

Referat fra møde med Sommerhusgrundejerforeninger afholdt den 24. maj 2017

Emner iflg aftale med Bestyrelsen for sammenslutningen af sommerhusgrundejere og Jammerbugt Kommune.

1. Håndtering af spildevand og afvanding af overfladevand/grundvand fra sommerhusområder.

Der orienteres om, hvilke muligheder der er for håndtering af overfladevand og afledning af spildevand. Hvilke løsninger der er valgt, og hvilke forpligtigelser der ligger hos henholdsvis grundejer, forsyningsselskab og kommune.

Ref.

Peter Laursen gennemgik spildevandshåndtering og håndtering af overfladevand fra sommerhusområder. Hvad er Kommunens ansvar, hvad er Forsyningens ansvar og hvad er den enkelte grundejers ansvar. Drænsystemer i drænoplande som drives af forsyningen spules hvert 2. år. Forsyningen pejler grundvandsstand. Data kan rekvireres.

Spørgsmål/bemærkninger:

Problemer med tømning af septitanke – nogle steder kan de store biler ikke komme frem.

Der er ikke planer om kloakering af sommerhusområder.

Det er vigtigt at have opmærksomhed på ansvarsfordelingen: Grundejeren har selv ansvar for overfladevand og grundvand på egen grund. Grundejerne har ansvar for vedligeholdelse af private grøfter og dræn.

Er der problemer med afvandingsforhold er I meget velkommen til at kontakte Kommune/Jammerbugt Forsyning A/S.

Oversigt over drænoplande der driftes af forsyningen medsendes referatet. Oversigtskort over vandløb – offentlige og private – medsendes referatet.

Peter Laursen, pml@jammerbugt.dk, tlf. 7257 7661

Henrik Damsgaard, hed@jammerbugt.dk, tlf. 7257 7345

2. Mobil- og bredbåndsdækning

For godt et år siden satte Jammerbugt Kommune gang i et projekt, som skulle se på mulighederne for at forbedre mobil- og bredbåndsdækningen i kommune. I den mellemliggende periode er der:

- Lavet en kortlægning af, hvor der er udfordringer.
- Set på hvilke handlemuligheder der er.

- Taget fat i nogle konkrete løsningsmuligheder sammen med udbyderne

Ref.

Noel Mignon gav en status på arbejdet med udbredelse af mobil- og bredbånds dækning i Jammerbugt Kommune. Der er gode muligheder for at fremme udrulningen i bestemt område, hvis grundejerforeningen kan samle et passende antal grundejere som er interesseret i at blive tilsluttet.

Stofa har et mål om at udbrede bredbånd til 95 % af grundejerne inden for 5 år inden for deres forsyningsområde.

Der foreligger ansøgning om at rejse mobilmaster ved Løkken, Grønhøj og Blokhus.

Der afholdes informationsmøde den 28. juni, 2017.

Spørgsmål/Bemærkninger

Ros til Kommunens arbejde med at fremme udrulning af bredbånd og mobildækning.

Der har været overgangsproblemer fra BredbåndNord til Stofa.

Der blev givet eksempler på at Stofa har opprioriteret et område efter henvendelse, når grundejerforeningen har samlet grundejere, der er interesseret i at blive tilsluttet.

Noel Mignon, nm@jammerbugt.dk, tlf. 4191 2009

3. **Kystanalyse**

Kystdirektoratet har udarbejdet en kystanalyse, der giver et samlet nationalt billede af, hvor der forekommer erosion og oversvømmelse, og hvor der kan være behov for kystbeskyttelse.

Analysen viser, at der er kysterosion ved langt største delen af de danske kyster, men med en stor grad af variation. Faren for oversvømmelse er i stor grad koncentreret til fjordene herunder store dele af det nære opland til Limfjorden.

Analysen viser at kysterosionen og dermed behovet for erosionsbeskyttelse i Jammerbugt Kommune er størst ved Blokhus og i mindre grad ved Vester Thorup.

