



Åben dagsorden

Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025

Teknik- & Miljøsekretariatet

Mødedato: 7. juni 2022
Mødet påbegyndt: kl. 12:00
Mødet afsluttet: kl.
Mødested: Naturskolen Slettingen
Fraværende:

01.02.05-P16-19-21

9. Sommerhusområde ved Lønstrupvej, Nr. Rubjerg. Vedtagelse af lokalplan for et sommerhusområde i Nr. Rubjerg.

Resumé

Planlægningen omhandler en fornyet planlægning af et eksisterende sommerhusområde ved Nr. Rubjerg, der skal sikre områdets karakter og kvalitet. Forslag til lokalplan nr. 900-L21 har været fremlagt i offentlig høring i 4 uger. Kommunen har modtaget 21 høringssvar til planforslaget. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om planforslaget skal vedtages.

Sagsfremstilling

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er en byggesag vedrørende et stort sommerhus på ca. 300 m² i området, der var i overensstemmelse med gældende planlægning, men som mange af områdets ejere var imod. Byrådet fastholdt på mødet d. 27. januar 2021 Teknik- og Miljøudvalgets beslutning om at udstede en byggetilladelse. Efter drøftelsen i Byrådet fik Teknik- og Miljøudvalget til opgave at tage stilling til, hvordan der skulle arbejdes videre med den gældende planlægning i området og i kommunens sommerhusområder generelt. Herefter besluttede Teknik- og Miljøudvalget at der skulle udarbejdes en ny planlægning for sommerhusområdet ved Lønstrupvej og Lyngbyvej i Nr. Rubjerg. Se bilag 1 – Oversigtskort.



Planforslaget blev udarbejdet i tæt samarbejde med grundejerforeningen for området. Se planforslaget i Bilag 2 - Lokalplan nr. 900-L21 – Sommerhusområde ved Lønstrupvej, Rubjerg.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring i 4 uger fra d. 21. marts til d. 18. april 2022. I den periode har kommunen modtaget 21 høringssvar fra i alt 90 borgere, herunder en underskriftindsamling. Se Bilag 3 – Indkomne høringssvar og Bilag 5 - Oversigtskort over hvem der er kommet med bemærkning. Bemærkningerne omhandler bygningsstørrelse, beplantning, 6 meters zone og uderums inventar, samlet bebyggelse, bebyggelsens udseende, og øvrige bemærkninger. Se Bilag 4 - Behandling af indkomne høringssvar for en uddybet behandling af høringssvarene.

Emne 1: Bygningsstørrelse

Størstedelen af de indkomne bemærkninger omhandler den tilladte størrelse på sommerhuset og sekundære bygninger. Indsigerne fordeler sig på to fløje. Den ene side mener, at den tilladte størrelse på 150 m² plus sekundære bygninger på op til 50 m² er for stort, og at det vil ændre områdets karakter markant hvis alle udnytter det tilladte i forslaget. Indsigerne foreslår at størrelsen nedsættes til 125 m² for sommerhuset og med mulighed for én sekundær bygning på 25 m².

Den anden del af indsigerne mener at bestemmelsen i lokalplanforslaget reducerer deres byggemuligheder markant, og at det er i uoverensstemmelse med de regler der var gældende da de anskaffede sig ejendommen. En indsiger mener derudover, at det ikke vil være muligt at mødes flere generationer i husene og have plads til opbevaring mv. hvis man kommer langt fra. En af indsigernes forslag til ændringer er, at bebyggelsesprocenten nedsættes til 5 % fremfor en max. bygningsstørrelse. En anden foreslår at den maximale bygningsstørrelse opjusteres til 250 m² i alt. Derudover er der forslag om at shelters og brændeskure/skjul ikke skal medregnes i den maximale bygningsstørrelse.

