

**Referat fra medlemsmøde 19. maj 2023**  
**GRUNDEJERFORENINGEN FOR SALTUM STRAND**  
**Egnssamlingen Saltum**  
**Kl. 10:00 til 12:15**

**Dagsorden:**

1. Velkommen/Præsentation (Knud)
2. Gruppediskussion: Hvad kan I gøre som grundejere? (Jens Ulrik)
3. Orientering om revisionen af dokumentet "Grundlag for lokalplanlægning i sommerhusområdet, version 2023" (John)
4. Kort orientering om den forventede proces (Jens Ulrik)
  - a) Landskabsanalyse (John)
  - b) Eksisterende bestemmelser / deklarerationer (Svend)
  - c) "Vandringer"/"Borgermøde" hvilke muligheder giver det? (John)
5. Dispensationer i relation til lokalplanen (Svend)
6. Gruppediskussion: Hvad kan vi konkret gøre for at påvirke lokalplanerne? (Jens Ulrik)
7. Afslutning (Knud)

**Til stede for bestyrelsen:**

Formand Knud Jørgensen

Formand for lokalplanudvalget (og formand for SSJK) John Hunderup

Bestyrelsesmedlem Jens Ulrik Engelund

Bestyrelsesmedlem Svend Schrøder

Kasserer Lisbeth Mikkelsen

Suppleant Finn Skovsgaard

**Fraværende:**

Søren Kofoed Nielsen

**Referat** Helle Nordahl (medlemsadministration)

**1) Velkommen/Præsentation**

Formand Knud Jørgensen noterede sig den store interesse med 80 tilmeldte deltagere og bød de veloplagte medlemmer velkommen, og redegjorde herefter kort for, hvad dagens møde indebar.

**2) Gruppediskussion: Hvad kan I gøre som grundejere?**

Jens Ulrik opfordrede alle til at være aktive forud for den kommende lokalplan. At medlemmerne skal være meget opmærksomme på, hvad man ønsker og hvad man ikke ønsker.

Opfordrer til at man er aktiv på sociale medier – med fx læserbreve, etc.

Konstaterer at der er flest tilmeldte medlemmer syd for Saltum Strandvej.

Før næste punkt, skal de enkelte medlemmer præsentere sig for de øvrige ved bordet, mht. hvor de kommer fra (område, vejnavn, etc.) med henblik på, at arbejde sammen i lokalplan processen.

### **3) Orientering om revisionen af dokumentet "Grundlag for lokalplanlægning i sommerhusområdet, version 2023"**

Det er retningsgivende politiske ønsker, som ikke er kommet videre endnu, men kun besluttet i TMU (Teknik- og miljøudvalget).

Retningsgivende ønsker er ikke:

forvaltningens ønsker, en lokalplan, juridisk bindende eller en præcis regulering.

SSJK (med ca. 60 grundejerforeninger som medlem), har påvirket processen ved: At medlemsforeningernes krav og ønsker indgår i udvikling af lokalplanen.

Præciseringer af tekst.

"Sæt" af max. husstørrelse ift. forskellige områder.

Fået gennemført, at store huse ligger i separat område.

Fået præcisering af begrebet "nærzone".

Dog må det desværre konstateres, at begrebet natur/miljø fremstår svagt. Naturen er taberen.

Begrebet "*som udgangspunkt*" (der forekommer mange gange) er et politisk begreb/ønske. Dog er det forvaltningen der laver lokalplanen og de kan bevæge sig væk fra det politiske ønske.

Sommerhusejernes krav/ønsker gennemgås:

Det er vigtigt at fastholde lokale deklamationer.

En FARLIG formulering (fra forvaltningen) er: "I eksisterende områder **uden** en begrænsning af størrelsen, kan husstørrelsen være op til 230 kvm.

Her skal de enkelte grundejerforeninger/medlemmer være meget opmærksomme.

Se vores hjemmeside, hvor der gennemgås hvordan vejen til en lokalplan foregår.

Her er landskabsanalysen særligt vigtig.

Det er vigtigt at vide, at **før** nye lokalplaner foreligger er alt muligt. Så man skal være opmærksom. Er de først etableret er området "låst" og der bliver ikke ændret noget.

