



Referat

fra mødet med formændene for sommerhusgrundejerforeningerne

12. maj 2010

Dagsorden

Velkomst ved borgmesteren

1. Evaluering af dagrenovationsafhentningen i vinter
 - Konstaterede serviceforringelser
 - Tiltag for at imødegå fremtidige afhentningsproblemer
 - Økonomi i manglende afhentning
2. Plangrundlag for fremtidige sommerhuslokalplaner.
 - Et oplæg har været drøftet med bestyrelsen. Oplægget tager udgangspunkt i 3 overordnede temaer, hvor der skal fastlægges politisk godkendte rammer for lokalplanudarbejdelse. De 3 overordnede temaer er:
 - Bygningsniveau
 - Grunden
 - Området som helhed
 - Se bilaget, der medfølger denne dagsorden.
3. Status for kommende mobilmaster
4. Status for ridestier
5. Harmonisering af skatter (grundskyld). Voldsom stigning i nogle dele af Jammerbugt Kommune. Hvordan forholder kommunen sig til skattestoppet, og hvad er forventningerne fremover?
6. Evt.
 - Punkter, der er indsendt af grundejerforeninger.
 - Kommunens punkter

På mødet blev udleveret et hæfte med en række bilag til punkterne.

Velkomst

Borgmester Mogens Gade bød velkommen til det årlige møde med formændene for sommerhusgrundejerforeningerne. Også i år er dagsordenen sammensat i samarbejde med bestyrelsen for sammenslutningen, hvilket også skal tages som udtryk for kommunens ønske om dialog for at fremme samarbejdet. Fremmødet viser, at der er stor opbakning til mødet.

Borgmesteren præsenterede de øvrige deltagere fra Jammerbugt Kommune, nemlig formanden for Teknik- og Miljøudvalget Jens Christian Golding, næstformand i udvalget Jørn Krogsgaard og fra Teknik- og Miljøforvaltningen fagkoordinator på affaldsområdet Tom Hansen (dagsordenens punkt 1), teamleder Kell Agerbo fra Plan- og Miljøafdelingen (dagsordenens pkt. 2 og 3) samt teknisk direktør Knud Nørgaard.

1.

Evaluering af dagrenovationsafhentningen i vinter

Det ekstreme vintervejr har været en særlig udfordring for afhentning af dagrenovation. Mange steder har vejene ikke været fremkommelige på grund af manglende snerydning. Hidtil har pligten til at rydde sne på sommerhusvejene været analog med pligten til at vedligeholde vejen. Dvs. hver sommerhusejer har haft pligt til at rydde sne ud for sin ejendom. Det er fastlagt i kommunens regulativ for vintertjenesten. Det har Teknik- og Miljøudvalget besluttet at ændre, således at dette krav bortfalder i en ny udgave af regulativet.

Tom Hansen kunne i sin indledning slå fast, at vinteren var den længste og mest intensive i mange, mange år. Det har givet renovationsområdet mange og store opgaver. Indsamlingen af dagrenovation har været besværlig eller umulig, fordi

- Store og mellemstore veje var ikke ryddet i det ekstreme vejr
- Mindre og små veje var ikke ryddet, helt eller delvis
- Adgangen til stativ eller container var ikke ryddet

Kontrakten med renovationsfirmaet, der står for indsamlingen, forsøger at tage højde for de situationer, der opstår, når indsamlingen generes af vintervejret:

- 1-2 dages vejrlig: Start dagen efter og indhent det forsømte
- 3-flere dages vejrlig: Vent til næste gang

Da det viste sig, at indsamling stort set ikke var mulig, blev følgende iværksat:

- Dagrenovation på genbrugspladserne – undtagelsesvis
- Stor-containere på seks udvalgte steder nær store sommerhusområder
- Pigsko til skraldemænd
- Bestilte ekstra snerydning og grusning
- Ekstra biler til indhentning af det forsømte
- Ekstra biler til ekstra ture, bl.a. en firehjulstrukket skraldebil
- Byttede tømning i uge 10 og 12
- Besigtigelser

