

Grundejerforeningen Ankerhus

Til SSJK, att. John A. Hunderup

Bestyrelse:

Formand: Preben Larsen
Tlf.: 4051 7688
Mail: prkilalarsen@gmail.com

Kasserer: Torben Aunbøl
Tlf.: 2875 5181
Mail: taunboel1@stofanet.dk

Sekretær: Niels Christian Toppenberg
Tlf.: 4030 6019
Mail: toppenberg@outlook.dk

Suppleant: Karen Eriksen
Tlf.: 2091 4741
Mail: karen@o-storm.dk

Kommentarer til JK's udkast til grundlag for lokalplaner

05-02-2023

Tak for tilsendte udkast til grundlag for nye lokalplaner, som vi hermed kommenterer.

Vi er jo med på, at indholdet desværre ikke er relevant for vores område – Ankerhusvej i Blokhus – hvor vi allerede har den vedtagne lokalplan 19-014, som vi i dag havde ønsket anderledes.

Skrækeksemplerne i vores meget kuperede område er to byggeprojekter:

- Det ene er 230 m² + 42 m² kælder (ligger hos planklagenævnet)
- Det andet er 230 m² + 143 m² kælder (er godkendt)

Begge byggerier er meget indgribende i det meget kuperede klitlandskab og kræver voldsom udgravning og tilfyldning.

Vi kunne ønske, at de stramninger, som grundlaget lægger op til, bliver gennemført også for vores eksisterende lokalplan for kommende projekter. Vi ser meget gerne, at SSJK arbejder for det, men er klar over, at det nok er en vanskelig opgave.

1. Generelt om udkast til nyt grundlag for lokalplaner

Overordnet finder vi, at opstramningerne er den rigtige vej at gå, så overordnet set er vi positivt indstillet.

Der er dog stadig nogle kommentarer til konkrete punkter, som det fremgår nedenfor.

Generelt er vi bekymrede for, om visse bestemmelser fremstår så uklare, at de alligevel bliver afvejet i konkret lokalplaner.

Enkelte steder har vi forslag om lempeligere formulering.

2. Nærzone

Side 13, 1. afsnit fastlægger, at udhuse mv. skal holdes indenfor en nærzone på 6 m fra hovedhuset.

Ideen er god, men afhængig af grunden og bygningernes orientering, solforhold mv. kan der være behov for at bløde det krav op. 8 m ville være mere hensigtsmæssigt.

3. Ubebyggede arealer

Side 14, 2. afsnit. JK skriver:

- Det er Jammerbugt Kommunes holdning, at sommerhusområderne som udgangspunkt skal fremstå som naturgrunde og at områdernes landskabelige karakterer skal bevares.

Det er en god holdning, som vi helt kan bakke op om, men vi er i tvivl om bestemmelserne er formuleret stærkt nok til at det lykkes. Selv om det havde stået i vores lokalplan, så ville formuleringen nok ikke have forhindret de to byggerier.

4. Volde og beplantning

Side 14 og 15 omhandler begrænsning i muligheden for at etablere volde og beplantning som afskærmning ift. indblik på ejendommen.

Ideen bag bestemmelsen er forståelig, men lidt i modstrid med behovet for også at kunne være ugenert på sin ejendom. Vi finder, at "naturlige" volde med beplantning som foreslået i grundlaget vil være acceptabelt.

Til gengæld er vi helt enige i, at hegn, klippede hække og tilsvarende helt skal undgås.

5. Belægning i indkørsel og parkering

Side 16 stiller krav til belægningsformer, noget vi er meget enige i, særligt at hårde belægning undgås, og at granitskærver og tilsvarende forbydes helt.

Vi ønsker sikkerhed for, at græsarmeringssten kun kan tillades ved (meget) skrånende indkørsel.

Vi er betænkelig ved knust beton som belægning. Virker ikke naturligt og vel nærmest lig med knust granit.

Parkering maks. for 2 biler er vel et unødvendigt krav at stille. Hvis der eksempelvis er en græsplæne, er der vel ikke noget i vejen for at mere end 2 biler holder på grunden.

Der skal vel under alle omstændigheder være mindst 2 parkeringspladser efter reglerne?

I områder med større huse (> 200 m²) bør det faktisk være et krav, at der er flere parkeringspladser på grunden.

6. Bebyggelsesomfang – arealer

Side 22 sættes begrænsninger på bygningernes arealer, hvilket vi helt kan bifalde og ønsker generelt vedtaget også for eksisterende lokalplaner.

Det gælder både max 15 % og max faktisk areal.

Side 23 åbnes op for 230 m² areal (dog stadig maksimalt 15 %), hvilket vi finder skal udgå. Som det er formuleret, kan det jo gælde stort set alle eksisterende områder. I et område som vores er 230 m² for meget, både fordi grundene jo er relativt små (typisk 12-1300 m²), men nok så meget fordi grundene er meget kuperede.

7. Placering i terræn

Side 23-24 handler om placering i terræn, og forekommer generelt OK.

8. Placering ved skrænter

Side 23 handler om placering ved skrænter.

Som vi forstår det, vil bestemmelsen jo kunne begrænse byggemulighederne (arealet) på en meget kuperet grund, men vi tvivler desværre på, at kommunen ser sådan på det.

Det bør formuleres stærkere, således, at muligheden for at bygge op til de anførte maksimale arealer er afhængig af, at byggeriet kan indpasses, uden at det går ud over klitlandskabet.

9. Kælder

Side 26 handler om kælder, hvilket vi kan bifalde.

10. Tagmaterialer

Side 29 handler om tagmaterialer, og der står noget om Sedum. Det fremgår ikke klart om Sedum tillades eller forbydes. Efter vor opfattelse skal Sedum ikke tillades, da det ikke passer ind i området's vegetation, som også formuleret nederst på side 29.

Der kan vel bare stå, at Sedum ikke tillades?

Med venlig hilsen

Bestyrelsen