

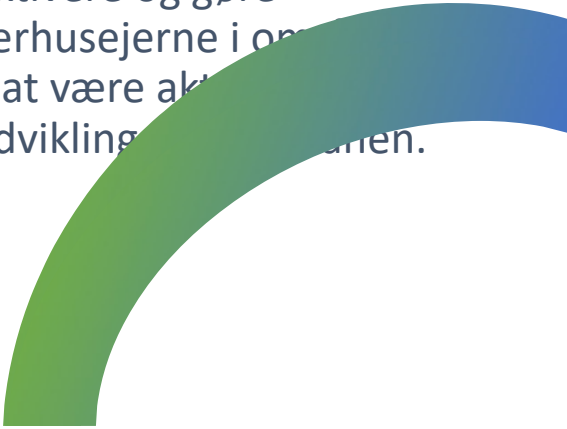


Grundejerforeningen for Saltum Strand



Velkommen til
medlemsmøde
19. maj 2023

Formålet med medlemsmødet
er at aktivere og gøre
sommerhusejerne i om-
klar til at være aktive
med udvikling af stranden.





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 / deklARATIONER (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)



”Grundlag for lokalplanlægning i sommerhusområdet” Version maj 2023

**GRUNDLAG FOR NYE LOKAL-
PLANER I SOMMERHUSOMRÅDET**
En retningsgiver for udarbejdelse af fremtidige lokalplaner

MAJ 2023



”Grundlag for lokalplanlægning i sommerhusområdet, version 2023”



Grundlaget er...

- Politikernes ønsker
- Politisk retningsgivende
- Besluttet i TMU
- Giver input til nye lokalplaner

Grundlaget er IKKE...

- Forvaltningens ønske
- En lokalplan
- Juridisk bindende
- En præcis regulering

Grundlaget omfatter...



Områdeniveau

F.eks.:

- Bomme og kæder
- Veje og stier
- Antennemaster
- Belysning
- Ubebyggede arealer

Grundniveau

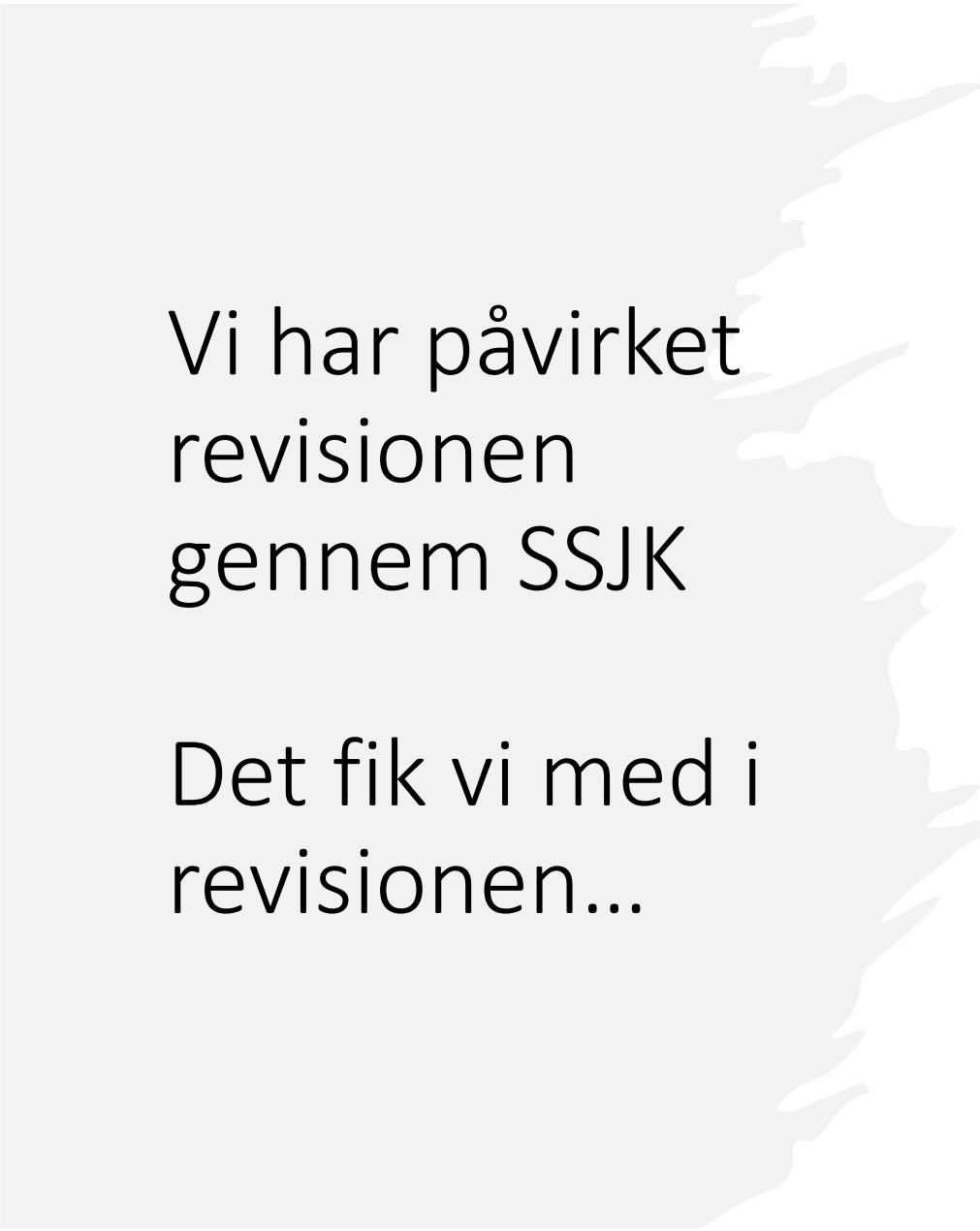
F.eks.