Desuden blev informationsniveauet øget:

- Hjemmeside opdateret dagligt
- Annoncer
- Kontakt til pressen
- Kontakt via tlf. og mail

Den uregelmæssige afhentning af dagrenovationen har ikke medført, at der er blevet betalt kompensation til sommerhusejerne. Det er bla. begrundet med:

- Renovatøren har ikke tjent ekstra
- Driften af renovationsområdet har været dyrere end budgetteret
- Kunderne har ikke fået den vare, de har betalt for, men...
 - Force majeure
 - Forholdene ikke altid i orden

Udgiften for at afhente en affaldssæk er på ca. 12 kr. Det er det beløb, der evt. kan komme på tale at kompensere for. Det vil dog være omfattet af et meget stort administrativt arbejde at registrere, hvem der skal have beløb tilbage, så udgiften ved tilbagebetaling vil langt overstige det beløb, der evt. skal kompenseres.

Der var stor forståelse for denne forklaring. Desuden var der mange positive tilkendegivelser på, at opgaven under de givne forhold var løst på en særdeles tilfredsstillende måde. Der var også stor tilfredshed med det meget høje informationsniveau, der var til rådighed i vinterperioden.

2.

Plangrundlag for fremtidige sommerhuslokalplaner.

Jammerbugt Kommune holdt den 26. november et møde med Saltum Strand Grundejerforening. Mødets formål var at drøfte, hvordan "sommerhusmiljøet" bevares og udvikles i foreningens område. Grundejerforeningen havde på årets generalforsamling sat det på dagsordenen. Mødets konklusion blev, at temaet er velegnet til en drøftelse på det årlige møde mellem Jammerbugt Kommune og sammenslutningen.

På mødet mellem bestyrelsen og kommunen var der enighed om, at der er behov for en afklaring af, på hvilket grundlag fremtidige lokalplaner for sommerhusområderne skal udarbejdes. Der blev nedsat en arbejdsgruppe bestående af bestyrelsen for sammenslutningen og medarbejdere i forvaltningen. Arbejdsgruppens opgave består i at forberede et forslag til plangrundlag til behandling på formandsmødet. Sideløbende med arbejdet med dette forslag arbejdes der også i forvaltningen med et forslag til grønt byggeri. Der skal sikres en koordinering mellem de 2 forslag.

Kell Agerbo gennemgik det arbejdsblad, som findes i bilagsdelen, og som har indgået i arbejdsgruppens arbejde. Der mangler endnu en del arbejde, før plangrundlaget er klar til den politiske behandling.

Nye lokalplaner for eksisterende sommerhusområder skal sikre, at det enkelte sommerhusområdes unikke præg, som er opnået gennem mange års regulering i form af deklara-

tioner, byplanvedtægter og lokalplaner, i store træk skal bevares.

Samtidig skal en modernisering af bestemmelserne sikre, at der under hensyntagen til de eksisterende forhold, kan opføres feriehus, som opfylder nutidens krav til størrelser, arkitektur, energibesparende foranstaltninger samt bevarelse af landskabspræg.

Det indgår derfor i det igangværende arbejde

- Der skal ikke laves voldsomt om – modernisering af plangrundlaget
- Sommerhusejerne skal forstå klart og entydigt, hvad man må, og hvad man ikke må
- Mange sager opstår i vores system, fordi der ved byggerier skal tages hensyn til både gamle deklamationer, byplanvedtægter mv.
- Planer skal give mulighed for nutidigt byggeri
- Nye materialer kommer hele tiden til - dem er der ikke taget hensyn til i de gamle planer
- Sikre værdifuld natur i sommerhusområderne

Det er væsentligt, at de fremtidige regler kan håndhæves. Kommunalbestyrelsen er tilsynsmyndighed og har pligt til at reagere, når den bliver opmærksom på et ulovligt forhold.

