

Lokalplanprocessen – Tre trin

Version 01

Hvordan når vi dertil, at der er ro på og klarhed over forholdene i de eksisterende sommerhusområder?

Der er tre trin på vejen:

- 1 – Revision af 2011-grundlaget
- 2 – Nye – bevarende – lokalplaner
- 3 – Overholdelse og håndhævelse af lokalplanerne

1 – Revision af 2011-grundlaget

Først lidt om hvad 2011-grundlaget er og hvad det ikke er:

Ikke et forvaltningsgrundlag, men grundparadigme for nye lokalplaner (i sommerhusområderne).

Grundlaget er godt. Men det er nødvendigt at foreningerne afklarer, hvor deres medlemmer har deres opmærksomhed og hvor de ønsker ændringer.

Der er et politisk ønske om en opdatering af 2011-grundlaget, men et uklart kommissorium.

Opdateringen blev besluttet i foråret 2021. Men først i maj 2022 begynder der at ske noget.

Ændringsønsker ser ud til at handle om:

- miljøforhold,
- mere præcise formuleringer,
- skelne mellem bevarende / nye planer,
- eventuelt særskilt om store huse.

Eksempler på formuleringer der afvises som gyldige af klagenævnet er "klittop" eller "samlet hele"¹.

Det sætter reelt de 'gamle' byplanvedtægter ud af kraft!

Kommunen involverer sommerhusejerne ved at tage dialogen med SSJK.

Inden det første møde mellem SSJK og JK om 2011-revisionen gjorde et par bestyrelsesmedlemmer i SSJK, kommunen opmærksom på, at processen for arbejdet var ukendt. Vi så en risiko for at blive 'taget som gidsler'.

Der skete ikke en ændring af processen inden første møde med kommunen.

Det første møde om 2011 revisionen, 2. maj 2022, var meget ustruktureret, men der kom dog nogle afklaringer frem. PL var fraværende.

SSJK var - med den hidtil vigende interesse for opgaven - helt uforberedte til mødet. Kommunen var ligeså – det gjorde det ikke bedre.

¹ På Emilievej 8 resulterer det i at hovedhus og anneks/udhus ligger med 25 m afstand.

Vi har nu en ny bestyrelse i SSJK, med friske kræfter, og har indført en anden arbejdsform. Ved SSJK formandsmødet den 25. maj med Jammerbugt Kommune gav borgmesteren og TMU formanden tilsagn om en forbedret proces.

Arbejdet med revisionen var forventet afsluttet over sommeren 2022, men nu hedder det slut året.

2 – Nye – bevarende – lokalplaner

De nye bevarende lokalplaner vil blive baseret på det reviderede grundlag.

Og vil derefter følge den lovmæssige og krævede proces med borgermøde og høring.

Men: Når vi er kommet til høringstidspunktet er det ved at være for sent. Det ses oftest, at det er vanskeligt at få ændringer igennem. Under alle omstændigheder er det optimalt at være tidligt ude med at påvirke indholdet!

En lokalplan består dels af en "redegørelse" dels "planbestemmelser". Redegørelsen beskriver de særlige forhold der gælder for området der skal lokalplanlægges. Redegørelsen er ofte omfattende og dækker mange emner, som natur, nuværende bebyggelse, matriklernes størrelse, særlige karakteristika etc.

Forvaltningen oplyser, at man dertil vil gennemføre en eller flere 'vandring' for hver ny lokalplan. Det er positivt.

Der vil være behov for flere / mange nye planer. Og der er flere gamle "Byplanvedtægter" der skal erstattes med bevarende lokalplaner!

Den første bevarende plan for Saltum Strand området, syd for Saltum Strandvej er planlagt til at blive igangsat 2022.

Men det lyder til at blive med start den 31/12!

Vores synspunkt er, at det er vigtigt:

- At grundlaget (2011) som vi kender det er et godt udgangspunkt, dog med nedjusteret maks. totale brutto areal
- At store sommerhuse holdes ude af de bevarende planer
- At der gennemføres en politisk proces omkring store sommerhuse. Der er behov for at kommunen forholder sig til om man vil de store huse, hvor de i givet fald skal ligge og hvordan der skal planlægges for dem.

Ved møde mellem SSJK og Jammerbugt Kommune 25. januar oplyste borgmesteren at man vil forholde sig politisk til spørgsmålet om store huse.

3 – Overholdelse og håndhævelse af lokalplanerne

Når lokalplanen er vedtaget, så skal den overholdes og håndhæves, for at det hele giver mening.

Her er vi blevet advaret fra såvel tidligere Jammerbugt Kommune folk som folk ansatte i forvaltning i andre kommuner.

Vi har desværre allerede set, at der gives dispensationer i byggesager til nye lokalplaner, fx Blokhush nord.

Flere foreninger har gennem indsigelse gjort opmærksom på den glidebane, som risikerer at begynde igen.

Der synes i forvaltningen at være større ivrighed for at finde belæg for en dispensation, end for at undgå den.

Det må være byggeriet der indretter sig efter lokalplanen – ikke omvendt.

Ud over det byggetekniske vil nye lokalplaner omfatte en lang række andre forhold, der samlet set er med til at sikre bl.a. harmoni, natur og kvalitet i områderne.

Det er fx regulering af belysning, hegn, beplantning etc.

Kommunen vil ikke være opsøgende i forhold til disse forhold. Foreningerne har generelt ikke et ønske om at være opsøgende.