

Referat

Møde med Sammenslutningen af sommerhusejerforeninger i Jammerbugt Kommune

26. januar 2023 kl. 14:00

Deltagere:

Sammenslutningen af sommerhusejerforeninger i Jammerbugt Kommune (herefter SSJK):

John Hunderup, formand SSJK
Niels Madsen, SSJK
Inger-Lise Carstensen, SSJK
Jørgen Koch, SSJK
Flemming Pedersen, næstformand SSJK

Jammerbugt Kommune:

Gitte Clausen, Plan- og Miljøchef
Lisbet Emmery, næstformand Teknik- og Miljøudvalget
Michael Krogsgaard, formand Teknik- og Miljøudvalget
Mogens Gade, borgmester
Peter Laursen, direktør Vækst- og Udviklingsforvaltningen
Peter Risegaard, Teknik- og Forsyningschef
Anne Dorthe Iversen, Team Forsyning
Kell Agerbo, Afdelingsleder Plan og Miljø
Kathrine Brix Mørk, Faggrubeleder Plan
Karina Lentz Andersen, Team Plan (referent)

1. Dagsorden for mødet

Dagsordenen præsenteres.

John Hunderup takker for muligheden for samarbejdet. Vil gerne lægge vægt på, at der bliver talt om planer mere konkret.

Desuden orienteres om ny struktur i foreningen, som repræsenterer 4790 sommerhusejere.

2. Hovedemne: Orientering om administrationsgrundlag for nye lokalplaner i sommerhusområder.

Kathrine Brix Mørk fra Planafdelingen fortæller om hovedpunkterne fra arbejdet.

Grundlaget er en række principper og retningslinjer og et redskab til udarbejdelse af nye lokalplaner. Dokumentet har ingen juridisk binding.

Baggrund for revision:

1. Forvaltningen er blevet klogere. Mange afgørelser påklages, både dispensationer og afslag. Afgørelser fra Klagenævnet kræver at grundlaget ændres.
2. Forvaltningen har mange gamle bestemmelser, som ikke er tidssvarende og der er behov for opdatering.

3. Bygningsreglementet opdateres og dette afspejler sig ikke i forvaltningens gamle planer.
4. Nye krav til klimatilpasning, herunder grundvandsstigning.
5. Skrevet kortere og mere klart for bedre forståelse.

Vedr. deklARATIONER

Kathrine Brix Mørk fortæller, at deklARATIONER vil indgå i arbejdet med de nye lokalplaner.

John Hunderup: Må man stille folk ringere og hvem definerer hvad der er ringere og bedre?

Kathrine Brix Mørk: deklARATIONERne kan både være vigtige og andre ikke relevante. Det kommer an på, hvad der står i deklARATIONERne. Jammerbugt Kommune er oftest eneste påtaleberettiget, og derfor afgør vi om deklARATIONERen kan ophæves. Når der er flere påtaleberettigede, skal alle godkende for at den kan ophæves. Nogle gange kan der ikke opnås enighed.

John Hunderup spørger til om dem der er i området, bliver hørt ift. de deklARATIONER der er vigtige.

Mogens Gade vil gerne aflyse bekymringer. Der er ingen grund til, at SSJK skal være bekymret over, at deklARATIONER aflyses uden at de hører noget om det.

Kathrine Brix Mørk: Der er opdateret få ting i emnerne vedr. område- og grundniveau og justeret i mængden af tekst. Bygningsniveau er præciseret og justeret: Størrelser, størrelse på udhuse, antal bygninger, kælder, højde, facader, tagplacering i terræn og solenergianlæg er der hvor der er sket mest.

I eksisterende områder videreføres de væsentlige nuværende bestemmelser fra deklARATIONER og byplanvedtægter i den nye lokalplan for hvert enkelt område. Det der er væsentligt ses i analyserne der er lavet for de forskellige områder.