Lovene indeholder dog ikke regler om, at tilsynsmyndigheden har pligt til at føre et systematisk opsøgende tilsyn. Tilsynsmyndigheden har med andre ord ikke pligt til løbende og regelmæssigt ved eftersyn "i marken" at undersøge, om reglerne bliver overholdt.

Servitutter og deklamationer af byplanmæssigt indhold er dog ikke omfattet af den almindelige tilsynsregel. Kommunalbestyrelsen kan, når betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt, vælge at kræve sådanne servitutter mv. overholdt. Det er dog en betingelse, at servituten er klar formuleret og har en aktuel, offentlig planlægningsmæssig interesse.

"Fremtidens sommerhus" skal ses som et politisk og administrativt værktøj, som skal anvendes, når der i nye lokalplaner skal fastsættes retningslinjer. Indeholder de 18 temaer som lov om planlægning giver mulighed for. Der er ofte ønske om at regulere på adfærd. Det er der ikke mulighed for at regulere i en planlægning. I grelle tilfælde er det en sag for politiet. Kell gennemgik 2 helt nye sagsafgørelser, der viser forskellen på det der kan reguleres, og det der ikke kan. Vestre Landsret har fastslået i en dom, at en terrasse på en klittop med bygningslignende indretning kan reguleres efter lovgivningen, mens Statsforvaltningen har fastslået, at en større terrænregulering, der giver mulighed for ophold med indbliksgener for naboen ikke er en ændring, der kan håndhæves af kommunen. Her er der tale om adfærd.

I arbejdsgruppen arbejdes der med 3 niveauer, hvori de 18 temaer indgår, nemlig

- Bygningen
- Grunden
- Området

De foreløbige overvejelser på disse områder fremgår af bilaget.

I forbindelse med arbejdet er undersøgt, hvor store huse, der bygges i sommerhusområdet. Den gennemsnitlige størrelse på sommerhuse i de ca. 400 ansøgninger, kommunen har modtaget de sidste 3 år vedr. nye sommerhuse, har været 120 m². Det var ventet, at den gennemsnitlige størrelse ville have været større. Der er forholdsvis få, der søger om tilladelse til sommerhuse over 200 m². I arbejdsgruppen har det været diskuteret, hvad der skal være definitionen på et sommerhus. Heri har indgået, at et sommerhus er en feriebolig for én familie. Arbejdsgruppen har også snakket om størrelsen på byggerier og har mere haft fokus på samlet bygningsstørrelse end bebyggelsesprocent. Det har også indgået i overvejelserne hvilke typer bygninger, der kan opføres og sammenhængen i bebyggelsen på den enkelte grund.

Når plangrundlaget er færdiggjort, er det tanken, at det vil blive vurderet, hvor der er behov for at ændre plangrundlagene. Der er allerede flere områder, der indgår i kommunens overvejelser.

Det forventes, at processen med at færdiggøre plangrundlaget vil strække sig til slutningen af året. Der er derfor gode muligheder for at komme med bidrag til arbejdet. Der blev opfordret til, at de enkelte grundejerforeninger sætter "Fremtidens sommerhus" på dagsordenen f.eks. i bestyrelsen eller på en generalforsamling og efterfølgende sender foreningens bidrag til kommunen eller bestyrelsen for sammenslutningen. Bidrag kan sendes til

- Formanden for sammenslutningen
Hans Jørgen Jensen
E mail hhjj@it.dk
Postadresse Sletten 3, 9270 Klarup
Tlf. 9813 7075
- Jammerbugt Kommune
Kell Agerbo
Email kag@jammerbugt.dk
Postadresse Toftevej 43, 9440 Aabybro
Tlf. 7257 7641

Bidrag skal sendes inden udgangen af august 2010.

3.

Status for kommende mobilmaster

Der har været gennemført en planproces i kommunen, hvor behovet for master til 3. generations mobiltelefoni er gennemført, således at dækningen i byerne og langs de overordnede veje nu er ved at være på plads. I sommerhusområdet er der de fleste steder allerede en tilfredsstillende dækning.