Med klima ændringerne vil risikoen for oversvømmelse stige både som følge af vandstandsstigning og ændrede vindforhold. Det er som udgangspunkt de samme områder, der vil være udsat for oversvømmelse, men der vil være hyppigere oversvømmelser.

Det er i henhold til Kystbeskyttelsesloven grundejernes ansvar at etablere kystbeskyttelse, men kommunen har en mulighed for at være koordinerende i forhold til at få iværksat kystsikring.

Der findes forskellige metoder til at beskytte kysten mod erosion. En analyse af omkostnings-effektiviteten viser, at strandfodring med sand er den mest omkostningseffektive metode til at forhindre erosion.

Ref.

Henrik Damsgaard gennemgik resultaterne af Kystanalysen udarbejdet af Kystdirektoratet.

Link til analysen

<https://www.masterpiece.dk/UploadetFiles/10852/36/Kystanalyse.pdf>

4. **Revision af byplanvedtægt i sommerhusområdet**

Formålet med projektet er at få den eksisterende byplanvedtægt erstattet af en række nye lokalplaner. De nye planer skal sikre de nuværende værdier, samtidig med at der dannes et grundlag for, at sommerhusområdet kan få en attraktiv udvikling over de næste 15-20 år.

På nuværende tidspunkt er vi i gang med at afgrænse det område, der skal arbejdes med. Vi har kigget på kort, overfløjet dele af området med drone, og vi skal snarest besigtige området. Den endelige afgrænsning forventes klar i løbet af maj/juni.

Sideløbende med klarlægning af afgrænsning er der set på, hvad der er af tinglyste deklARATIONER i området, og hvad disse tinglyste deklARATIONER har haft af betydning for bebyggelsernes placering og udseende.

Vi forventer, at der i løbet af august/september laves borgerinddragelse. Vi vil gerne have berørte borgere og grundejerforeninger inddraget på et tidligt tidspunkt, så vi kan få deres input til afgrænsning og indhold i de enkelte lokalplaner. Formen på borgerinddragelsen er endnu ikke fastlagt, men arbejder med lave borgerinddragelse med udgangspunkt i metoden fra borgermøderne vedr. Helhedsplan17.

Vi forventer ligeledes, at der i løbet af september/oktober startes op med at udarbejde de første nye lokalplaner. Forventningen er, at der skal udarbejdes ca. 4-6 nye lokalplaner i løbet af projektperioden.

Ref.

Kell Agerbo gennemgik arbejdet med revision af byplanvedtægter for området nord for Blokhus. Det handler ikke om fortætning af sommerhusområderne, men alene om at få retningslinierne ført op til nutidige forhold, da der nu meddeles mange dispensationer.

Grundejere/grundejerforeninger vil blive involveret. Planlægger bl.a. vandring i områderne, så det kan diskuteres, hvad der er det værdifulde i de enkelte områder, og hvordan områderne skal reguleres fremadrettet.

Spørgsmål/bemærkninger

Der blev givet et eksempel på et område, hvor en gammel deklaration var afløst af en ny lokalplan. Det har fungeret rigtig godt.
Kell Agerbo, kag@jammerbugt.dk, tlf. 7257 7641

5. **Filarkiv og byggetilladelser.**

Jammerbugt Kommune arbejder fortsat med at give alle fuld adgang til de mange byggesager, som kommunen ligger inde med. Det er både ejere, håndværkere og ejendomsmæglere, som ønsker at få direkte adgang. Jammerbugt Kommune har indkøbt "Filarkevet", som via den kommunale hjemmeside vil give adgang til de sager, som ligger i det kommunale byggesagsarkiv. Projektet er det i 2 faser. Første fase omhandler de ca. 12.000 sager, som er behandlet fra 2006 og frem til i dag.

Anden fase omhandler de ca. 330 meter papir, som ligger i kælderen i rådhuset i Pandrup. Det alle de gamle byggesager, som ligger i en papir version.

Det forventes at projektet afsluttes i 2017.

Ref.
Kell Agerbo orienterede om punktet.

