



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

27-08-2014  
Malene Stentoft Sørensen  
Direkte: 7257 7365  
Mail: mss@jammerbugt.dk

Sagsnr.: 01.02.05-G00-2-13

## **Notat vedrørende indsigelser - til forslag til lokalplan 18-001, Sommerhusområde, Rødhus Klit**

Forslag til lokalplan 18-001 har hen over sommeren 2014 været i høring, og der er i høringsperioden indkommet 24 indsigelser til forslaget, hvoraf den ene er med veto fra naturstyrelsen. Derudover er afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering af planforslaget blevet påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af to forskellige klager.

Lokalplanforslaget omhandler en udbygning af området ved Rødhus Klit, måske bedre kendt som Rødhus Klit Feriecenter. Der er i dag 148 sommerhuse hver på ca. 90m<sup>2</sup>. Området er meget unikt med særlige klitformationer mellem husene, og med huse, som med deres udtryk gør området utroligt roligt at være i. Lokalplanforslaget har åbnet mulighed for yderligere 128 sommerhuse og 24 lejligheder i området i forskellige størrelser og form.

I det følgende ridses kort op, hvilke emner der er gennemgående for indsigelserne. Emnerne vil blive belyst ud fra indsigelserne og kommenteret ud fra en faglig vurdering fra Team Plan.

### **Klager over afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering**

Der er indenfor klagefristen indkommet 2 klager til Natur- og Miljøklagenævnet (NMKN) over afgørelsen om ikke at lave miljøvurdering af planen.

Klagerne er indsendt af:  
Danmarks Naturfredningsforening  
Ejer- og grundejerforeninger i Rødhus Strand.

Klagerne er kommenteret af forvaltningen og er videresendt klage og bemærkninger til nævnet. Der afventes svar fra NMKN.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

De to klager til Natur – og Miljøklagenævnet har opsættende virkning. Det betyder, at det ikke er muligt at vedtage lokalplanen endeligt, før Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse.

Det skal pointeres, at screeningen for miljøvurderingen er lavet forud for den politiske behandling af lokalplanforslaget, og omhandler udelukkende det forslag forvaltningen fremsendte til politisk behandling. Som følge af kommunalbestyrelsens beslutning om yderligere tiltag i lokalplanforslaget på mødet i april, er der efterføl-

gende lavet et tillæg til miljøvurderingen, som er vedlagt sagen i Natur- og Miljøklagenævnet.

Team Plan vurderer, at såfremt NMKN afgør, at afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering hjemsendes til fornyet behandling, skal der udarbejdes en egentlig miljøvurdering. En miljøvurdering tager stilling til forskellige forhold herunder natur og dyre- og planteliv, og vil på den måde kunne påvise, hvis der er områder, som ikke er egnede til bebyggelse f.eks. på grund af sårbare arter. NMKN's afgørelse vil med andre ord kunne betyde, at der skal ske større ændringer i lokalplanforslaget inden det kan endeligt vedtages. Sådanne større ændringer vil efter Planloven § 27, stik. 3 kræve ny offentlig høring. Arbejdet med ændringerne kan først træde i kraft når en afgørelse ligger fra NMKN.

En anden mulighed er, at forslaget, som det ligger i dag, aflyses. Ved en sådan beslutning, vil sagen i NMKN kunne trækkes tilbage, og det er muligt for forvaltningen, at starte på et nyt planforslag så hurtigt som muligt. Det vil sige, at de oplysninger der foreligger på nuværende tidspunkt kan indarbejdes i et helt nyt forslag, som vil følge de almindelige procedurer for lokalplanforslag herunder min 8 ugers høring.

## **Indsigelser**

I høringsperioden fra den 28. maj til den 8. august er der indkommet 24 indsigelser. Indsigelserne har alle høj faglighed, og indeholder flere konkrete forslag til løsninger/ forbedringer.

## **Indsigelser med veto**

Naturstyrelsen har med deres indsigelse nedlagt veto mod lokalplanens endelige vedtagelse. Det betyder, at såfremt vi ønsker at lokalplanen skal vedtages endeligt, så skal Naturstyrelsens krav til forbedringer/ redegørelser indarbejdes i planen, ellers underkendes den endelige vedtagelse af Naturstyrelsen.

Naturstyrelsen har fremført følgende:

- Manglende redegørelse for hvordan Natura2000 området syd for lokalplanområdet vil blive påvirket.
- Manglende redegørelse for konsekvensen for arealerne i området ved de planlagte omfattende terrænreguleringer.
- Manglende belysning af, om der forekommer beskyttede arter i og omkring lokalplanområdet, samt påvirkningen af disse.
- Manglende redegørelse for tilstedeværelsen af beskyttede arter i området. Såfremt der er Bilag IV arter skal der udarbejdes en redegørelse for, hvordan artens økologiske funktionalitet opretholdes.