I øjeblikket arbejdes der med at opsætte en mobilmast i Tranum. Denne mast forventes også at give dækning i sommerhusområdet. I Rødhus har der været arbejdet med ny mast ved feriecentret. Det er imidlertid stillet i bero, mens Dansk Folkeferie overvejer deres fremtid.

Når disse to master kommer på plads, er der kun et enkelt større sammenhængende område tilbage med manglende dækning, nemlig området nord for Blokhus op til Saltum Strandvej. Dette område er kendetegnet ved terrænforhold, tæt bebyggelse og fredede områder, der gør det vanskeligt at få placeret nye sendemaster. En model med 17 meter høje flagstænger har været overvejet, men hver "flagstang" kan kun indeholde 1 mobilskab. Hvis 4 selskaber skal have dækket deres behov på denne måde, vil der blive tale om et meget stort antal master. Denne løsning er derfor opgivet.

Det tilstræbes, at der kan opsættes 30 – 40 m høje master, så hver mast kan rumme alle selskabers sendeanlæg. Kommunen har taget initiativ til at sætte mobilskaberne sammen for at få planlagt, hvor de i fællesskab kan opsætte master. Derved er der fundet løsninger på en række mastelaceringer, mens der tilbagestår få områder, hvor en nærmere planlægning skal afklare mulighederne. Disse områder fremgår af kortet i bilagsdelen.

Det tilstræbes, at der i løbet af 2010 findes en løsning, så der efterfølgende kan etableres de nødvendige master.

Af kommentarerne fra flere af deltagerne kan det konstateres, at der lokalt kan være særlige terrænforhold, der gør det vanskeligt eller umuligt at anvende mobiltelefoner. Hvis der er problemer, skal der rettes henvendelse til mobilskaberne, idet det ikke er kommunen, der skal sikre mobildækningen.

4.

Status for ridestier.

Ridestier har været et fast punkt på dagsordenen i flere år. Siden sidste år er der ikke udlagt nye ridestier. I år har Skov- og Naturstyrelsen fældet en del træer ved den sti, der forløber mellem Lille Norge og Blokhus Klitplantage. Det har forringet anvendelsen af stien. Som det fremgår af bilaget, har styrelsen udsendt en pressemeddelelse om problemet.

I offentlighedsfasen i forbindelse med Helhedsplan09 fremkom der mange forslag til alle typer af stier, herunder ridestier. Kommunalbestyrelsen har vedtaget, at disse mange forslag skal indgå i en samlet overordnet planlægning af stier i Jammerbugt Kommune. Denne planlægning er endnu ikke afsluttet. Det kan ikke forventes, at der vil blive igangsat anlæg af flere ridestier, før det planarbejde er gennemført.

5.

Harmonisering af skatter

I bilagsmaterialet indgår et eksempel på beregning af ejendomsskat for en konkret grund samt redegjort for skattestoppets påvirkning på skattens størrelse.

Mogens Gade redegjorde for kommunens arbejde med harmoniseringen i forbindelse med kommunesammenlægningen og konsekvenserne heraf. I første omgang blev grundskyldspromillen fastsat, så der var uændret provenue i forhold til forholdene før kommunesammenlægningen. Det har været en politisk forudsætning, at der ikke skal betales mere end højst nødvendigt i skat og grundskyld. I forbindelse med kommunalreformen blev der gennemført en udligningsreform, der gav kommunen ca. 44 mio kr. Kommuneskatten blev nedsat tilsvarende. I de første år blev skatten så hævet til det niveau, der var før sammen-

lægningen, derved kom så den første lille stigning i grundskylden. I forhold til 2010 fik kommunen mulighed for at hæve skatten med 0,5 %. Her valgte Kommunalbestyrelsen så at hæve grundskyldspromillen med 3,86, og resten af stigningen kom så på skatteprocenten (0,2 %). Vi er nu den næst dyreste kommunen i Nordjylland, hvad angår grundskyldspromillen og den næst billigste, hvad angår skatteprocenten.