Spørgsmål fra medlem:

*Er det forvaltningen eller politikerne i forhandler med?*

Svar John Hunderup:

*Vi har valgt at holde fast i politikerne, idet de vil det samme som os.*

Spørgsmål fra medlem:

*Vedr. deklamationer: hvor finder man tekst til servitutter og deklamationer?*

Svar John Hunderup:

*Det kan godt være rodet, fordi typisk ligger en deklamation, der gælder for hele vejen, på én enkelt ejendom, så det kan være svært at finde.*

Svar Svend Schrøder:

*Deklarationer er gerne tinglyst på den enkelte ejendom, men kan være svære at finde.*

*Hvis man søger på [www.OIS.dk](http://www.OIS.dk) kan man finde oplysninger om stort set alt på en ejendom, fx tinglysningsdokumenter, og om der fx er tinglyste lokalplaner.*

#### Spørgsmål fra medlem:

*Der har tidligere været mangel på folk i kommunen og det har været politikerne der har besluttet, hvad embedsmændene skal tilslutte sig. Virker som om, der er politisk holdning hos embedsmændene?*

#### Svar John Hunderup:

*Ja, det kan konkluderes, at forvaltningen bestemmer rigtigt meget.*

*Et medlem supplerer med, at man altid kan søge aktindsigt i kommunen.*

## **4) Kort orientering om den forventede proces**

Til start var der 5-7 lokalplaner for området, det er nu udvidet til 10.

Katrine Brix Mørk, planlægger i Jammerbugt Kommune, sidder med lokalplanerne.

Vi er varslet 8 ugers høringsfrist, når de 3 første forslag til nye lokalplaner kommer til efteråret (formodentlig til september) med forventet vedtagelse jan-feb 2024.

Det er blevet oplyst, at der vil blive udarbejdet 3 lokalplaner – men hvilke vides ikke p.t. Lokalplaner for de øvrige områder foreligger formentlig først i 2024/25.

Alt offentliggøres via [www.Plandata.dk](http://www.Plandata.dk) og information tilsendes de berørte sommerhusejere via E-boks. Så der opfordres til, at man også husker at tjekke mail i ens E-boks. Specielt er det vigtigt for de 7 områder, hvor vi efter september ikke kender en tidsplan.

Der vil blive afholdt enten et borgermøde **eller** en vandring i området, hvor både embedsmænd og politikere vil deltage. Medlemmerne opfordres til at deltage i møder/vandringer og meget gerne udtrykke ønske om vandring efterfulgt af borgermøde ved mail/brev til Kathrine Brix Mørk.

Desværre måler og beregner embedsmænd i kommunen tit ud fra luftfotos de har liggende, og ikke ved selvsyn ude i terrænet.

## **a) Landskabsanalysen**

Denne er særledes vigtig at sætte sig ind i (se link på vores hjemmeside).

Den er udarbejdet af "LYTT" – landskabsarkitekter, Århus.

Hovedområdet for vores område er Saltum Strand Syd, Saltum Strand Nord og Faarup Klitbakker.

Tidligere var forventningen 5-7 lokalplaner, - nu er det 10.

Som et eksempel er sagen om "Ankerhusvej" i Blokhus, et glimrende eksempel på, hvor galt det kan gå. Der var vandring i området, men ikke lige præcis på Ankerhusvej. Ingen troede det muligt, at der kunne blive givet tilladelse til et 250 kvm stort hus.

Opfordrer igen medlemmerne til, allerede NU, at undersøge og nærlæse landskabsanalysen for eget område, vej, etc., og sætte sig godt ind i forholdene.

"Viden er magt" og det er vigtigt at være på forkant.

Spørgsmål fra medlem:

Det virker som om politikerne og embedsmændene er uenige?

Svar John Hunderup:

Det ser ud til at politikerne, ligesom vi, manipuleres af embedsmændene – så vores strategi er at holde fast på politikerne.

## **b) Eksisterende bestemmelser/deklarationer**

Redegjorde for planlovens elementer, herunder kommuneplanens rammedel, som foreningen tidligere ved sidste revision havde anført, at "Grundlag for nye lokalplaner" burde være indeholdt i. (Så ville bestemmelserne være bindende).

Dette er ikke tilfældet - heller ikke med revisionen 2023. Det er altså politikerne og embedsværket som i hvert tilfælde skal "vurdere" bestemmelsen. Det samme er gældende for eksisterende deklarationer, som i al væsentlighed kan overføres til nye lokalplaner.

Men, det er igen et skøn selvom planloven bestemmer, at alt der kan indeholdes i en lokalplan skal anføres. Et eksempel på en ny bestemmelse som IKKE kan optages, vil være pligt til at danne en grundejerforening. Vores forening er en frivillig forening med rigtig mange medlemmer - det skal vi være stolte over.

