



Til Team Plan

Saltum den 28. september 2024

plan@jammerbugt.dk

Hørings svar til Lokalplan 24-010, Sommerhusområde, Kordal og Ll. Norge, Saltum

Opsummering

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.

Det vil sige maks. 150 m² / 35 m² (grunde over 2500 m²) eller 125 m² / 20 m² (grunde under 2.500 m²).

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.

Indledning

Først vil Grundejerforeningen for Saltum Strand takke forvaltningen for deres udarbejdelse af Hvidbogen, med kategorisering af høringssvar og argumenter for at ændre/bevare de oprindelige bestemmelser i lokalplanen.

Vi vil også takke politikerne i både TMU og KMB, hvor de klart udtrykker vigtigheden af dialogen med husejerne, herunder ændringsforslag på baggrund af husejernes konstruktive høringssvar.

Vi er også interesserede i god fremdrift, da tidsplanen for nye lokalplaner allerede har rykket sig meget.

Forslag til ændringer og kommentarer

Vi vil påpege et par vigtige punkter, hvor vi vil argumentere for, at lokalplanen ændres eller strammes op på trods af forvaltningens argumentation for det modsatte.



Husstørrelser

Det vigtigste punkt for vores medlemmer har hele tiden været husstørrelser – det vil sige det samlede byggede areal bestående af beboelse, sekundære bygninger og kategorien ”overdækket terrasse”, som forvaltningen har valgt at bruge.

Af Hvidbogen pkt. 8 fremgår, at forvaltningens forslag med to byggestørrelser (125+50+35 m² for matrikler op til 2.500 m² og 150+50+35 m² for matrikler over 2500 m²) får støtte af 2 høringsbreve. 1 høringsbrev argumenterer for større bebyggelse. Men 17 høringsbreve argumenterer for mindre bebyggelse.

Det fremgår klart, at forvaltningen i høj grad under dette punkt har valgt, at følge Tillæg 1 fra 2003 til Byplanvedtægt nr. 1 fra 1953 – dette tillæg gælder for Kordalen og fastsætter netop værdierne 125 m² / 150 m² + 50 m² garage/udhus maksimum 35 m² overdækket terrasse – den eneste ændring er, at anneks nu må udgøre 20 m² imod 15 m² i Tillæg 1.

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: 150 m² beboelse + 35 m² sekundær bebyggelse eller 125 m² + 20 m² sekundær bebyggelse for matrikler henholdsvis over og under 2. 500 m².

”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, med mindre 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.

Dette argument kan 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, også i dette lokalplansområde.

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

"Overdækket terrasse"

Endelig mener vi, at det yderst juridisk retlig betænkeligt, når Hvidbogen overfører begrebet "30% af sommerhusets størrelse dog maks. 35 m² overdækket terrasse" fra Tillæg 1 til lokalplanen.

Begrebet "Overdækket terrasse" indgår ikke i "Grundlaget", med undtagelse af en parentes s. 23:

"Brændeskure, overdækkede brændestabler o.lign. til opbevaring af brænde, defineres som en bygning. Brænde kan med fordel opbevares under overdækkede arealer (fx. overdækket terrasse eller carport), eller der kan integreres plads til brænde i byggeriet."

Vi vil fastholde, at "overdækket terrasse" må indgå som sekundært byggeri, så det ikke ender med at blive den 3. bygning i nærzonen. Alle faste konstruktioner hører under byggeloven og er derfor bygninger. Ifølge "Grundlaget" og selv Byplanvedtægt nr. 1 fra 1953, må der kun opføres 2 bygninger på matriklerne. Tillæg 1 til Byplanvedtægt er således en klar undtagelse, der netop bør fjernes i forbindelse med en ny lokalplan med den modifikation at bestående "overdækkede terrasser" fortsat må bestå og løbende reoveres.

Subsidiært må det nøje defineres hvad begrebet "overdækket terrasse" dækker og dette kan være retlig svært i forhold til eventuelle senere dispensationsansøgninger. For hvad er forskellen på orangeri, pergola, markise, pavillon og "overdækket terrasse"?

Vi bemærker således, at den nye lokalplan s. 41 om nærzonen nævner "pergola" – men hvad så med de øvrige begreber?

"7.1 Nærzonen"

Der må ikke etableres eller opstilles noget udenfor nærzonen.

.....

Der må indenfor nærzonen etableres følgende: • terrasser

- læhegn
- faste havemøbler
- vildmarksbad, spabad og tilsvarende



- I delområde II må der opsættes legeredskaber uden tag. Der må ikke opsættes flagstænger eller pergolaer (fremhævet) , hverken indenfor eller udenfor nærzonen."

Og s. 36 under pkt. 5.5 nævnes specifikt forbud mod drivhuse og orangerier.

Begreberne "pergola" og "orangeri" optræder ikke i "Grundlaget" om nærzonen står her s. 12:

"Det skal sikres, at bebyggelsen på hver grund fremstår som en samlet enhed, så bebyggelsen ikke spredes unødigt rundt i landskabet. Derfor skal garager, carporte, udhuse, inventar mv. placeres inden for en afstand af maks. 6 m fra beboelses- huset = nærzonen. Afstandskrav til skel skal fortsat overholdes.

Bestemmelsen vedr. placering indenfor nærzonen gælder al bebyggelse og inventar (fx. anneks, garage, carport, udhuse, skure, brændeskure, shelters, legehuse, andre småbygninger, overdækninger, faste terrasser, platforme, bænke, legeredskaber, flagstænger, læhegn, vildmarksbade, spabade m.m.)."

Her er tanken klart, at alt der ikke er hovedbeboelser er sekundær bebyggelse.

I mange nye byggerier bygges der overdækket terrasse med gulv, 3 vægge og tag som på selve boligen, så terrassen er i ét med huset. Der er ikke tale om simple stolper med plastiktag eller en sejloverdækket solkrog.

Forvaltningen vil derfor komme i problemer med klare definitioner, når dispensationsansøgningerne dukker op.

Det problem klares ved vores forslag med at "overdækket terrasse" er en sekundær bygning og derfor indgår i arealet for sekundære bygninger uanset om den indgår som en del af beboelsen, en del af de sekundære bygninger, eller der er opdelt imellem dem. Det svarer således også til, at m² til beboelse i sekundær bygning indgår i maks. arealet for beboelsesbygningen.

[Ændring af tagudhæng til minimum 40 cm kan misbruges](#)

Ændringen fra tagudhæng 30-50 cm til minimum 40 cm vil kunne misbruges til en overdækning rundt om bygningen. Der bør anvendes et maks. mål.

[Byggefelter, niveau/kote, terrænregulering volde](#)

Vi finder at forvaltningen holder fast i nogle gode principper. Selvom vi tænker, at det stadig vil give problemer at definere "en vold"

[Nærzone](#)

Omkring dette punkt er der mange kommentarer både for stramninger og det modsatte. Her finder vi, at forvaltningen holder fast i "Grundlaget" og de ønsker, vi har fremsat fra foreningens side.



Afslutning

Afslutningsvis vil vi gerne påskønne forvaltningen for positivt at fjerne muligheden for at indregne fællesarealer i grundstørrelsen for den enkelte matrikel og ligeledes fastholde princippet fra BR og for øvrigt også Tillæg 1, at matrikelarealet er eksklusiv vejareal. Det sidste er yderst vigtigt i andre lokalplansområder, for at undgå små koteletgrunde.

Med venlig hilsen

John A. Hunderup, formand

Grundejerforeningen for Saltum Strand