Administrationen bemærker, at der er modstridende ønsker og argumenter i forhold til bygningsstørrelsen for sommerhuset og sekundære bygninger i området. Bestemmelsen om bygningsstørrelser i lokalplanen er derfor, foruden en vurdering af området, en opvejning af de forskellige ejere og beboers interesser. Administrationen vurderer at den maximale størrelse på 150 m² med mulighed for op til to sekundære bygninger på i alt 50 m² er en kraftig reduktion af de muligheder der er i området i dag. Samtidig er det muligt at opføre et fleksibelt sommerhus, der i perioder kan udvides med f.eks. anvendelse af et anneks og ekstra opbevaring. Opbrydningen af sommerhuset i flere volumener, vil få selve bygningsmassen til at virke mindre i området. Derudover indeholder



området forholdsvis store grunde med en del beplantning, hvorfor de enkelte sommerhuse mange steder ikke vil være synlige for naboen.

Administrationen bemærker derudover, at det med lokalplanen er muligt at opføre to anneks, hvilket ikke har været intentionen, da sommerhusområder traditionelt set kun har indeholdt mulighed for ét anneks.

Administrationen vurderer, at den mulige størrelse på sommerhuset i lokalplanforslaget er et kompromis mellem interesserne, og at områdets karakter kan bære sommerhuse med den størrelse lokalplanforslaget indeholder.

Administrationen vurderer, at det kun skal være muligt at opføre én bygning til anneks da det reducerer antal sengepladser, men at det stadig er muligt at opføre op til to sekundære bygninger i alt, der skaber mulighed for en fleksibel bygningsmasse. Administrationen vurderer at shelters og brændeskjul/skur kan udtages fra den samlede maximale bygningsstørrelse og tæller således ikke med i de to sekundære bygninger.

Administrationen anbefaler at der i § 2.1 tilføjes at der max. kan etableres ét anneks.

Derudover anbefaler administrationen at der i § 2.1 tilføjes at shelters og brændeskjul/skure ikke indgår i det samlede antal m² og samlede antal bygninger, men at der istedet tilføjes at der kan opføres ét shelter på max. 8 m² og ét brændeskur/skjul på max. 4 m². Derudover anbefales det, at der i § 2.2 tilføjes at shelter og brændeskur/skjul kan opføres med en højde på max. 2 m. Da shelter og brændeskur/skjul kan placeres med større afstand til den eksisterende bebyggelse anbefaler administrationen at der i § 3.1 Facader tilføjes at shelter og brændeskur/skjul skal opføres med facader i træ i træets naturlige farve eller sortmalet, for at sikre at de små bygninger indpasses i naturen.

Emne 2: Beplantning

I en del af de indkomne bemærkninger undrer indsigelserne sig over indholdet i beplantningsbestemmelserne, herunder at siktagran skal undgås. Indsigerne mener, at den type beplantning var en væsentlig del af Hedeselskabets beplantning i plantagen i området, og at det er nødvendigt med noget hurtigvoksende lædannende beplantning i området, der kan beskytte mod sand og salt, og som ikke spises af råvildt. Derudover mener indsigerne, at bestemmelsen om en min. afstand på 10 meter mellem høje træer er for stor en afstand, og at der derved ikke kan skabes læ.

Administrationen bemærker at kommunens pejlemærke i bl.a. naturpolitikken er et landskabsbillede fra før granplantagerne.



Administrationen vurderer, at det er muligt med lokalplanens bestemmelser at plante en form for læhegn, der består af en blanding af høje træer (over 10 meter) og lavere træer (under 10 meter) og busklingende beplantning, der kan skabe læ.

Administrationen vurderer, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Emne 3: 6 meters zone og uderums inventar

En række indkomne bemærkninger omhandler lokalplanens bestemmelser om placering af inventar på grundene, som indsigerne mener er for restriktive. Ved at sætte en grænse for hvor legeredskaber, spabad og shelters må placeres begrænser det muligheden for at udnytte og få glæde af de store grunde i området. Derudover vil legeredskaber mv. komme til at stå for tæt på bygningen, og udsyn til børn vil være svært, da funktionerne derved vil komme til at skygge og fylde på terrasser.

Administrationen vurderer, at bestemmelsen om en zone på 6 meter fra sommerhuset hvor alt inventar skal placeres i, er meget restriktiv i forhold til de meget store grunde der karakteriserer området.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen imødekommes ved at ændre bestemmelsen i § 4.3 Inventar til uderummet om at alt inventar i uderummet skal placeres indenfor en afstand på max. 6 m fra sommerhuset til at inventar skal placeres i en afstand på min. 5 m fra skel.

