

Beretning SSJK – 2022-23

Revideret 22. april 2023

Siden sidste generalforsamling har vi afholdt 4 bestyrelsesmøder, online eller fysiske, flere møder med kommunen – samt løbende intens e-mail udveksling.

Ved første bestyrelsesmøde, ca. en måned efter sidste års generalforsamling, fik vi konstitueringen på plads, og jeg påtog mig rollen som formand, under betingelse af, at alle i bestyrelsen var aktive og bidrog.

Vi fordelte de praktiske opgaver såsom planlægning af generalforsamling, forberedelse af møder og skrivning af referater.

Henrik Lindholm var pga. arbejde forhindret i at kunne yde den indsats for foreningen, som han gerne ville. Vi aftalte derfor i januar 2023, at Henrik fik orlov indtil generalforsamlingen.

Jørgen ville gerne af med kassererposten. Det blev aftalt at Inger-Lise overtog den. Vi har således gradvist forberedt overdragelsen af kassererposten. I januar 2023 omkonstituerede vi os, så Inger-Lise blev kasserer.

Medlemsadministrationen tog jeg mig midlertidigt af – det kommer vi tilbage til. Denne funktion er nu overdraget til Inger-Lise, sammen med kasserer-posten.

Vi valgte at udpege en række ”indsatsområder”, dvs. områder, hvor vi så et behov for at gøre en indsats og fx påvirke / samarbejde med kommunen.

For at fordele arbejdsindsats og engagement blev der udpeget en eller flere ansvarlige bestyrelsesmedlemmer for hvert indsatsområde.

Den nye arbejdsform har fungeret over al forventning - med en engageret bestyrelse.

”Indsatsområder”

Indsatsområderne var:

1. Lokalplaner og revision af 2011-grundlaget (Inger-Lise, Flemming og John)
2. Drænoplande (Inger-Lise)
3. El-ladestandere og infrastruktur (Niels)
4. Renovation (Henrik -> John)
5. Sti-100 – udvikling og forlængelse (Jørgen og Flemming)
6. Naturnationalpark Tranum (Niels)

I januar 2023 kunne vi lukke flere indsatsområder, bortset fra nr. 1 og 2 (2011-revisionen og drænoplande), og flytte dem til gruppen ”Aktuelt”.

Kommunikation til medlemmer

Allerede i begyndelsen af 2022 blev hjemmesiden omlagt og forbedret.

Den har i dag informationer i tre niveauer:

1. Indsatsområder – her arbejder vi sammen med medlemmer og myndigheder for at påvirke sagen
2. Aktuelt – er sager vi er opmærksomme på og som vi følger og orienterer om
3. Informationer – er forholdsvis statiske informationer

Over sommeren 2022 lagde vi et stort arbejde i at få indsamlet de helt korrekte informationer om alle foreninger, således at alle kontaktdata, antal medlemmer, web-side etc. blev verificeret.

Vi samlede alle data i en struktur på IT og fik dermed mulighed for at samle alle data i et it-system (MailChimp). Det gav en række nye muligheder:

- Vi kan meget nemmere udsende mails til vores medlemsforeninger – og undgå spamfiltre.
- Vi kan dermed knytte jer tættere til bestyrelsen, så vi kan arbejde ud fra medlemsønsker.
- Muligheden for at kunne udtrække kontaktdata til brug for hjemmesiden. Således vises enten foreningens web-side (hvis den findes) eller formandens navn og e-mail. Ca. ½-delen af foreningerne har en web-side. Vi kan se, at mange sommerhusejere besøger www.ssjk.dk, for at søge efter den lokale grundejerforening.
- Meget nemmere opkrævning af kontingent.

De første mail I fik fra os, handlede således om indsamling af kontaktinformationer. Det tog tid, og krævede rykkere og teleopkald – men vi fik verificeret alle foreningers data på nær to foreninger.

I efteråret kom arbejdet med revision af 2011-grundlaget først rigtigt i gang og vi har kommunikeret en del med jer medlemmer om emnet. Det kommer jeg tilbage til.

Januar mødet med Jammerbugt Kommune

Nogle af emnerne svarer til vores indsatsområder - beretning for dem følger senere.

Status på planlægning af store sommerhuse

Notat fra SSJK vedlagt dagsordenen til mødet. Se hjemmesiden under referater.

Vores krav er: Ingen store huse i eksisterende områder, og en gennemtænkt politisk og administrativ planlægning for store huse udenfor eksisterende sommerhusområder. Maksimale størrelse i eksisterende områder: 150 – 180 m² brutto. Dvs. et hus større end 150-180 m² betragtes om et stort hus. Dette er medlemsforeningernes krav.