Grundlaget er et værktøj, der sammen med analyserne danner baggrund for de nye lokalplaner sammen med de afgørelser, der løbende kommer fra klagenævnet. Lokalplanerne er det juridisk bindende dokument. De andre dokumenter er værktøj med analyser og retningslinjer.

Det forventes 5-7 nye lokalplaner der dækker de områder der er med i de 3 nye landskabsanalyser. Lokalplanerne forventes udsendt i høring i løbet af 2023, men nogle vil først blive godkendt i 2024.

Lokalplaner kommer i høring og alle grundejere og grundejerforeninger vil blive orienteret om høring for deres område. Det forventes at der bliver lavet ture i områderne.

Der forventes, at udkast til lokalplansforslag sendes til grundejerforeningerne inden politisk behandling og høring.

Videre proces for grundlaget:

Der blev udleveret udkast til nyt grundlag. Der aftales en frist for tilbagemelding fra SSJK den 1/3 2023. Der kan evt. arrangeres et møde, hvis SSJK finder det nødvendigt. Grundlaget forventes politisk behandlet den 27/3 2023.

Kathrine Brix Mørk oplyser, at forvaltningen har indarbejdet de overordnede ting fra det materiale SSJK har fremsendt. De bestemmelser der er foreslået, kan forvaltningen først arbejde konkret med i lokalplanerne, da områderne er meget forskellige.

1. Status vedr. planlægning for store sommerhuse.

Kell Agerbo, Afdelingsleder i Plan og Miljø, orienterer om status på planlægning af store sommerhuse. Herunder:

Der er en række faktorer, der skal være til stede for, at et område egner sig til store sommerhuse, f.eks. skal infrastrukturen være i orden. Kommunen har ikke opgivet arbejdet med store sommerhuse, men pt. er der ingen på tegnebrættet. Til gengæld bliver der lukket for muligheden for placering af store sommerhuse i mange eksisterende områder med de nye lokalplaner. Der er pt. ikke stor efterspørgsel på store sommerhuse.

Kell Agerbo orienterede desuden om, at der sker en fortætning. To campingpladser er blevet nedlagt og udstykket til sommerhusgrunde. Ligeledes gives der mulighed for flere sommerhuse ved Rødhus Klit og Munkensvej m.m. Det er ikke til kæmpe sommerhuse, men derimod med afsæt i, hvad der er i de omkringliggende sommerhusområder.

Der gives normalt ikke lov til at udstykke eksisterende sommerhusgrunde i mindre end tilladt, med henblik på fortætning.

Mogens Gade oplyser, at det notat der allerede er udarbejdet af SSJK beskriver, hvordan man kan gøre det, hvis der kommer et aktuelt behov for at finde arealer til store sommerhuse.

John Hunderup ønsker at undgå store sommerhusområder i de eksisterende sommerhusområder, og er samtidig bekymret for fortætning. Ønsker at der kommer en proces i gang.

Flemming Pedersen anmoder om, at Jammerbugt Kommune ikke gør som i Hjørring angående kæmpe sommerhuse.

Kell Agerbo noterer SSJKs ønske om ikke at blande store sommerhuse med eksisterende områder.

Mogens Gade mener vi skal i gang så vi kan imødekomme et fremtidigt behov.

2. Dispensationer i byggesager.

John Hunderup mener, at Jammerbugt Kommune bør skifte kommunikationspraksis og sætte som mål, at vi ikke får dårlige sager.

Michael Krogsgaard: det kan være svært for en medarbejder at udøve god kommunikationspraksis, hvis henvendelserne er negative. Vi har dygtige medarbejdere og de gør deres bedste.

Mogens Gade opfordrer til mere dialog på forkant.

Flemming Pedersen: Politikerne skal lave klare linjer, så der ikke er noget at diskutere og gøre det lettere for medarbejderne.

Mogens Gade: det er klart defineret hvem der gør hvad, og hvilke sager der skal politisk behandles. Der er en fælles forståelse mellem forvaltningen og politikere.