Foruden ovenstående anbefaler administrationen at bestemmelsen om forbud mod bænke, skraldespande og lignende på fællesarealerne i § 4.3 anbefales at flyttes til § 5.4 Fællesarealer for at samle bestemmelser om fællesarealer i én. I den forbindelse anbefaler administrationen at der indskrives i § 5.4 at der kan opsættes affaldsanlæg på fællesarealer, når det er til fælles brug for en større del af området.

Emne 4: 6 meters zone, samlet bebyggelse og terrasse

Foruden kommentarer til placering af inventar i uderummet omhandler en del af indsigelserne kommentarer ift. placering af bebyggelse og terrasser. Indsigerne mener, at lokalplanen i § 2.4 skal indeholde en løsere formulering om at bebyggelse skal placeres samlet på grunden, og at terrasser skal placeres i direkte tilknytning til bygningen fremfor bestemmelse om en 6 meters zone fra sommerhuset hvor al bebyggelse og terrasseareal skal placeres indenfor. Derudover mener en del af indsigerne at shelters og brændeskjul/brændeskure skal fritages fra bestemmelsen om samlet bebyggelse, da det ofte vil være meget



lave bygninger i naturmaterialer. Derudover vil det gøre det muligt at placere shelters i naturen på grunden, hvor denne kan opleves, fremfor at placere shelters med den resterende bebyggelse.

Administrationen bemærker, at løse formulerede bestemmelser i lokalplanen ikke kan håndhæves og derfor ingen retsvirkning har. Administrationen vurderer, at bestemmelsen om placering af bebyggelse, sekundære bebyggelse og terrasser sikrer at bebyggelse placeres samlet på grunden, og samtidig er det muligt at etablere store terrassearealer rundt om hele sommerhuset. Administrationen vurderer derudover at bestemmelsen om placering af shelters og brændeskjul/brændeskure kan ændres, så de ikke skal placeres indenfor en afstand til sommerhuset på max. 6 meter.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen vedrørende placering af shelters og brændeskjul/skure imødekommes. Det anbefales derfor at shelters og brændeskjul/skure undtages fra § 2.4 Samlet bebyggelse og at der i stedet indskrives i § 2.3 Bebyggelsens placering at shelter og brændeskure/skjul skal holde en afstand på min. 5 m til skel.

Emne 5: Bebyggelsens udseende

Nogle af indsigere mener, at bestemmelserne om bebyggelsens udseende i forhold til facademateriale og tagfarve er for restriktive hvis der f.eks. skal bygges til et sommerhus, der ikke lever op til bestemmelserne i lokalplanen. Herved vil tilbygning og hovedhus derfor ikke kunne få samme tagfarve og facademateriale.

Administrationen vurderer at bestemmelserne er væsentlige for at sikre den fremtidige karakter af området og bebyggelsen. Men samtidig skal det være muligt at opføre tilbygninger til de eksisterende sommerhuse og skabe et udtryk af en samlet bebyggelse.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen imødekommes ved at tilføje i noterne til § 3.1 Facader og § 3.2 Tage at der ved opførelse af tilbygning eller sekundær bygning til et eksisterende sommerhus kan gives dispensation til en anden tagfarve eller et andet facademateriale for at sikre sammenhæng med det eksisterende hus, hvis det eksisterende sommerhus ikke lever op til bestemmelserne i lokalplanen.

Emne 6: Øvrige bemærkninger

Øvrige bemærkninger til lokalplanforslaget omhandler emner som materiale i indkørsler, udendørs pool-anlæg, hegning, støj, jordvolde, udstykning og ansvar og rettigheder i forhold til stier på privat grund. Se bilag 4 – Behandling af indkomne høringssvar for den individuelle behandling af høringssvarene.



En af indsigelserne omhandler bestemmelsen i udstykningsparagraffen, der siger at vej- og fællesarealer skal udstykkes. Da det er et eksisterende område der allerede er udstykket, giver bestemmelsen ingen mening.

