

Grundejerforeningen for Saltum Strand

Referat fra 10 workshop-grupper vedrørende revision af "Grundlaget for nye lokalplaner i sommerhusområdet" 2011 version

**Grundejerforeningen for Saltum Strand gennemførte
den 17. september 2022 kl. 9 – 12 på Faarup Skovhus
workshop med 90 deltagere**

**Formålet var at få konkrete og dokumenterede kommentarer
fra sommerhusejerne til
"Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet" fra 2011**

**10 arbejdsgrupper dokumenterede deres udsagn med prioritet 1, 2 og
3 og fremlagde deres resultat i plenum for kommentering af alle
tilstedeværende.**

**Nærværende notat er en renskrivning af arbejdsgruppernes prioritet 1,
2 og 3, samt referat af supplerende kommentarer ved plenum
fremlæggelsen**

Indledning

Mødet og workshop-arbejdet blev indledt med, at bestyrelsen forklarede hvad "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet" (2011-notatet) er og ikke er, samt hvordan dagens arbejde vil indgå i de kommende forhandlinger med kommunen. Desuden blev forholdene omkring lokalplaner, deklARATIONER, helhedsplaner, bygningsreglement etc. gennemgået.

Derefter igangsattes workshop-arbejdet efter en fastlagt proces, der sikrede at alle deltagere blev aktiveret og bidrog med udsagn, at der blev prioriteret og dokumenteret. Plenum fremlæggelsen sikrede at eventuelle divergerende meninger kom frem og kunne dokumenteres i referatet.

Gruppe 1 A

Emne: Bygningens omfang, længde, kælder, antal bygninger, højde (2011 s. 8-15)

1. Prioritet

Bebyggelsens størrelse: 15% - max. størrelse: 150 m²

Annekser: hvordan tæller de? (Med eller uden beboelsesret).

Vi ønsker ikke kældre, - men hvordan tæller de?

2. Prioritet

Taghældning 15 - 30 grader. Ikke flade tage.

Vi ønsker ikke solceller.

3. Prioritet

Maximum to bygninger på grunden.

Bygninger i forlængelse af hinanden – max. 25 meter.

PS: de gældende regler skal ikke udvandes.

Plenum kommentarer

Jens Ulrik Engelund (best.medlem): Der er allerede bestemmelser vedr. højde, etc.

Gruppe 1 B

Emne: Bygningens omfang, længde, kælder, antal bygninger, højde (2011 s. 8-15)

1. Prioritet

Husets størrelse, max 150 m² + max 30 m² garage/anneks.

2 bebyggelser max.

2. Prioritet

Husets højde max 5,0 meter

Taghældning max 25 grader

3. Prioritet

Sammenhængende bygninger på grunden (ikke i hver sin ende af grunden).

Plenum kommentarer

Medlem: Enig i 150 m² + 30 m² carport/udhus. Skal ligge som 2 "boliger" sammenhængende og harmonisk placeret.

Bestyrelsens kommentarer

Vi har en generalforsamling beslutning fra 2021 om en maksimal størrelse på 150 m² brutto areal, dvs. alle arealer uanset anvendelse. Dette er også forhandlet med kommunens forvaltning.

Gruppe 2

Emne: Placering i terræn, ved skrænter, bebyggelsens ydre fremtræden (2011 s. 16-19)

1. Prioritet

Placering i terræn med 3 meter højdeforskelle. Der skal laves en niveauplan, der ikke må være højere end gennemsnittet af grundens højde. Der må ikke tilføres materiale til grunden, for at ændre niveauet. Dispensationer må ikke gives.

"Må ikke virke højt placeret".

2. Prioritet

Ved skrænter og meget kuperede områder, skal der laves byggelinjer fra hus til skel.

Ingen "betonkanter".

3. Prioritet

Ydre fremtræden: ingen komposit produkter eller fibercement.

PS: Ikke hvide stern- og vindskeder.

Plenum kommentarer

Der skal laves byggelinjer – det forhindrer diskussionen med kommunen.

Ydre fremtræden træ – kun naturmaterialer – ingen fibercement etc.

Medlem: Hvis der ikke må være hvide stern- og vindskeder kommer sorte facader og vinduer til at virke meget dystert.

