



Saltum Strand den 28. oktober 2021

Til kommuneplan@jammerbugt.dk

Hørings svar til Forslag til Kommuneplan 21

Grundejerforeningen for Saltum Strand er en interesseorganisation som samarbejder med de øvrige grundejerforeninger i Jammerbugt Kommune. Vi er langt den største forening med over 500 medlemmer.

Eller skal vi skrive "gæster" som vi benævnes i planforslaget? Gæster uden stemmeret, men vitale grundejere for turisterhvervet.

Selvsagt vil vi koncentrere os om sommerhusområderne. Indledningsvis dog en bemærkning om, at der er tale om en fuldstændig revision af Helhedsplan17, idet der også henvises til "Sammen mod 2030", "Planstrategi 19" og "Handlingskatalog 21". Vi savner en reference til "Grundlag for nye lokalplaner i Sommerhusområdet" fra 2011. En revision af dette grundlag er aftalt igangsat på kommunens initiativ, men er ikke nævnt i forslaget. Det omhandlede grundlag indeholder nærmere beskrivelser, som er mere dækkende end de tørre tal i planens rammedel.

- ✓ Vi foreslår derfor at "Grundlag for nye lokalplaner i Sommerhusområdet" fra 2011 indgår i plangrundlaget.

Rammedelen: Bygningers størrelse er et varmt emne - og hvad er et større sommerhus? Kommuneplanen "definerer" dette ved at udlægge to områder 13.S9 i Tranum og 25.S5 ved Munkensvej til 300 m². Dette er ganske uhørt både hvad angår størrelse og antal. Ved Munkensvej kan der udstykkes 60-80 ejendomme, hver bebygget med 300 m² store huse.

- ✓ Vi beder om at begge forslag trækkes bort fra KP21, og at arealer for store sommerhuse og deres størrelse gentænkes mere omhyggeligt.

I Løkken forsøgte man for år tilbage at promovere byen til unge og fest, men modstanden voksede hurtigt og det blev for meget for lokalbefolkningen og "gæsterne".

- ✓ Vi opfordrer kommunen til at vurdere om:

- udbygning med store for ikke at sige mega-sommerhuse er tilstrækkeligt gennemtænkt fra kommunens side? – er risikoen for en tilbagegang i attraktion for udlejning i området som helhed indregnet? – eller er der en skjult dagsorden?

I område 25.S5 er der nævnt en gældende lokalplan 25-002, men den ligger ikke inde i området og er som vi ser det ikke omfattet af rammerne. Denne lokalplan giver mulighed for bebyggelse på 200 m², hvoraf højst 150 m² må være bolig – også en definition af et stort hus.

- ✓ Vi vil fortsat foreslå og arbejde på et samlet bebygget areal på maksimalt 150 m²

- selv om BR 18 åbner mulighed for 180 + 50 m², hvilket er en mulighed ikke et krav. Det er kommunen, der som planlæggende myndighed kan beslutte.

Vi ser ingen begrundelse for at bebyggelsesprocenten generelt hæves til 15, hvilket f.eks. også gælder for område 24.S3 hvor grundstørrelsen er fastsat til 5.000 m², dvs. mulighed for 750 m² bebyggelse. Er det virkelig hvad Jammerbugt Kommune har tænkt?

- ✓ Vi foreslår derfor, at der i KP21 indarbejdes retningslinjer for 'store sommerhuse', således at store sommerhuse ikke placeres i eksisterende sommerhusområder.
- ✓ Endvidere forslår vi følgende definitionen af et stort sommerhus, idet Erhvervsministeriets definition følges: Et hus der afviger fra de omkringliggende betragtes som et stort hus.
- ✓ Endvidere, at et sommerhus på mere end 150 m² samlet bebyggelse under alle omstændigheder betragtes som et stort sommerhus.

Desværre har der sneget sig "fejl" ind, idet forslag til lokalplan nr. 18-002 Rødhus, 24-008 Bondagervej og 24-009 Saltum Strandvej er nævnt som gældende. Alle tre planer er fortsat forslag!

- ✓ Et kardinalpunkt er grundstørrelserne, herunder vejarealer og fællesarealer:

En grundstørrelse på 2.500 m² er uden andel i vejareal, som det er beskrevet i Byplanvedtægt nr. 4. Dette bør generelt defineres i Rammedelen. Tilsvarende gælder for fællesarealer indregnet i grundstørrelserne, et forhold som ikke nævnes, men som er vitalt for sommerhusbebyggelse, når der ikke ønskes "parcelhuskvarterer".

Grundejerforeningen for Saltum Strand ser frem til samarbejde og drøftelser om den fortsatte planlægning i sommerhusområderne.

Med venlig hilsen

Knud Jørgensen

formand@saltum-strand.dk

Formand for Grundejerforeningen for Saltum Strand

og

John A. Hunderup

john.hunderup@saltum-strand.dk

Formand for foreningens Lokalplanudvalg