Vi tør nu godt sige at: Der vil ikke blive bygget store sommerhuse i eksisterende områder.

Dette er blevet bekræftet flere gange af politikerne.

Drøftelse af dispensationer i byggesager

Vi tog punktet op til mødet med kommunen, da flere foreninger havde skrevet bemærkninger om bekymringer ift. dispensationer i sommerhusområdet. Bemærkningerne viste, at der er en opfattelse af, at der gives for mange og ikke hensigtsmæssige dispensationer.

Da emnet er noget betændt, valgte vi en tilgang hvor vi foreslog kommunen at ændre holdning og diskurs omkring dispensationer. Dvs. flytte sig fra en holdning om, at "der er dem der er - og at 8-10 går galt" – og sådan er det – til en målsætning om, at undgå dispensationer, hvor det er rimeligt, og ikke finde det acceptabelt at 8-10 går helt galt. Herunder at ændre kommunikationen til sommerhusejerne.

Ved et formøde med Mogens Gade var der fin forståelse for at arbejde med holdning og kommunikation. Men ved januar mødet var der – fra øvrige deltagere - dårlig forståelse og mere fokus på at forsvare sig, selvom vi rejste punktet uden kritik og kun konstruktivt.

Drøftelse af orientering af lokale grundejerforeninger

Nogle foreninger har oplyst til os at de ikke mener at de bliver orienteret om dispensationer i deres område, som det blev aftalt ved mødet med kommunen sidste år.

Det kan skyldes forkert kontaktinfo til foreningen. Sørg for at den er opdateret hos os, så sikrer vi at kontaktdata til vores medlemmer formidles til kommunen.

Emnerne til formandsmødet 2023

Jammerbugt Kommune har foreslået følgende emner:

Der orienteres om følgende:

- 2023 grundlaget.
- Affaldsløsning.
- Dispensationer og hvordan man opdaterer sine kontaktoplysninger.
- Vandstands-app, udviklet i samarbejde med DMI. (hvis det er færdigt).

Beretning for indsatsområder

Beretningen præsenteres af en af de ansvarlige for området.

Drænoplände (Inger-Lise)

Afvanding af "Søen" mellem Hunetorp Klit, Ferbæk Ejerlaug og Rødhus Klit.

Der blev den 20. marts 2023 afholdt et nyt møde mellem Jammerbugt Kommune, Naturstyrelsen og de tre grundejerforeninger.

Mødets formål var, at denne sag skulle påbegyndes på ny, da der havde været udskiftning af medarbejdere i Kommunen. JK havde været de mange komplicerede sagsakter igennem og foreslog, at sagen startes på en frisk. Dette blev accepteret af alle fremmødte.

På SSJK's Hjemmeside under Drænoplände findes et resume af sagen, der begyndte efter den regnfulde vinter 2019/2020, hvor "Søen" opstod.

Det første der nu skal ske er, at naturforholdene i området afklares. Den botaniske undersøgelse vil efter planen blive udarbejdet af et privat firma og være færdig slut juni.

Naturstyrelsen er åben for, at der skal findes en løsning på problemet. Der blev drøftet en løsning med et vandløbsprojekt, der kan sænke vandstanden til et niveau, som er konstateret her i vinteren 2023.

Der opsættes snarest en vandmåler ved "Søen", så vandstanden kan følges.

JK vil indkalde til nyt møde, når naturforholdene er undersøgt. Til dette møde vil fokus være på løsningsmuligheder (både kortsigtede og langsigtede) baseret på den botaniske undersøgelse.

El-ladestandere og infrastruktur (Niels)

Jammerbugt Kommune har haft et konsulentfirma til at hjælpe med vurderingen af behovet for el-lade standere i kommunen. Det er besluttet at kommunen opsætter 38 anlæg fordelt overalt i kommunens område. SSJK-tovholder har deltaget i kommunens afholdte orienteringsmøde.

Etableringen og driften har kommunen valgt at indgå en kontrakt om med E.ON Drive for de næste 8 år. Målet for kommunen er, at alle el-lade standerne vil være i drift fra sommeren 2023. De kommunale standere skal suppleres med private opstillede. El-lade standerne (kommunens) placering og drift kan følges på kommunens hjemmeside.

Renovation (Henrik-> John)

Vi har hen over efteråret løbende været i dialog med kommunen i forbindelse med, at de færdiggjorde den nye renovationsløsning. Vi har løbende været taget med på råd, og har gennemset og reviewet vejledningerne.

Det har været et meget fint samarbejde.

Renovation bliver ét af emnerne på Formandsmødet til maj.

Sti-100 – udvikling og forlængelse (Jørgen og Flemming)

Trace til stien er fundet. Der vil ske ekspropriationer.

