. Solpaneler kunne være et energivenligt alternativ til el-radiatorer til at holde sommerhuset frostfrit

Derfor fastsættes:

- at i alle sommerhuse skal solpaneler holdes på under 2m².

Solvarme

Anvendelsen af solvarme er ud fra et miljøsynspunkt et godt supplement til el-varme. Store solfangere på tagene virker dominerende i landskabet, og derfor bør størrelsen på disse anlæg begrænses til ca. 6m².

Solfangeranlæg kan i dag udføres med ikke reflekterende glas eller i metal og fremstå i sort. Hvis de nedfældes i tagfladen, kan de gemmes lidt væk, men vil fortsat virke markante, og der skal arbejdes med muligheden for, at solfangeranlæg også kan placeres på jorden – tæt på bygningen (maks 6 meter).

I områder, hvor det er påkrævet, at der skal være græstørv på taget, bør der ses på andre løsninger end en placering på taget.

Tabellen viser, at solfangere skal placeres mod syd eller maksimalt fravige orienteringen mod syd med 45°. Ligeledes viser tabellen, hvor meget effekt der mistes ved forskellig hældning og orientering. Konklusionen er, at solfangere skal placeres således, at de passer ind i den eksisterende bebyggelse – selv om dette kan give nogle mindre tab i effekten.

Orientering	Syd	Syd +/- 22,5°	Syd +/- 45°
Hældning 15°	84	82	77
Hældning 20°	88	86	81
Hældning 30°	94	92	87
Hældning 45°	100	98	91
Hældning 55°	101	100	92

Derfor fastsættes :

- Der kan opsættes ca. 6m² solfanger, som placeres direkte på taget evt. indbygges.
- Ved en placering af solfangeren på taget skal den følge taget hældning.
- Solfangeren skal udføres i ikke reflekterende glas eller metal.





Solceller på tag og væg

Solceller til produktion af strøm er endnu et nyt produkt i sommerhusområdet, og der vil blive gennemført forsøg med at disse tilpasse til sommerhusbebyggelse.

Solceller kan integreres som en del af facadebeklædningen og kan med fordel etableres på en sydvendt gavl.

Opmærksomheden henledes på, at solceller anlæg kan være ustabil ved skyggevirksomheder.

Isolering / varmetab

I dag kan der ikke stilles krav til isolering af sommerhuse udover det, som er fastsat i Bygningsreglementet. I nye lokalplaner kan det fastlægges, at sommerhuse skal opføres som lavenergiklasse-byggeri.

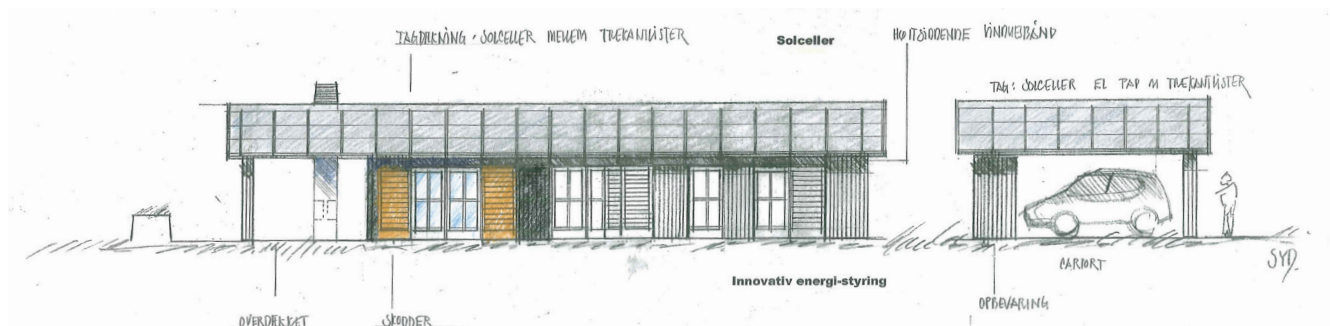
Med de nye stramninger i BR10 og de varslede stramninger, der kommer i 2015 og 2020 i bygge-lovgivningen, vurderes der ikke at være behov for en regulering i lokalplaner.

Derfor fastsættes:

- Solceller er endnu på forsøgsniveau i sommerhusområderne, og der er ikke åbnet op for denne type anlæg

Derfor fastsættes:

- At der i nye lokalplaner ikke stilles skærpede krav til, at der bygges lavenergihuse mv.



Minivindmøller

Der er i de seneste år blevet typegodkendt en række mindre minivindmøller. Dette er vindmøller med en diameter på ca. 2 meter, der kan placeres direkte på en husgavl.

Jammerbugt Kommune mener ikke, at vindmøller - uanset størrelsen - skal opsættes i et sommerhusområde.

Derfor fastsættes:

- At i nye lokalplaner skal der være forbud mod vindmøller af enhver type.

Jordvarmeanlæg

Jordvarmeanlæg er baseret på slanger eller rør i jorden. Sammenlignet med andre alternative energiformer, som f.eks. direkte solvarme, har et jordvarmeanlæg den fordel, at det, uanset temperatur og vejr kan levere alternativ energi i ubegrænsede mængder, når behovet er der.

Idet etablering af et jordvarmeanlæg vil kunne medføre indgreb i naturtilstanden på den enkelte grund og på fællesarealer, kan der være landskabelige forhold, der taler for ikke at tillade et sådant anlæg.

Der kan, efter konkret vurdering, etableres jordvarmeanlæg på den enkelte grund under forudsætning af, at de geologiske forhold er velegnede, og at der ikke sker en terrænændring af klitlandskabet.

Der vil, efter konkret vurdering, kunne etableres jordvarmeanlæg i fællesareal til forsyning af flere sommerhuse under forudsætning af, at de geologiske forhold er velegnede, og at der ikke sker en terrænændring af klitlandskabet.

Derfor fastsættes:

- Der kan som udgangspunkt etableres jordvarmeanlæg på den enkelte sommerhusgrund, under forudsætning af, at de geologiske forhold er velegnede, og at der ikke sker en terrænændring af klitlandskabet.
- Der kan som udgangspunkt etableres fælles jordvarmeanlæg på fællesarealer under forudsætning af, at de geologiske forhold er velegnede, og at der ikke sker en terrænændring af klitlandskabet.