Lisbet Emmery: de fleste sager er hængt op på lovgivning og nogle få er i gråzone. Sager drøftes og der informeres løbende om hvad der er undervejs.

Michael Krogsgaard: der ligger klare linjer for, hvad der klares i administrationen og hvad der skal behandles politisk. Mange sommerhusejere er tilfredse. Måske sommerhusgrundejerforeningerne kan være med til at hjælpe kommunikationen den anden vej.

John Hunderup: Nogle gange kan en dispensation give en bedre løsning, men det skal man huske at få ud til naboerne, og måske før beslutningen tages.

Michael Krogsgaard: vi lytter og opfordrer til bedre kommunikation fra alle sider.

3. Orientering af lokale grundejerforeninger.

John Hunderup: medlemmer modtager ikke altid dispensationer.

Kell Agerbo orienterede om, at når kommunen laver en høring, fremsendes denne til grundejerforeningen. Det er dog en nødvendighed, at vi har opdaterede oplysninger på grundejerforeningerne. De sendes ud til alle på én gang digitalt. Det sendes dog kun ud til den grundejerforening, hvor sagen er beliggende.

Når det er sager, der ikke kommer i høring, kommer de ikke ud. Nogle sager er ikke i høring. F.eks. når det er en ting der er dispenseret for mange gang f.eks. facadehøjde.

Ved deklARATIONER hvor man er påtaleberettiget bliver man hørt på en anden måde end en dispensation.

På hjemmesiden kan foreningerne selv opdatere kontaktoplysninger, og det opfordres til at foreningerne opdatere oplysningerne.

3. Øvrige emner

1. Orientering om renovation i sommerhusområder.

Anne Dorthe Iversen, Teknik og Forsyning, orienterer om renovation i sommerhusområder.

I Jammerbugt Kommune får man to beholdere som standardløsning. I nogle områder er der mulighed for fællesløsninger. Der er lavet en sorteringsvejledning.

Derudover orienteres om afhentningsfrekvens, regler omkring aflevering af glas, farligt affald og tekstil.

Der orienteres om beholderstørrelserne. Det er kun vigtigt, hvis man ønsker at bygge et beholderskjul. Det er ikke et krav, at der er beholderskjul.

Der orienteres om priserne, herunder hvad grundgebyret indeholder og priserne på de mest brugte beholderstørrelser.

I forhold til tidsplanen for udrulningen af den nye affaldsordning, er det ikke endelig besluttet, hvornår de enkelte områder får skiftet beholder. Der sendes materiale ud både før beholderne sendes ud og sammen med beholderen.

John Hunderup: hvad hvis man har en koteletgrund?
Anne Dorthe Iversen oplyser, at man tager en dialog om en løsning.

Flemming Pedersen: Er vinter- og sommershusrenovation miljømæssigt rigtig?
Anne Dorthe Iversen oplyser, at ved kørsel hver 14. dag hele året sparer man samlet set kørsel ift. at køre hver uge kun i sommerperioden.

Flemming Pedersen: hvad med sne?
Anne Dorthe Iversen oplyser, at der skal ryddes for sne. Og hvis der ikke ryddes, kan der evt. laves en aftale om at køre beholderne et sted hen til afhentning.

Michael Krogsgaard: Hvis renovationsbilen ikke kan køre ind i området pga. sne, så bliver der ikke tømt. Det er ikke et krav, at man har en snerydningsordning. Der har tidligere været indrettet en container på genbrugspladsen til restaffald i disse perioder.

Anne Dorthe Iversen: Forsyning ser gerne at vejene bliver vedligeholdt. Det oplyses at regnvand og mudder også kan være et problem.

John Hunderup fremhæver det gode samarbejde med forvaltningen i forbindelse med den nye renovationsordning, herunder at alt er meget gennemtænkt og at kommunikationen har været god.