Udbud af landinspektøropgaven er i gang.

Informationsmøde hvor de 435 ideelle anparter inviteres planlægges.

Herefter følger rådgiverudbud i forhold til detailprojektering mm.

Nyeste status fra Jammerbugt Kommune kan ses på SSJK's hjemmeside under punktet "Aktuelt".

Naturnationalpark Tranum (Niels)

SSJK har i året deltaget i de åbne møder og aktiviteter som Naturstyrelsen har gennemført. Der har i årets løb været mange følelser i spil omkring naturnationalparken. Indhegning af selve området, udsætning af drøvtyggere, træer og planter, ridestier mv. er bare nogle af de overskrifter som har været drøftet i årets løb. SSJK har valgt en neutral holdning til projektet.

De fire af SSJK medlemsforeninger, der er direkte nabo til naturnationalparken har haft mulighed for at lade sig repræsentere i et særligt mødeforum.

SSJK har derfor ikke indsendt høringssvar til Naturstyrelsen, men overladt dette til de berørte foreninger og enkeltpersoner. Ved udløb af perioden 7. juli 2022 havde Naturstyrelsen modtaget 115 høringssvar fra private og diverse organisationer.

Grundet ny regering i DK afventes der stadig en endelig godkendelse af naturnationalparken. Det fremgår af regeringsgrundlaget, at regeringen forsat vil arbejde på at oprette de 15 naturnationalparker, herunder Tranum. Et godt sted at følge udviklingen er på Naturstyrelsens hjemmeside "Naturnationalpark Tranum" eller på SSJK-hjemmeside.

Lokalplaner og revision af 2011-grundlaget (John)

Der er vigtigt at forstå forskellen mellem "grundlag" og "lokalplan". Grundlaget er den ønskede politiske retning. Lokalplanerne derimod er præcise.

Problemet er, at sommerhusejerne ønsker at få klare svar, fx "må der være lys i indkørslen". Det får man ikke i grundlaget, der vil typisk stå "som udgangspunkt ønskes ikke lys i indkørslerne". I lokalplanen vil det stå præcist om det er ok eller ikke.

Men for os er det vigtigt at være tidligt ude og påvirke udviklingen i sommerhusområderne. Derfor er arbejdet med grundlaget meget vigtigt. Vi har således lagt mange kræfter i samarbejdet med kommunen om grundlaget.

Vi havde et første møde med kommunen den 2/5. Mødet var ustruktureret og ikke-planlagt fra hverken kommunens eller fra SSJK's side, da emnet ikke tidligere havde haft fokus i SSJK.

Vi havde inden mødet bedt kommunen om, at der var fuld klarhed over processen. Vi ville ikke tages som gidsler ved et møde eller to, således at kommunen kunne sige at sommerhusejerne var hørt. Vi ønskede at bidrage konstruktivt og samarbejde om revisionen. Ved formandsmødet i maj lovede borgmesteren og formand for TMU at dette skulle ske, og at det politiske niveau ville komme på banen.

Den 20/9 havde vi næste møde med både den administrative og politiske ledelse. Vi aftalte en skriftlig proces, som vi havde krævet. Men, men: kommunen fortsatte med at forsøge at gennemføre samarbejdet i mødeform. Ved en konstruktiv dialog med planlægger Kathrine Brix

Mørk, der skulle stå for revisionen, fik vi vendt skuden og aftalt en plan for vores review og kommentering. Vi ville modtage et udkast til et revideret grundlag ved mødet den 26/1 2023.

Vi satte i efteråret gang i at indhente vores medlemsforeningers krav og ønsker på baggrund af 2011-versionen. Vel vidende, at det var med en presset tidsplan og en periode af året, hvor det ikke var nemt at samle hverken bestyrelsen eller medlemmer til en drøftelse.

Men: Vi fik svar fra 29 medlemsforeninger!

Mange tak for jeres indsats og engagement.

Alt blev samlet i et dokument (80 sider) – som blev leveret til kommunen.

