

DN Jammerbugt

Formand: Søren Rosenberg,
Perikumvej 18 - 9440 Aabybro
Telefon: 30 24 18 34 - jammerbugt@dn.dk



Til:

Jammerbugt Kommune
Toftevej 43
9440 Aabybro
E-mail: plan@jammerbugt.dk

Vedr. forslag til lokalplan 18-002 sommerhusområde Rødhus Klitvej med miljørapport

Aabybro, den 30. marts 2021

Danmarks Naturfredningsforening (DN) - vil med det planlagte lokalplan forslag, hermed kommenterer på lokalplan forslaget som giver mulighed for, at der kan udstykkes op til 58 nye sommerhusgrunde i det eksisterende rammeområde.

Der må udelukkende opføres ét sommerhus pr. grund med et samlet boligareal på maksimalt 180 m². Ud over sommerhuset må der opføres garage, carport, udhus, overdækning og lignende former for småbygninger på maksimalt 50 m² samlet set. Byggefelter formels 1200 m².

Naturindhold - område beskrivelse:

Lokalplanområdet er på ca. 11,5 hektar med eksisterende små klyngehuse, det tidligere Dansk Folke Ferie udlejningshuse, opført i 1977. Udover klyngehuse, centerbygning og adgangsveje er hele området uspoleret kystlandskab. Rødhus Klit består af veludviklede klitrækker med forklit, hvid klit med åben vegetation og grøn og grå klit. Bag klitrækkerne forekommer artsrig klithede, lavninger og grønsværklit med stor artsdiversitet. En del af lokalplanområdet er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3 og beliggende indenfor kystnærhedszonen.

Hele lokalplanområdet er beliggende lige op mod **Habitatområde nr. 21 Ejstrup Klit, Eg-vands Bakker og Lien med Underlien**. Naturtyper på udpegningsgrundlaget for dette Natura2000 område er bl.a. Grå/grøn klit og klithede. Naturtyper som er sammenstemmende med de naturtyper som findes i rammeområdet for Rødhus Klit.

Området har en høj biodiversitet. Der findes mange arter indenfor arealet, som både er fredet, rødlistet og/eller bilag IV arter. De væsentligste arter som DN Jammerbugt vil fremhæve, er arter som findes og som er registreret indenfor rammeområdet og i tæt nærhed til byggefelter. Nævnes skal **Markfirben** (bilag IV art), ynglende især på sydvest vendte klitter med sparsom vegetation. **Nikkende Kobjælde** har en stor udbredelse i området med klitnaturtyperne og langs med Rødhus Klitvej, hvor der planlægges byggefelter. Nikkende kobjælde er en national ansvars-art og som Danmark har et særligt nationalt ansvar for artens beskyttelse. **Hedepletvinge** er en fredet sommerfugl og opført på habitatdirektivet samt rødliste vurderet som truet. Hedepletvingen fouragerer langs de ubeboede friarealer, langs med klitterne og i det flade lavbundsområde i den sydlige del af rammeområdet. Her er der mængder af gode urter for mange forskellige arter af insekter som fouragerer på Håret Høgeurt, Alm. Torskemund, Harekløver, Rundbælg, Blåmunke, Hedelyng og Tormentil mm.

Jammerbugt Kommune har ved den kommunale besigtigelser af § 3 natur, den 25.06.2014 - gennemgået den beskyttede hede i den sydlige del af rammeområdet, og den beskyttede klithede (naturtype grå/grøn klit) i det centrale rammeområde – begge lokaliteter hvor der

planlægges byggefelter. Grundigheden er estimeret intensivt og naturindholdet er estimeret højt. Især er det vigtigt at lægge mærke til, at kommunens biolog har vurderet at 90 % af arealet er **våd klithede**. Der blev fundet 42 forskellige arter, her i blandt Djævelsbid som er hedepletvingens værtsplante. Grå- og grønsværklit området blev naturindholdet ligeledes vurderet højt og grundigheden af besigtigelsen blev vurderet intensivt. Især at bemærke er, at arealet har mange positive strukturer, som forekomster af rensdyrlav og andre laver, er udbredt/veludviklet, ligesom Nikkende Kobjælde også bliver registreret ved besigtigelsen af kommunens biolog.

