



Beretning 2023: Nye lokalplaner

Den gode nyhed er, at nu sker der noget med nye lokalplaner i foreningens område!

Det har vi ventet på og presset på i en årrække.

Det er vigtigt nu at forstå processen, hvad der sker – og hvordan du som sommerhusejer kan bidrage til at få gode og velfungerende lokalplaner.

”Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet”, 2023

Der er vigtigt at forstå forskellen mellem ”grundlag” og ”lokalplan”.

Grundlaget er den ønskede politiske retning. Lokalplanerne derimod er præcise:

- Grundlaget er...
 - Politikernes ønsker
 - Politisk retningsgivende
 - Besluttet i Teknik og Miljø Udvalget (TMU)
 - Giver input til nye lokalplaner
- Grundlaget er IKKE...
 - Forvaltningens ønske
 - En lokalplan
 - Juridisk bindende
 - En præcis regulering

Problemet er, at sommerhusejerne ønsker at få klare svar, fx ”må der være lys i indkørslen”. Det får man ikke i grundlaget, der vil typisk stå ”som udgangspunkt ønskes ikke lys i indkørslerne”. I lokalplanen vil det stå præcist om det er ok eller ikke.

Det er vigtigt at være tidligt ude og påvirke udviklingen i sommerhusområderne.

Derfor har arbejdet med revision af grundlaget været meget vigtigt. Vi har således gennem ”Sammenslutningen af Sommerhusejere i Jammerbugt Kommune” (SSJK) lagt mange kræfter i samarbejdet med kommunen om revision af grundlaget.

SSJK satte således i efteråret gang i at indhente medlemsforeningers krav og ønsker på baggrund af den gamle 2011-version.

Alle krav og ønsker blev samlet i et dokument (80 sider) – som blev leveret til kommunen.

Konklusionen på foreningernes kommentarer – 10 punkter:

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 deklamationer. Mange foreninger frygter at nye lokalplaner sætter indholdet af deklamationerne ud af spil.
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.

Kommentarerne blev indarbejdet i revisionen. En stor del af kommentarerne er mere detaljerede og af lokal karakter og vil derfor være værdifulde, når der i givet fald skal udarbejdes nye lokalplaner.

Det reviderede 2011-grundlag, altså udkast til 2023-grundlaget, forelå i januar 2023. Vi indsendte derefter 90 kommentarer til det.

Formuleringer som "som udgangspunkt" og "en konkret vurdering" gennemsyrrer dokumentet (forekommer 38 gange). Med andre ord, dokumentet er kun politisk retningsgivende.

Tilbage står et klart billede af at:

- Det er først i forbindelse med udvikling af lokalplanerne, at vi kan få endelig klarhed og præcision
- M² vinder altid over natur og miljø
- Der opnås ikke den præcision i 2023-grundlaget som var én af årsagerne til revisionen. Kommunen har undervejs ændret kommissoriet for revisionen

Som udgangspunkt var 2011-grundlaget fornuftigt, og ligeså det reviderede 2023-grundlag.

Mange principielle forhold er indarbejdet i revisionen:

- Forskellige 'sæt' af maks. husstørrelser
- Store huse i separate områder
- Præcisering og øget brug af begrebet 'nærzone'
- Krav om sammenhængende bygninger
- Indpasning og hensyn til natur og miljø – om end det fremstår meget svagt

Når det er sagt: Vi fandt at en række punkter var afvist, uden at vi kunne se logikken i afvisningen. Vurderet på den generelle træghed og manglende imødekommenhed hos



forvaltningen, samt signaler om ikke-samarbejde fra planlæggerens side, skabte det en mistanke om, at vi blot var blevet "afvist for afvisningens skyld". Det ville ikke være ønskeligt for hverken os eller politikerne.

Vi beklagede derfor situationen til det politiske niveau.

Politisk blev det derfor besluttet at udskyde den politiske behandling fra TMU-mødet i marts til mødet i maj.

Vi havde i perioden et konstruktivt samarbejde med det politiske niveau.

Med formand og næstformand fra TMU, blev det aftalt:

1. at tilrette modellen¹ for lokalplanudarbejdelse ved at tilføje ét 4. punkt "Input fra grundejerforeninger" til modellens nuværende 3 punkter: 1) Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet 2) Område/landskabsanalyse og 3) Eksisterende bestemmelser.
2. at vores liste med kommentarer genbesøges og rimelige punkter medtages ud fra en baggrund af imødekommenhed og samarbejde.
3. Desuden bad TMU formand om, at der blev tilføjet et indledende afsnit, der direkte anerkender vores store arbejde og viser hvordan det vil påvirke lokalplanarbejdet.

Lokalplaner for Saltum Strand området

Nye lokalplaner skal dække fra Graabakken til Stellavej – samt Faarup Klitbakker i syd, der er udenfor vores område.

Området er i det indledende arbejde delt op i tre hovedområder: Faarup Klitbakker (Borgvejene, der ligger udenfor vores område) og henholdsvis Saltum Strand syd og nord.

Det vil resultere i et større antal lokalplaner, idet de enkelte lokalplaner skal dække et forholdsvis homogent område. Der tales om ca. 7 lokalplaner for de tre hovedområder.