Konklusionen på foreningernes kommentarer:

1. Generelt er der ønsker om lokalplaner i områder, hvor de ikke findes.
2. Begræns den samlede bygningsstørrelse til 150 m², højst 180 m² brutto i eksisterende sommerhusområder.
3. Sikre at bygningerne indpasses harmonisk og ikke skæmmer natur og miljø, samt skaber nabogener bl.a. ved at begrænse højder, taghældning, facadelængder og koter.
4. Ved flere bygninger på samme grund skal de hænge sammen eller de skal samles i nærområdet.
5. Store sommerhuse skal placeres i særlige nye områder egnet dertil. Der skal her særligt indtænkes belastning af adgangsveje, stier etc., herunder belastning af naturen.
6. Fastholdelse af lokale deklamationer. Mange foreninger frygter at nye lokalplaner sætter indholdet af deklamationerne ud af spil.
7. Generel modstand mod dispensationer og/eller krav om at de ikke forekommer. Flere foreninger understreger, at de vil involveres før dispensation gives.
8. Flere foreninger støtter rapporten fra workshop afholdt af Grundejerforeningen for Saltum Strand.
9. Særlige forhold for udstykninger fra Naturstyrelsens arealer (Rødhus Klit, Blokhus Klitplantage): Max. 100 m² er et problem, herunder ved efterisolering af ydervægge som tilføjer m² til huset.
10. Enkelte foreninger fremhæver, at de allerede har velfungerende lokalplaner.

Kommentarerne blev indarbejdet i revisionen. En stor del af kommentarerne er mere detaljerede og af lokal karakter og vil derfor være værdifulde, når der i givet fald skal udarbejdes nye lokalplaner.

Som nævnt fik vi udleveret det reviderede 2011-grundlag, altså udkast til 2023-grundlaget den 26. januar 2023. Vi kommenterede det ud fra hvad vi havde hørt fra jer i efteråret. Endvidere sendte vi det til jer, og fik kommentarer retur, som alle blev indarbejdet i vores samlede kommentarer til kommunen.

Den 16. februar 2023 blev vores generelle bemærkninger og 75 specifikke kommentarer sendt til kommunen.

Supplerende kommentarer blev sendt den 27. februar 2023. I alt 90 kommentarer.

Den 22. februar 2023 havde vi afklarende møde med de to planlæggere fra Jammerbugt Kommune, som står for opdateringen.

Vi fandt diskussionen til tider både tung og ørkesløs. Vi var – begge parter - klar over hvor uenighederne var. Særligt vedr. størrelser af grund og hus – her var planlæggerne styret af politiske

beslutninger. Men vi oplevede desværre også træghed, selv hvor vi gjorde opmærksom på uklare eller misvisende beskrivelser.

Formuleringer som "som udgangspunkt" og "en konkret vurdering" gennemsyrrer dokumentet (forekommer 38 gange). Med andre ord dokumentet er kun politisk retningsgivende.

Tilbage står et billede af at:

- Det er først i forbindelse med udvikling af lokalplanerne, at vi kan få endelig klarhed og præcision
- M² vinder altid over natur og miljø
- Der opnås ikke den præcision i 2023-grundlaget som var én af årsagerne til revisionen. Kommunen har undervejs ændret kommissoriet for revisionen

Det blev aftalt, at kommunen tilrettede 2023-grundlaget og udtrak en liste over punkter, hvor der ikke kunne opnås enighed.

Som udgangspunkt var 2011-grundlaget fornuftigt, og ligeså det reviderede 2023-grundlag.

Mange principielle forhold er indarbejdet i revisionen:

- Forskellige 'sæt' af maks. husstørrelser
- Store huse i separate områder
- Præcisering og øget brug af begrebet 'nærzone'
- Krav om sammenhængende bygninger
- Indpasning og hensyn til natur og miljø – om end det fremstår meget svagt

Når det er sagt: Vi fandt at en række punkter var afvist, uden at vi kunne se logikken i afvisningen. Vurderet på den generelle træghed og manglende imødekommenhed hos planlæggeren, samt signaler om ikke-samarbejde fra planlæggernes side, skabte det en mistanke om, at vi blot var blevet "afvist for afvisningens skyld". Det ville ikke være ønskeligt for hverken os eller politikerne.

Vi beklagede derfor situationen til det politiske niveau.

Politisk blev det derfor besluttet at udskyde den politiske behandling fra TMU-mødet i marts til mødet i maj.

Vi deltog i et særdeles konstruktivt møde den 29. marts med formand og næstformand fra TMU, hvor det blev aftalt:

- at tilrette modellen¹ for lokalplanudarbejdelse ved at tilføje ét 4. punkt "Input fra grundejerforeninger" til modellens nuværende 3 punkter: 1) Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet 2) Område/landskabsanalyse og 3) Eksisterende bestemmelser.
- at vores liste med kommentarer genbesøges og rimelige punkter medtages ud fra en baggrund af imødekommenhed og samarbejde.

Desuden har TMU formand bedt om, at der tilføjes et indledende afsnit, der direkte anerkender vores store arbejde og viser hvordan det vil påvirke lokalplanarbejdet.

Vi afventer p.t. at se det endelige resultat.

¹ "Modellen" viser hvilke input der er til skabelsen af en lokalplan.