Begge de ovennævnte rapporter vedhæfter DN Jammerbugt til Jeres orientering.

Som eksempler ovenfor belyser, så har området ved Rødhus Klit en stor biodiversitet. DN Jammerbugt har selv observeret mange arter, men vil gerne henvise til Naturbasen.dk for en artsliste. Her er link: <https://www.fugleognatur.dk/lokalitet.asp?mode=unik&ID=16241>

Området er ifølge Jammerbugt Kommunes Helhedsplan beliggende i **Naturområde**.

I Naturområderne, skal hensynet til natur- og landskabsinteresser varetages i balance med de øvrige interesser i det åbne land. I disse områder må planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden ikke forringe muligheden for at opnå et givent mål for naturkvalitet. Ved et byggeri med 58 sommerhuse, er det et åbent spørgsmål om Jammerbugt Kommune tilsidesætter egne retningslinjer?

Området er også udpeget som **Grøn korridor** ifølge Jammerbugt Kommunes Helhedsplan. I de grønne korridorer, skal planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de dyr og planter, som korridorerne skal sikre. Mener Jammerbugt Kommune, at spredningsmulighederne sikres, ved et byggeri med 58 sommerhuse, selvom man tilsigter ikke at lave byggefelter ved populationer af djævelsbid og fund af larve spind af hedepletvinge? DN mener IKKE at kommunen varetager arternes interesser, for hvordan sikrer man at de nye grundejere utilsigtet slår græs og dermed fjerner mulighederne for spredning. Ligesom et areal på ca. 13.000 m² vil blive bebygget og et betragteligt areal vil blive inddraget til kørefaste veje med stor risiko for varig påvirkning/skade under etableringsfasen.

Generelt finder vi det overraskende, at kommunen mener at kæmpe sommerhuse med byggefelter der ligger relativt tæt og som bygges oven i beskyttet natur er en hensigtsmæssig balance med natur- og landskabsinteresser!

Projektet vil uden tvivl, medføre en øget rekreativ brug af N 2000 område, hvilket potentielt kan medføre et øget slid på habitat naturtyperne. Det er ligeledes uden tvivl, at øget bebyggelse i klitnaturtyperne, sammenlagt med slid og forstyrrelser fra beboer og deres kæledyr som hunde og katte - kan påvirke bilag arten Markfirbenet negativ. I øvrigt et scenarium som også er beskrevet i Væsentlighedsvurderingen.

Naturbeskyttelsesloven og sommerhusstatus:

I forhold til Jammerbugt Kommunes Helhedsplan, er det Danmarks Naturfredningsforening vurdering, at lokalplanforslaget strider imod følgende:

pkt. 5.2. planlægning af regionale ferie og fritidsanlæg herunder sommerhuse

pkt. 8.5. naturområder- hensynet til natur- og landskabsinteresser

pkt. 8.7 grøn korridor- skal forbedre levesteder for dyr og planer

pkt. 10.1. lavbundsområde i mindre del af området

Jammerbugt Kommunes baggrund for lokalplanforslaget er følgende udsagn:

Lokalplanen muliggør udstykning af sommerhusgrunde i det allerede eksisterende sommerhusområde - Beskyttet natur – Hede: Sommerhusområdet ved Rødhus Klit har været udlagt siden 1977. Naturbeskyttelseslovens forbud mod tilstandsændringer er således ikke aktuelle for de områder, der er udpeget som hede arealer.

DN mener ikke at dette udsagn er korrekt. Området blev udlagt til ferieby/feriehuse i et erhvervsområde – ikke sommerhuse. Desuden blev de områder hvor byggefelterne er placeret – specifikt omfattet af retningslinjer i den gamle plan om, at de ikke kunne bebygges. Jammerbugt Kommune har i øvrigt oplyst på et møde den 18. marts 2021 - at den tidligere Pandrup kommune, ingen dokumentation har for hvornår området er overført til sommerhusområde! Derfor må området være omfattet af byplanvedtægt nr. 1 fra 1953, som må være gældende.

