



Referat

fra mødet med formændene for sommerhusgrundejerforeningerne

20. maj 2009

Dagsorden

Velkomst ved Otto Kjær Larsen

1. Planlægning:
Helhedsplan09 er nu i offentlighedsfasen frem til den 10. juli. Hvad er en helhedsplan for en størrelse, og hvilken betydning har den for sommerhusområderne?
Solvarmeanlæg har i den seneste tid haft pressens bevågenhed. Hvordan er muligheden for etablering i kommunens sommerhusområder?
Orientering om aktuelle planer om opsætning af mobilantennemaster i sommerhusområdet
 - Hvilke muligheder er der for at it og mobilmaster kan placeres på egnede fællesarealer?
 - Hvordan behandler kommunen dispensationer / ændringer af deklarerationer og lokalplaner? Hvordan inddrages grundejerforeninger samt bliver der høring blandt berørte parter?
 - Etablering af vold og hegn mod veje i sommerhusområderne.
 2. Post Danmark er i gang med at se på brevkasseforholdene i sommerhusområderne. Brevkasseanlæg kræves i udstykninger gennemført efter 1. januar 1973. Hvordan er mulighederne for opsætning i forhold til veje, lokalplaner, tinglysninger mv.?
 3. Kommer der storskraldsordning eller kommer der ikke storskraldsordning?
 4. Orientering om tømningsordning for septiktanke, særlig for nye områder - og hvorfor det kan være nødvendigt at ændre anlæg.
 5. Gennemgang af skattebillettens afgiftspunkter.
 Ændring i opkrævning af kontingent.
 6. Er der fremstillet kortmateriale over ridentier, og bliver hesteudlejer orienteret om at udlevere rutekort før rytteren starter? Hvad siger hesteudlejeren til at fjerne hestenes efterladenskaber?
 7. Evt.
- Punkter, der er indsendt af grundejerforeninger.
 Kommunens punkter

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

Velkomst

Otto Kjær Larsen, formand for Teknik- og Miljøudvalget, bød velkommen. Borgmester Mogens Gade og næstformand i udvalget Søren P. Mortensen var optaget til anden side og deltog derfor ikke i årets møde. Formanden kunne konstatere, at der som sædvanlig var stor opbakning til mødet, idet ca. 50 foreninger var repræsenteret på mødet.

Foruden Otto Kjær Larsen deltog fra kommunens side teknisk direktør Knud Nørgaard og teamleder Kell Agerbo fra Plan- og Miljøafdelingen (dagsordenens pkt. 1).

1. Planlægning

1.1 Helhedsplan09

I Jammerbugt Kommune arbejdes der med en udvidet kommuneplan, og derfor kaldes den for Helhedsplan 09. Helhedsplanen findes kun i en elektronisk udgave og Kell Agerbo gennemgik de enkelte dele af planen. For sommerhusejere er det primært den del af planen, der indeholder "Strukturer og politikker" og "Rammedelen", der har interesse.

I helhedsplanen er de væsentligste overskrifter vedr. sommerhusområdet, at der udlægges nye sommerhusområder ved Munkens Klit, Krogen og ved Svinkløvvej – i alt omkring 350 nye grunde. Ligeledes blev der orienteret om, at bebyggelsesprocenter på eksisterende sommerhusgrunde – i nye lokalplaner - fastholdes på 10, selv om det nye Bygningsreglement 2008 giver mulighed for 15.

Det blev understreget, at uanset hvad der står i den ny helhedsplan, vil det fortsat være de eksisterende lokalplaner og deklarerationer, der er gældende. Helhedsplanen er kun et grundlag for ny planlægning i eksisterende eller nye sommerhusområder.

Der blev orienteret om, at alle kan indsende bemærkninger til forslaget til Helhedsplan09 frem til 14. juli 2009. Bemærkninger kan indskrives direkte på www.jammerbugt.dk, hvor også planen kan læses. Desuden er Helhedsplan 2009 tilgængelig på kommunens biblioteker og borgerservice. Helhedsplanen kan ses på www.jammerbugt.dk/helhedsplan09 og de geografiske afgrænsninger af planens temaer kan ses som et interaktivt kort på adressen webgis.jammerbugt.dk/helhedsplan.

1.2 Solvarmeanlæg

Nordjyske Stiftstidende har på det seneste haft flere artikler med baggrund i konkret sag i Jammerbugt Kommune om etablering af solvarmeanlæg. Der kan derfor være behov for at orientere om retningslinjerne for opsætning af solvarmeanlæg.