Formodentlig bliver de tre første færdige i starten af 2024. Michael Krogsgaard, formand for TMU har i går bekræftet, at der ikke ændres i den politiske beslutning om at færdiggøre lokalplanerne for alle tre hovedområder.

Nye lokalplaner baseres på:

- i. Materiale fra "Sammenslutningen af sommerhusejere i JK"
- ii. "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet", maj 2023 udgave
- iii. Landskabsanalyser / atlasser.
- iv.
- v. Eksisterende bestemmelser (deklarationer). Se www.tinglysning.dk

Se www.saltum-strand.dk/lokalplan - hvor alle dokumenterne kan findes.

¹ "Modellen" viser hvilke input der er til skabelsen af en lokalplan.



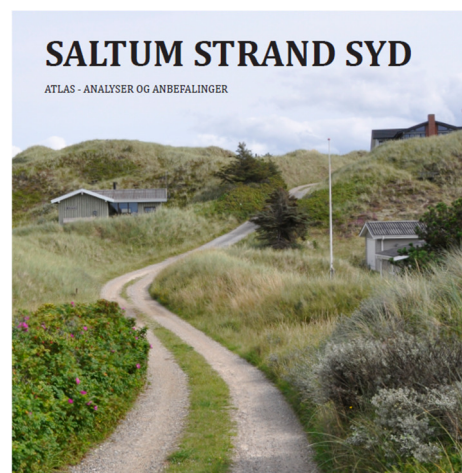
Landskabsanalyser / atlasser er gennemført for vores område
– se www.saltum-strand.dk/lokalplan

Landskabsanalyserne / atlasserne

Del 1 – Kortlægning og analyse

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



Del 2 – Konklusion og anbefalinger

For en række forskellige emner, varierer fra område til område:

- Konklusion
- Anbefalinger

fx fredet område, terræn, beplantning, matrikelstruktur, bebyggelsesstruktur, arkitektur, mindre bygninger.

Eksempel Saltum Strand Syd, område III, bebyggelsesstruktur

KONKLUSION

Områdets åbne og varierede bebyggelsesstruktur skaber oplevelsen af at bebyggelsen generelt tilpasser sig landskabet.

ANBEFALINGER

Det er vigtigere at bygningerne er naturligt indpasset i terrænet fremfor at bygningerne orienterer sig i en bestemt retning indenfor delområdet. Samtidig er det vigtigt at bygningerne placeres imellem klitterne, og ikke på toppen af disse.

Hvad sommerhusejerne kan gøre

1. Gennemgå landskabsanalysen for dit eget område
2. Er opdelingen i del-områder rigtig
3. Dækker analysen
4. Er konklusionerne og anbefalingerne de rigtige
5. Ikke mindst: Er anbefalingerne slået rigtigt igennem i lokalplanen



Bygningsstørrelser

I grundlaget er der tre "sæt" for areal af beboelse/sekundær bebyggelse:

- i. Maks. 125 m² beboelse og maks. 20 m² sekundær bebyggelse eller,
- ii. Maks. 150 m² beboelse og maks. 35 m² sekundær bebyggelse eller,
- iii. Maks. 180 m² beboelse og maks. 50 m² sekundær bebyggelse

Af landskabsanalysen fremgår: "93% med areal under 140 m²".

Men beregning på grunddata viser, at gennemsnit størrelsen er ca. 90 m². Dét er et mere relevant tal, hvis målet er at de nye lokalplaner skal afspejle nuværende situation.

Lokalplanprocessen

- 8 ugers høring efter offentliggørelse af forslag til ny lokalplan
 - høringerne afholdes i efteråret, hvor der ikke er store ferieperioder.
 - Skriftlige indsigelser
 - Borgermøder eller
 - Vandringer
- Al information om offentliggørelse af lokalplansforslagene, indkaldelse til vandringer eller borgermøder (der afholdes ikke begge dele) samt kommunalbestyrelsens vedtagelse af de endelige lokalplaner sker via digital post.
- Ejerforeninger og SSJK blive orienteret via mail
- Offentliggørelse via plandata.dk (lovbekalet) og JKs hjemmeside.

NB! Både politikere og embedsfolk vil deltage i forbindelse med borgermøde eller vandring.

Tjekliste: Sådan kan du som sommerhusejer forberede dig

Der er allerede nu flere områder du som sommerhusejer kan forberede dig på.

Tal gerne sammen med naboer og sommerhusejere i jeres lokale område.

- ✓ Gennemgå landskabsanalysen
 - tjek om beskrivelserne og anbefalingerne 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 medlemsmødet september 2022
 - tjek om der er emner, der er vigtige for jeres område
- ✓ Hold dig orienteret
 - tjek www.saltum-strand.dk
 - tilmeld information fra Jammerbugt Kommune (vejledning på vores web-side)
 - tjek information fra Jammerbugt Kommune
- ✓ Deltag i "vandring" som kommunen arrangerer
- ✓ Deltag i borgermødet vi forventer at arrangere
- ✓ Indmeld høringssvar til kommunen