Bygningsniveau

Opsummering bygningsniveau	
Bygningens omfang	<ul style="list-style-type: none"> • Max bebyggelsesprocent på 15% • Sommerhus må ikke overstige 180m² (hvis der er anneks, må anneks + sommerhus ikke overstige 180m²) • Anneks må ikke overstige 25m² • Udhus/garage/carport må ikke overstige 50m² (hvis der er anneks, må anneks + udhus ikke overstige 50m²) • En hems på op til 4,5m² medregnes ikke bebyggelsesprocenten • Overdækkede terrasser skal opføres ved beboelseshuset og må ikke overstige 30% af beboelseshusets størrelse, dog maks. 35m². Udhæng i indtil 50cm's bredde indgår ikke i dette areal samt et brændeskjul.
Bebyggelsens længde	<ul style="list-style-type: none"> • Bebyggelsens længde må ikke overstige 25m (sommerhus + forbindende læmur + udhus/garage/carport/anneks)
Kælder	<ul style="list-style-type: none"> • at der som hovedregel ikke må etableres synlig kælder, dog kan der i kuperet teræn efter en konkret vurdering indrettes garage under huset.
Bygnings antal	<ul style="list-style-type: none"> • Der må kun opføres 2 bygninger på en sommerhusgrund + et brændeskjul. • Brændeskjul på maks. 10m² og i en maks. højde på 1,75m. Maks. 6m fra beboelseshuset eller sammenbygget med garage/carport/udhus. Taget skal have en hældning på maks. 5 grader), dækkes med græstørv eller tilsvarende tagmateriale og farve, som ekst. bebyggelse. • Der må ikke opføres drivhuse, legehuse, legetårne og lignende småbygninger.
Bebyggelsens højde	<ul style="list-style-type: none"> • I lokalplaner for nye og eksisterende sommerhusområder kan sommerhuse opføres med en facadehøjde på maks. 3m, målt fra niveauplan til overkant tag. • I lokalplaner for nye sommerhusområder må sommerhuse opføres med en totalhøjde på maks. 5m. • I lokalplaner for eksisterende sommerhusområder gives der normalt kun mulighed for at bygge med en total højde på 5m på sommerhusene. • I områder hvor der gives mulighed for ensidig taghældning må de udvendige højder for sommerhuse ikke overstige 5m, og langs mindst én langside af husets ydervægge må den være højst 3m.
Placering i terræn	<ul style="list-style-type: none"> • I flade områder, hvor der inden for den enkelte grund kun er tale om terrænforskelle på under 1m, skal der arbejdes med et normalterræn. Der fastsættes ingen retningslinjer, udover at facadehøjden skal måles i forhold til normalterræn. • I sommerhusområder, hvor der på den enkelte grund er terrænforskelle på op til 3m, skal retningslinjerne indeholde bestemmelse om, at byggeriet ikke må virke højt placeret. Bebyggelsen skal afsættes i forhold til klittoppe på grunden. I denne type sager vil der i forbindelse med en konkret byggesag blive stillet krav om fastsættelse af niveauplan • I meget kuperede områder kan der i lokal planlægningen optages bestemmelser om fastsættelse af kote for niveauplaner og der kan fastsættes byggefelter
Placering ved skrænter	<ul style="list-style-type: none"> • I nye lokalplaner for områder med skrænter skal det vurderes, om disse skal beskyttes med byggelinjer

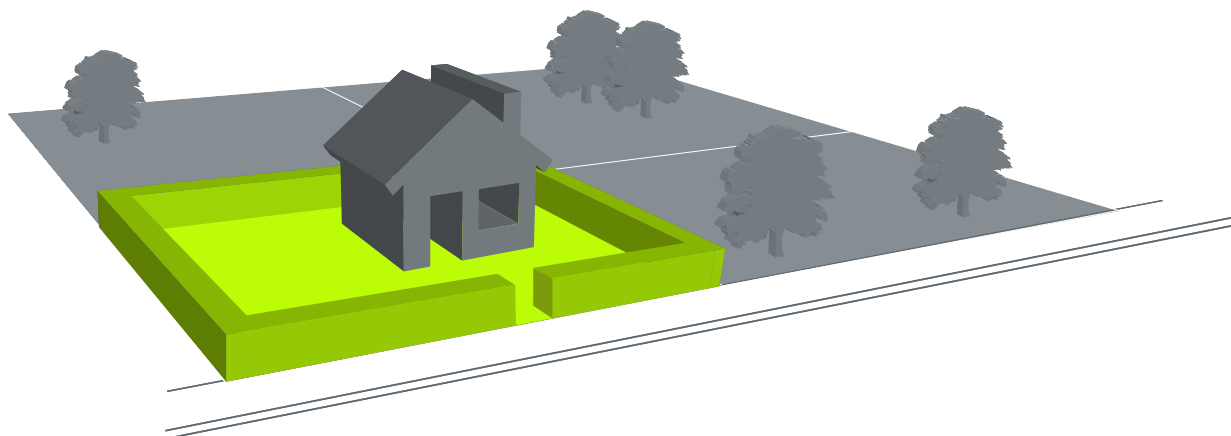


Opsummering bygningsniveau	
Bebyggelsens ydre fremtræden	<ul style="list-style-type: none">• I lokalplaner for nye områder skal udvendige bygnings sider opføres i nyt træ, evt. kombineret med glaspartier eller dele i naturskifer eller sten.• I lokalplaner for eksisterende områder skal udvendige bygnings sider opføres i nyt træ evt. kombineret med glaspartier eller efter konkret vurdering af det enkelte område, i naturskifer evt. kombineret med glaspartier.• Stern, vindskeder skal udføres i nyt træ eller fibercement. Gavltrekanter kan ligeledes udføres i fibercement• Skorstene skal opføres i murværk, dog kan stålskorstene også tilladt.
Materialer - vinduer og døre	<ul style="list-style-type: none">• I lokalplaner skal vinduer og døre udføres i træ, plast eller træ-alu. Dog kan der efter konkret vurdering af de enkelte område fastlægges bestemmelser om at vinduer og døre skal være i træ - såfremt det har en bevaringsværdi for området
Farver	<ul style="list-style-type: none">• Sommerhus og læskærme skal fremstå i farven brun, naturligt grøn, svensk rød eller sort eller i træets naturlige farve.• Sommerhus, som opføres i naturskifer, skal fremstå inden for farvespektret mellemgrå til sort. Læskærme skal fremstå i tilsvarende farve som sommerhuset.• Vinduer og døre skal fremstå i tilsvarende farver eller i hvide eller inden for farvespektret mellemgrå til sort.• Stern og vindskeder skal fremstå i farven brun, naturligt grøn, svenskrød eller sort eller i træets naturlige farve. I nogle ældre områder skal hvide sternbrædder også være tilladt i nye lokalplaner.
Tagform og hældning	<ul style="list-style-type: none">• Tage må kun opføres som sadeltage uden afvalmning og med en taghældning på mindst 15° og maks. 30°.• Tage skal etableres med samme hældning, materiale- og farvevalg på beboelseshus og garage/carport/udhus/ anneks• Der kan åbnes mulighed for asymmetriske sadeltage og for huse med ensidig taghældning.• Tag på brændeskjul skal opføres med maks. 5 graders hældning og maks. 15 cm tagudhæng.
Tagmaterialer	<ul style="list-style-type: none">• I fremtidige lokalplaner for nye og eksisterende områder skal der, efter konkret vurdering af det enkelte område optages bestemmelser om, at tage skal dækkes med græs- eller lyngtørv (Grønne planter), mørke beton- eller teglsten, træ, tagpap, eternittagplader i mørke farver eller strå. I særlige tilfælde mørke ståltage udformet som tagsten.• I fremtidige lokalplaner for eksisterende områder hvor der er bestemmelser om græstørv på tage, skal disse fastholdes.• Der gives kun mulighed for et eller 2 oven-lysvinduer med et samlet areal på 2m². I nogle områder kan der stilles skærpede krav, primært i områder med grønne tage.• Der gives ikke tilladelse til rytterlys.• Ingen tagsten mv. må have en glans over 30.
Opvarmning	<ul style="list-style-type: none">• at der kan opsættes luft-luftanlæg i alle sommerhusområder - der skal stilles krav om inddækning.• Luft-luft- og luft-vand pumper skal placeres på sommerhusets facade/gavl, og ikke frit i landskabet.
Solpaneler	<ul style="list-style-type: none">• at i alle sommerhuse skal solpaneler holdes på under 2m².