Kell Agerbo kunne med udgangspunkt i det administrationsgrundlag, som Teknik- og Miljøudvalget har vedtaget, oplyse, at der som udgangspunkt gives tilladelse til anlæg på op til 5 m², og de skal normalt nedfældes i tagfladen. MEN landskab, deklarerationer, lokalplaner mv. skal med i vurderingen, og der vil ikke være de samme muligheder i alle sommerhusområder. Bilaget "Retningslinjer for anvendelse af glas og andre reflekterende tagmaterialer" indgår i bilagsmaterialet.

1.3 Mobilantennemaster

Inden for planlægning er behovet for placering af mobilantennemaster også nået til sommerhusområderne. Jammerbugt Kommune får i stigende grad ansøgninger fra de 4 telefirmaer om placering af master i sommerhusområdet.

Placering af 35-45 meter høje master i sommerhusområdet er normalt ikke i harmoni med de landskabsinteresser, der er i de kystnære områder. Derfor arbejdes der med master på 16-23 meter, der har form som en stor flagstang – disse master er ikke så dominerende – men kan kun indeholde antenne fra ét firma. Den optimale løsning er ikke fundet endnu. Alle ansøgninger til opsætning af master vil kræve en dispensation og vil blive sendt i høring ved grundejerforeningen samt ved naboer.

Blandt grundejerforeningerne blev der udtrykt ønske om at få indpasset masterne i de rekreative områder, men også at de etableres så det konstaterede behov kan dækkes.

1.4 Dispensationer

Dispensation fra lokalplaner og byplanvedtægter er et tema, der løbende tages op på formandsmødet. Kell Agerbo oplyste om, at alle dispensationer fra lokalplaner / byplanvedtægter jf. *Lov om planlægning* skal sendes i høring i 2 uger. Grundejerforeningen bliver altid hørt, ligesom naboer og parter vil modtage et brev. Alle de dispensationer, som Jammerbugt Kommune giver, kan ses på www.jammerbugt.dk Mange sommerhusområder er omfattet af en deklaration / servitut, - og en dispensation fra disse, kræver ligeledes en høring i 2 uger.

Kell Agerbo oplyste, at krav om at en deklaration/servitut skal overholdes, kan påklages til Naturklagenævnet. Jammerbugt Kommune skal som princip sikre, at alle deklarationer / servitutter overholdes, såfremt de er formuleret, så der er klarhed om, at deklarationen er overtrådt, og at der er en offentlig planlægningsmæssig interesse i, at deklarationen / servituten bliver overholdt.

Det blev oplyst, at såfremt Jammerbugt Kommune giver tilladelse til at fravige en deklaration, så kan dette ikke påklages, da deklarationer / servitutter ikke sidestilles med en lokalplan.

1.5 Volde

Foranlediget af en konkret sag fra en grundejerforening er problemet med etablering af jordvolde i sommerhusområdet igen på dagsordenen. Der er fortsat ejere af sommerhuse, der finder det attraktivt at etablere jordvolde på deres grund. Jammerbugt Kommune er fortsat af den opfattelse, at store jordvolde kan virke skæmmende på landskabet. Kommunen kan via de eksisterende lokalplaner eller deklarationer i mange tilfælde anmode om, at disse volde fjernes. Er der i de eksisterende planer ikke retningslinjer for regulering af terræn, kan Byggelovens § 13 anvendes - såfremt det kan vises, at jordvolden er til ulempe for de omliggende grunde. I bilagsmaterialet indgår de bilag, der var med ved en tilsvarende sag på formandsmødet i 2007.

2.

Brevkasseanlæg

Post Danmark er igen ved at kigge på brevkasseforholdene i fritidshusområderne og i den forbindelse har Post Danmark konstateret, at forholdene ikke er i orden i en række udstykninger.

Ifølge Postloven skal der være brevkasseanlæg i sommerhusområder udstykket efter 1. januar 1973. Brevkassebestemmelserne blev indført ved en ændring af Postloven i 1971. Krav om opstilling af anlæg fremgår af "Bekendtgørelse om postvirksomhed og postbefordring" (BEK nr. 1313 af 14/12 2004). Bekendtgørelsen kan ses på Færdselsstyrelsens og Post Danmarks hjemmesider (fstyr.dk og postdanmark.dk). I bilagsmaterialet er vist relevante sider fra en informationspjece, Post Danmark har udgivet. Hele pjecen kan ses på Post Danmarks hjemmeside: http://www.postdanmark.dk/cms/da-dk/files/Opsaetning_af_brevkasser.pdf

Brevkasserne/anlægget skal være placeret ved indgangen til området eller et andet centralt sted (fx ved fællesareal). Anlægget skal omfatte alle sommerhusene, ligesom brevkasserne skal være mærket med adresse og husnummer. Hvis flere sommerhuse ønsker at deles om en brevkasse, kan det godt lade sig gøre.

Brevkasseforholdene skal være bragt i orden inden den 1. juli 2009.