Medlem: Smag bliver man nok aldrig enig om. "Der er min smag og dårlig smag". 😊

Gruppe 3

Emne: Materialer, farver, tagform/hældning, tagmaterialer (2011 s. 20-24)

1. Prioritet

Taghældning max 25 % (ét plan).

Argumenter:

For at skåne det visuelle i landskabet.

2. Prioritet

Tagmateriale: pap, cement, skifer, græs. Ingen solceller.

Argumenter:

Ensartetheden i et område.

Tage i samme udstykning, eventuelt samme materialer.

3. Prioritet

Husenes farver = jordfarver og træ.

Argumenter:

Igen af hensyn til helhedsindtrykket i et område.

Plenum kommentarer

Medlem: med græs på tage, menes alle græsarter.

Gruppe 4

Emne: Opvarmning solpaneler, solvarme, solceller på tag/væg, isolering, minivindmøller, jordvarmeanlæg (2011 s. 25-33)

1. Prioritet

Nej til husstandsvindmøller.

Argumenter:

Visuelt skræmmende. Rekreativt naturområde.

2. Prioritet

Ja til jordvarme uden gravearbejde i eksisterende klit.

Argumenter:

Ja til alternativ energi.

3. Prioritet

Ja til sol-energi.

Argumenter:

Betingelser: integrerede paneler på tag, ikke på nabovendte sider.

Argumenter:

Vedvarede, alternative energiformer.

Plenum kommentarer

Medlem: Ingen solceller, da de er glinsende tage.

Vedr. solceller: For alle, eller i al fald for de fleste er sommerhuset jo bolig nr. 2, og der kan laves solceller der ikke kan ses.

Medlem: I forhold til solceller kunne de måske placeres/sidde på husside i terrænhøjde så de ikke skæmmer.

Gruppe 5

Emne: Udstykning, bebyggelsens orientering, samlet beboelse, ubebyggede arealer, jordbalance, jordvolde (2011 s. 34-40)

1. Prioritet

Ved udstykning (også af nyt hus på eksisterende grund), skal der fastlægges byggefelt/byggelinjer:

- Øst-vest placering
- Taghældning/højde
- Minimumsstørrelse af grunde på 2.500 m²
- Husstørrelse max (sikrer natur)

Hvis man ønsker store sommerhuse > 200 m², må det udstykkes i særlige områder.

2. og 3. Prioritet

Ikke udfyldt.

Plenum kommentarer

Ingen.

Gruppe 6

Emne: Belysning, beplantning, hegning og læskærme, beplantningsbælte/levende hegn (2011 s. 40-45)

Belysning

Orienteringslys OK for adgang til hus. Udelys på hus i begrænset omfang.

Beplantning:

Ingen randbeplantning

Begræns hyben, gyvel og andre invasive arter

Bjergfyr OK som læbeplantning

Træer som hun klyngebeplantning

Bevar klitheden ved at holde selvsåede træer væk

Træer og beplantning fjernes/holdes inde fra fællesvej.

Hegn og læskærme:

Ingen stakit langs skel

Kun kunstige hegn i tæt forbindelse med bygninger/terrasser

Kunstige jordvolde udformes med naturlig klitlignende form, og beplantes med lyng/hjelme/bærbuske -> IKKE lang, regelmæssig roekulevold.

Plenum kommentarer

Medlem: vedr. invasive arter er det faktisk kommunens pligt at bekæmpe dem.

Medlem: der skal være beplantning i nye områder, så der ikke kun er rent sand.

Gruppe 7

Emne: Belægninger i indkørsel og veje, parkering, terrasser, renovationsstativer, flagstænger, swimmingpools mv, tekniske anlæg (2011 s. 46-51)

1 Prioritet

Indkørsel og parkering.

Argumenter:

1. Naturlig belægning (stabilgrus) Undgå parcelhus karakter. Undtagelse ved sandflugt
2. Størrelse: max antal pladser
3. Ingen indhegning (sten/jordvolde)
4. Ingen belysning tændt i mørke

2. Prioritet

Affaldsskjul.

Argumenter:

1. Ensartet indhegning af beholdere
2. Miljø: sprede affald, når vælter
3. Fælles ordre til modulsystem for lokalplan-område

3. Prioritet

Terrasser

Argumenter:

1. Afgrænsning: ikke sten/jordvolde til at hindre indsyn/give læ
2. Rækværk af træ i husets farve
3. Ingen belysning
4. 5 meters afstand fra skel
5. Max for terrassedybde
6. Undgå parcelhuskarakter helt generelt.