Bygningsniveau

Opsummering bygningsniveau

Solvarme	<ul style="list-style-type: none">• Der kan opsættes ca. 6m² solfanger, som placeres direkte på tages evt. indbygges.• Ved en placering af solfangeren på taget skal den følge taget hældning.• Solfangeren skal udføres i ikke reflekterende glas eller metal.
Solceller på tag og væg	<ul style="list-style-type: none">• Solceller er endnu på forsøgsniveau i sommerhusområderne, og der er ikke åbnet op for denne type anlæg
Isolering og varmetab	<ul style="list-style-type: none">• At der i nye lokalplaner ikke stilles skærpede krav til, at der bygges lavenergihuse mv.
Minivindmøller	<ul style="list-style-type: none">• At i nye lokalplaner skal der være forbud mod vindmøller af enhver type.
Jordvarmeanlæg	<ul style="list-style-type: none">• Der kan som udgangspunkt etableres jordvarmeanlæg på den enkelte sommerhusgrund, under forudsætning af, at de geologiske forhold er velegnede, og at der ikke sker en terrænændring af klitlandskabet.• Der kan som udgangspunkt etableres fælles jordvarmeanlæg på fællesarealer under forudsætning af, at de geologiske forhold er velegnede, og at der ikke sker en terrænændring af klitlandskabet.



Udstykning

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

Ved udarbejdelse af lokalplaner, der giver nye muligheder for at udstykke flere grunde i eksisterende områder, kan konsekvensen være, at der sker en markant ændring af et eksisterende sommerhusområde.

Ud fra grundholdningen om, at fremtidens lokalplaner ikke skal ændre grundlæggende på den nuværende struktur, bør udgangspunktet være, at der ikke skal gives mulighed for at ændre væsentligt på de nuværende grundstørrelser i eksisterende sommerhusområder.

Dog kan der i forbindelse med nye lokalplaner for eksisterende sommerhusområder, efter konkret vurdering af det enkelte område, dele grunde, der er større end 5000m^2 i grunde på mindst 2500m^2 .

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

Normalt skal grunde være 2500m^2 . I nogle tilfælde vil det være optimalt at arbejde med grundstørrelser ned til 1200m^2 suppleret med fælles friarealer på 1300m^2 .

Derfor fastsættes:

- at de gældende retningslinjer om udstykning i eksisterende lokalplaner, deklARATIONER og byplanvedtægter, ikke skal ændres i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner.
- at nye sommerhusgrunde som udgangspunkt skal udlægges med et areal på 2500m^2 - evt. kan maks. 1300m^2 af grundens størrelse udlægges som fællesareal, ved en samlet udstykning af mindst 3 grunde. Her skal der dog fokus på beregningen af bebyggelsesprocenten og evt. sættes begrænsning i, hvor store sommerhuse, der kan bygges.



Bebyggelsens orientering

Der er i Jammerbugt Kommune gennem tiden blevet arbejdet med to forskellige retningslinjer for placering af sommerhuse.

I området Grønhøj Strand, Saltum Strand, Blokhus, Hune, Rødhus, Krogen er de fleste sommerhuse orienteret Nord-Syd eller Øst-Vest.

I de eksisterende planer og deklarerationer for Tranum Strand, Slette Strand, Trekanten, Kollerup Strand og Thorup Strand er de fleste sommerhuse orienteret parallelt med vejen.

I lokalplaner for nye sommerhusområder bør der i de åbne landskaber arbejdes med, at bebyggelsen placeres nord-syd eller øst-vest.

I de mere tætte og lukkede landskaber kan der ar-

bejdes med en placering parallelt med vejen, dog skal der tages hensyn til lysindfald i forbindelse med etablering af solfangere på taget og solceller på væggene.

Derfor fastsættes:

- Nye lokalplaner for åbne landskaber skal indeholde retningslinjer, der ud fra landskabet fastsætter, at bebyggelsen placeres nord-syd eller øst-vest.

I de mere tætte og lukkede landskaber kan der arbejdes med en placering parallelt med eller vinkelret på lokalplanområdets veje.



Grundniveau

Samlet bebyggelse

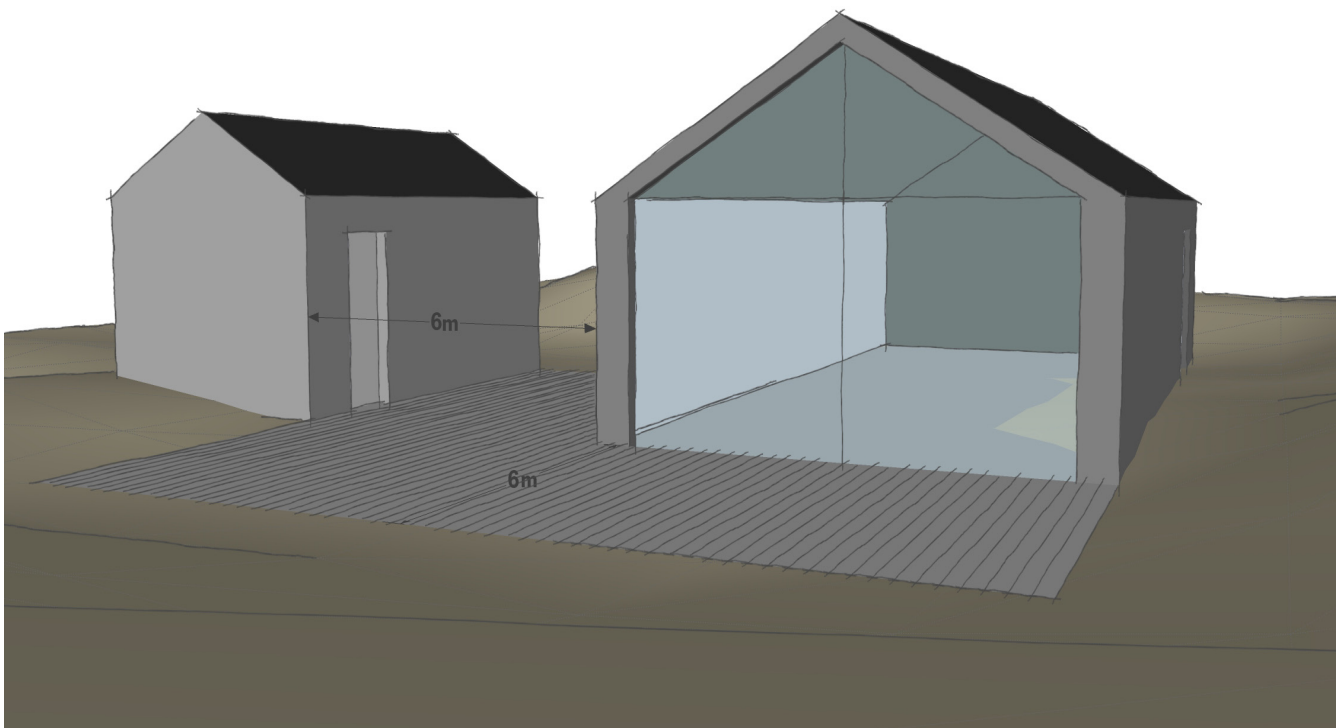
Det skal sikres, at bebyggelsen på hver grund fremstår som en samlet enhed. Derfor skal garager, carporte, udhuse mv. placeres inden for en afstand af maks. 6m fra beboelseshuset.

