



Generalforsamling 2024: Beretning Lokalplaner

Version 4

Vi skal hermed afgive beretning om arbejdet med de nye lokalplaner.

Ud over bestyrelsespost i Grundejerforeningen for Saltum Strand er jeg formand for SSJK – www.ssjk.dk - *Sammenslutningen af Sommerhusejerforeninger i Jammerbugt Kommune*, der samler alle sommerhusejerforeninger i kommunen, og repræsenterer dermed ca. 5.000 sommerhusejere. Denne "dobbelrolle" har været af stor værdi for vores forening.

Gode og dårlige nyheder...

De gode nyheder:

- den første lokalplan er ved at blive endeligt færdiggjort
- der er politisk beslutning om at alle planer udvikles

De dårlige nyheder:

- den første plan er forsinket
- de resterende er meget forsinkede - de næste planer ventes ikke før end i 2025

Tidsplan for de nye lokalplaner

Den første – af flere – lokalplaner var i høring fra 29. februar til 6. maj.

Tidsplanen for alle lokalplanerne for Saltum Strand Nord og Syd, formodentlig en 7-10 planer er ikke kendt. Nord nås næppe i 2024, måske medio 2025. Syd følger derefter.

Det gode er, at der er afsat budget og besluttet at planerne skal udarbejdes. Men det kommer til at tage tid.

Den første nye lokalplan

Bestyrelsens vurdering er, at den første plan i det store og hele er god og følger "grundlaget" ("*Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet, maj 2023*") og grundejerforeningernes ønsker til nye lokalplaner.

I den første lokalplan for Saltum Strand Nord ses eksempler på, at der er taget højde for grundejerforeningernes input. – Hvorfor det blev afvist som forbedringer af grundlaget er vanskeligt at forstå. (Eksempel med placering af terrasser i nærzonen)

Foreningens indsigelser

Vi undrede os også over at lokalplanens grænse mod nord var blevet flyttet.

Vi var ikke enige i de maksimale bygningsstørrelser, der afveg fra de muligheder der politisk var fastholdt og vedtaget i "grundlaget". Dvs. de maksimale bygningsstørrelser var, som vi så det, i strid med de politiske krav.

Foreningen indsendte derfor to høringsvar:

- 1) Vedrørende planens afgrænsning i nord
- 2) Vedrørende husstørrelser

Ad pkt. 1 – Planens afgrænsning mod nord - (Jens-Ulrik)

Baggrunden for indsigelse, behandlingen af den samt det positive i at forvaltningen tilsyneladende har besøgt området.

Forarbejdet til de kommende lokalplaner bestod ud over "Grundlaget fra 2023", som omtalt af John, af landskabsanalyser for Saltum Syd og Saltum Nord. Alle kort i Landskabsanalysen for Saltum Nord dækker mod nord til og med Stellavej (ikke Sylviavej) og Ørnegaardsvej til og med nr. 13. På baggrund af dette fortalte jeg flere medlemmer af foreningen og specielt naboer, da jeg selv hører til på Ørnegaardsvej 11, at de ville komme med i den ny lokalplan – Forklaringen på mit svar, som jeg nu må beklage, er at jeg faktisk henvendte mig til forvaltningen den 5. juli 2023 kort efter generalforsamlingen 1. juli sidste år, da flere medlemmer gerne ville vide, hvornår området nord for Saltum Nord kunne forvente nye lokalplaner. I mit skriftlige spørgsmål til kommunen stod – jeg citerer:

*"Jeg fik et naturligt og godt spørgsmål fra medlemmer, der ejer grunde nord for Saltum-Nord, **det vil sige nord for Ørnegaardsvej 13 og Stellavej**, om hvornår de kunne forvente nye lokalplaner."*

Jeg fik svar den 6. juli at forvaltningen ikke vurderer at området nord for Saltum Nord ikke kan forvente at komme med i citat: "en evt. næste omgang fornyelse" af lokalplaner.

John og jeg så afgrænsningen af Lokalplanen for Saltum Nord del 1 omkring den 1. februar, hvor vi kunne se, at grænsen for selve planen udelader 37 parceller (Ørnegaardsvej 4-13, Stellavej og de vestligste på Ørnebjergvej).

Jeg tænkte, at det var en simpel fejl og skyndte mig at skrive direkte til politikerne (Michael Krogsgaard og Lisbeth Emmery) så de havde min mail inden mødet i Teknik-/Miljøudvalget den 5. februar om vedtagelse af forslag til lokalplanen. Michael Krogsgaard svarede allerede dagen efter, at han ville tale med forvaltningen og vende tilbage.