*Forvaltningens bemærkninger:*

De påpegede manglende redegørelser for konsekvenser af den ene eller den anden art er særdeles omfattende at skulle udarbejde på nuværende tidspunkt. Men hvis det besluttes at starte forfra – på et nyt forslag, vil mange af de manglende konsekvensvurderinger blive belyst i en miljøvurdering, som Plan efter denne sag vurderer, skal udarbejdes i sammenhæng med at et nyt forslag udarbejdes.

**Indsigelser indkommet i høringsperioden**

Indsigelserne, som er indkommet kommer fra ejere i området, grundejerforeninger i og omkring området samt interesseorganisationer.

I det følgende er de resterende indsigelser samlet under emner, som er gennemgående i indsigelserne. Emnerne som belyses er:

1. Bebyggelsen i delområde 14 – husene i klitterne
2. Bebyggelsen i delområde 8 – huset i 2 etager
3. Hensyntagen til den unikke natur i området
  - terrænregulering
4. Hensyntagen til flora og fauna
  - bilag IV arter
5. Deklaration om friareal ikke overholdt.
  -
6. Bebyggelsesregulerende bestemmelser
  - materialevalg
  - højder
  - arkitektur

***Ad 1: Bebyggelse i delområde 14***

Der er gennemgående i indsigelserne stor protest mod byggeriet i delområde 14 med 10 store sommerhuse i klitterne mod vandet. Området er beliggende mellem de vestligste eksisterende huse og stranden.

For det første vækker det undren hos de borgere, som i efteråret købte de eksisterende huse, at område 14 overhovedet er MED i planforslaget. De henviser til Teknik- og Miljøudvalgets beslutning fra august 2013, hvor det blev besluttet, at der ikke kunne bygges i delområde 14. Flere nævner, at de har købt hus netop på baggrund af den beslutning.



For det andet gøres der opmærksom på, at byggeri i klitterne vil være et tab af rekreative værdier i sommerhusområdet. Klitterne udgør en stor del af det rekreative og ubebyggede område indenfor lokalplanområdet. Dertil kommer, at byggeri i området vil medføre store terrænreguleringer, og store gener for de eksisterende huse umiddelbart øst for delområdet. Området i klitterne benyttes i dag til gåture, som passage til stranden og som udkigspunkt/ udsigt over havet og solnedgangen.

For det tredje gøres det i flere indsigelser klart, at der er et unikt plante og dyreliv i delområde 14, blandt andet *nikkende kobjælde* og *klitrose*, samt *markfirben* og *hugorm*, sidstnævnte er bilag IV arter.

Dertil kommer, at det i indsigelserne bemærkes, at der ved at planlægge for meget store og høje huse i delområde 14, bliver gået væsentligt på kompromis med *Grundlag for nye lokalplaner for sommerhusområder i Jammerbugt Kommune*, som er et administrationsgrundlag udarbejdet i samarbejde med kommunens grundejerforeninger til brug ved den fremtidige planlægning af sommerhusområder

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

Det er Team Plans opfattelse, at byggeri i klitterne vil have store konsekvenser for klitternes beskaffenhed. Der skal terrænreguleres meget, og det er nogle store huse som vil have stor indvirkning på det rekreative område, som folk færdes i.

Team Plan anbefaler, at delområde 14 tages ud af en endelig plan med den begrundelse, at byggeri her har store konsekvenser for det eksisterende område, for flora og fauna og for den rekreative værdi i området.

Såfremt de meget store huse fortsat ønskes inden for lokalplanområdet, anbefales det, at de flyttes til et andet sted i området, hvor de kan indpasses uden større gene end højst nødvendigt. Team Plan anbefaler, at der i højere grad skeles til størrelserne i *Grundlag for nye lokalplaner for sommerhusområder i Jammerbugt Kommune*, som fastsætter et max på 180m<sup>2</sup> med 5 meter i højden, se. punkt 6 i dette notat.

### **Ad 2: Bebyggelse i delområde 8 – byggeri i 2 etager**

Der er gennemgående i indsigelserne stor protest mod byggeriet i delområde 8, hvor der er mulighed for at bygge i 2 etager, hvor der igen henvises til *Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområder*.

Byggeriet påpeges at ligge væsentligt udenfor kategorien af "sommerhus", da det er i 2 etager, og tilmed med tagterasse. Mange påpeger, at de 2 etager i et sommerhusområde ikke passer ind, samtidig med at de opponerer mod tagterassen, som vil give brugere af lejlighederne udsigt over hele området og dermed også indsigt i de eksisterende og nye huse og gårdrum.