Derfor fastsættes :

- Garager, carporte, udhuse mv. skal placeres inden for en afstand af 6m fra beboelseshuset.
- Ved særlige terrænforhold kan der arbejdes med en større afstand, såfremt det f.eks. ikke er muligt at køre frem til sommerhuset.



Billedet viser den afstand, der kan tillades mellem bygninger mv, således at bebyggelsen fremstår som en helhed.





Ubebyggede arealer

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

Det er dog Jammerbugt Kommunes holdning, at sommerhusområderne som udgangspunkt skal fremstå som naturgrunde.

I forbindelse med lokalplanlægning for eksisterende områder skal der derfor foretages en vurdering af områdets landskabelige karakter.

I nogle af sommerhusområderne er der en tendens til, at grundene bliver planerede og fremstår som græsplæner og beplantes, så de får mere karakter af kolonihaver/parcelhusgrunde end naturgrunde.

Hvis der ikke er klare bestemmelser for områderne, har kommunen ikke mulighed for at ændre denne udvikling.

I nye lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at grundene skal fremstå som naturgrunde. For at kunne håndhæve bestemmelsen, kræves der en meget detaljeret redegørelse for, hvad der menes med "naturgrund".

Som udgangspunkt skal det ikke være tilladt at foretage terrænregulering på mere end $\pm 0,5\text{m}$ i forhold til det eksisterende terræn.

Dette vil være gældende ved reetablering af grunden i forbindelse med byggeri, ved planering af en del af grunden og i forhold til mange sommerhusejeres ønske om at etablere jordvolde og kunstige klitter. Endvidere vil det også være gældende, hvor man måtte ønske at fjerne klitter eller dele heraf for eventuelt at kunne skabe eller bevare en eftertragtet udsigt.

Derfor fastsættes:

- Nye lokalplaner skal indeholde forbud mod terrænregulering på mere end $\pm 0,5\text{m}$ uden forudgående tilladelse. Der må ikke etableres jordvolde eller fjernes klitter eller dele af klitter uden forudgående tilladelse fra Jammerbugt Kommune.
- På kuperede grunde skal terrænregulering og planering endvidere ske under størst mulig hensyntagen til landskabet og ske indenfor en afstand af maks. 8m omkring bebyggelsen.

Grundniveau

Jordbalance

For at sikre, at sommerhuse ikke hæves over det, som er normalt for området, skal der arbejdes med en retningslinje for jordbalance.

Udgangspunktet er, at når en grund reguleres i forbindelse med byggeri, må der ikke køres jord fra eller til grunden.

Overskudsjord skal så vidt muligt anvendes på egen grund. Herved minimeres transport af jord og dermed udslip af CO₂.

Dette princip gælder i alle sommerhusområder i Jammerbugt Kommune.

I forbindelse med sikring af funderingen af et nybyggeri, kan der opstå behov for, at der tilføres

stabilgrus og sand, men i disse tilfælde må en tilsvarende mængde fjernes eller reguleres ud på grunden uden for byggefeltet.

Denne regulering skal ske i forhold til den regulering der gælder for ubebyggede arealer - d.v.s. ingen terrænregulering på mere end $\pm 0,5\text{m}$ i forhold til det eksisterende terræn.

Derfor fastsættes:

- For at opretholde jordbalancen skal der som udgangspunkt fjernes tilsvarende mængde jord, som der tilføres udefra med mindre, terrænreguleringen kan foretages inden for $\pm 0,5\text{m}$.





Jordvolde

Der er mange, der anlægger jordvolde i sommerhusområderne - altså terrænregulerer mere end de tilladte $\pm 0,5\text{m}$.

Måske har man jord i overskud i forbindelse med byggeri. Måske kan volden mindske indsigts- og støjgener. Måske ønsker man at skabe et spændende og anderledes landskab og helhedsindtryk af grunden.

For at sikre at Jammerbugts klitlandskab og natur bevarer sin karakteristiske træk, og at man ikke påvirker omgivelserne negativt, er der enighed om, at jordvolde ikke skal tillades i sommerhusområderne.

Derfor fastsættes:

- Der må ikke etableres jordvolde i sommerhusområderne på mere end $\pm 0,5\text{m}$

Illustrationen nedenfor viser en jordvold over 0,5m, som ikke er tilladt i sommerhusområdet.



Illustrationen nedenfor viser en nyetableret jordvold over 0,5m. Jordvolden er etableret for at skærme mod vej, hvilket heller tillades i sommerhusområdet.



Grundniveau

Belysning

Sommerhusområderne er uden gadelys og sommerhusene ligger som hovedregel som små oplyste "øer" i mørket. Dette mønster er flere steder blevet brudt med lamper langs indkørsler og langs interne stier på grunden.

Jammerbugt Kommune har et ønske om at forebygge "lysforurening" i sommerhusområderne .

Belysning langs indkørsler og rundt om sommerhuset er som udgangspunkt uønsket, idet dette er med til at ændre landskabets karakter væsentligt.

For at fastholde tanken om bæredygtighed i sommerhusområderne vil forbruget kunne minimeres

ved ikke at tillade belysning langs indkørsler og veje.

Derfor fastsættes:

- Udendørs belysning må kun etableres på bebyggelsen og i umiddelbar nærhed af bebyggelsen (på plankeværk, ved terrasse og lignende i en højde på maks. 2m).
- Stibelysning skal begrænses til det nødvendige for at færdes sikkert

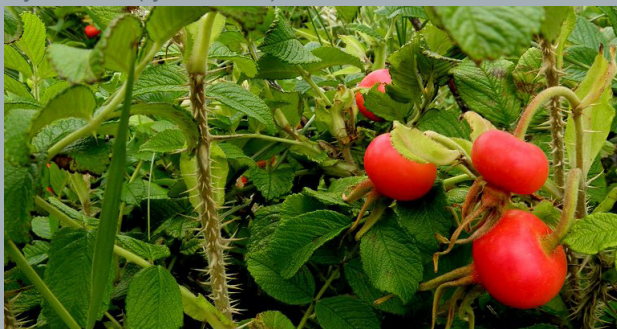




Belysning langs indkørsler og rundt om sommerhuset er som udgangspunkt uønsket, idet dette er med til at ændre landskabets karakter væsentligt.



Hybenrose (rynket rose) er uønsket



Bjergfyr (Pinus mugo) er uønsket



Kæmpe-bjørneklo (Heracleum) er uønsket



Gyvel er uønsket



Beplantning på grunden

De åbne klitlandskaber skal bevares.

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

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

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

Eventuel beplantning kan med fordel etableres i spredte grupper frem for en egentlig randbeplantning af grunden.

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

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

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



Skov- og Naturstyrelsen har på www.plantevalg.dk oplyst en række egns karakteristiske plantearter inden for nærmere bestemte geografiske områder.

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

Store buske og træer

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

Små buske og planter under 1m

Blåbær
Hedelyng
Hjælm
Klitrose
Krybende pil
Mosebølle
Marehalm

Lav beplantning på op til 40cm

Engelrød
Hede-melbærris
Klokkelyng
Revling
Sand-star
Tormentil
Tyttebær

Derfor fastsættes:

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

Havtorn



Klitrose



Klokkelyng



Mose-pors



Hegning og læskærme

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

Disse bestemmelser blev indført, for at sommerhusområderne ikke skal få karakter af parcelhusgrunde eller kolonihaver.

På grund af det til tider barske vejrlig er det dog tilladt at opsætte læskærme ved sommerhusenes terrasser.

