

Saltum den 18. november 2024

Til kommuneplan@jammerbugt.dk

Forslag til Kommuneplan 25

"Sammenslutningen af Sommerhusejerforeninger i Jammerbugt Kommune" (SSJK) er en forening af sommerhus ejerforeninger i Jammerbugt Kommune. Derigennem repræsenterer vi over 5.000 sommerhusejere.

SSJK har to forslag til Kommuneplan 25

1. At planlægningsgrundlaget for sommerhusområderne "Grundlag For Nye Lokalplaner I Sommerhusområdet, maj 2023" ("Grundlaget") indgår i Kommuneplan 25
2. At der planlægges for at anvende såkaldte tematiske lokalplaner for alle sommerhusområder, der ikke er reguleret af nyere lokalplaner

1. Grundlaget indgår i Kommuneplan 25

"Grundlag For Nye Lokalplaner I Sommerhusområdet, maj 2023" ("Grundlaget") beskriver de politiske krav til planlægningen i sommerhusområdet.

Det politiske niveau har udtrykt forventning til at Grundlaget anvendes retningsgivende i forbindelse med dispensationer.

Forvaltning anvender imidlertid kun Grundlaget i forbindelse med lokalplanlægning.

Det anvendes ikke til vurderingen af en dispensation. Et konkret eksempel på dette fremgår af bilag 1.

Grundlaget har således pt. ikke retlig værdi, førend der foreligger en lokalplan udviklet efter retningslinjerne i Grundlaget.

Som bekendt vil der gå en årrække – længere end Kommuneplan 25's rækkevidde – før end sommerhusområderne vil være dækket af opdaterede lokalplaner udviklet efter retningslinjerne i Grundlaget.

❖ SSJK foreslår at Grundlaget indgår i Kommuneplanen

Derved opnår de politiske krav i Grundlaget juridisk vægt og får værdi i praksis.

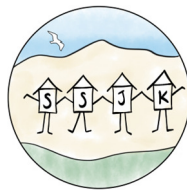
I andre kommuner – fx Hjørring – har politikerne valgt denne løsning.

Det må pointeres, at politikerne ikke mister muligheden for at dispensere i konkrete sager akkurat som tilfældet er nye vedtagne lokalplaner.

2. Tematiske planer

Af kommunens kommentarer i Hvidbogen til forslag 4, 18 og 154 til Kommuneplan 21, der vedrørte sikring af at størrelsen på bygninger og grundstørrelser i sommerhusområderne, fremgår, at disse forhold vil blive reguleret i det reviderede Grundlag.

Grundlaget regulerer i øjeblikket, som tidligere nævnt, ikke noget i sig selv. Først når der foreligger lokalplaner, der er udviklet baseret på "Grundlaget", vil der være et juridisk administrationsgrundlag.



Der vil som bekendt gå en årrække førend der er udviklet lokalplaner for alle sommerhusområder.

I den periode kan der ikke administreres efter de politiske krav, som de fremgår af Grundlaget.

Der har været en enkelt sag, hvor et "kæmpe sommerhus" blev stoppet politisk med et par. 14 forbud¹. At nedlægge et forbud efter par. 14 i planloven, betyder at der skal udarbejdes en lokalplan inden 1 år. Det er en tidskrævende proces, og den giver ikke mulighed for dialog om den bedste løsning i den enkelte byggesag.

❖ **SSJK foreslår, at der anvendes tematiske planer**

For at få styr på bygningsstørrelser og grundstørrelser i den forventede årelange periode hvor der udarbejdes lokalplaner, foreslår SSJK, at der anvendes tematiske planer.

Med en tematisk rammeplan kan det enkelt sikres, at de politiske krav til særligt bygningsstørrelser med hjælp af én enkelt plan bliver reguleret som ønsket.

Politisk er det altid en mulighed at dispensere i forhold til en lokalplan, det samme i forhold til en tematisk plan. Det betyder at bygherre på områder uden nye lokalplaner hurtigt kan afvises af forvaltningen, medmindre politikernes flertal ønsker at dispensere i en konkret sag.

Bilag 2 citerer en ekspertundersøgelse for den enkle formulering og anvendelse af rammeplaner i forbindelse med kommunalplaner og strategien for sommerhusplanlægning. Hertil vises også et konkret eksempel på anvendelse af en temalokalplan.

Eventuel afgrænsning af tematiske planer

Det er muligt at lade en temaplan gælde for alle sommerhusområder i kommunen, men politisk kan man også vælge at temaplanen skal gælde for de nuværende sommerhusområder, hvor lokalplaner ikke har erstattet de ældre byplanvedtægter (f.eks Byplanvedtægt nr. 1, 1953), hermed kan der skabes ro om husstørrelser i store sommerhusområder, der må vente i en årrække på erstatning af de forældede vedtægter.