I referatet fra mødet den 5. februar i TM-udvalget fremgik der intet om ændring af afgrænsningen, så jeg rykkede for et svar og den 2. april kom et fyldigt svar med 7 punkter, der førte til en samlet vurdering af hvorfor de nævnte parceller ikke kom under lokalplan 24-010 – citat:

"Vores vurdering har været, at husene mod nord ville have fået alt for mange skærpede restriktioner og begrænsninger i deres anvendelse og bebyggelse af deres ejendomme. Derfor er områderne ikke medtaget. Områderne skal lokalplanlægges sammen med de områder de ligner og som har de samme typer af servitutter."

Jeg kan ikke lade være med at nævne et par af punkterne i forklaringen – i referatet får I alle punkterne.

Årsagen til, at området mod nord ikke er med i Lokalplan 24-010 er:

- Vejadgangen til dette område sker fra et helt andet område – sker via Kettrupvej ved Grønhøj.
- Landskabet i området er anderledes, end det i området omfattet af Lokalplan 24-010.
- Området har 4 servitutter, der ikke minder om de servitutter, der er i området omfattet af Lokalplan 24-010.
- Servitutterne i det nordlige område er ikke så restriktive, som i området omfattet af Lokalplan 24-010. (Det er jo Byplanvedtægt 1 fra 1953, der dækker hele området (i sin tid fra Hune til Kettrup) så servitutter er netop ændringer/fravigelser fra denne.)
- Husene i området mod nord har en anden karakter, end husene beliggende i området omfattet af Lokalplan 24-010 (da området er omfattet af andre typer af servitutter, og servitutterne er ikke så restriktive).
- Servitutterne i området mod nord er ikke 100 % håndhævet.
- Vores besigtigelser i området viser, at området mod nord adskiller sig fra området omfattet af Lokalplan 24-10, og der er ikke sammenhæng med området omfattet af Lokalplan 24-010.

Jeg skrev tilbage til politikerne, at jeg ikke havde forventet andet og at jeg var oprigtig glad, hvis "vores besigtigelse" dækkede over både politikere og forvaltningen, men en anden gang ville jeg foreslå, at man inviterede spørgeren med til besigtigelsen.

På denne baggrund besluttede vi, at bestyrelsen skulle indsende et høringssvar om ændring af afgrænsningen af lokalplanen mod Nord, så den følger afgrænsningen i Landskabsanalysen for Saltum Nord.

Ad pkt. 2 – Bygningsstørrelser - John

Vi sendte et kort høringssvar og i samarbejde med SSJK (Sammenslutningen af Sommerhusejerforeninger i Jammerbugt Kommune) en mere omfattende kommentar til formanden for TMU (Teknik- og Miljøudvalget) med kopi til alle medlemmer af TMU.

I brevet gjorde vi opmærksom på at lokalplanen ikke fulgte et af de politisk fastlagte sæt af størrelser (beboelse og andre bygninger).

Uddrag fra brevet – se hele brevet på vores hjemmeside:

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

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

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

Desværre ser vi således, at den maksimale bygningsstørrelse er øget med 88 % i forhold til det nuværende niveau.

Konklusion er derfor at der, i den nye lokalplan, ses 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.

Endvidere var der i forhold til "grundlaget" opstået et nyt begreb: *Overdækket terrasse*. Dette vil blive en glidebane, som forvaltningen tidligere har oplyst for os, at de har vanskeligt

ved at styre. En "overdækket terrasse" kan være et areal mellem to bygningsdele, med tre vægside, tag og støbt gulv. Der er ikke langt til at terrassen er omdannet til en lukket bygning. Og fra naboen vil det ligne en bygning, og indgår dermed i det samlede indtryk af bygninger.

Sådanne uklarheder er ikke i sommerhusejernes interesse.

Servitutter og deklamationer - Jens Ulrik

I foreningen har vi fået nogle henvendelser om servitutter/deklamationer i forbindelse med nye lokalplaner. Vi kan desværre ikke påtage os at tjekke og rådgive i detaljer, da det ofte kræver god juridisk indsigt, men vi vil opfordre jer til to ting – hvis I er interesserede:

1. Tjek via Tinglysning.dk (med MitId) hvad der er af servitutter på jeres ejendom og bemærk samtidig om den enkelte servitut er tinglyst på andre matrikler.
2. Bemærk om den enkelte servitut er en rådighedsservitut (vejret, forsyningsledninger el/vand/kloak) eller en tilstandsservitut (bebyggelse (%), højde, farver, retning, beplantning, benyttelse)

Servitutter/deklamationer indgår i de nye lokalplaner. Vi opfordrer ejerne til enkeltvis og i tilfælde af servitutter, der dækker flere ejendomme om at tale sammen, hvis man ønsker at kommunen skal ændre noget i forbindelse med de nye lokalplaner. Forskellen på tilstandsservitutter og rådighedsservitutter, hvor lokalplanen kan ændre de første, men næppe de sidste. Gennem SSJK ved vi, at der er eksempler på at sommerhusejerne har foretaget en konsolidering af deklamationer. Hermed kan vi også hjælpe forvaltningen og vise gensidighed i en demokratisk ånd.