Emnet har stor interesse for grundejerforeningerne, hvorfor der udspandt sig en bred debat om emnet. Hovedemnerne var:

- Der er tilsyneladende nogen usikkerhed om, hvor Post Danmark forlanger brevkasseanlæg etableret og på hvilket grundlag de områder, der skal have anlæg, er udvalgt.
- I flere af de udvalgte områder er udstykningen påbegyndt lang tid før 1973, men delområder er udstykket senere. Derfor er der ikke afsat areal til brevkasseanlæg.
- Hvis grundejerforeningerne medvirker til etablering af anlæggene på medlemmernes vegne, vil der opstå et betalingsproblem for de ejendommers bidrag, hvor ejerne ikke er medlemmer af foreningen.
- Hvad er konsekvenserne, hvis opsætning ikke nås inden den 1. juli i år?

Fra kommunens side blev bestyrelsen for sammenslutningen opfordret til at arrangere et møde med Post Danmark så der bliver klarhed over, på hvilket grundlag etableringen kan foregå. Jammerbugt Kommune deltager gerne i mødet, så placering i forhold til veje, lokalplaner, tinglysninger mv. kan indgå i drøftelserne.

3. Storskrald.

Det indgår ikke pt. i kommunens planer at indføre en storskraldsordning i sommerhusområderne. Der arbejdes i øjeblikket med en ny affaldsplan. Affaldsplanen er kommunernes arbejdsgrundlag for den fremtidige indsats. Affaldsplanen skal indeholde

- en kortlægningsdel, der beskriver status for affaldsområdet i kommunen
- en målsætningsdel, som redegør for kommunens overordnede målsætninger på affaldsområdet
- en planlægningsdel med særlig fokus på de første fire år af planperioden.

Forslag til Affaldsplan 2009-2012 skal i høring i otte uger i oktober-november i år. I denne periode har foreningerne mulighed for at komme med ønsker og bemærkninger til planen, herunder evt. ønske om indførelse af storskraldsordning. Det vil være væsentligt for vurdering af om storskraldsordning skal indføres, at det kommer som et samlet ønske fra foreningerne.

Af tilkendegivelserne på mødet synes der ikke blandt de fremmødte at være enighed om behovet for en storskraldsordning med den nemme adgang til at anvende genbrugspladserne. Endvidere er der dårlige erfaringer med, at de ting, der lægges ud til storskraldsafhentning, ofte ligger længe og venter på afhentning og dermed skæmmer områderne.

4. Tømningsordning.

Som en del af harmoniseringen af de fire gamle kommuner har Kommunalbestyrelsen besluttet at indføre tømningsordning af septiktanke i hele kommunen i 2009. Den tidligere Pandrup Kommune har haft tømningsordning siden 1987, hvor ca. 1000 husstande i det åbne land og ca. 4000 sommerhuse har fået tømt septiktanke en gang årligt. Udbredelsen af tømningsordningen vil betyde, at der yderligere skal tømmes tanke ved ca. 2500 husstande i det åbne land og ved ca. 500 sommerhuse.

Løsningen omfatter, at kommunens nuværende tømningsordning fortsætter i den tidligere Pandrup Kommune, og at tømningerne i resten af kommunen udliciteres til en ekstern entreprenør. Efter afholdt licitation er arbejdet overdraget til ISS Kloak- og Industriservice, og tømningsarbejdet er startet i maj måned.

Inden opstarten har alle ejendomme, der nu er kommet med i ordningen, modtaget et informationsbrev og en pjece, der gennemgår den valgte løsning og krav til adgangsforhold, tankens indretning mv. Endvidere er der udsendt et brevkort, hvorpå ejerne skal angive tankens placering på ejendommen, så arbejdet med at finde tanken lettes for entreprenøren. Pjecen indgår i bilagsmaterialet.

Der har som forventet været en del henvendelser til administrationen om ordningen. Henvendelserne har primært drejet sig om omfanget af ydelsen (flere ønsker at også siveanlæg spules, når tanken er behandlet, andre frabeder sig, at siveanlægget berøres), hyppighed af tømning, kvaliteten af det vand, der fyldes tilbage i septiktanken, tvungen pligt til at anvende ordningen, adgangsforhold mv.

Returnering af de udsendte brevkort er sket i stort tal, så det skulle kunne lette arbejdet med den første tømningsrunde, som erfaringsmæssigt vil være mere besværligt end de efterfølgende tømninger. Der er således også ekstra omkostninger forbundet med opstarten med information, brev til grundejerne inden tanken tømmes første gang og nøjagtig registrering af tankens placering med GPS.

Det må forventes, at der findes fejl ved en del tanke. Det vil der efterfølgende blive fulgt op på fra administrationens side, så det sikres, at anlæggene fungerer miljømæssigt forsvarligt.