Lokalplaner for nye og eksisterende sommerhuse eller om forbud mod hegning med faste hegn.

Der må opsættes mindre læskærme i direkte forbindelse med beboelsesbygninger. En læskærm kan etableres i en højde på 1,5m og skal udføres i samme materiale og farvevalg som den øvrige bebyggelse (træ).

I områder hvor sommerhuset er "gravet ind" i landskabet kan et hegn få karakter af en støttemur. Dette kan indarbejdes i nye lokalplaner og som udgangspunkt skal disse også udføres i samme materiale som alm hegn. og have samme max. højde.

Derfor fastsættes:

- Læskærme skal placeres inden for 6m fra sommerhuset og må maks. have en højde på 1,5m. Det kan tillades, at der etableres 30cm med glas oven på et sådant hegn.

Beplantningsbælte / levende hegn

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

Det er dog Jammerbugt Kommunes holdning, at de enkelte sommerhusgrunde som udgangspunkt skal friholdes for beplantningsbælter, der har karakter af indhegning med hæk og beplantningsbælte.

I forbindelse med lokalplanlægning for nye og eksisterende sommerhusområder skal der derfor foretages en vurdering af områdets landskabelige karakter.

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

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

Derfor fastsættes:

- Beplantning, der har karakter af en hæk/hegn eller randbeplantning, er ikke tilladt i de åbne klitlandskaber
- Lokalplaner for mere lukkede landskaber kan indeholde mulighed for randbeplantning i skel
Eksempler på det ses bla. på Krondvildtvej i Tranum



Træer bliver normalt ikke regnet for hegn, men i nogle tilfælde vil træerne tilsammen danne et hegn. I dette tilfælde regnes træerne for hegn, fordi; der er et vist antal træer, træerne er ensartede og af samme størrelse, træerne står på rækker og endvidere er der kort indbyrdes afstand mellem træerne. I dette tilfælde er træerne bjergfyr (Pinus mugo), som er uønskede i sommerhusområdet, da de breder sig meget og vil med sin udbredelse ændre det naturligt forekommende landskab væsentligt.



Belægning i indkørsel og på interne og eksterne veje

Der har i de seneste år været en udvikling i retning af, at der ved sommerhusene etableres flisebelægninger i indkørslen, at indkørslen og større parkeringsarealer anlægges med en belægning med knust granit og lignende.

For at sikre karakteren af naturgrund vil det ikke være tilladt at anvende hvide eller meget lyse betonfliser eller øvrig belægning på indkørsler og interne og eksterne veje i sommerhusområderne. Belægning med knust granit, og lignende materiale skal være i en grå nuance eller f.eks. græsarmingssten, der ikke virker unaturligt i landskabet og skal begrænses til et mindre parkeringsområde som f.eks. til maks. 2 personbiler foran garage/carport/udhus og/eller i umiddelbart tilknytning til bebyggelsen.

Der kan dog være landskabelige og terrænmæssige forhold, der taler for, at et parkeringsareal kan anlægges et andet sted på grunden.

Derfor fastsættes:

- Indkørsler til sommerhuse skal anlægges med græs, græsarmingssten eller stabilgrus eller med grusbelægning i grålige nuancer.
- Parkeringsarealer, der etableres med belægning, skal begrænses til maks. 2 personbiler, og skal som udgangspunkt anlægges i tilknytning til bebyggelsen - eksempelvis foran garage/carport/udhus.
- Parkeringsarealerne må kun anlægges i græs eller græsarmingssten eller fremstå med stabilgrus, grusbelægning, knust granit i en grå nuance

Parkering

En af mulighederne for at fastholde kystlandskabets rekreative værdier og områdernes karakter af sommerhusområde er, at der i lokalplanerne optages bestemmelser om, at der ikke må henstilles og parkeres busser, lastbiler, campingvogne, både og lignende på den enkelte grund.

Der kan ofte opstå nabogener, når der på en sommerhusgrund af forskellige årsager henstilles eller parkeres både, campingvogne og lignende over længere tid (mere end nogle ganske få dage).

Der er set eksempler på, at campingvogne opstilles som et anneks til sommerhuset. Dette er uønsket og med et forbud mod henstilling og parkering af campingvogne kan det sikres, at også campingvogne med nummerplader ikke kan anvendes som anneks.

Det er vigtigt, at der ikke parkeres andet end personbiler i et sommerhusområde. Derfor er tilstedeværelsen af busser, lastbiler m.v. kun acceptabel i forbindelse med af- og pålæsning og selvfølgelig ved byggeri.

Arbejdstilsynets regler for skurvogne m.v. i forbindelse med byggeprojekter er ikke omfattet af bestemmelsen.

Derfor fastsættes:

- Der må ikke ske parkering af køretøjer m.v. med en totalvægt på mere end 3500kg.
- Der må ikke henstilles eller parkeres uindregistrerede køretøjer, trailere og lignende, herunder større både, registrerede eller uindregistrerede campingvogne.



Det øverste billede viser en indkørsel med fast belægning fra vejen og helt ind til huset, hvilket man **IKKE** ønsker. Også store områder med terrænregulering kan være i strid med ønsket om naturgrunde



Grundniveau

Terrasser

Etablering af terrasser har været genstand for mange konflikter. Så længe terrassen er placeret i umiddelbar tilknytning til sommerhuset giver det normalt ikke anledning til konflikter. Der er flere eksempler på, at der bygges fritliggende terrasser, og ofte er disse hævet i forhold til sommerhusets niveau - bl.a. for at opnå en eftertragtet udsigt. Disse fritliggende terrasser giver ofte anledning til henholdsvis indsigtsgener for naboerne og naturmæssige ødelæggelser af landskabet.

Terrasser, der er bygget tæt på nabo- og vejskel, giver også anledning til konflikter.

Terrasser er en vigtig del af sommerhuslivet, og derfor skal der være mulighed for at bygge store terrasser - dog under forudsætning af, at de skal indgå som en del af bebyggelsen.

Terrasser kan opføres i træ, græsarmeringssten eller i betonfliser, knust granit og skal fremstå i grålige nuancer. - I princippet som beskrevet under parkeringsarealer.

Træterrasser skal fremstå i træets naturlige farve eller i tilsvarende farver som sommerhuset.

Derfor fastsættes:

- Terrasser skal holdes inden for en afstand af 6-8m fra beboelsesbygningen og skal som udgangspunkt placeres i samme højde som gulvet i sommerhuset.
- Terrasser skal holdes inden for en afstand af maks. 2,5m fra nabo- og vejskel.
- Terrasser kan opføres i træ, græsarmeringssten eller betonfliser i grålige nuancer.

Renovationsstativer

Der er faste krav til, hvordan et renovationsstativ/ container skal placeres i sommerhusområderne. Kravene kan ses i affaldshåndbogen for Jammerbugt Kommune. Både af hensyn til at renovationsstativ/container kan vælte og det rent visuelle, er det en god ide, at der sker en afskærmning på to eller tre sider, men afskærmningen skal passe ind i området.

Derfor fastsættes:

- Renovationsstativ/container skal afskærmes med et træstativ eller hegn i tilsvarende farver, som den øvrige bebyggelse.





Flagstænger

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

I nogle af områderne vil det være ubetænksomt at tillade flagstænger, mens der er andre områder, hvor det af landskabelige årsager vil være uheldigt at tillade disse.