En større del af arealet er §3 beskyttet hede. Loven tilsigter at et naturbeskyttet område, ikke må tilstands ændres, uden forudgående dispensation med klageadgang. Derfor skal byggefelter, hvor områder er registreret som beskyttet hede, igennem Jammerbugt Kommunes myndighedsbehandling med en natur gennemgang, som afstedkommer en evt. dispensation.

Jammerbugt Kommune kan ikke ændre ved, at området var rammebestemt som erhvervs-/fritidsområde, da Naturbeskyttelsesloven i 1992 trådte i kraft. Hvornår status blev ændret til sommerhusområde, er uvis. Men formelt set plejer det først at ske når området lokalplanlægges – og det er dermed først nu.

Derfor skal bygherre ansøge Jammerbugt Kommune om dispensation for byggeri på områder som er beskyttet af Naturbeskyttelsesloven.

Grundlæggende mener Danmarks Naturfredningsforening at Jammerbugt Kommunes udlægning af området som sommerhusområde er forkert og derfor er forudsætningen for planen slet ikke til stede.

DN har derfor undersøgt områdets zonestatus, med baggrundsviden fra de tidligere gældende Helhedsplaner og modtagende hørings svar og kommunens bemærkninger dertil og vi medtager her relevante udsnit fra dengang:

”Ved vedtagelse af kommuneplan i 2009 fremgår det af hvidbogen at Danske Folkeferie skriver i sit høringssvar, at rammerne for områdets anvendelse if.t. den gældende lokalplan nr. 1 medfører en ikke ubetydelig indskrænkning i anvendelses- og udviklingsmulighederne for centret. Kommunen svarer at områdets rammer udlægges til erhvervsformål såsom feriecenter m.v. og angiver retningslinjer for fremtidig lokalplanlægning i området- den eksisterende lokalplan er fra 1977 og der kan være et stort behov for at revidere plangrundlaget.

I 2013 er der i hvidbogen for høringssvar til kommuneplan vedr. Rødhus Klit skrevet: tidligere var området et erhvervsområde og konverteres nu til et rent sommerhusområde, og da der stadig er planen at drive erhverv i form af restauration, udlejning og butik bør området vel retteligt registreres som et blandet erhvervs- og sommerhusområde. Kommune svarer at vi afventer et konkret projekt- evt. ændringer vil blive gennemført i forbindelse med en evt. lokalplanproces. Projekt mager Morten Pedersen skrev samme år i hvidbogen at tidligere var området et erhvervsområde og konverteres nu til et rent sommerhusområde. Der drives stadig erhverv i området hvorfor området bør være registreret som blandet erhvervs- og sommerhusområde.

I 2017 er der i hvidbogen for kommuneplanen nævnt et svar fra Erhvervsstyrelsen om at det ikke fremgår af redegørelsen at der ikke må udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, og kommunen svarer at der ikke må ske en planlægning i de kystnære områder på bekostning af de landskabelig eller naturmæssige hensyn- ny udlæg kan ikke ske indenfor Kystnærhedszonen jfr. nationale interesser.”

En tilsvarende sag, netop afgjort i Planklagenævnet 28. januar 2021, angående sommerhuse i Guldborgsund ligner tilsvarende lokalplanforslaget ved Rødhus Klit.

Udsnit fra afgørelsen i Planklagenævnet: "at området ikke kan betegnes som et sommerhusområde, men som et feriecenter. Det er en bebyggelse der består af ferieboligbebyggelse med tilhørende fællesbygninger. I praksis er husene privatejede sommerhuse. Forskellen er, at de oprindelige huse står på fælles ejet jord, hvilket er en juridisk konstruktion, som passer til et feriecenter."