Jeg vil som eksempel på det uoverskuelige tinglyste materiale for især ældre sommerhuse vise rent fysisk, hvad jeg selv fandt på Tinglysning.dk af deklamationer/servitutter. Ud over mængden må man også forberede sig på, at akterne kan ligge lidt hulter til bulter og kræve en vis færdighed i at læse håndskrift.

Apropos afgrænsningen af Saltum Nord tror jeg, at forklaringen især kan skyldes disse forhold, som naturligvis vil kræve et stort arbejde af forvaltningen.

Så god sommerferie-læsning og hermed tilbage til John

Enkeltsager og indsigelser - John

"Vandringen" i den nye lokalplans område var velbesøgt. Vær opmærksom på at kommunen afviser at diskutere enkeltsager ved vandringerne og ligeledes vil afvise enkeltsager i forbindelse med hørings svar.

Enkeltsager kan bruges som eksempler i forbindelse med generelle kommentarer og forslag i forbindelse med en indsigelse. Fx "Vi ønsker at undgå byggeri som XXX, så derfor foreslår vi at lokalplanen ændres til YYY".

Lokalplan processen

Lokalplanen skulle have været til endelig behandling på TMU mødet den 3. juni 2024. Det kom den ikke. Vi har sidst i juni bedt om en status fra JK og har fået dette svar:

”Der er i høringsperioden indkommet ca. 60 hørings svar. Hørings svarene har et omfang på ca. 250 sider. Hørings svarene handler i det væsentligste om følgende:

Opdeling i delområder, størrelsen på sommerhuse, udhuse, garager, overdækninger, antal bygninger, udseende på byggeri, placering i terræn, terrænregulering, beplantning, servitutter.

Hørings svarene har et omfang og et indhold der gør, at der er behov for at bruge en del tid på gennemgang og kommentering af de enkelte hørings svar. Der skal ligeledes foretages en vurdering af, om nogle af hørings svarene giver anledning til, at der ændres i lokalplanen. Ændres der væsentligt i det lokalplanforslag, der har været udsendt i offentlig høring, skal der foretages en supplerende høring vedr. ændringerne. En supplerende høring er typisk 14 dage.

Det forventes, at behandling af lokalplanen inkl. hørings svar sker på de politiske møder i august/september.”

Medlemmernes indsigelser

Vi har både gennem medlemsmøder, mail og web-side opfordret jer medlemmer til at reagere med hørings svar, hvis I havde kommentarer.

Så stor ros til jer mange medlemmer der har været aktive og indsendt hørings svar.

Fra TMU formand har vi fået reaktionen, at det er positivt, at der er så mange der har reageret med indsigelser og at det giver bedre politisk belæg for at gribe ind. Det er jo demokrati.

Vi har fået indikation af, at TMU vil følge op på de politiske krav som de fremgår af grundlaget.

Dispensationer og grundlaget

Af svar fra forvaltningen i en sag fra Grundejerforeningen for Saltum Strand fremgår det, at forvaltningen ikke mener at ”grundlaget” kan anvendes i forhold til dispensationer.

Gennem SSJK har vi konstaterede en forskel i politikernes og forvaltningens beskrivelse af hvad grundlaget anvendes til og spurgte derfor ind til det.

Forvaltningens opfattelse er, at grundlaget ikke er relevant i en dispensations sag. Det stemmer ikke med den politiske opfattelse, som Michael Krogsgaard, TMU formand beskrev den ved formandsmødet i SSJK i 2023. Nemlig at man bruger grundlaget som rettesnor ved behandling af dispensationer.

Forvaltningen holder således fast i, at grundlaget kun anvendes ved nye lokalplaner og at det ikke er relevant for dispensationer.

Selvom vi tager det udgangspunkt, så undrer det, at der gives dispensationer der er i strid med forventede kommende lokalplaner, der må antages at følge grundlaget.

Vi har indsendt indsigelse på en dispensation til solpaneler. I sig selv ikke en problematisk dispensation. Men vi pegede på at grundlaget burde have været anvendt. Men vi har nu på skrift fra forvaltningen at ”grundlaget” ikke er relevant.

Vi har bedt TMU formand om afklaring af emnet.

Ny formand for TMU

TMU skiftede her i foråret formand, da Michael Krogsgaard trak sig både fra Venstre og som borgmesterkandidat, hvilket medførte at han ikke kunne fortsætte som TMU formand, idet denne post skulle være til en Venstre politiker.

Ny formand er Christian Hem, som vi ser frem til at etablere et godt samarbejde med. Jeg har som SSJK formand haft et første møde med henblik på at starte samarbejde og har drøftet særligt problemstillinger med "store"-huse og lokalplanlægningen.

Beretning afgivet på generalforsamlingen for Grundejerforeningen for Saltum Strand

John A. Hunderup og Jens-Ulrik Engelund

6. juli 2024.