6. **Møde med udlejningsbureauerne og ejere af sommerhuse.**

Mødet med feriehusudlejere blev afholdt den 8. april 2017 i Kulturhuset i Blokhus.

Mødet var tilrettelagt af feriehusudlejere i Jammerbugt Kommune og Vækst Jammerbugt. Programmet omfattede en introduktion til turismen i Jammerbugt Kommune, herunder udviklingstiltag og tendenser, oplæg ved lokal revisor, oplæg ved en boligindretningsekspert samt korte indlæg ved de deltagende feriehus-udlejere.

I mødet deltog knap 200 ejere af feriehuse. Det er endnu ikke opgjort, hvor mange nye huse, der er kommet i markedet på baggrund af mødet.

Ref.

Jakob Bisgaard orienterede om punktet.

Jakob Bisgaard, jbd@jammerbugt.dk, tlf. 4191 2006

7. **Naturpleje i sommerhusområderne**

Kommunen kan i dialog med grundejerne udføre naturpleje på fællesarealer, **hvis** arealerne er beliggende i enten en fredning eller Natura 2000 område.

Henvendelse omkring dette skal ske til Ivan Kristensen ikr@jammerbugt.dk

Et eksempel på en grundejerforening med fællesareal i fredning, hvor der er lavet en plejeplan og opsat et hegn, så arealet kan afgræsses med kvæg og heste er er Ferbæk Ejerlaug (Rødhus Fredning – Sandmose etape III af 1974). Ferbæk Ejerlaug har en hjemmeside, hvor naturplejeprojektet er beskrevet.

Kommunen samarbejder med Jammerbugt Naturplejeforening og henviser til foreningen, hvis grundejerforeninger udenfor fredninger og Natura2000 ønsker naturpleje og afgræsning.

Marianne Fisker og Naturplejeforeningen vil være tilstede til mødet for en nærmere snak bagefter.

Ref.

Peter B Kristensen fra Jammerbugt Naturplejeforening orienterede om foreningens arbejde og muligheder for et samarbejde mellem forening og grundejerforeninger.

Kontakt til foreningen kan findes på hjemmeside:
<https://www.jammerbugt.dk/borger/miljoe-natur-og-energi/natur/naturplejeforeningen/>

Er der konkrete spørgsmål om naturpleje eller bekæmpelse af Hybenrose er grundejerne velkommen til at rette henvendelse til Jammerbugt Kommune.

Indkomne emner:

1. Forslag om **opsætning af skilt** med "lav hastighed" eller "pas på legende børn" på strækninger med ringe oversigtsforhold

Svar: Peter Laursen, pml@jammerbugt.dk, tlf. 7257 7661

Vurdering af skiltning af lokal hastighedsgrænse kræver tilladelse fra kommunen, som også skal indhente samtykke fra Politiet. Det er en vurdering i det enkelte tilfælde og kræver ofte at vejen indrettes efter den ønskede hastighed. Man er altid velkommen til at kontakte kommunens vejafdeling for en snak om, hvilke muligheder der kan være. Skiltning med legene børn er ikke et officielt skilt og er derfor ikke en mulighed. Der findes et blå skilt "ophold og legeområde 15 km/t", men det kræver særlig indretning af kørebanen, som ikke umiddelbart er til stede i sommerhusområdet.

2. Har en grundejerforenings bestyrelse brug for en Bestyrelses **ansvarsforsikring**?

Svar: Det er en afvejning, som bestyrelserne selv bliver nødt til at tage. Der kan tegnes ansvarsforsikringer, og kommunen har sikret deres ansatte/kommunalbestyrelsesmedlemmer, når de er udpeget til at sidde i bestyrelser.

Grundejereren er ikke pålagt at salte/gruse private fællesveje om vinteren i sommerhusområdet jf. Kommunens Vinterregulativ.

3. Hvad er status på **støvdæmpningen på Fr. Obelsvej**? Det foregår i samarbejde med Jammerbugt Kommune som et forsøg med anvendelse af Dustex, der er baseret på naturens eget bindemiddel.