Administrationen er enig i bemærkningen, og anbefaler at bestemmelsen i § 7.4 om udstykning af veje og fællesarealer ændres fra at veje og fællesarealer skal udstykkes til at de kan udstykkes.

En indsiger giver udtryk for bekymring vedr. etablering af stier ift. ansvar og vedligeholdelsesforpligt. Bemærkningen er behandlet i Bilag 4 – Behandling af indkomne høringssvar.

Administrationen anbefaler, som en oplysning, at tilføje til noten i § 5.3 Stier at etablering af stier på privat jord kræver ejerens tilladelse.

Administrationen vurderer, at de øvrige bemærkninger til emner under øvrige bemærkninger ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

De anbefalede ændringer medfører ikke supplerende høring. Ændringerne omhandler mindre justeringer og omformuleringer i eksisterende bestemmelser, og det vurderes derfor at ændringerne er af en underordnet karakter.

Kompetence

Teknik- og Miljøudvalget har kompetencen til at sende ukomplicerede lokalplanforslag og kommuneplantillæg i høring og efterfølgende vedtage forslagene, hvis der i offentlighedsfasen ikke er indkommet særligt mange eller principielle indsigelser eller ændringsforslag.

Lovgrundlag

Planloven § 27

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter §§ 8-11 om miljøvurdering, screening, høring af myndigheder og andre interesseorganisationer, samt offentliggørelse.

Økonomi

Ingen bemærkninger.



Personalemæssige (herunder arbejdsmiljømæssige) konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Miljø- og sundhedsmæssige konsekvenser

Denne plan er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Administrationen har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer foretaget en screening af planens mulige indvirkninger på miljøet. På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport har været annonceret samtidig med den offentlige høring af planforslaget. Afgørelsen er ikke blevet påklaget, og klagefristen er udløbet.

Bilag

Bilag 1 - Oversigtskort

Bilag 2 - Lokalplan nr. 900-L21 – Sommerhusområde ved Lønstrupvej, Rubjerg.

Bilag 3 - Indkomne høringssvar.

Bilag 4 - Behandling af indkomne høringssvar.

Bilag 5 - Oversigtskort over hvem der er kommet med bemærkning.

Direktøren for Teknisk Forvaltning indstiller,

- at de anbefalede ændringer vedrørende bebyggelsens omfang, højde og placering og samlet bebyggelse, bebyggelsens udseende, inventar i uderummet og udstykning indarbejdes i lokalplanen,
- at Teknik- og Miljøudvalget vedtager lokalplan nr. 900-L21 – Sommerhusområde ved Lønstrupvej, Nr. Rubjerg.

Beslutning

Et flertal bestående af Søren Homann, Tim Jensen, Lars-Peter Boel og Michael Engbjerg godkender indstillingerne og dermed vedtagelse af lokalplanen med de anbefalede ændringer.

Børge Bech og Chelina Bagger stemmer imod vedtagelse af lokalplanen.

Kim Bach deltog ikke i punktets behandling.

Bilag



Hjørring Kommune

7. juni 2022

Side 8.

- Bilag 1 - Oversigtskort
- Bilag 2 - Lokalplan nr. 900-L21 - Sommerhusområde ved Lønstrupvej, Nr. Rubjerg
- Bilag 3 - Indkomne høringssvar
- Bilag 4 - Behandling af indkomne høringssvar
- Bilag 5 - Oversigtskort over hvem der er kommet med bemærkning

**Behandling af indkomne høringssvar**

Høringssvarene er opdelt på emner og derfor behandlet samlet.

Emne 1: Bygningsstørrelse

Det emne hvor der er modtaget høringssvar fra flest borgere omhandler størrelsen på sommerhuset og eventuelle sekundære bygninger. Høringssvarene er opdelt i to fløje. Den ene side mener den mulige størrelse i lokalplanforslaget er for stort, og den anden side mener lokalplanforslaget begrænser størrelsen for meget, og at det mulige sommerhus der kan opføres, er for lille.