Derfor fastsættes:

- Der er ingen generel holdning til flagstænger i sommerhusområdet, men i nye lokalplaner skal det efter konkret vurdering bestemmes om flagstænger skal være tilladt.

Swimmingpool mv

Tilbage i 80'erne var der mange, som ønskede at bygge sommerhuse med udendørs swimmingpool. Udendørs swimmingpool og spabad kan give problemer i klitlandskabet. Derfor bør der i nye lokalplaner fastsættes retningslinjer for såvel udendørs swimmingpool som udendørs spabade

Derfor fastsættes:

- Udendørs spabad kan placeres inden for det samme område som terrassen, hvilket vil sige maks 6-8m fra sommerhuset. Bunden af spabadet skal placeres i samme niveau som gulvet i sommerhuset..
- Udendørs swimmingpool skal som udgangspunkt ikke tillades i de åbne sommerhusområder, men der kan være områder, hvor de visuelt ikke vil påvirke negativt og derfor kan tillades. Dog skal der være forbud mod overdækning af poolen, som overstiger 1m i højden.

Tekniske anlæg

Parabolantennener med en diameter på maksimalt 60cm kan tillades. I nye lokalplaner stilles der krav om, at parbolen males i samme farve som den bygning, de er placeret på.

Derfor fastsættes:

- Parabolantennener skal placeres på facaden på lodrette vægge og skal males i samme farve som huset.
- Andre mindre antenner til HD tv, tv og radio er normalt tilladt. Ligeledes er mindre link til internet tilladt.

Illustrationen nedenfor viser et spabad placeret på klittop og mere end 6-8m fra sommerhuset - dette er ikke tilladt.



Grundniveau

Opsummering grundniveau

Udstykning	<ul style="list-style-type: none"> • at de gældende retningslinjer om udstykning i eksisterende lokalplaner, deklARATIONER og byplanvedtægter, ikke skal ændres i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner. • at nye sommerhusgrunde som udgangspunkt skal udlægges med et areal på 2500m² - evt. kan maks. 1300m² af grundens størrelse udlægges som fællesareal, ved en samlet udstykning af mindst 3 grunde. Her skal der dog fokus på beregningen af bebyggelsesprocenten og evt. sættes begrænsning i, hvor store sommerhuse, der kan bygges.
Bebyggelsens orientering	<ul style="list-style-type: none"> • Nye lokalplaner for åbne landskaber skal indeholde retningslinjer, der ud fra landskabet fastsætter, at bebyggelsen placeres nord-syd eller øst-vest. • I de mere tætte og lukkede landskaber kan der arbejdes med en placering parallelt med eller vinkelret på lokalplanområdets veje.
Samlet bebyggelse	<ul style="list-style-type: none"> • Garager, carporte, udhuse mv. skal placeres inden for en afstand af 6m fra beboelseshuset. • Ved særlige terrænforhold kan der arbejdes med en større afstand, såfremt det f.eks. ikke er muligt at køre frem til sommerhuset.
Ubebyggede arealer	<ul style="list-style-type: none"> • Nye lokalplaner skal indeholde forbud mod terrænregulering på mere end $\pm 0,5$m uden forudgående tilladelse. Der må ikke etableres jordvolde eller fjernes klitter eller dele af klitter uden forudgående tilladelse fra Jammerbugt Kommune. • På kuperede grunde skal terrænregulering og planering endvidere ske under størst mulig hensyntagen til landskabet og ske indenfor en afstand af maks. 8m omkring bebyggelsen.
Jordbalance	<ul style="list-style-type: none"> • For at opretholde jordbalancen skal der som udgangspunkt fjernes tilsvarende mængde jord, som der tilføres udefra med mindre, terrænreguleringen kan foretages inden for $\pm 0,5$m.
Jordvolde	<ul style="list-style-type: none"> • Der må ikke etableres jordvolde i sommerhusområderne på mere end $\pm 0,5$m
Belysning	<ul style="list-style-type: none"> • Udendørs belysning må kun etableres på bebyggelsen og i umiddelbar nærhed af bebyggelsen (på plankeværk, ved terrasse og lignende i en højde på maks. 2m). • Stibelysning skal begrænses til det nødvendige for at færdes sikkert
Beplantning på grunden	<ul style="list-style-type: none"> • Lokalplaner for nye og eksisterende sommerhusområder skal indeholde bestemmelser om beplantningsforhold ud fra en konkret vurdering af det enkelte område.
Hegning og læskærme	<ul style="list-style-type: none"> • Læskærme skal placeres inden for 6m fra sommerhuset og må maks. have en højde på 1,5m. Det kan tillades, at der etableres 30cm med glas oven på et sådant hegn.
Beplantningsbælte / levende hegn	<ul style="list-style-type: none"> • Beplantning, der har karakter af en hæk/hegn eller randbeplantning, er ikke tilladt i de åbne klitlandskaber • Lokalplaner for mere lukkede landskaber kan indeholde mulighed for randbeplantning i skel <p>Eksempler på det ses bla. på Krondvildtvej i Tranum</p>



Opsummering grundniveau

Belægning i indkørsel og på interne og eksterne veje	<ul style="list-style-type: none">• Indkørsler til sommerhuse skal anlægges med græs, græsarmeringssten eller stabilgrus eller med grusbelægning i grålige nuancer.• Parkeringsarealer, der etableres med belægning, skal begrænses til maks. 2 personbiler, og skal som udgangspunkt anlægges i tilknytning til bebyggelsen - eksempelvis foran garage/carport/udhus.• Parkeringsarealerne må kun anlægges i græs eller græsarmeringssten eller fremstå med stabilgrus, grusbelægning, knust granit i en grå nuance
Parkering	<ul style="list-style-type: none">• Der må ikke ske parkering af køretøjer m.v. med en totalvægt på mere end 3500kg.• Der må ikke henstilles eller parkeres uindregistrerede køretøjer, trailere og lignende, herunder større både, registrerede eller uindregistrerede campingvogne.
Terrasser	<ul style="list-style-type: none">• Terrasser skal holdes inden for en afstand af 6-8m fra beboelsesbygningen og skal som udgangspunkt placeres i samme højde som gulvet i sommerhuset.• Terrasser skal holdes inden for en afstand af maks. 2,5m fra nabo- og vejskel.• Terrasser kan opføres i træ, græsarmeringssten eller betonfliser i grålige nuancer.
Renovationsstativer	<ul style="list-style-type: none">• Renovationsstativ/container skal afskærmes med et træstativ eller hegn i tilsvarende farver, som den øvrige bebyggelse.
Flagstænger	<ul style="list-style-type: none">• Der er ingen generel holdning til flagstænger i sommerhusområdet, men i nye lokalplaner skal det efter konkret vurdering bestemmes om flagstænger skal være tilladt.
Swimmingpool mv.	<ul style="list-style-type: none">• Udendørs spabad kan placeres inden for det samme område som terrassen, hvilket vil sige maks 6-8m fra sommerhuset.• Bunden af spabadet skal placeres i samme niveau som gulvet i sommerhuset..• Udendørs swimmingpool skal som udgangspunkt ikke tillades i de åbne sommerhusområder, men der kan være områder, hvor de visuelt ikke vil påvirke negativt og derfor kan tillades.• Dog skal der være forbud mod overdækning af poolen, som overstiger 1m i højden.
Tekniske anlæg	<ul style="list-style-type: none">• Parabolantener skal placeres på facaden på lodrette vægge og skal males i samme farve som huset.• Andre mindre antenner til HD tv, tv og radio er normalt tilladt. Ligeledes er mindre link til internet tilladt.



