



Saltum den 27. marts 2025

Til Christian Hem, formand Teknik- og miljøudvalget i Jammerbugt kommune
Kopi til medlemmerne af TMU og borgmester Mogens Gade

Vedrørende behandling af pkt. 36 på dagsorden til mødet den 31. marts 2025 – Godkendelse af at der ikke nedlægges § 14 forbud mod sommerhus på Dommerborgvej 76, 9493 Saltum (størrelse reduceret)

Vi henvendte vi os allerede sidste år, da der var en konkret sag om et byggeri på 456 m² på Dommerborgvej 76 og vi så med stor tilfredshed at det politiske udvalg fulgte vores forslag om at nedlægge et §14 forbud. I forvaltningens oplæg til punkt 36 står:

"Ansøgeren valgte efterfølgende at trække sin ansøgning tilbage. Der er derfor ikke udstedt et egentligt forbud eller påbegyndt en lokalplan"

Det må vi læse som der faktisk ikke blev udstedt et §14 forbud sidste år. Det er derfor oplagt at gøre det i år, da den nye konkrete byggesag vedrører et byggeri på 280 m², altså stadig større end de retningslinjer, der ligger til grund for de kommende lokalplaner, hvor selv de største grunde kun kan bebygges med i alt 185 m². Forvaltningens vurdering:

"Et § 14 forbud efter Planloven bør kun bruges i helt særlige tilfælde og er et meget hårdt indgreb i byggeretten"

- er ikke et holdbart argument, da der netop er tænkt på ny lokalplan for området og udarbejdet en vejledning for alle nye lokalplaner i området, der sætter en grænse på 185 m² for bebyggelse (150 m² hovedhus + 35 m² anneks). Vi gør opmærksom på rettidig omhu.

Vi mener derfor, at udvalget bør udstede et § 14 forbud baseret på de samme argumenter som i august 2024.

Politisk set er det vigtigt at:

- Fjerne glidebanen for store sommerhuse inden de nye lokalplaner er besluttet
- Fastholde egne politiske krav overfor forvaltningen
- Fastholde politiske løfter til sommerhusejere og interesseforeninger.

Såfremt TMU vælger at følge forvaltningens indstilling vil "den slumrende løve blive vækket" idet det må forventes, at der vil fremkomme lignende ansøgninger. Hvis vurderingen er at behovet for store sommerhuse er stort, kan der forventes et stort antal ansøgninger. Den periode hvor kommunen skal kæmpe med sådanne sager vil være lang, adskillige år, inden der er vedtaget nye lokalplaner. Omvendt, hvis der nedlægges et par. 14 forbud nu, så er der "sat en prop i" presset for store sommerhuse i de gamle byplanvedtægters områder.



Skulle man fra politisk hold vælge at følge forvaltningens vurdering og dermed tillade byggeriet på 280 m², beder vi udvalget om at undersøge konsekvenserne i fremtiden. Her tænker vi på forvaltningens vurdering af grundstørrelsen i forhold til byggeretten. Forvaltningen argumenterer for en byggeret på 766 m², idet grunden pt er omfattet af Byplanvedtægt 1, §6, stk. 4: "Ingen grund må bebygges på mere end 1/10 af arealet" (grunden er i alt på 7660 m², heraf halvdelen i landzone).

I dag må landzone ikke medtælle ifølge BR og normalt vil det retlig være således, at hvis tidligere lovgivning tier om et emne, så udfylder den nyeste lovgivning, herunder om by-/landzone.

Det virker mildest talt paradoksalt, når forvaltningen i sin indstilling til godkendelse af byggeriet på 456 m² i august sidste år skrev følgende til udvalget:

"Grunden udgør et areal på 7660 m², omtrent den ene halvdel ligger i landzone og den anden ligger i sommerhusområde.

Dommerborgvej 76 er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1, § 6, stk. 4: Ingen grund må bebygges på mere end 1/10 af arealet. I princippet er der derfor mulighed for at bygge 388 + udhuse mv m²"

Her tyder alt på, at forvaltningen har beregnet 1/10 udelukkende af arealet uden for landzonen ($0,1 \cdot (7660/2) = 388 \text{ m}^2$!

Hvorfor har forvaltningen ændret sin vurdering?

Endelig vil vi bede udvalget om at undersøge det retlige aspekt i et scenarie, hvor ejeren af Dommerborgvej 76 efter at have opført sit hus på 280 m² året efter kommer med en plan for at lave en tilbygning på 176 m² (i alt 456 m²) – vil man kunne komme med et forbud, når man selv har argumenteret for en byggeret på 766 m²?

Tak for jeres tid og med ønsket om et godt møde

Med venlig hilsen

På bestyrelsernes vegne

Grundejerforeningen for Saltum Strand
Jens Ulrik Engelund

og

Sammenslutningen af sommerhusejerforeninger i Jammerbugt kommune
John A. Hunderup
Formand