Bygningsstørrelsen er for stor

I et høringssvar mener indsigerne er bygningsstørrelsen i lokalplanforslaget er for stor. Indsigerne mener:

1. at den mulige størrelse på 150 m² sommerhus og anneks på 35 m² vil påvirke området massivt da det gennemsnitlige boligareal i området i dag er ca. 86 m² og lokalplanforslaget derfor muliggør en stigning på 133 % i forhold til det eksisterende.
2. at anden sommerhusplanlægning, ved Tornby, har en strammere regulering af de bygningsregulerende bestemmelser, der her er 5 % og max. 125 m² ved nye udstykninger, som indsigerne mener også er passende for Nr. Rubjerg. Derudover reguleres hemse og indregning af anneks i boligareal, og der kan kun opføres én sekundær bygning. Indsigerne mener, at området ved Nr. Rubjerg og Tornby er sammenlignelige og at det burde have samme regulering.
3. at i en del af området er 85 af grundene under 2500 m² og hvoraf 43 er under 2000 m². Indsigerne mener derfor, at et samlet muligt bygningsareal på 200 m² (inklusive sekundære bygninger som anneks, garage, skur eller lign.) svarer til en bebyggelsesprocent på 10 eller 16, og at lokalplanforslaget derfor i realiteten ikke ændrer på den mulige bygningsstørrelse eller at forslaget er en lempelse af mulighederne i dag.

Indsigerne ønsker en begrænsning på bygningsmassen så bebyggelsens omfang begrænses til 150 m², hvoraf 125 m² kan anvendes som boligareal. De mener at med denne størrelse vil der være en maximal forøgelse i bygningsmassen på 50% i forhold til de eksisterende huse, og at det stadig er muligt at opføre et moderne sommerhus med plads til en stor familie.

I andre høringssvar vedrørende bygningsstørrelse mener indsigerne, at en bygningsstørrelse på i alt 200 m² vil virke voldsomt på de mindste grunde på ca. 1300 m² og at den mulige størrelse er langt større end sommerhusene i dag. Derfor er der forslag om at begrænse boligarealet til 100 m² med mulighed for 50 m² sekundære bygninger, herunder 30 m² til anneks.



Administrationen bemærker:

1. at lokalplanforslaget muliggør en forøgelse af bygningsmassen i forhold til den eksisterende. Samtidig begrænser lokalplanforslaget massivt de byggemuligheder, der er i området i dag, da der på de fleste grunde med den nuværende planlægning kan opføres sommerhuse på mellem 200 m² og 300+ m².
2. at administrationen ikke mener at sommerhusområderne ved Tornby og Nr. Rubjerg er sammenlignelige 1 til 1. Landskabet i områderne ved Tornby er et åbent kuperet klitlandskab, hvilket betyder at sommerhusene er meget tydelige i landskabet og derved synlige for de omgivende naboer. Området i Nr. Rubjerg har også en høj kvalitet, men her er landskabet et let kuperet landskab med skovlignende beplantning, hvilket betyder, at de fleste sommerhuse ligger skjult bag beplantningen. Derudover er en stor del af grundene i Nr. Rubjerg generelt større end grundene i Tornby, hvilket skaber afstand sommerhusene imellem.
3. at selvom grundene er udmatrikuleret i en størrelse under 2500 m², som er min. størrelse på grundene, har disse grunde ofte en andel i et fællesareal. I det nuværende plangrundlag indeholder bestemmelsen om grundstørrelser en mulighed for at udlægge op til 50% af grundens areal som fællesareal. Det betyder, at ved udregning af en bebyggelsesprocent på 10 undersøges det, om grunden har en andel i fællesarealet og denne andel tæller derfor med i grundstørrelsen. Det betyder derfor, at lokalplanforslagets mulige bygningstørrelse på i alt 200 m² ikke er en lempelse af de regler der gælder i dag.

Bygningsstørrelsen er for lille

Den anden del af indsigerne mener ikke, at det giver mening at begrænse størrelsen på sommerhuse, når grundene er så store i området. Det er en for stor reduktion af byggeretten på den enkelte grund, og ejerne har anskaffet sig grundene med de planlægningsmuligheder, der er på arealerne i dag. En indsiger mener, at det kan medføre erstatning hvis begrænsningen af byggeretten er så voldsom, at den enkelte grundejers forventninger til udnyttelse af byggeretten ikke kan opfyldes.