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.

Sommerhuse, der ligger i byzone, skal i forbindelse med større byggesager eller genopførelse af boligen sikres, at disse opføres som helårsboliger.

Ligeledes giver Lov om planlægning mulighed for, at stuehuse ved nedlagte landbrug kan ændre status til fritidshuse. For disse gælder der særlige retningslinjer, og de er ikke aktuelle i denne sammenhæng.

Derfor fastsættes:

- Der skal igennem lokalplanlægningen sikres, at sommerhuse opføres i sommerhusområder.
- Det skal igennem lokalplanlægningen sikres, at eksisterende sommerhuse i landzonen skal overføres til sommerhusområde.





Anvendelse af sommerhusområde

Jammerbugt Kommune modtager løbende anmodninger om tilladelse til etablering af forskellige aktiviteter i sommerhusområderne. Primært er der tale om butikker, grillbar, mv. Grundlæggende er holdningen, at sommerhusområder kun må anvendes til sommerhusbyggeri, og Jammerbugt Kommune er derfor yderst tilbageholdende med at tillade etablering af nogen form for erhverv i sommerhusområderne.

Skal der laves aktiviteter for at understøtte sommerhusområdet, skal dette normalt ske i de nærliggende bysamfund eller ved de eksisterende campingpladser.

Derfor fastsættes:

- Lokalplaner for nye og eksisterende sommerhusområder skal indeholde forbud mod etablering af erhverv.

Åbne områder - bomme og kæder

Som udgangspunkt skal sommerhusområder være åbne områder, hvor alle frit kan færdes. udviklingen med at lukke sommerhusområde af med bomme for at sikre sig mod indbrud er uheldig og ændrer sommerhusområdet karakter. Samtidig giver det en masse problemer med den daglige drift og færdsel i området.

Derfor fastsættes:

- Lokalplaner for nye og eksisterende sommerhusområder skal normalt indeholde forbud mod, at området afspærres med bomme, kæder eller hegn.

Veje, stier

I eksisterende sommerhusområder er disse forhold normalt fastlagt, men emner som vejbredde og belægning kan diskuteres. Der er tradition for, at vejene i sommerhusområderne er grusveje.

På visse strækninger med stor trafikbelastning er vejene etableret med asfaltbelægning med macadam eller med en betonoverflade.

I de enkelte sommerhusområder er vejene af varierende bredder.

Nye lokalplaner for nye sommerhusområder skal som udgangspunkt følge Jammerbugt Kommunes administrationspraksis for etablering af stamveje, interne veje og stier.

I nye lokalplaner for eksisterende områder skal der i hvert enkelt tilfælde foretages en konkret vurdering

Derfor fastsættes:

- I lokalplaner udlægges veje som udgangspunkt i en bredde på 10m med en kørebane på 6m. De etableres som grusveje - alternativt OB-belægning (asfalt med grus). I eksisterende områder foretages der en konkret vurdering i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner.
- I nye lokalplaner skal det sikres, at veje ikke anlægges som lange lige veje

Ubebyggede fælles arealer

Indretning og beplantning af fælles friarealer skal ske, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet delområdedisponering, der omfatter alle friarealerne i det enkelte delområde. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinanden.

Der skal gives mulighed for de nødvendige tekniske anlæg samt mindre pladser / bygninger til indsamling af glas, papir mv.

Der er dog meget stor forskel på de fællesarealer, der findes i sommerhusområderne. Nogle fællesarealer er naturområder, hvor en hver form for byggeri som legeplads mv vil være ødelæggende, mens andre områder godt kan bære en mere planlagt anvendelse.

Lokalplaner for nye sommerhusområder skal ud fra en konkret vurdering indeholde bestemmelser for fællesarealernes anvendelse.

Udgangspunktet i nye lokalplaner for eksisterende områder er, at den nuværende anvendelse ikke kan ændres. Ligeledes gælder det, at alle fællesarealer som udgangspunkt ikke kan bebygges, udover tennisanlæg og systemer til affaldsindsamling, postkasseanlæg mv.

Derfor fastsættes:

- Fællesarealer skal normalt fremstå som naturområder, med mulighed for placering af de tekniske anlæg, systemer til affaldsindsamling, postkasseanlæg mv. der er nødvendige for områdets drift.

Der må ikke opsættes antenner

Postkasseanlæg

Der skal i nye sommerhusområder etableres fælles postkasseanlæg. Dette krav gælder ligeledes for sommerhusområder, der er etableret efter 1973. Det er dog et område, hvor der løbende kommer nye krav, så der kan blive behov for postkasseanlæg i flere eksisterende områder

Normalt kan disse anlæg etableres ved, at vejen det pågældende sted udvides i en nærmere bestemt bredde og længde.

Postkasseanlægget skal etableres i overensstemmelse med Jammerbugt Kommunes administrationspraksis jf. privatvejsloven samt de regler, der er fastsat af Post Danmark. Postkasseanlægget skal gives et udseende, der passer ind i områdets øvrige bebyggelse.

Derfor fastsættes:

- Det skal i alle nye lokalplaner sikres, at der er plads til et postkasseanlæg, og der skal fastsættes retningslinjer for udformningen.



Skilte

Jammerbugt Kommune vedtog i januar 2008 et administrationsgrundlag for skiltning, og dette omhandler også skiltning i "Sommerhusområder"

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

Lov om offentlige veje vedr. servicevejvisning gælder også i sommerhusområdet og denne giver mulighed for en række vejskilte - servicevejvisningen kan også ske på private fællesveje i sommerhusområdet.

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

Jammerbugt Kommune har som administrationsgrundlag besluttet :at det er et ønske at begrænse skiltningen i sommerhusområdet til et min., og skiltningen primært skal have vejvisning som formål.

Derfor fastsættes:

- Lokalplaner skal indeholde et forbud mod skiltning, ud over den nødvendige vejvisning, orientering og forbud.



Vejledende støjgrænser

De vejledende støjgrænser er et udtryk for en støjbelastning, som Miljøstyrelsen vurderer er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel. Der er tale om en afvejning mellem de virkninger, støjen har på mennesker, og samfundsøkonomiske hensyn.

Typisk vil de vejledende grænseværdier svare til et støjniveau, hvor omkring 10 - 15 % (de mest støjfølsomme) angiver at være stærkt generet af støjen. Hvis støjen er lavere end de vejledende grænseværdier, vil kun en mindre del af befolkningen opleve støjen som generende, og den forventes ikke at have helbredseffekter

Normalt indskrives de vejledende støjgrænser i en lokalplan som et bilag, og lokalplanen fastsætter kun at de vejledende støjgrænser skal overholdes.

I sommerhusområder gælder følgende

Mandag - fredag kl. 07 – 18 - Max 40 dB

Lørdag kl. 07 – 14 - Max 40 dB

Alle andre tidspunkter - Max 35 dB

Grænseværdierne er angivet som det A-vægtede ækvivalente korrigerede støjniveau, støjbelastningen. Det ækvivalente støjniveau er støjens middelværdi over et længere tidsrum (om dagen 8 timer, om aftenen 1 time og om natten ½ time).

Derfor fastsættes:

- Lokalplaner skal indeholde retningslinjer for at de vejledende grænseværdier for støj skal overholdes.

Grundejerforening

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

Ligeledes giver en grundejerforening et bedre samarbejdsforum i forhold til kommunen og andre myndigheder.