2. Orientering om grundvand i Hune Torpklit.

Gitte Clausen, Plan- og Miljøchef, orienterede om grundvand i Hune Torpklit.

Jammerbugt Kommune modtog i 2020 en henvendelse vedr. problemer med høj vandstand i et sommerhusområde nær Hunetorp Klitvej. Et stort hedeareal blev i perioden med høj grundvandsstand omdannet til en sø. For at løse problemet, blev det foreslået at etablere afløb fra hedearealet.

Det seneste i sagen er, at kommunen har undersøgt hvilken rolle kommunen har i sagen. Kommunen har ingen pligt til at handle, når det er private arealer. Kommunen anser statens arealer som private. Kommunen vil gerne bistå, at man kan komme i mål med en løsning og fremme dialogen med staten. Der vises dronefotos af området. Det ser ud til at vandstanden er faldet siden 2020.

Inger-Lise Carstensen oplyser, at sagen ligger stille. Man finder det ikke rimeligt, at der ikke er sket noget siden mødet den 9/6. Der er informeret om drænoplande til et tidligere møde, men der er ikke sket mere. Når der kommer meget store regnmængder, bliver der et problem.

Inger-Lise Carstensen oplyser, at SSJK har fremsendt notat til dette møde med opsamling på sagen og forslag. Notatet blev ikke vedlagt, da det vedr. en konkret sag.

Gitte Clausen understreger, at der skal styr på rollefordeling. Kommunen har ingen rolle i sagen, men vil gerne understøtte sagen. SSJK vil gerne have at kommunen går ind og er projektleder og laver et projekt der kan præsenteres for dem der skal betale for det.

Peter Laursen oplyser, at kommunen ikke både må være projektmaker og myndighed på sagen.

Der indkaldes snarest til møde med de tre involverede foreninger (Hunetorp Klit, Ferbæk Ejerlaug og Rødhus Klit), forvaltningen og Naturstyrelsen, så der kan ske fremdrift i sagen.

3. Orientering om Sti100.

Gitte Clausen, Plan- og Miljøchef, orienterede om Sti100.

Processen med forlængelse af Sti100 er i gang. Sti100 foreslås at gå igennem sommerhusområder i Grønhøj, overvejende ad eksisterende stier og sommerhusveje. Der er foreslået yderligere ca. 7 km i Jammerbugt Kommune og ca. 3 km i Hjørring Kommune.

Der er planer om i første omgang at holde et stormøde for ideeleanparter i starten af marts. Senere i processen vil der blive indkaldt til borgermøde for alle interesserede.

Anlæg kommer formentlig i 2024. På grund af den komplicerede ejerstruktur trækker processen ud.

SSJK vil gerne informeres og vil gerne deltage.

4. Orientering om el-ladestandere.

Peter Risegaard Jakobsen, Teknik- og Forsyningschef, orienterer om status på el-ladestandere.

Peter Risegaard informerer om, at man er i fuld gang med at få opført en række el-ladestandere. Vi kigger på vores strategi og behov i turistområdet. Man forventer ikke, at der bliver behov for yderligere kommunal finansiering ud over det der allerede er krav om. 41 nye ladestandere til april måned. Herudover er der flere elladestandere på vej, som er finansieret af den private sektor.

Peter Laursen: Planlægning for sol, vind og biogas gør, at vi måske får flere energikilder tættere på kyststrækningen. Man må fremover tage stilling til om der skal investeres i mere, hvis der i særlige områder, hvor private ikke vil etablere.

Der har ikke været problemer med at levere strøm til el-ladestanderne.

Der er forskellige ladestandere: plugshare.dk og elbilviden.dk.

På jammerbugt.dk er der en opdateret side med oplysninger om elladestandere i Jammerbugt Kommune samt kontaktoplysninger til både kommunen og andre aktører.

5. Kommende møder

Der afholdes Formandsmøde den 17. maj 2023 kl. 19.00.

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).

Næste års møde: den 25. januar 2024.

6. Eventuelt