Der er selvfølgelig for en del af sommerhusområdet tale om en større stigning i forhold til de grundskyldspromiller, der var i de gamle kommuner, men kommunens udgifter kan kun dækkes ved indtægterne fra grundskylden og skatterne. Det er en forventning, at der i 2010 ligesom i 2009 vil blive et lille overskud på driften. Det indikerer, at der fremadrettet må forventes, at der ikke kan ske reduktion af grundskyldspromillen. Nu er det ikke kun indtægterne, der er fokus på. Politisk arbejdes der også med udgiftssiden.

Der blev rejst spørgsmål om skattestoppets betydning for kommunen. Skattestoppet er indgået i en aftale mellem regeringen og kommunerne. Jammerbugt Kommune fik i 2009 lov til at lade skatterne under ét stige med 22 mio. kr. i 2010. Det er kommunens andel af den ½ mia. kr., som kommunerne fik lov til at hæve skatterne med. Øgningen af de kommunale skatter er kompenseret borgerne ved en tilsvarende lettelse af den statslige beskatning.

Fordelingen af stigningen mellem personlig skat og grundskyld blev kommenteret, idet det kan synes, som om det primært er sommerhusejerne, der skal bidrage. Fordelingen er en vurdering, der er foretaget af politikerne i forbindelse med arbejdet med budgettet.

6. Evt.

6.1

Skov- og Naturstyrelsen udlejer i dag et stort antal grunde til sommerhuse. Pt. er det SNS, der vedligeholder vejene i disse områder. Nu bliver det snart muligt for lejerne at købe grundene. Hvordan løses så vejvedligeholdelsen.

Indtil grundene bliver udstykket, er vejene private, som grundejeren selv må fastlægge vedligeholdelsen af. Når der udstykkes grunde, ændrer vejen status til private fællesveje, og så er privatvejsloven gældende. Kommunen er vejmyndighed for de private fællesveje og kan fastlægge bestemmelser for vejenes vedligeholdelse. Der er politisk fastlagt en administrationspraksis for administrationens arbejde:

Procedure for administration af istandsættelse af private fællesveje efter afsnit III.

Denne procedure skal udelukkende ses som et alternativ til grundejernes egen vedligeholdelse af de private fællesveje. Ved nødvendig indgriben fra vejmyndighedens side tilstræbes at tilskrive samtlige bidragspligtige grundejere frem for at indkalde til vejsyn. Dette skal ses i forhold til specielt sommerhusejernes store geografiske spredning.

Grundejerforening.

Det tilstræbes, at der ved nye udstykninger mv. dannes en grundejerforening, som forpligter sig til at vedligeholde de private fællesveje i området.

Overenskomst.

De steder, hvor der ikke er en grundejerforening til at varetage vejens vedligehold, tilbyder Jammerbugt Kommune at administrere vedligeholdelsen af vejen for de bidragspligtige grundejeres regning. For at aftalen kan gælde for hele vejen, og dermed for alle de bidragspligtige grundejere, er det et krav i henhold til privatvejsloven, at grundejere bag 2/3 af parterne til vejens vedligehold accepterer aftalen. Kommunen kan i henhold til Vejbidragsloven opkræve et administrationsgebyr på op til 9% af de afholdte udgifter til vejens vedligeholdelse. Nødvendige arbejder udføres af private entreprenører og bestilles af kommunen, når der er behov herfor. Det er grundejernes pligt at gøre kommunen opmærksom på, når vejen ikke er i forsvarlig stand i forhold til færdsdens art og størrelse. Udgifter til vejens vedligehold udlægges af kommunen og opkræves sammen med ejendomsskatten året efter, evt. pålagt administrationsgebyr.

Enkeltkendelser

Hvor der ikke kan findes tilslutning til en overenskomst kan nødvendig istandsættelse, jf. loven, kun påbydes som et enkeltstående arbejde. Det tilstræbes at beslutte veje(n) istandsat som et samlet arbejde frem for at påbyde de enkelte grundejere at vedligeholde vejen ud for deres ejendom. Dette skal ses i forhold til vejen som en helhed.