- Udstykning
- Nærzone
- Hegn
- Jordvolde
- Terrasser

Bygningsniveau

F.eks.

- Bygningsstørrelse
- Bygningsantal
- Placering
- Højde/længde
- Tagmaterialer



Vi har påvirket
revisionen
gennem SSJK

Det fik vi med i
revisionen...

- Alle SSJK medlemsforeningers krav og ønsker indgår fremover i lokalplanarbejdet
- En række præciseringer af teksten i grundlaget
- Forskellige 'sæt' af maks. husstørrelser
- Store huse i separate områder
- Præcisering og øget brug af begrebet 'nærzone'
- Indpasning og hensyn til natur og miljø – om end det fremstår meget svagt



...som udgangspunkt...



”...en konkret vurdering...”



Sommerhusejernes krav og ønsker

1. Generelt er der ønsker om lokalplaner i områder hvor de ikke findes.
2. Begræns den samlede bygningsstørrelse til 150 m², højst 180 m² brutto i eksisterende sommerhusområder.
3. Sikre at bygningerne indpasses harmonisk og ikke skæmmer natur og miljø, samt skaber nabogener bl.a. ved at begrænse højder, taghældning, facadelængder og koter.
4. Ved flere bygninger på samme grund skal de hænge sammen eller de skal samles i nærområdet.
5. Store sommerhuse skal placeres i særlige nye områder egnet dertil. Der skal her særligt indtænkes belastning af adgangsveje, stier etc. herunder belastning af naturen.



6. Fastholdelse af lokale deklARATIONER. Mange foreninger frygter at nye lokalplaner sætter indholdet af deklARATIONERNE ud af spillet.
7. Generel modstand mod dispensationer og/eller krav om at de ikke forekommer. Flere foreninger understreger, at de vil involveres før dispensation gives.
8. Flere foreninger støtter rapporten fra workshop afholdt af Grundejerforeningen for Saltum Strand.
9. Særlige forhold for udstykninger fra Naturstyrelsens arealer (Rødhus Klit, Blokhus Klitplantage): Max. 100 m² er et problem, herunder ved efterisolering af ydervægge som tilføjer m² til huset.
10. Enkelte foreninger fremhæver, at de allerede har velfungerende lokalplaner.



Bygningsstørrelser

Citat fra grundlaget:

- *Maks. 150 m² beboelse og maks. 35 m² sekundær bebyggelse eller,*
 - *Maks. 125 m² beboelse og maks. 20 m² sekundær bebyggelse.*
- Bemærk at anneks og shelter tæller som beboelses m².*

I eksisterende områder, hvor der ikke er begrænsninger for størrelser, samt i nye sommerhusområder, fastsættes som udgangspunkt følgende:

- *Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 15.*
- *Maks. 180 m² beboelse og maks. 50 m² sekundær bebyggelse.*



Landskabsanalysen

Syd for strandvejen

"I alt er der 404 bygninger (eksl. skure) indenfor området (2022). 27 af bygningerne (7%) har et areal som er større end 140m² og ligger jævnt fordelt i området. Der er 377 bygninger (93%) med areal under 140m², og disse ligger også jævnt spredt indenfor det bebyggede område."