Derudover mener en indsiger at det skal være muligt at kunne mødes flere generationer i sommerboligerne, som personen ikke mener er muligt med forslagets begrænsning på bygningsstørrelsen.

Forslag til ændringer er at nedsætte bebyggelsesprocenten til 5 % fremfor de eksisterende 10 %, eller give mulighed for mere boligbebyggelse, så der kan opføres 250 m² bebyggelse i alt. Derudover mener en del af indsigerne ikke, at shelters og brændeskure/brændeskjul skal tælle med i den maximale bygningsstørrelse.



Administrationen er enig i, at planforslaget er en begrænsning af de byggemuligheder den gældende planlægning indeholder, men at planlægning er erstatningsfri regulering, og at der derfor ikke kan kræves erstatning for en begrænsning af de nuværende muligheder som ny planlægning måtte medføre.

Administrationens samlede bemærkninger

Administrationen bemærker at der er modstridende ønsker og argumenter til bygningsstørrelsen i området, og at det er en opvejning af interesser.

Den maximale bygningsstørrelse i lokalplanforslaget er et forsøg på at finde et kompromis mellem interesserne. Størrelsen på sommerhuset er sat til max. 150 m² med mulighed for op til to sekundære bygninger på i alt 50 m² er valgt ud fra en vurdering af områdets karakter og et forsøg på at sætte en grænse, der vil forhindre store sommerhuse med plads til 25-30 mennesker, men samtidig gør det muligt at opføre et fleksibelt sommerhus der kan indeholde 2 familier, der vil holde ferie sammen eller flere generationer. Administrationen bemærker derudover at det med lokalplanen er muligt at opføre to anneks, hvilket ikke har været intentionen, da det traditionelt i sommerhusområder har været muligt at opføre et anneks.

Administrationen bemærker at det kan give mening at udtage shelters og brændeskjul/skur fra den maximale størrelse og istedet sætte et max. for den enkelte bygning.

Emne 2: Beplantning

En del af borgerne, der er kommet med bemærkninger, undrer sig over hvor beplantningsbestemmelserne skal være så restriktive, og at f.eks. sitkagran skal undgås. De mener, at den type beplantning var en væsentlig del af Hedeselskabets beplantning af plantagen i området, og at det er nødvendigt med hurtigtvoksende, lædannende beplantning i området der kan beskytte mod sand og salt og ikke spises af råvildt. Derudover mener de, at bestemmelsen om en min. afstand på 10 meter mellem de helt høje træer er for stor en afstand.

Administrationen bemærker, at kommunens pejlemærke for naturen i bl.a. naturpolitikken er et landskabsbillede fra før granplantagerne, der ofte er plantet i 50'erne. Denne beplantning er oprindelig fremmed for stedet, og blev ofte etableret som en form for beskæftigelsesprojekt.

Sommerhusområdet ved Nr. Rubjerg ligger direkte op ad store områder med beskyttet natur i form af hede. Vidensgrundlaget har udviklet sig siden 50'erne, og invasive arter, som f.eks. sitkagran, er en kendt trussel for tilgroning af lysåben natur, som hedeområder er.



Administrationen bemærker derudover at afstanden på 10 meter mellem træer kun er gældende for træer, der får en højde, over 10 meter. Det er muligt med lokalplanens bestemmelser at plante en form for læhegn, der består af en blanding af høje træer (over 10 meter) og lavere træer (under 10 meter) og busklingende beplantning, der kan skabe læ.

Emne 3: 6 meters zone og uderums inventar

En del af de indsendte bemærkninger fra borgere omhandler lokalplanens bestemmelser om placering af inventar i uderummet såsom legeredskaber, trampoliner, spabad mv. Indsigerne mener at bestemmelsen begrænser mulighederne for at udnytte de store grunde, og indrette grunden ift. udsigt til børn der leger, uden at de funktioner man har skygger og kommer for tæt på huset og terrasse. Derudover mener de, at 6 meter er en for lille afstand set i forhold til størrelsen på grundene i området, der generelt er store.

