

Saltum den 8. august 2024

Til Christian Hem, formand Teknik- og miljøudvalget i Jammerbugt kommune
Kopi til medlemmerne af TMU og borgmester Mogens Gade

Vedrørende behandling af pkt. 82 på dagsorden til mødet den 120824 – Godkendelse af at der ikke nedlægges §14 forbud mod stort sommerhus på Dommerborgvej 76, Saltum (01.00.05-Poo-26-24)

Vi læser med forundring, at forvaltningen indstiller til det politiske udvalg, at der ikke nedlægges et §14 forbud mod et sommerhus med en samlet bebyggelse på 456m²

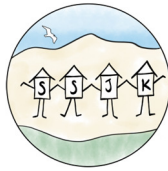
Vi ser, at forvaltningen selv peger på alle gode argumenter for at beslutte et §14 forbud.

- Der kan nedlægges et §14 forbud, idet kommunen har til hensigt at lave en ny lokalplan for området til afløsning af Byplansvedtægt nr. 1 fra 1953
- "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet" fra 2023 sætter en grænse for sommerhusene på 180m² + 50m² og understreger at større sommerhuse bør placeres i særlige områder, der udlægges i forbindelse med de nye lokalplaner for sommerhusområderne
- Ejeren er advaret om muligheden for et §14 forbud
- Forvaltningens overordnede vurdering er meget klar, citat:
"Plan- og Miljøafdelingen vurderer, at der ikke bør etableres store sommerhuse i eksisterende sommerhusområder. Selv om der muligvis er stor efterspørgsel på store udlejningshuse, sætter disse store sommerhuse et stor aftryk i naturen og i landskabet. Ikke bare fysisk men også med en væsentlig øget mængde trafik og støj, end hvad man kunne forvente med et mindre sommerhus med plads til et mindre antal gæster. Det er derfor ønskeligt, at man vedholder tanken om, at store sommerhuse kun kan etableres i nye egnede områder."

Men forvaltningen vender deres vurdering 180 grader og vurderer "at der ikke bør nedlægges et forbud".

Argumenterne, som vi samtidig kommenterer, er:

- Om man (tilføjet: I politikere) ønsker at "tage forskud" på kommende lokalplaner. §14 er netop at tage på forskud og "Grundlaget for nye lokalplaner i sommerhusområder" er frisk og ny fra 2023.
- Det vigtigste er, at udvalget har vedtaget, at der skal udarbejdes ny lokalplan for det omtalte sommerhusområde. Dermed er der ikke tale om "et stort retsligt indgreb", men blot en retlig afgørelse, som let kan forklares/forsvares af forvaltningen.
- Forvaltningens andet argument er selve matriklen og bygningens placering her på, men dette er direkte i modstrid med (se oven for): "Det er derfor ønskeligt, at man vedholder tanken om, at store sommerhuse kun kan etableres i nye egnede områder."



- Et sommerhus til 30 personer vil alt andet lige føre til betydelig flere biler og mennesker, der naturligvis også vil benytte veje og stier til stranden og dermed belaste området vest for sti 100.
- Bemærk for øvrigt at forvaltningen ikke taler om et stort sommerhus men om et "kæmpesommerhus"

Vi bemærker også, at i pdf-dokumentet med tegninger står: "Bebyggelsesprocent: 5,12%" men i parentes: "Overstreget af KLA, forkert beregnet. Grunden er bebygget på 1/6 af arealet"

Ejeren/ansøgerne gør i sit brev meget ud af turisme-faktoren. Altså direkte tale til erhvervsliv og politiske interesser. Vi har fuld forståelse for økonomiske interesser og vi ser ingen problemer med store sommerhuse, så længe der er taget politisk stilling til at de er placeret på de rigtige steder, hvor veje, stier, landskab og naboer kan klare trykket eller som skrevet i 2023: "Det er derfor ønskeligt, at man vedholder tanken om, at store sommerhuse kun kan etableres i nye egnede områder."

Vi vil samtidig opfordre det politiske niveau til at tilføje "Grundlaget for nye lokalplaner i sommerhusområdet" 2023 i en kommende kommunalplan, således at det bliver retlig og dermed juridisk bindende.

Endelig vil vi nævne, at en lokalplan kan gælde for en enkelt matrikel. Det er et kendt scenarie fra f.eks. Strandvejen langs Øresund, hvor kommunerne har grebet ind med denne form for at undgå upassende byggerier og ændringer af niveauer på enkelte matrikler. Det vil være et begrænset arbejde for forvaltningen efter en politisk beslutning og samtidig ville det sende et klart signal til lignende projekter.

Såfremt TMU vælger at følge forvaltningens indstilling vil "den slumrende løve blive vækket" idet det må forventes, at der vil fremkomme lignende ansøgninger. Hvis vurderingen er at behovet for store sommerhuse er stort, kan der forventes et stort antal ansøgninger. Den periode hvor kommunen skal kæmpe med sådanne sager vil være lang, adskillige år, inden der er vedtaget nye lokalplaner. Omvendt, hvis der nedlægges et par. 14 forbud nu, så er der "sat en prop i" presset for store sommerhuse i de gamle byplanvedtægters områder.

Vi opfordrer derfor TMU til at nedlægge et par. 14 forbud, og dermed

- ✓ Fjerne glidebanen for store sommerhuse i den årrække hvor nye lokalplaner er på vej
- ✓ Fastholde egne politiske krav overfor forvaltningen
- ✓ Fastholde politiske løfter til sommerhusejere og interesseforeninger

Med venlig hilsen

På bestyrelsernes vegne

Grundejerforeningen for Saltum Strand og

Sammenslutningen af sommerhusejerforeninger i Jammerbugt kommune

John A. Hunderup

Formand