Nord for strandvejen

"I alt er der 542 bygninger (eksl. skure og uregistrerede bygninger) indenfor området (2022). 38 af bygningerne (7%) har et areal som er større end 140 m² og disse ligger nærmest kysten bagved klitterne samt i Kryle Klit. Der er 504 bygninger (93%) med areal under 140 m², og disse ligger jævnt spredt indenfor de bebyggede område."



Vigtigt at forstå

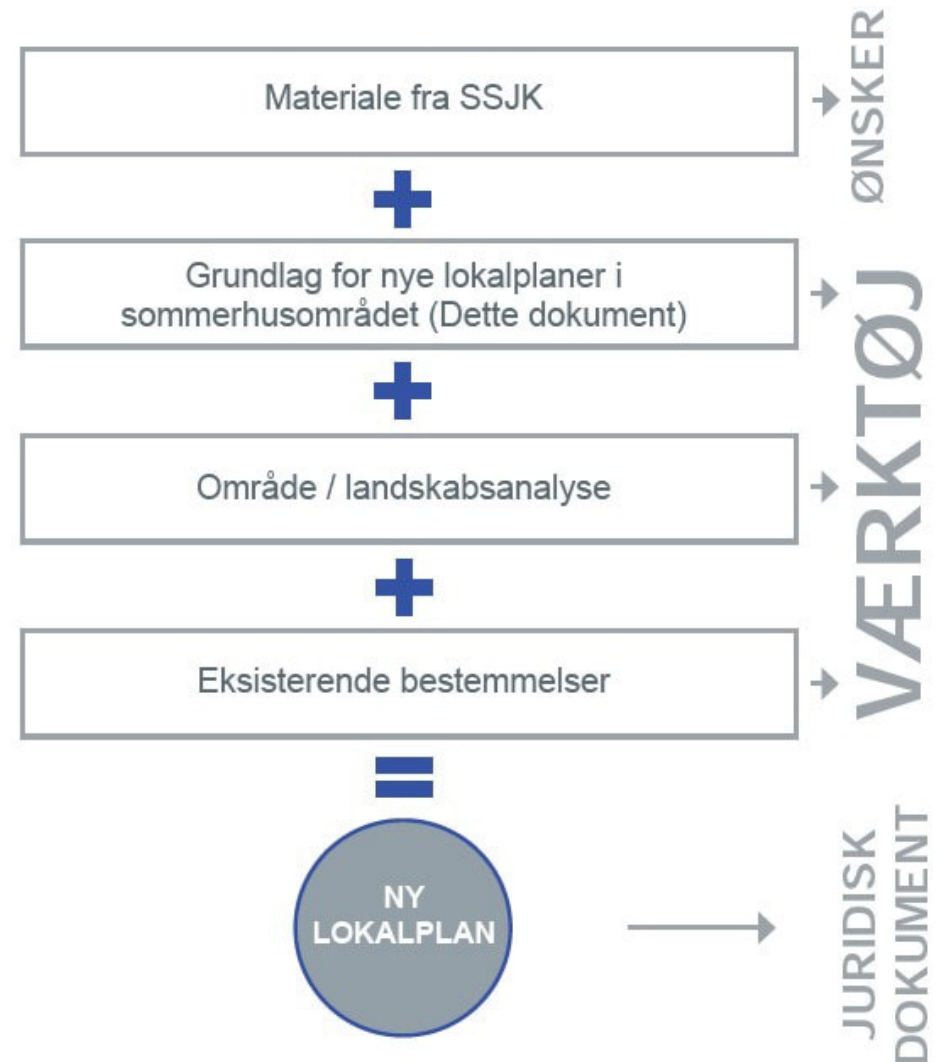
- Det er først i forbindelse med udvikling af lokalplanerne, at vi kan få endelig klarhed og præcision
- ”som udgangspunkt” beskrivelserne er politikernes; forvaltningen kan have andre ønsker

Vejen til lokalplanen

Nye lokalplaner baseres på:

1. Materiale fra "Sammenslutningen af sommerhusejere i JK"
2. "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet", Maj 2023 udgave
3. Landskabsanalyser / atlasser
4. Eksisterende bestemmelser (deklarationer)
Se www.tinglysning.dk

Se www.saltum-strand.dk/lokalplan



Landskabsanalyse - atlasser

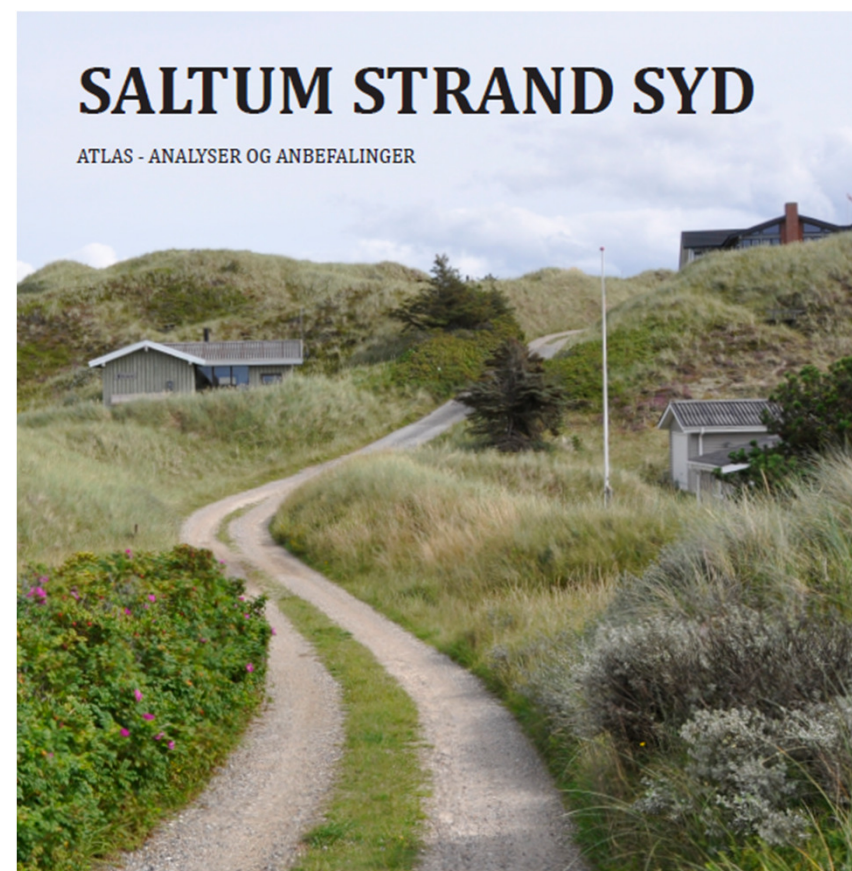


Landskabsanalyse - Atlas



OMRÅDE / KORTLÆGNING & ANALYSE

- 4 Oversigtskort
- 6 Fredede arealer og beskyttelseslinjer
- 8 Terræn
- 12 Naturtyper og beplantning
- 14 Vejstruktur
- 16 Bygning - anvendelse
- 18 Bygning - størrelse
- 20 Bygning - opførelsesår
- 22 Matrikelstruktur og grundstørrelser