Danmarks Naturfredningsforenings Sekretariat har gennemgået lokalplanforslaget med jurister og byplaneksperter og deres konklusion er enslydende med Planklagenævnets afgørelse ovenover, at feriecenterformål **ikke** er det samme som sommerhusformål. Præmissen for planen er dermed ikke til stede – nemlig at området skulle være sommerhusområde, og at §3 beskyttelsen dermed ikke skulle gælde.

Med de ovennævnte opsummeringer af områdets status og naturindhold vil Danmarks Naturfredningsforening indtrængende opfordre Jammerbugt Kommune til, ikke at vedtage Lokalplan 18-002 med sommerhus byggeri ved Rødhus Klit.

Vælger Jammerbugt Kommune alligevel at vedtage lokalplanen, uden væsentlige ændringer i forhold til lokalplanforslaget, vil Danmarks Naturfredningsforening efterfølgende vurdere lokalplanen, som en mulig klagesag.

Afsluttende kommentar:

Hvis Jammerbugt Kommune og bygherre i stedet vælger at vedtage en lokalplan i sameksistens med det eksisterende byggeri, og i respekt for kystlandskabet og med et større beskyttelses- og forsigtighedshensyn over for sårbare arter, så vil DN hermed komme med tillægskommentarer, til et stærkt reduceret projekt.

Grundstørrelse: Man kan vælge at lave en udbygning i samme stil og harmoni som det eksisterende byggeri og holde den samme farvesætning og størrelse på beboelse. Dvs. grundstørrelse på 73 m² og klyngebygget.

Byggeprocent: I Lokalplanforslaget er der forslag for, at hver matrikel skal være 1200 m². med et samlet boligareal på maksimalt 180 m². Ud over sommerhuset må der opføres garage, carport, udhus, overdækning og lignende former for småbygninger på maksimalt 50 m² samlet set. Det vil sige, at der en byggeprocent på over 20 %. Således overholder bygherre og lokalplanforslaget IKKE Bygningsreglementet og Grundlaget for nye lokalplaner i sommerhusområder, vedtaget af kommunen oktober 2011. Her har man vedtaget en byggeprocent på maksimum 15 %. Link:

<https://www.jammerbugt.dk/borger/bolig-og-flytning/planer/visioner-og-strategier/visioner-for-sommerhusomraadet/>

DN mener at med tanke på de meget store naturværdier i området, bør bebyggelsesprocenten inden for hver byggegrund være ret lav, og helst ikke være meget større end 10 %. Vi finder det helt urimelig, at der i lokalplanforslaget nærmest planlægges parcelhuse i klitterne.

Opklarende spørgsmål - Må to ved siden af hinanden liggende matrikler lægges sammen? Vi mener ikke, at det må være en mulighed at sammenlægge 2 matrikler og derved bygge et kæmpe sommerhus. Det bør skrives i klausulen, for en evt. kommende lokalplan.

Udformning af sommerhuse, resumé:

180 m² synes at være meget store sommerhuse, der leder tanken hen på "erhvervsmæssig" udlejning.

Husenes ydervægge skal beklædes med træ. Mindre dele af facaderne (mindre end en tredjedel af den enkelte facade) må udføres i et andet materiale.

Tage skal opføres som sadeltage. Mindre dele af tagfladen (mindre end en tredjedel af den enkelte tagflade) må udføres i en anden form. Overdækkede terrasser skal opføres som en integreret del af tagfladen.

Taghældning skal være mellem 15 og 35 grader i forhold til det vandrette plan. Mindre dele af taget (mindre end en tredjedel af den enkelte tagfalde) må udføres med en anden hældning.

Tage skal beklædes med sort eller gråt tagpap, sort fibercement eller sort tegl, træ, sort eller gråt metal eller anlægges som grønt tag med sedum, græs-/lyngtørv eller lignende grønt materiale. Til tagbeklædning må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer. Glaspartier i form af tagvinduer og rytterlys må maksimalt udgøre 6,0 m².