Endvidere påpeges det, at et byggeri i 2 etager op ad hallen vil være meget skæmmende, da hallen er flot integreret i terrænet, og er så godt kamufleret, at den ikke ses, når man befinder sig i klitterne.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

Team Plan er enig i, at 2 etager er af fremmedartet karakter i et sommerhusområde, og at den valgte placering ikke er hensigtsmæssig i forhold til terrænregulering og hallens visuelle udtryk set fra klitterne. To etager hører efter Team Plans vurdering ikke til i et sommerhusområde.

Plan anbefaler, at udlejningsværelserne/ lejlighederne laves som klyngehuse i ét plan, hvor hver enhed er på 30m<sup>2</sup>. Husene kan med fordel placeres i klynger a 9, 9 og 6 stk., som fordeles rundt i området. Derved undgås der meget fremmedartede byggeri en 2 etagers bygning vil være i et sommerhusområde. 3 enheder vil udgøre 90m<sup>2</sup> og dermed tilnærme sig størrelsen på de eksisterende huse i området.

Delområde 8 som det ligger i forslaget er ikke optimalt til byggeri, da der skal terrænreguleres temmelig meget. Men nord for området og nord for hallen vil der kunne placeres klynger. Derudover kan der arbejdes med at placere klyngehusene forskellige steder i området med tilknytning til centerfaciliteterne. Ved en placering tæt på hallen anbefaler Plan at det kræves at husene har græstag.

### **Ad. 3: Hensyntagen til den unikke natur i området**

### **- herunder også terrænregulering**

Flere indsigere påpeger, at bebyggelsesplanen og dermed også koteplanen for placering af husene, gør stort indhug i naturen og klitterne mellem husene, som gør området unikt.

Ejerne er uforstående overfor den store terrænregulering der sker i de eksisterende klitter, hvor de nye huse kan placeres på såvel lave som høje klitter i området.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

Team Plan anbefaler, at der udarbejdes en ny bebyggelsesplan, hvor der tages større højde for det unikke terræn, der er i området. De eksisterende klitformationer i området skal bibeholdes i så høj en grad som muligt.

### **Ad 4: Hensyntagen til flora og fauna**

Det påpeges i flere indsigelser, at der i flere af delområderne er planter eller dyr, som bør beskyttes. Det være sig fund af sommerfuglen Hedepletvinge og Markfirben, hugorm og flere forskellige plantearter.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

Team Plan anbefaler, at der laves en egentlig afrapportering af, hvilke arter der findes i området, både planter og dyr. Såfremt der findes arter som skal beskyttes må forvaltningen i samarbejde med naturfagfolk finde frem til, hvilken løsning, der kan indpasses. En mulig konsekvens kan være, at enkelte delområder udgår som områder, der kan bebygges.

### **Ad. 5: Deklaration om friareal ikke overholdt**

Deklaration om fællesareal m.v. er lyst på alle ejendomme i området, og foreskriver, at der skal være minimum 1200m<sup>2</sup> grundareal pr. eksisterende sommerhus.

Lokalplanområdet er i alt 31 ha incl centerområde – heraf er 17,7 ha ”reserveret” som friareal til de 148 eksisterende sommerhuse, jf. deklARATIONEN. Det betyder, at der er et restareal på 13,3 ha tilbage, som skal udgøre friareal og byggefelter for den nye bebyggelse.

Da centerbyggeriet optager en del areal, og de eksisterende sommerhuse har en stor andel af friarealet i lokalplanområdet, vurderer Team Plan, at området kan bære 100 nye huse og 24 lejligheder, da disse også skal kunne have friareal. Den tinglyste deklARATION er lyst i forbindelse med udstykning af sommerhusene i 2013, og vil blive afløst i forbindelse med at en ny lokalplan vedtages endeligt.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

Team Plan anbefaler, at antallet af huse i området reduceres, således at der kan bygges 100 nye huse og 24 lejligheder a 30m<sup>2</sup> i ét plan.

Reduktionen af antallet af huse vil løse flere problemstillinger. F.eks. vil det være muligt at tage større hensyn til beskyttede arter, samt eksisterende klitformationer, da færre huse skal indpasses i området.

**Ad 6: Bebyggelsesregulerende bestemmelser  
- herunder materialevalg, højder og arkitektur**

Det er gennemgående i indsigelserne, at der er utilfredshed med de vide rammer, der kan bygges under i de nye delområder.

Dels påpeges det, at den unikke ensartethed, som er kendetegnende for området i dag tilsidesættes, når der kan bygges op til 9 områder, med 12-16 huse i hvert område, med forskellige udtryk. Det påpeges, at delområderne er for små til at sikre en ensartethed i områdets bebyggelse, da det kun er indenfor hvert delområde bebyggelsen ifølge lokalplanens bestemmelser skal være ensartet.