Svar: Peter Laursen, pml@jammerbugt.dk, tlf. 7257 7661

Kommunen har forsøgt sig med støvbindemidlet Dustex på den offentlige vej Lunen (sydligste 1000 m). Samtidig med at vejlauget bestilte Dustex på Fr. Obelsvej. Dette for at få en lavere m2 pris og flere meter vej at prøve på.

Første omgang i maj 2016 uden stor succes, hvilket skyldes, at vejen var for stenet og dermed "knuste" bindeeffekten fra Dustexen. I juni blev Lunen, efter samråd med entreprenøren, påført støvdæmpningssand som skulle gøre vejen mindre stenet, hvorefter et nyt lag Dustex blev påført. I juli blev tilført stabilgrus samt endnu et lag Dustex. I november blev vejen tilført grus og rettet af uden Dustex.

Umiddelbart har Dustexen ikke haft den ønskede effekt. Det er afgørende for et godt resultat at vej materialet er egnet til Dustex. Lunen har meget gennemgående trafik, som også kører stærkt, hvilket nok også har givet svære betingelser.

4. Fra Bredbjerg Grundejerforening har vi et ønske om, at få en **drøftelse af dels grundejerforeningernes rolle, når der dispenseres fra tinglyste planer** og rammer, dels kommunens generelle holdning hertil.

Jeg er helt opmærksom på, at emnet har været behandlet tidligere, men vi har blandt vore medlemmer en række personer, som er meget utilfreds med, at de rettigheder de troede de havde, fuldstændigt bliver overhørt i byggesagsbehandlinger.

Som grundejerforening er vi forundret over, at vi ikke af byggesagsbehandler høres i sådanne sager, før vi selv henvender os. Det er jo trods alt ikke altid, at vi hører, at der er en sag under opsejling.

Svar: Kell Agerbo orienterede om det komplicerede regelsæt om høring af naboer og interessenter. Afhænger af sagstype m.m. Tidligere udsendt notat om samme vedlægges referatet.

Svar: Kell Agerbo, kag@jammerbugt.dk, tlf. 7257 7641

Parts- og nabohøring af Grundejerforeningen

Som princip er det en individuel skønsmæssig afgørelse, hvem der skal høres i forbindelse med en byggesag. Det er således ikke muligt at opsætte klare retningslinjer. Men der er nogle grundprincipper.

I Byggesager er der ingen høring såfremt byggeriet holder sig inden for byggeretten. Fraviges Bygningsreglementet, kan der, i forbindelse med en helhedsvurdering, foretages en høring af de naboer og parter, som vurderes at have en individuel interesse i den konkrete sag. Det er ikke normalt at grundejerforeninger høres i disse sager.

I byggesager, hvor der er ønske om at fravige en deklaration, foretages en høring af de naboer og parter, som vurderes at have en individuel interesse i den konkrete sag. Grundejerforeninger høres altid, når de er påtegnet som påtaleberettigede, og de kan blive hørt såfremt kommunen vurderer, at fravigelsen kan have generel betydning. Fravigelse fra en deklaration kan ikke påklages.

I byggesager, hvor der er ønske om dispensation fra en lokalplan / Byplanvedtægt foretages en høring af de naboer og parter, som vurderes at have en individuel interesse i den konkrete sag. Grundejerforeninger høres altid såfremt afvigelsen har general betydning.

5. Er der tanker om at indføre **helårsrenovation i sommerhusområderne** – tømning på 14. dag.

Svar: Peter Laursen, pml@jammerbugt.dk, tlf. 7257 7661

Nej, der er ingen planer om helårsrenovation i sommerhusområderne. Hverken i Affalds- og Ressourceplan 2014-2024 eller i øvrigt.

Vi overvejer, hvordan vi kan øge genbruget fra sommerhusområderne, men der er ingen aktuelle planer om, at der skal samles ind ved det enkelte sommerhus.

Hvis planloven revideres, og forbudsperioden forkortes, dvs. at man må bo længere i sit sommerhus om sommeren, vil vi overveje, om den obligatoriske sommerordning så ikke også skal forlænges.