



Til Chr. Hem, formand TMU

Saltum den 28. september 2024

CC Medlemmer TMU, borgmester Mogens Gade

Vedrørende den første nye lokalplan for sommerhusområde Saltum Nord

Den første lokalplan 24-010 for Saltum Strand sommerhusområdet er i fornyet høring.

Planen, der er den første i en række, kan forventes at være paradigmeskabende for fremgangsmåden for de følgende 7-9 planer for området.

Vi hører politikere i Jammerbugt Kommune fremhæve forståelse for, at "størrelser" af bygninger er helt centrale og samarbejdet med sommerhusejerne fremhæves som vigtigt og positivt.

Spørgsmålet om "størrelser" blev netop løst med politisk beslutning og dokumentationen af de politiske krav i "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet", maj 2023 ("Grundlaget").

Vi undres derfor over, at forvaltningens realisering af en lokalplan der ikke overholder de politiske krav mht. bygningsstørrelser, men som introducerer nye begreber.

Vi bemærker, at ikke alle politikere er opmærksomme på, at der ikke er tale om at begrænse bygningerne størrelse til 150 m² i lokalplanen. Se størrelserne i tabellen:

Maksimale Bygningsstørrelser	Politiske krav i "Grundlaget"		Lokalplan 24-010	
	Grund mindre end 2.500 m ²	Grund større end 2.500 m ²	Grund mindre end 2.500 m ²	Grund større end 2.500 m ²
Sommerhus	125	150	125	150
Ekstra bygninger	20	35	50	50
Overdækket terrasse	-		35	35
I alt	145 m²	185 m²	210 m²	235 m²

Som politikere bør I fastholde jeres krav, og holde fast i at disse forhold kan fastlægges juridisk gældende netop i en lokalplan.

Vi undrer os også over, at vi som grundejerforening skal være den part der kræver de politiske krav overholdt.

Vi har kort beskrevet problemerne herunder. Fuld beskrivelse findes i den formelle indsigelse fremsendt til forvaltningen. Vedlagt som bilag.

Konklusion

Vi fastholder, at de politiske krav, som de fremgår af "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet", maj 2023 ("Grundlaget"), skal danne grundlag for husstørrelse og sekundære bygninger, herunder overdækkede terrasser i lokalplanen.

Vi advarer imod at nuværende byggemuligheder presser de politiske krav i "Grundlaget" ud, ved således at anvende andre kriterier for fastlæggelse af bygningsstørrelser.

Vi fastholder at "Overdækkede terrasser", der ikke er et begreb i "Grundlaget", defineres som tilhørende sekundær bebyggelse, for at undgå en ikke tilsigtet forøgelse af bygningsmassen.

Et farligt princip, der går imod de politiske beslutninger

Forvaltningen udtrykker følgende generelle princip i sin argumentation:

"Der må i udarbejdelsen af lokalplaner ses på hvor meget der er mulighed for at bygge, altså den byggeret man har, kontra den byggemulighed man får med en ny lokalplan."

Dette er et farligt princip, da det går imod de politiske beslutninger som fremgår af "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet", maj 2023.

I "Grundlaget" sættes der netop generelle mål for eksisterende sommerhusområder.

"Grundlaget" kan ikke fraviges mht. bygningsstørrelser i dette område

Af "Grundlaget" side 22 fremgår: *"Med udgangspunkt i bestemmelser for de forskellige eksisterende områder, arbejdes der overordnet ud fra to forskellige maks. størrelser, da disse går igen fra område til område. Disse vil som udgangspunkt blive brugt i nye lokalplaner for eksisterende områder, medmindre analysen af området viser noget andet. Som udgangspunkt fastsættes der i lokalplaner for eksisterende områder..."*

Da analysen netop ikke "viser noget andet", som vi har påvist i første høring, skal "Grundlaget" følges.

Dertil en farlig præcedens ved at tage udgangspunkt i den byggeret man har

Forvaltningens indirekte argument med at de 17 høringsbreve imod husstørrelserne i lokalplansforslaget kommer fra husejere uden for lokalplansområdet, forstærker dette, idet de skriver:

"Størrelserne i denne lokalplan afspejler forholdene i denne lokalplan og danner derfor ikke præcedens for de kommende lokalplaner".

Det er således ikke "grundlaget" og de politiske krav der følges, men den nuværende lokalplan for en del af området.

Dette argument kan og vil efter vores opfattelse blive misbrugt til større byggerier for senere lokalplaner i områder dækket af Byplanvedtægt nr. 1, idet der i disse områder er matrikler på 10.000 m² og større som ifølge Byplanvedtægt nr. 1 må bebygges med 10%.

Derfor må vi fastholde, at det er "Grundlaget", de politiske krav fra 2023, der må danne rammerne for husstørrelserne i dette og kommende sommerhus lokalplaner.

Det var jo netop en af de politiske intentioner bag "Grundlaget", at begrænse de voldsomt store bygninger, der kunne bygges efter f.eks. Byplanvedtægt nr. 1.

Med venlig hilsen

John A. Hunderup

Formand SSJK
formand@ssjk.dk

Jens Ulrik Engelund

Grundejerforeningen for
Saltum Strand
jens.ulrik.engelund@saltum-strand.dk