Spørgsmål fra medlem:

Hvad nu, hvis man ikke kommer videre/igennem med embedsmændene, hvad muligheder er der så?

Svar John Hunderup:

Der holder vi fast i en politisk taktik, for det er lettere at få politikerne med. De vil det samme som os.

Det er derfor det er så vigtigt, at man kender deklARATIONEN for sit eget område.

## **c) "Vandringer" / "borgermøder" – hvilke muligheder giver det?**

Igen er det vigtigt at møde op, - så mange som muligt.

Grundejerforeningen vil gerne presse på for, først at få en vandring og senere et borgermøde.

Vandring skal foregå **inden** den færdige lokalplan foreligger og politikerne skal inviteres med.

Spørgsmål fra medlem:

Hvem skal vi henvende os til?

Svar John Hunderup:

Katrine Brix Mørk, - alternativt Kell Agerbo.

Kører det helt fast, så kontakt politikerne i TMU (Teknik- og Miljøudvalget).

Spørgsmål fra medlem:

De nye affaldscontainere bør vel også med i planlægningen/vejregler?

Svar John Hunderup:

Se vores Facebook side, hvor der er livlig debat herom.

Der er mange lovmæssige modstridende forhold, og der er fra kommunal side en stor grad af pragmatisme. Så opfordringen er at afvente og se om ikke der kommer en pragmatisk løsning.

Spørgsmål fra medlem:

Mht. til naturen er der i årenes løb sket en stigende "lysforurening" med især udendørslys. Kan det ikke begrænses?

Svar John Hunderup:

Korrekt at det ikke er reguleret p.t. I de nye lokalplaner kan det blive reguleret til, at der kun må forefindes lys ved/på huset.

Svar Jens Ulrik Engelund:

En mulighed er jo også at klare det i området ved at spørge naboen, om det ikke kan reduceres.

Spørgsmål fra medlem:

Vil en deklaration, stadig være koblet til hus/område?

Svar John Hunderup:

Kommunen er ofte "påtaleberettiget", men eventuelt kan ens egen grundejerforening også være det.

Svar Svend Schrøder:

Langt de fleste nuværende forhold kan overføres til nye lokalplaner.

Svar Jens Ulrik Engelund:

Man skelner mellem rådigheds- og tilstandsdeklarationer:

Tilstand er fx bygninger, farver, etc.

Rådighedstilstand er noget der skal videreføres, fx stier, etc.

Man mener at forskellen er, at rådighedsdeklarationer skal videreføres, men tilstandsrelationer kan indføres i ny lokalplan.

## **5) Dispensationer i relation til lokalplanen**

Det er ulovligt at lave en lokalplan uden at dispensationer er tilladt.

## **6) Gruppediskussion: Hvad kan vi konkret gøre for at påvirke lokalplanerne?**

Der er politikerne og embedsmændene.

Borgmesterposten er speciel, idet det er den eneste politiker, der hver dag under sit arbejde møder embedsmændene i forvaltningen. De øvrige politikere skal informeres direkte, hvis de skal have en chance for at forstå og sætte sig ind borgernes syn på forvaltningens beslutningsforslag.

Lave læserbreve eller artikler til avisen.

Kender man nogen, der kender nogen, der kan hjælpe en videre?

Man kan finde mange oplysninger på [www.Plandata.dk](http://www.Plandata.dk) – hvor alle forslag til og gældende lokalplaner skal offentliggøres. Her kan man ud fra sin adresse finde den lokalplan/byplanvedtægt som pt gælder i området.

Man kan abonnere på [www.jammerbugt.dk](http://www.jammerbugt.dk), således at man automatisk modtager besked om f.eks. dispensationer, lokalplaner, mm i sin mail. På foreningens hjemmeside vil der bliver lagt en vejledning, der udførligt viser, hvordan man kan oprette abonnement.

Vigtigt er at huske, at man altid kan afmelde sig igen.

Igen må vi påpege, at "viden er magt" og det gælder om, at være på forkant.

## **7) Afslutning**

Knud Jørgensen takker for det flotte fremmøde.

I bestyrelsen vil vi fortsat gøre alt vi kan, men vi kan ikke gøre det uden medlemmernes hjælp.

Så opfordringen kan ikke siges for tit: gå hjem og undersøg hvilke deklARATIONER/regler der er for netop det område I bor i, sæt jer ind i dem og kom gerne med kommentarer.

Tak for et godt møde.

Mødet afsluttet kl 12:15.