Plenum kommentarer

Ingen indhegning med armeringsjern, etc.

Terrasser skal følge husfacaden og ikke være i glas.

Medlem: Hvis ingen belysning, måske tage en snak med en politiinstans. Der er mange indbrud.

Medlem: Vedr. affald, kunne man også overveje om man ikke selv kunne samle sit affald og bringe det til et samlet renovationssted på udvalgte steder.

Medlem: Det kan måske være en løsning i nye udstykningsområder. I allerede etablerede områder kan det være svært at finde egnede områder. Hvem vil fx afgive 100 m² af sin grund?

Gruppe 8

Emne: Området – åbne områder – bomme og kæder, veje, stier, ubebyggede fællesarealer, postkasseanlæg, skilte støjgrænser (2011 s. 53-56)

1. Prioritet

Ingen belysning af fællesområder – veje, pladser, stier

Ingen skiltning – bortset fra vejskiltning

Argumenter:

Naturoplevelser.

2. Prioritet

Ingen byggeri på fællesarealer – og eventuelt afgrænsning af områder kun med beplantning – herunder respekt for områdets karakteristika.

Argumenter:

Naturoplevelsen.

3. Prioritet

Lave støjniveauer – især i aften timer og weekends.

Argumenter:

Områdets funktion som rekreativt område.

Plenum kommentarer

Støjniveau sænkes til 40 db i dagtimer og 35 db udenfor tidsrammen aften/weekend.

35 db som for en luft-til-luft varmepumpe. Argumentet er områdets funktion.

Medlem: Hvad er forskellen på fælles og fredet areal? Kan fredning ophæves?

Jens Ulrik Engelund (best.medlem): "Jeg nægter at tro, at fredareal i klit fjernes. Men man må altid passere".

Svend Schrøder (best.medlem): En fredning ophæves ikke.

Medlem: det kan nok være svært at undgå, at der er højere støjniveau i weekender.

Gruppe 9

Emne: Store sommerhuse (Vedledning om store sommerhuse 2021 fra erhvervsministeriet/boligministeriet, udtalelse fra Michael Krogsgaard (V) formand for Teknik- og Miljøudvalget i Jammerbugt Kommune)

1. Prioritet

Definition af "stort sommerhus"?

Argumenter:

Man kan ikke lave regler for disse, uden at vide hvad de er.

Forslag til definition: 150 m² i et plan – eller > 8 faste sengepladser.

2. Prioritet

Store sommerhuse skal ligge for sig selv.

Argumenter:

Store sommerhuse forstås som primært til udlejningsbrug. Det er derfor tilrådeligt, at de lægges samlet, som at "feriecenter".

3. Prioritet

Store sommerhuse skal indgå harmonisk i området.

Argumenter:

Harmoni forstås som farver i materialer.

Området forstås lokalt, som det område der dækkes af lokalplanen.

Plenum kommentarer

Jens Ulrik Engelund (best.medl):

Henviste til at Erhvervsministeriets første udkast (2020) til Vejledning om store sommerhuse fastsatte større end 150 m² som kriteriet for store sommerhuse, men efter høringssvar fra bl.a. Jammerbugt og Hjørring kommuner fjernede ministeriet den eksakte grænse i den endelige vejledning (januar 2021).

I 2011 notatet er nævnt maks. 150kvm + 30kvm udhus/anneks.

Hele sommerhuslovgivningen blev samtidig i 2021 flyttet fra Erhvervsministeriet til Boligministeriet.

Medlem: Det må være grænsen 150m², mere end antallet af sengepladser.

Kommentarer fra bestyrelsen om private deklarerationer

Flere sommerhusejere henvendte sig under mødet til medlemmer af bestyrelsen med spørgsmål om hvordan de fremover er stillet ift. private deklarerationer. Flere var bekymret for, om de store kvaliteter der ligger i mange af de eksisterende private deklarerationer vil blive videreført i en ny lokalplan.

Vi opfordrede sommerhusejerne til at gøres sig klar hvilke deklarerationer der findes i deres område, og være klar til at reagere når lokalplanprocessen starter.