JAMMERBUGT KOMMUNE
VÆKST- OG UDVIKLING

Dato: 05-07-2022

Titel: Jammerbugt Kommune

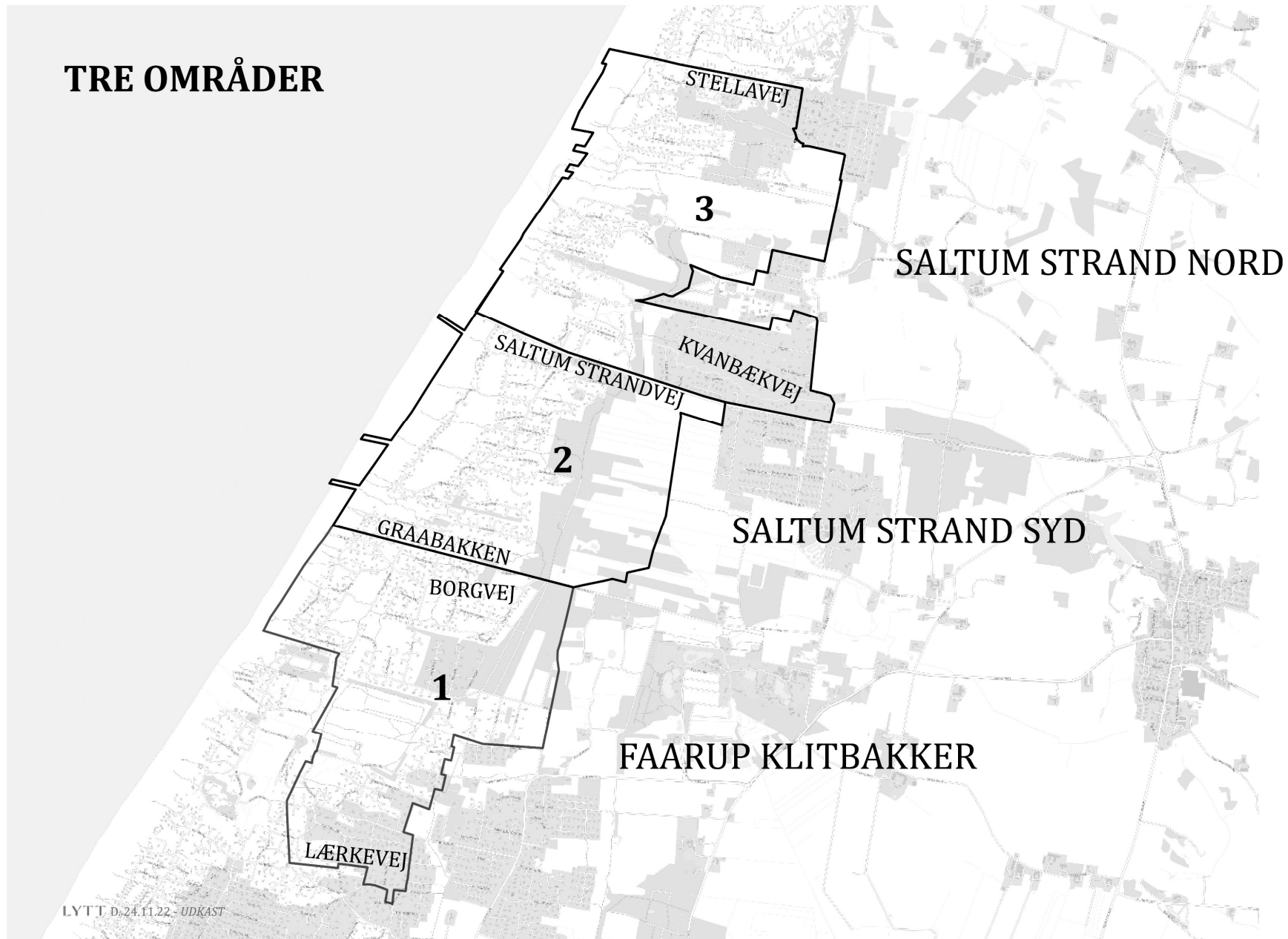
Sagsnr.: Jammerbugt Kommune

Notit og data er kun vejledende og kan ikke bruges som dokumentation.

Matrikelkort og Topografisk Kortværk © Grøntalystyret, SDP & Jammerbugt Kommune.

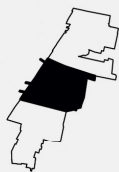
Cartaforma © SDP & Jammerbugt Kommune.

TRE OMRÅDER



Anbefalinger

2/ SALTUM STRAND SYD - delområder



DELOMRÅDE I:

Terræn (småkuperet til kuperet)
Beplantning (klit og højere beplantning)
Bebyggelsesstruktur (regulær)
Matrikelstruktur (varierende struktur og matrikel størrelser)

DELOMRÅDE II:

Delvist fredet område
Terræn (kuperet)
Beplantning (klit)
Bebyggelsesstruktur (åben)
Matrikelstruktur (varierende struktur og matrikel størrelser)

DELOMRÅDE III:

DELOMRÅDE III:

Terræn (småkuperet til kuperet)