5. Gennemgang af ejendomsskattebilletten.

I bilagsmaterialet indgår et eksempel på de poster, der normalt kan forekomme på en ejendomsskattebillet til en ejendom i et sommerhusområde. Posterne blev gennemgået. Kommunen har indtil nu tilbudt for en meget lav betaling at opkræve grundejerforeningernes kontingenter. Det er ikke længere muligt, idet inddrivelse af restancer udføres af Skat. Et krav for at Skat kan gennemføre inddrivelsen er, at der i lovgivningen er givet en ret til dette. Alle poster på ejendomsskattebilletten, med undtagelse af kontingentet, har kommunen "pant og fortrinsret som for kommunale ejendomsskatter". Dette er en forudsætning for Skats arbejde.

Hensigten med at få dette punkt på dagsordenen blev afklaret med et spørgsmål om, hvordan betaling for affald var beregnet. Affaldsområdet er brugerfinansieret, dvs. udgifterne til de løsninger, der tilbydes, skal betales af de ejendomme, der kan benytte ordningerne. Betaling for de enkelte ydelser fastlægges i takster, der godkendes af Kommunalbestyrelsen sammen med budgettet. I 2009 er der foretaget en omberegning af taksterne, så det er blevet mere synligt, hvilke elementer, der indgår i taksterne. Det har ikke påvirket det samlede udgiftsniveau. Der er redegjort for prissammensætningen i Affaldshåndbog 2009 for sommerhuse. Heraf fremgår, at der til administration betales 160 kr. og til genbrugspladser, papirbobler og glasbobler betales 315 kr. I udgiften til genbrugspladser er indeholdt et ekstraordinært beløb på 100 kr. til nedlæggelse af kommunens 2 deponier.

6. Ridestier.

På kommunens hjemmeside findes nu information om regler for ridning m.v. samt kort over den afmærkede rute mellem Lille Norge og Blokhus Klitplantage. Informationen findes under Borger / Natur, Miljø og Energi / Naturformidling / Ridestier. Kommunens hjemmeside har adressen www.jammerbugt.dk.

På mødet mellem bestyrelsen for sammenslutningen og Jammerbugt Kommune den 2. december 2008 blev spørgsmålet om fjernelse af hestenes efterladenskaber drøftet. Som grundlag for drøftelsen indgik en udtalelse fra Vejdirektoratet fra maj 2008. Denne udtalelse redegør for pligten til renholdelse og kommunens muligheder for at afhjælpe problemerne. Til orientering bringes her Vejdirektoratets udtalelse:

26. maj 2008
Dok. 08/05954

Justitsministeriet har i brev af 20. maj 2008 bedt Vejdirektoratet besvare din mail af 9. maj 2008, hvor du skriver således:

"Når vi rider på vores heste, bliver vi af og til chikaneret af folk, der føler sig generet vores "transportmiddel". F.eks. brokker folk sig over, at hestene gøder på vejen.

- Er det tilladt, at vores heste gøder på offentlig vej?
- Er vi forpligtede til at returnere til fods eller på anden vis returnere og samle op efter os, eller må vi lade det 100% vegetabilske "affald" ligge?

Vejdirektoratets udtalelse

Vi skal indledningsvis oplyse, at vi kun kan påtage os at besvare spørgsmålene på grundlag af den lovgivning, vi administrerer, det vil sige vejlovgivningen.

Hvis nogen efterlader eller henkaster affald eller genstande, der er til ulempe for færdslen, på en vej eller en sti, der er åben for almindelig færdsel, kan kommunen og i påtrængende tilfælde politiet lade det efterladte eller henkastede fjerne for den pågældendes regning. Det fremgår af vintervedligeholdelseslovens¹[1] § 17.

Hestenes efterladenskaber må - i lighed med hundeefterladenskaber - betragtes som affald. Og ovennævnte § 17 er udtryk for, at det ikke er tilladt at efterlade affald på færdselsarealer - medmindre kommunen meddeler tilladelse hertil. Kommunen kan meddele en sådan tilladelse efter vejlovens²[2] § 102, stk. 1, for så vidt angår kommuneveje, eller efter privatvejslovens³[3] § 49, stk. 1, for så vidt angår private fællesveje i byer og bymæssige områder.

Den, der overtræder bestemmelserne i vejlovens § 102, stk. 1, og privatvejslovens § 49, stk. 1, kan straffes med bøde, jf. vejlovens § 113 og privatvejslovens § 67.

Du kan derfor efter omstændighederne være forpligtet til at returnere og samle affaldet op.

Hvis du ikke gør det, kan kommunen fjerne det for din regning.

Afslutningsvis skal vi oplyse, at kommunen ikke kan bestemme, om du må ride eller efterlade hestemøg på private fællesveje på landet. Uanset dette gælder vintervedligeholdelseslovens § 17 også for private fællesveje på landet.

7. Evt.