Dertil kommer, at der for de nye delområder til sommerhuse ikke er udarbejdet regler for arkitektur, farvevalg, eller materialevalg. Der er med andre ord frit slag, hvilket bekymrer ejerne i området.

Derudover pointeres det, at der må bygges meget højt i området. Dels er der modstand mod byggeriet i 2 etager, dels påpeges det, at de sommerhuse, der kan bygges må bygges højere end de eksisterende og den højde der er fastsat i *Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet*, som foreskriver 5 meter, mod lokalplanens forslag om 5,5 – 6 meter og mulighed for at bygge i 1½ etage, som også er vidererækkende end administrationsgrundlaget *Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet*.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Team Plan vurderer, at der i lokalplanen skal laves bestemmelser, som ensretter byggeriet mere end tilfældet er i det foreliggende forslag. Det kan gøres ved at lave ens bestemmelser for flere delområder, som grænser op til hinanden. Eksempelvis de tre nord for vejen 5, 6, og 7. Delområderne 9 og 10 – og delområderne 11, 12 og 13.

Derudover anbefaler Team Plan, at der arbejdes med en større harmoni husene imellem. Det gøres ved at fastsætte et maksimal størrelse på bygningskroppene i området. Dermed menes, at ved at fastsætte bygningskroppen på nye huse til maksimalt 90m<sup>2</sup> vil der kunne skabes harmoni med de eksisterende huse, da disse er ca. 90m<sup>2</sup>. Et hus på 180m<sup>2</sup> skal dermed være en sammenbygning af 2 bygningskroppe på hver 90m<sup>2</sup>.

**Opsummerende kommentarer**

Grundlæggende er indsigerne ikke imod at der kommer flere huse i området, men det skal gøres med respekt for eksisterende huse, naturen og det unikke terræn, der er i området.

På baggrund af klagerne til Natur- og Miljøklagenævnet vurderer Team Plan, at den bedste løsning for det fremtidige arbejde i området sker ved at aflyse det nuværende forslag helt, og begynde forfra på et nyt.

For det første vil vi kunne aflyse behandlingen i NMKN, og dermed komme videre med planen nu. Derudover er der en forhøjet risiko for, at sagen hjemsendes fra NMKN, og vi skal lave forslaget om alligevel, og så kan vi lige så godt komme i gang nu. Derudover vil de mange, meget faglige indsigelser kræve et stort arbejde at besvare/ undersøge og efterfølgende tilrette lokalplanforslaget, som under alle omstændigheder skal i fornyet høring.

For det andet er der så massive indsigelser mod planforslaget, at det kan forventes at en endelig plan på baggrund af det forliggende forslag vil påklages til Natur- og Miljøklagenævnet – og med opsættende virkning. Sagen vil dermed blive trukket i unødigt langdrag. Der er dog ingen garanti for at det nyt forslag ikke påklages..

Team Plan anbefaler, at det nuværende forslag lægges til side, og der begyndes på et nyt forslag, hvor der tager udgangspunkt i dette notat. Et nyt forslag vil betyde, at vi kan komme videre med sagen her og nu, da klagesagerne i Natur- og Miljøklagenævnet kan kaldes tilbage. Plan vurderer, at det en miljøscreening af den nye plan vil påvise, at på baggrund af hvad vi nu ved om flora og fauna, vil en egentlig miljøvurdering skulle udarbejdes.

De nye huse vil efter en ny lokalplan kunne bygges større end de eksisterende i området. Men ved at fastsætte bestemmelser for den maksimale størrelse af bygningskrop vil der kunne opnås en større harmoni med de eksisterende huse i området.

Team Plan anbefaler, at husene bygges i maksimalt 180m<sup>2</sup> i de fleste områder. Ét enkelt område kan bebygges med 10 huse i en størrelse på 200m<sup>2</sup> + 30m<sup>2</sup> udhus. Bygningerne konstrueres således at hver bygningskrop har en størrelse på maksimalt 90m<sup>2</sup> incl. udhuse og overdækket terrasse. Bygningernes højde må maksimalt være 5 meter og opføres i én etage. Og det er gældende for alt nyt byggeri med undtagelse af byggeri i byggefelt 4, hvor der er centerfunktioner.

Team plan anbefaler:

- at der kan bygges 90 huse i ét plan på max. 180m<sup>2</sup> incl. udhus og overdækket terrasse, max 5m høje
- at der kan bygges 10 huse i ét plan på max 200m<sup>2</sup> incl. overdækket terrasse og 30m<sup>2</sup> udhus, begge bygninger max 5m høje.
- at der kan bygges 24 enheder på 30m<sup>2</sup> i ét plan – max 5 m høje.

Alle bygninger med bygningskroppe på max 90m<sup>2</sup>. De små enheder bygges sammen 3 og 3. Samtidig tages der større hensyn til de eksisterende klitter og til flora og fauna i området.