Gamle aftaler

Gamle aftaler fra tidligere vejsyn opretholdes i det omfang, de vurderes fortsat at fungere tilfredsstillende.

Godkendt af Kommunalbestyrelsen den 22.03.2007. Der er fastlagt et administrationsgebyr på 9%.

Der er stillet et tilsvarende spørgsmål ved oprensning af vandløb. Her er det vandløbsloven, der skal anvendes. Der findes desværre ikke på samme måde som for vejene i loven et operationelt værktøj, der kan anvendes. Det anbefales derfor, at i de tilfælde, hvor problemet ikke kan løses lokalt, at kommunens vandløbsafdeling kontaktes.

6.2

Beredskabet modtager stadig mange henvendelse fra bekymrede sommerhusejere om oplag af grene og kvas på de enkelte sommerhusgrunde. Mange er nervøse for, at en eventuel brand i tørt og vissent oplag af kvas mv. kan brede sig.

Det er Beredskabets generelle opfattelse, at det ikke er hensigtsmæssigt at etablere oplag af kvas mv. i sommerhusområder og især ikke i skelbræmmen. Skelbræmmen defineres i denne forbindelse, som en afstand på ca. 5 m fra naboskel.

I tørre og varme perioder er sommerhusområderne ekstra udsatte, idet sådanne oplag er ekstremt brandfarlige og vil være medvirkende til, at en brand kan opstå og kan sprede sig meget hurtigt til naboejendomme og nabobebyggelse.

Beredskabet har i særlige tilfælde, men dog kun i tørre perioder mulighed for at påbyde at sådanne oplag skal fjernes. En mulighed som i praksis er svær at håndhæve, idet domstolene ikke er særlig interesserede i og i hvert fald ikke særlig hurtige til at optage sådanne sager.

Hvis grundejerforeningerne har mulighed for at påvirke de enkelte grundejere til i stedet at få grene og kvas fliset ned, vil det være til en stor hjælp for alle.

6.3

Der arbejdes i forvaltningen på at få fastlagt den geografiske dækning af den enkelte grundejerforening. Der findes i forvejen i forvaltningen en del oplysninger om dette, men det kan også konstateres, at der er en række mangler. Vi vil derfor kontakte grundejerforeningerne for at få korrigeret vores oplysninger, så vi kan stille et længe ønsket kort til rådighed.

6.4

Der blev rejst ønske om, at renovationsløsningerne på stranden bliver forbedrede. Forbedringerne skal bestå i, at renovationsstativer opsættes tidligere end nu, og at de opsættes i et større antal. I den nuværende løsning bliver de første stativer sat op inden påske - dog kun ved nedkørslerne og i alt ca. 40 stk.. De resterende ca. 160 sættes ned i flere tempi efterfølgende, så vi når op på ca. 200 inden uge 26. På samme måde fjernes stativerne løbende efter den 15. september med undtagelse ved nedkørsler. De sidste stativer hentes hjem primo november i forbindelse med nedlukning af kioskerne. Budgettet på området er presset, idet der de sidste 2 år har været budgetoverskridelser. For at øge servicen vil det være nødvendigt at få tilført flere midler til området. Det skal i givet fald ske i forbindelse med den igangværende budgetlægning.

6.5

Trafiksikkerhedsplanen er nu godkendt. Der er et ønske om at få opprioriteret en stiløsning ved Pirupvejen. Jens Chr. Golding fortalte, at stier primært vil blive prioriteret i forhold til deres relation som skolevej. I 2010 er der udsat en sti mellem Tranum og Brovst. Denne sti skal udføres i 2011. Så hvornår den ønskede sti kan prioriteres, kan der endnu ikke siges noget endeligt om.

Mogens Gade sluttede aftenen og fandt, at vi nåede målsætningen med aftenen, og at vi også fik emner med til videre overvejelse. I er alle velkomne i kommunen, og vi håber, at I må nyde sommeren i jeres sommerhus og det skønne område, det ligger i. Vi vil traditionen tro indbyde til møde igen i 2011 aftenen før Kr. Himmelfartsdag.