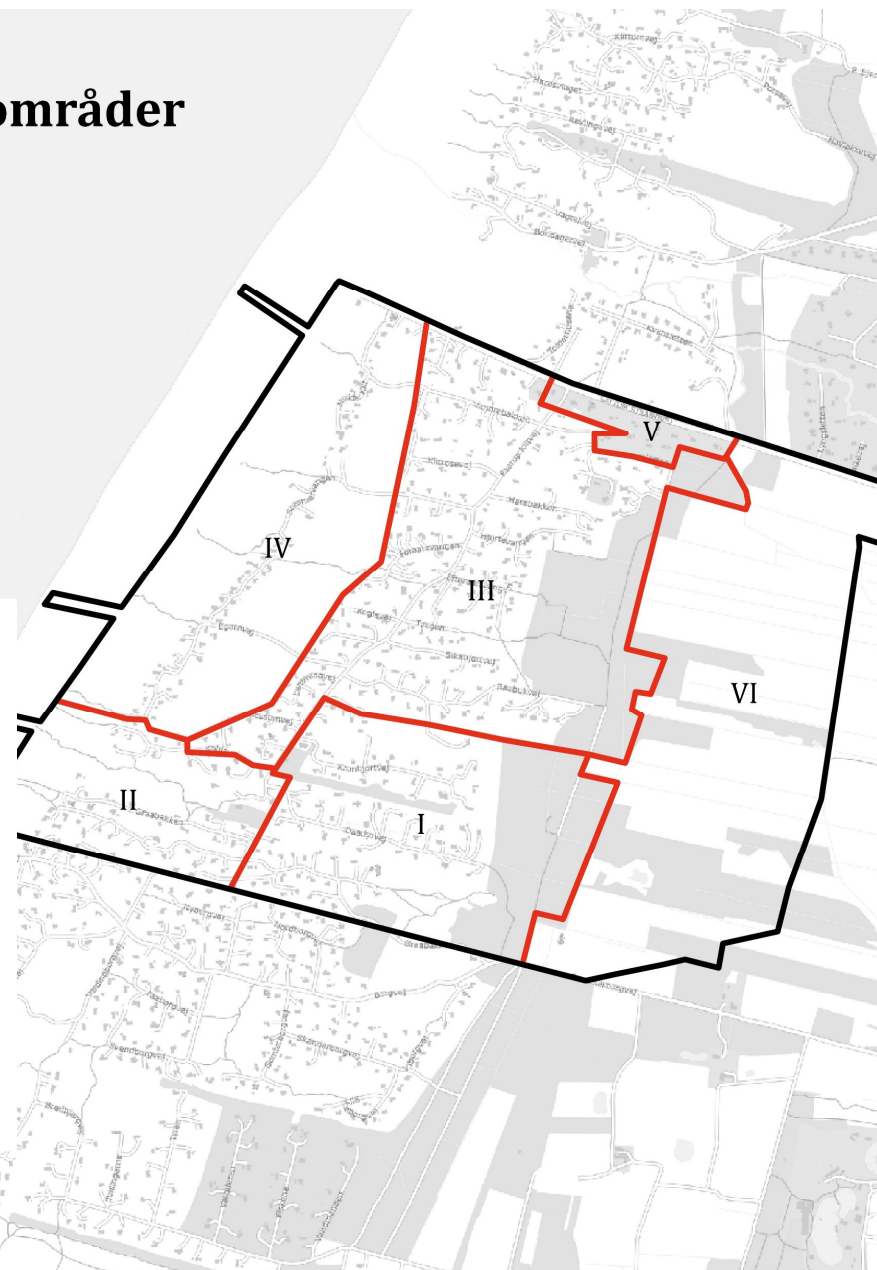
Beplantning (klit)

Bebyggelsesstruktur (åben)

Matrikelstruktur (varierende struktur og matrikel størrelser)

Beplantning (marker og varierede naturtyper)
Bebyggelsesstruktur (en bygning)
Matrikelstruktur (store matrikler)

LYTT D. 24.11.22 - UDRAST





Tjekliste

-
- Nu skal vi i gang med lokalplanerne



Tag handling nu...

- Gennemgå landskabsanalysen
 - tjek om beskrivelserne passer på jeres område
- Gennemgå grundlaget
 - tjek hvad der er af betydning at få med i lokalplanen
- Find eventuelle deklARATIONER
 - tjek type, påtaleberettiget og om de er vigtige at få bevaret
- Se eventuelt dokument med krav og ønsker fra alle foreningerne
 - tjek om der er emner, der er vigtige for jeres område
- Hold jer orienteret
 - tjek www.saltum-strand.dk
 - tjek information fra Jammerbugt Kommune