Netop husstørrelser har været i fokus på grundejerforeningers medlemsmøder om nye lokalplaner og det sammen fremgår af Hvidbogen om høringer i forbindelse med forslag til ny lokalplan 24-010 for Saltum Nord.

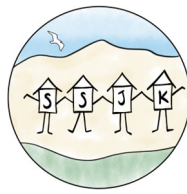
Med venlig hilsen

John A. Hunderup

Formand for "Sammenslutningen af Sommerhusejerforeninger i Jammerbugt Kommune"

formand@ssjk.dk

¹ Pkt. 82 på dagsorden til TMU mødet den 120824 – "Godkendelse af at der ikke nedlægges §14 forbud mod stort sommerhus på Dommerborgvej 76, Saltum (01.00.05-Poo-26-24)"



Bilag 1 – "Grundlaget" ifm. for eksempel dispensationer

I forbindelse med en dispensation for solceller på Rikkesvej 7, foreslår Grundejerforeningen for Saltum Strand, at vejledningen i grundlaget følges.

Svar fra forvaltningen:

Fra: Rikke Fredberg Lauritzen <ril@jammerbugt.dk>

Sendt: 27. februar 2024 13:38

Til: knud jørgensen <knudj@hotmail.dk>

Emne: Afgørelse om dispensation - Rikkesvej 7, 9480 Løkken

Til Grundejerforeningen Saltum Strand

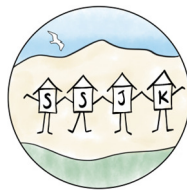
Vedhæftet er afgørelse om dispensation til opførelse af solcellepaneler på sydlig tagflade på Rikkesvej 7, 9480 Løkken.

Til grundejerforeningens fremsendte bemærkning fra den 9. februar 2024 ifm. orientering forud forovenstående dispensation knyttes følgende kommentar:

I maj 2023 blev arbejdet vedr. revision af "Grundlag for nye lokalplaner" afsluttet. Grundlaget består af overordnede retningslinjer og er et redskab, når der laves nye lokalplaner. Det er fortsat eksisterende lokalplaner, byplanvedtægter og deklARATIONER, som gælder, hvorfor dispensationer fortsat behandles ud fra en helhedsvurdering i den konkrete sag. **Grundlaget er politiske retningslinjer – men de har ingen juridisk vægt.** Dette fremgår også i grundlaget, hvor der kan læses mere herom.

Venlig hilsen

Rikke Fredberg Lauritzen



Bilag 2: Tematisk lokalplan - Rammeplan

Realdania / universitetsrapport om strategisk styring med tematisk lokalplan

I rapporten "*Sommerhuse og verdensmål – beskyttelse, benyttelse og planlægning*" udgivet af Realdania, AAU og SDU fra juli 2022, peger vi her på afsnit 6.2: *Planstrategien og kommuneplanen som instrument* og afsnit 6.3: *Eksempler på sommerhusplanlægning i planstrategien og kommuneplanlægningen*.

Specifikt omkring regulering af bygningsstørrelser og store sommerhuse peger rapporten på enkelttematisk lokalplan (afsnit 5.3, s. 52 og 56):

s. 52

"Det er ulmindelig praksis at karakterisere lokalplaner efter typer. Mest ulmindeligt er at sondre mellem ramme- og vedtægtslokalplaner. Rammelokalplanen er en forholdsvis enkel lokalplan, hvis strategiske sigte enten er fastlæggelse af nogle meget overordnede strukturer eller forhindring af en bestemt udvikling, som ikke ønskes. Det kunne f.eks. være storsommerhuse. Vedtægtslokalplaner er omvendt en noget mere omfattende og detaljeret planstype, idet de kan anvendes i ret forskellige strategiske sammenhænge"

s.56

"En lokalplan kan principielt sagtens dække flere af eller sågar alle kommunens sommerhusområder på én gang. Men kan én gang for alle få udpeget, hvor man ikke vil tillade storsommerhuse, hhv. hvor storsommerhusene er velkomne i turistindustriens tjeneste. En sådan enkelttematisk lokalplan vil ikke kræve en stor ressourceindsats for kommunen, ligesom den næppe vil møde voldsom modstand, fordi den potentielt skaber ro mellem naboer og investeringssikkerhed for alle sommerhusejere"

Eksempel på temalokalplan

Vi har medtaget et eksempel på en temalokalplan. Denne plan vedrører et andet emne, nemlig bevaringsværdige bygninger, men er medtaget for at vise hvordan temaplaner nemt kan udarbejdes og anvendes.

Planen er fra Helsingør Kommune og regulerer med ét alle bevaringsværdige bygninger i kommunen. Som de ses af afsnit 3 "Bevaringsbestemmelser" er selve bestemmelsen overordentlig enkel.

På dette link kan planen ses:

<https://helsingor.viewer.dkplan.niras.dk/plan/2#/lokalplanid/374/27230>