

Til Michael Krogsgaard, formand TMU
CC Medlemmer TMU, borgmester Mogens Gade

Saltum den 3. april 2024

Vedrørende den første nye lokalplan for sommerhusområde Saltum Nord

Den første lokalplan 24-010 for Saltum Strand sommerhusområdet er i høring.

Planen, der er den første i en række, kan forventes at være paradigmeskabende for de følgende 7-9 planer for området.

Sommerhusejernes suverænt største frygt og bekymring er den maksimale størrelse af bygningerne. Derfor har vi fra begge foreningers side igennem en årrække påpeget dette og rejst krav om at maksimale størrelse holdes i niveau med eksisterende bebyggelse.

Vi er af den opfattelse, at vi har opnået enighed med det politiske niveau om dette krav.

Desværre ser vi, at de politiske intentioner ikke er opfyldt i lokalplansforslaget og at den maksimale bygningsstørrelse er øget med **88 %** i forhold til det nuværende niveau.

Grundejerforeningen for Saltum Strand og SSKJK tillader os derfor at henvende os til TMU's medlemmer efter samtale med Michael Krogsgaard.

Situationen

- Lokalplanen er helt ude af kontakt med det politisk vedtagne grundlag¹ for lokalplanlægning i sommerhusområdet ift. bygningsstørrelser
- Store huse – defineret som huse der afviger væsentligt i størrelse – er ikke ude af eksisterende områder
- Der sker ikke den lovede og ønskede bevarelse af eksisterende områder og kulturmiljøer²
- Der er ikke taget højde for et markant krav fra sommerhusejerne om at holde bygningsstørrelser nede i niveau med eksisterende bebyggelse³

Konklusion

Der ses i den nye lokalplan bort fra de politiske retningslinjer, både med hensyn til faktiske sæt af bygningsarealer og intensionerne om at bevare udtrykket i eksisterende områder, sikre harmoni samt at holde store huse ude af eksisterende områder.

¹ "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet maj 2023"

² Nyere tankegange arbejder med bevarelse af kulturmiljøer også i områder, hvor der ikke nødvendigvis er tale om egentlig bevaringsværdige enkeltbygninger.

³ Argumenter om at nytillkomne sommerhusejere ønsker større boliger holder ikke. Fakta viser, at det er en minoritet: I Grundejerforeningen for Saltum Strand med 550 medlemmer, er der to medlemmer med ønske om større huse. SSKJK's medlemsforeningers ca. 5.000 medlemmer ønsker et maks. for sum af bolig, udhuse, annekser etc. (dvs. brutto) på 150 m² til højst 180 m².



Forslag til ændring af lokalplansforslag

Maksimale bygningsstørrelser fastsættes på baggrund af faktiske forhold i området og under anvendelse af de i grundlaget fastlagte sæt af størrelse.

Et sæt der giver rimelig forøgelse – på 16 % - af bygningsarealet er:

Maks. 125 m² beboelse og maks. 20 m² sekundær bebyggelse

Derfor foreslås disse arealer.

Begrebet "overdækket terrasse" udgår enten eller det defineres som en del af "sekundær bebyggelse".

Fakta, uddybning og begrundelse

Grundlaget

Side 22-23:

"Maks. 150 m² beboelse og maks. 35 m² sekundær bebyggelse eller,

Maks. 125 m² beboelse og maks. 20 m² sekundær bebyggelse.

Bemærk at anneks og shelter tæller som beboelses m²."

Side 23:

"Brændeskure, overdækkede brændestabler o.lign. til opbevaring af brænde, defineres som en bygning."

Landskabsanalysen

Side 18:

"Der er 504 bygninger (93%) med areal under 140 m²"

Denne talanvendelse kan give et indtryk af, at der er tale om bygninger på omkring 140 m². Men udsagnet siger intet, idet det f.eks. kunne dække over, at de fleste huse var 50 m² og nogle få 130 m²!

Men udsagnet siger dog at næsten alle bygninger er mindre end 140 m².

Den anvendte fremstilling af data er uanvendelig i forhold til det aktuelle formål, nemlig at karakterisere hustørrelserne i området.

Beregning på grunddata viser således at allerede gennemsnitstallene viser et helt andet billede:

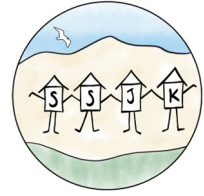
Nuværende huse er 87,9 m² i gennemsnit, anneks/udhus gennemsnit 36,8 m², heraf bolig m² gennemsnit 22,5 m².

Dvs. samlede bebyggelser på i alt $87,9 + 36,8 \text{ m}^2 = \mathbf{124,7 \text{ m}^2}$ i gennemsnit.

Lokalplansforslaget

Citat begynd side 36-37

"I Delområde I skal sommerhuse opføres med et areal på maksimalt 125 m² for grunde med en størrelse på mindre end 2500 m², og maksimalt 150 m² for grunde med en størrelse på



2500 m² eller derover.

Til grundens størrelse medregnes ikke vejarealer og evt. andel i fællesareal.

I Delområde II og III skal sommerhuse opføres med et areal på maksimalt 150 m².

I alle delområder må der, ud over sommerhuset, opføres overdækkede terrasser på i alt 30 % af sommerhusets størrelse, dog maks. 35 m².

Herudover kan der opføres én garage/carport/udhus/yderligere overdækket terrasse på maks. 50 m². Højest 20 m² heraf kan indrettes til anneks (soverum + evt. toilet) og medregnes i arealet til den sekundære bygning.”

Citat slut

Konsekvens

Bygningsareal er nu øget til 150 m² plus 50 m² plus 35 m² overdækket terrasse, dvs. i alt bebygget areal på **235 m²**.

Den nye lokalplan giver dermed en forøgelse af bygningsarealet på **88 %** i forhold til eksisterende forhold i området!

Der er i lokalplanen set helt bort fra de forskellige sæt af størrelser i grundlaget. Dvs. kombinationer af størrelse for bolig / øvrige bygninger, idet de ikke anvendes i lokalplanen.

Selv om elastikken i formuleringen ”som udgangspunkt” i grundlaget trækkes mest muligt, så viser en konkret vurdering klart, at der ikke er nogen sammenhæng mellem størrelserne for bygninger i lokalplanen og de politiske ønsker i grundlaget.

Overdækket terrasse – nyt begreb der ikke findes i grundlaget

Der er i lokalplansforslaget indført begrebet ”overdækket terrasse”. Det åbner for en glidebane for endnu flere m². Begrebet ”overdækket terrasse” forekommer slet ikke i grundlaget, det er således ikke en mulighed der har været politisk enighed om at udnytte.

Forvaltningen har således også ved tidligere lejligheder oplyst, at muligheden ”overdækket terrasse” kan blive en glidebane. Fx kan en bebyggelse bestå af en længe med boligdel i den ene ende, garage/udhus i den anden, og midt på en overdækket terrasse, idet én vægside ikke findes. Men der er tag og tre vægside ved den overdækkede terrasse.

Afslutning

Vi forventer at TMU’s politikere vil sikre fortsat harmoni i de eksisterende sommerhusområder og vil kræve at lokalplanerne anvender de helt konkrete maksimumstørrelser fra grundlaget.

Med venlig hilsen

John A. Hunderup

Formand SSSJK
formand@ssjk.dk

Knud Jørgensen

Formand Grundejerforeningen for
Saltum Strand
formand@saltum-strand.dk