Disse meget løse bestemmelser giver muligheder for 52 forskellige løsninger på, hvordan en sommerbolig kan bygges, så området i den sidste ende fremstår i klondikske dimensioner.

Der er kun foreslået en principiel udstykning, Bilag 2. Så udstykningsplanen kan der ikke tages stilling til før efter den endelige vedtagelse.

Kan man være sikker på, at siderne på byggefelterne på to ved siden af hinanden liggende parceller er parallelle? Hvis ikke, vil det øge det frygtede klondiske udtryk!

Fællesarealerne:

Eftersom der er tale om et naturområde med beskyttede naturtyper, er det bekymrende at planene gør så lidt for at tage disse hensyn. Omkring fællesarealet er der ingen bestemmelser for arealets anvendelse. Således er det reelt muligt at fjerne hele beplantningen og erstatte det med grus, asfalt, boldbane med kulturgræs eller andet. Lokalplanen bør indeholde tydelige bestemmelser om arealanvendelsen i fællesområdet, som tager størst muligt hensyn til naturen – særligt fordi en del er beskyttet hede.

Visuel påvirkning af landskabet – bemærkning til 7.1 nærzonen:

Det unikke kystlandskab med klitformationer og Jammerbugtens kyst kan ses på høje klit-toppe. Især er udsigten fra Tranum Klitplantage helt i særklasse. Mod sydvest kan ses de frie vidder ud over Tranum Skydeterræn og de hvide klitter ved Egvands Bakker – et naturområde som i øvrigt burde blive udpeget som Naturnationalpark.

Man kan også vende blikket mod nord og se Rødhus Klit Camping og Rødhus Klit Ferie By. De omgivelser skal ikke "forurenes" med mere end højst nødvendige installationer. Derfor bør der være forbud mod flagstænger og antenner, herunder parabol antenner.

I lokalplanforslaget er der ikke anvisninger om evt. anlagte swimmingpool. DN mener at der i en evt. vedtaget lokalplan, skal stilles forbud mod anlæg af swimmingpool.

Swimmingpools harmonerer ikke i kystlandskabet, og faktum er at naturen mangler plads, så endnu mere indskrænkning af naturtyper, vil være et tab af biodiversitet.

Terrænregulering:

Omkring terrænregulering, så er der faktisk ingen regulering overhovedet. Der står at der må ske regulering på +/- 0,5 m fra niveauet på det byggemodnede areal. Som DN fortolker det, må man således ommøblerer på sand og klitter ind til der er byggemodnet?

DN efterlyser faste retningslinjer for terrænregulering.

Lavbundsarealer - DN vil anbefale at bygherre og kommune udtager det sydlige område i lokalplanforslaget:

Den sydlige del af projektområdet er udover at være registreret som naturbeskyttet hede, også udpeget lavbundsareal. En del byggefelter er placeret her. Vi vurderer, at en byggemodning her vil resultere i mange vognlæs af sand og andet materiale som skal tilføres

byggefelterne, for at sikre fast bund og sokkel. Har man i Væsentligvurderingen taget forbehold for at området evt. skal drænes eller grøftes for at sikre de nye sommerhuse ikke er placeret på vandmættet grund? Nej, det har man ikke analyseret.

Med alle ovennævnte betragtninger vil Danmarks Naturfredningsforening, Jammerbugt Afdeling hermed lave indsigelse og lokalplanforslag 18-002 sommerhusområde Rødhus Klitvej.

Vedhæftet Jammerbugt Kommunes § 3 registrering af naturbeskyttede arealer.

Med venlig hilsen

Søren Rosenberg,
formand for DN Jammerbugt

Øverst til t.v. hedepletvinge, t.h. nikkende kobjæde, nederst t.v. djævelsbid og markfirben t.h..
Alle arter er sjældne og sårbare, fredet og/eller opført på den danske rødliste samt udpeget for habitatområdet.
Kan stadig opleves i Rødhus Klit. Foto: Søren Rosenberg