Administrationen bemærker at bestemmelsen om en zone på 6 meter fra sommerhuset, hvori alt inventar skal placeres, er meget restriktiv i forhold til de meget store grunde der karakteriserer området. Bestemmelsen giver mere mening i et område med mindre grunde, for at sikre plads imellem sommerhusene.

Emne 4: 6 meters zone, samlet bebyggelse og terrasse

Foruden kommentarer til placering af inventar i uderummet omhandler en del af indsigelserne kommentarer ift. placering af bebyggelse og terrasser. Nogle af indsigerne mener, at fremfor at sekundære bygning og terrasser skal placeres indenfor en afstand på max. 6 m fra sommerhuset skal lokalplanen indeholde en løsere formulering om, at bebyggelse skal placeres samlet på grunden, og at terrasser skal placeres i direkte forbindelse med bygningen fremfor at sætte en max. afstand til huset på 6 meter.

Derudover mener en del af insigerne at shelter og brændely/brændeskure skal fritages fra bestemmelsen om samlet bebyggelse, da det ofte vil være meget lave bygninger i naturmaterialer. Derudover vil det gøre det muligt at placere shelters i naturen på grunden hvor denne kan opleves, fremfor med den resterende bebyggelse.

Administrationen bemærker at løse formulerede bestemmelser i lokalplanen ikke kan håndhæves og derfor ingen retsvirkning har. Administrationen vurderer at bestemmelsen om placering af bebyggelse, sekundære bebyggelse og terrasser sikrer at bebyggelse placeres samlet på grunden, og samtidig er det muligt at etablere store terrassearealer rundt om hele sommerhuset.

Administrationen bemærker at det giver mening at fritage shelters og brændeskure/skjul fra bestemmelsen, da brændeskure/skjul ofte ikke har en



størrelse og et omfang som et egentligt bygning, og at det herved bliver muligt at placere shelters i naturen på grunden.

Emne 5: Bebyggelsens udseende

En indsiger mener at bestemmelsen om facader i træ ikke giver mening når det f.eks. gælder tilbygning til eksisterende sommerhuse, der ikke er opført med facade i træ. Det samme gør sig gældende ift. tagfarve på tilbygninger eller sekundære bygninger til eksisterende sommerhuse, der ikke har sorte eller mørkegrå tag som lokalplanen dikterer, da den samlede bebyggelse derved ikke vil leve op til at have samme tagfarve. Derudover mener en indsiger at bestemmelsen om tagfarve bør udvides til mørke farver, fremfor de to muligheder i forslaget: sorte eller mørkegrå tage.

Administrationen er enig i at det ved tilbygning til eksisterende sommerhuse, der ikke er opført i træ, skal være muligt at kunne opføre en tilbygning eller en sekundær bygning der passer til huset og i samme facademateriale/farve og tagfarve som sommerhuset. Samtidig er det væsentligt at fastholde bestemmelsen om træ som facademateriale for at kunne sikre en udvikling hvor sommerhuse i fremtiden hovedsageligt opføres i træ.

Emne 6: Øvrige bemærkninger

Foruden ovenstående er der indkommet bemærkninger der omhandler andre emner. De øvrige bemærkninger til lokalplanforslaget omhandler følgende:

Materiale i indkørsler

Nogle indsigere mener ikke, at planforslaget skal regulere hvilke materialer indkørsler til sommerhusene skal udføres i.

Administrationen vurderer at materialet i indkørslen har stor betydning for karakteren af et område, da materialer som fliser, ral og meget lyse stenbelægninger er fremmede for sommerhusområde. Belægningerne forbindes ofte med helårsboliger og er belægninger som ikke traditionelt set giver plads til naturen. Stabilgrus og græsarmering, som er beskrevet i lokalplanforslaget, gør det muligt, at der kan vokse natur i/mellem belægningen.

Administrationen vurderer, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Forbud mod udendørs pool-anlæg

Nogle indsigere mener, at lokalplanen skal indeholde et forbud mod etablering af udendørs pool.