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

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

Grundejerforeningen kan forestå drift, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på veje, der er fælles for samtlige beboere, herunder afvanding af veje samt vedligeholdelse af fællesarealer.

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

I nye lokalplaner for eksisterende områder, hvor der ikke i forvejen er tinglyst krav om grundejerforeninger, kan der ikke stilles krav om medlemspligt af en grundejerforening.

Jammerbugt Kommune ville gerne have muligheden for at pålægge medlemskab og vil arbejde, for at loven bliver ændret

Jammerbugt Kommune vil støtte oprettelse af grundejerforeninger i områder, hvor der ikke er krav om oprettelse af en sådan.

Derfor fastsættes:

- Lokalplaner for nye sommerhusområder skal indeholde bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger eller dokumentation for tilslutning til eksisterende grundejerforening samt pligt til medlemskab af foreningen.
- Nye lokalplaner for eksisterende sommerhusområder skal sikre, at gældende bestemmelser om grundejerforeninger skal opretholdes.



Skovbyggelinier

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

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

Ophævelse af skovbyggelinjer foretages af Miljøcenter Aarhus.

Dispensation fra skovbyggelinjen meddeles af Jammerbugt Kommune.

Den enkelte byggesag, som iøvrigt måtte være i overensstemmelse med lokalplanlægningen, kræver således også en forudgående dispensation fra skovbyggelinjen, hvilket giver en u hensigtsmæssig forsinkelse af byggesagsbehandlingen.

Derfor fastsættes:

:

- Lokalplaner for nye og eksisterende sommerhusområder, som er omfattet af skovbyggelinjer, skal indeholde bestemmelse om, at skovbyggelinjen skal søges ophævet.

Servitutter

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

Nogle af de bebyggelsesregulerende servitutter er rådighedsservitutter, der omhandler f.eks. vejforhold, der ikke kan erstattes af en lokalplan.

Derfor vil disse dele af servitутten stadig være tinglyst på ejendommen, mens andre dele af servitутten er tilstandsservitutter som f.eks. bygningsforhold, der vil blive aflyst og erstattet af lokalplanen.

Lokalplaner skal indeholde oplysning om, at ejere og bygherrer selv skal sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder, som f.eks. elkabler m.v.

Ligeledes skal man være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst, hvorfor bør ejere og bygherre høre relevante forsyningselskaber inden der påbegyndes jordarbejder m.v.

Derfor fastsættes:

- Ved udarbejdelse af lokalplaner for nye og eksisterende sommerhusområder skal indeholdet i tinglyste servitutter vurderes, og overflødige servitutter aflyses med den endelige vedtagelse af lokalplanen.
- Ejer og bygherre er ansvarlig for at sikre sig overblik over servitutter samt indhente oplysning om eventuelle rør, kabler, ledninger m.v., hos de relevante forsyningselskaber, inden der påbegyndes jordarbejder.

Områdeniveau

Opsummering områdeniveau	
Zonestatus	<ul style="list-style-type: none">• Der skal igennem lokalplanlægningen sikres, at sommerhuse opføres i sommerhusområder.• Det skal igennem lokalplanlægningen sikres, at eksisterende sommerhuse i landzonen skal overføres til sommerhusområde.
Anvendelse af sommerhusområde	<ul style="list-style-type: none">• Lokalplaner for nye og eksisterende sommerhusområder skal indeholde forbud mod etablering af erhverv.
Åbne områder - bomme og kæder	<ul style="list-style-type: none">• Lokalplaner for nye og eksisterende sommerhusområder skal normalt indeholde forbud mod, at området afspærres med bomme, kæder eller hegn.
Veje, stier	<ul style="list-style-type: none">• I lokalplaner udlægges veje som udgangspunkt i en bredde på 10m med en kørebane på 6m. De etableres som grusveje - alternativt OB-belægning (asfalt med grus). I eksisterende områder foretages der en konkret vurdering i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner.• I nye lokalplaner skal det sikres, at veje ikke anlægges som lange lige veje
Ubebyggede fællesarealer	<ul style="list-style-type: none">• Fællesarealer skal normalt fremstå som naturområder, med mulighed for placering af de tekniske anlæg, systemer til affaldsindsamling, postkasseanlæg mv. der er nødvendige for områdets drift. Der må ikke opsættes antenner
Postkasseanlæg	<ul style="list-style-type: none">• Det skal i alle nye lokalplaner sikres, at der er plads til et postkasseanlæg, og der skal fastsættes retningslinjer for udformningen.
Skilte	<ul style="list-style-type: none">• Lokalplaner skal indeholde et forbud mod skiltning, ud over den nødvendige vejvisning, orientering og forbud.
Vejledende støjgrænser	<ul style="list-style-type: none">• Lokalplaner skal indeholde retningslinjer for at de vejledende grænseværdier for støj skal overholdes.
Grundejerforening	<ul style="list-style-type: none">• Lokalplaner for nye sommerhusområder skal indeholde bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger eller dokumentation for tilslutning til eksisterende grundejerforening samt pligt til medlemsskab af foreningen.• Nye lokalplaner for eksisterende sommerhusområder skal sikre, at gældende bestemmelser om grundejerforeninger skal opretholdes.
Skovbyggelinier	<ul style="list-style-type: none">• Lokalplaner for nye og eksisterende sommerhusområder, som er omfattet af skovbyggelinier, skal indeholde bestemmelse om, at skovbyggelinjen skal søges ophævet.
Servitutter	<ul style="list-style-type: none">• Ved udarbejdelse af lokalplaner for nye og eksisterende sommerhusområder skal indeholdet i tinglyste servitutter vurderes, og overflødige servitutter aflyses med den endelige vedtagelse af lokalplanen.• Ejer og bygherre er ansvarlig for at sikre sig overblik over servitutter samt indhente oplysning om eventuelle rør, kabler, ledninger m.v., hos de relevante forsyningsselskaber, inden der påbegyndes jordarbejder.



Emner som kan reguleres af grundejerforeningen

Der er en lang række retningslinjer og aftaler som det kan være fornuftigt at få på plads i en grundejerforening, men som i forhold til Lov om Planlægning ikke kan optages i en lokalplan.

Herunder er der en række eksempler:

Vedligeholdelse af fællesarealer er en opgave som ofte pålægges grundejerforeningen via en lokalplan. Lokalplaner siger dog ikke så meget om, hvordan og hvor ofte der skal vedligeholdes. Derfor er det en god ide, at grundejerforeningen udarbejder en plejeplan for fællesarealer.

Anvendelse af fællesarealer er kun reguleret overordnet i en lokalplan. Derfor bør grundejerforeningen lave et regelsæt for anvendelsen.

Vedligeholdelse af veje og snerydning er et punkt, som alle grundejerforeninger eller vejlav bør have taget stilling til.

Etablering og vedligeholdelse af postkasseanlæg er ofte et krav i lokalplaner til grundejerforeninger,

men driften af anlægget - udlevering af nye nøgler osv er noget, som der bør laves retningslinjer for

Langtidsparkering af campingvogne giver i nogle områder problemer, og det kan være en god ide at grundejerforeningen opstiller retningslinjer for denne type parkering.

Grundejerforeningen kan også lave retningslinjer for løse hunde og deres efterladenskaber.

Aftale om brug af motorsave, græsklipper osv kan laves aftale om. Nogle grundejerforeninger har også retningslinjer for brug af radio, (musik)