Administrationen vurderer at grundene i området er relativt store og beplantningen gør, at de enkelte sommerhuse og grundene de fleste steder ligger relativt ugeneret af naboer. Derfor vil et eventuelt pool-anlæg de fleste steder, ikke virker visuelt generende. Aktiviteten fra et pool-anlæg er sammenlignelig med aktiviteten fra et badebassin, og kan således ikke forhindres ved et forbud mod pool-anlæg.

Administrationen vurderer, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Hegning

En indsiger mener kun, at der skal være krav til hegning i forbindelse med ny bebyggelse, hvor det kan reguleres af en byggetilladelse. En anden indsiger mener, at det er meget begrænsende, at man ikke kan etablere hegn ud til en sti. Indsigeren foreslår at ændre bestemmelsen, så der kan etableres hegn mod stier og så stille krav til et naturligt udseende. Indsiger mener, at det i praksis kan være svært at forhindre indbliksgener med bestemmelsen om hegn max. 6 meter fra sommerhuset.

Administrationen bemærker at en lokalplan også kan håndhæve opførelse af hegn, hvorfor det giver mening at have bestemmelser herom. Derudover bemærker administrationen, at det er muligt med lokalplanen at etablere hegn rundt omkring sit terrasse-areal, og at det derved er muligt at skabe privatliv. Baggrunden for forbud mod hegning i skel er et ønske om et landskabsbillede hvor grundene visuelt flyder sammen, og naturen og beplantningen har plads for mulighed for at brede sig mellem grundene.

Administrationen vurderer, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Støj

En indsiger foreslår at det ikke er rimeligt over grundejere mod Lønstrup at stille krav om dokumentation i forhold til støj ved byggetilladelse.

Administrationen bemærker at det er et krav i lovgivningen vedr. planlægning og derfor at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Jordvolde

En indsiger mener, at det bør være muligt at kunne etablere små jordvolde med beplantning ud mod veje, stier eller som afgrænsning til grunden.

Administrationen bemærker at jordvolde traditionelt er fremmede i sommerhusområder, og at de ikke har en egentlig afskærmende funktion, hvis det kun er lave jordvolde der tillades. Derudover indeholder lokalplanen en lang række bestemmelser om beplantning og forbud mod terrænregulering og hegning der skal



sikre områdets grønne og naturligt udseende karakter. Lokalplanen muliggør jordvolde som støjafskærmning ud mod de større veje omkring sommerhusområdet og på de enkelte grunde kan beplantning bruges afskærmende.

Administrationen vurderer, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Udstykning

En indsiger mener, at det er irrelevant, at der står at alle veje og fællesarealer skal udstykkes. Det er et eksisterende område, og indsiger mener at det eneste bestemmelsen gør er at pålægge grundejere udgifter.

Administrationen vurderer at det giver mening at ændre bestemmelsen fra at veje og fællesarealer skal udstykkes til at de kan udstykkes i § 7.4.

Ansvar for grundejer ved udpegning af stier

En indsiger giver udtryk for bekymring ift. udpegede stier i lokalplanen og ansvar og rettigheder for ejerne, når stierne er udpeget på privat jord. Han spørger til hvilket ansvar ejeren har for vedligehold og ved evt. ulykke på stien. Han er ikke imod udpegningen af stien.

Administrationen bemærker at det grundlæggende gælder at udbedring af skader på private fællesveje og -stier påhviler de vejberettigede/grundejerne iflg. Privatvejsloven. Det betyder, at hvis de vedligeholdelsesforpligtede ikke sørger for at stien er i god og forsvarlig stand, og dette resulterer i uheld, risikere de at blive erstatningsansvarlige. Det er dog kun domstolene, der kan afgøre, om en sti er i så dårlig stand, at det resulterer i erstatningsansvar. Lokalplanen indeholder bestemmelse om at stierne skal være trampesti, og derfor kan man ikke forvente, at stien fremstår jævn og vedligeholdet. I sådanne situationer må færdsel antages at være på eget ansvar. Derudover er der ikke handlepligt i en lokalplan, hvilket betyder at hvis der etableres en sti, skal det være en trampesti. Det vil kræve en tilladelse fra ejeren af arealet uanset.

Administrationen vurderer, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.