



Beretning SSJK 2024-25

Bestyrelsen

Vi er konstitueret sådan: Flemming som næstformand, Jørn som kasserer, Inger-Lise som sekretær og senere også kasserer, samt John som formand.

Vi har forsat fordelt arbejdsopgaverne imellem os, som sidste år, om end opgaverne har været mere koncentreret om et par større sager i år – nærmere senere.

Vi er en meget aktiv bestyrelse, der arbejder fint sammen og vi bidrager alle med hvert vores.

Vi har holdt 4 bestyrelsesmøder i 2024-25, fysiske eller delvis online.
Dertil en intens mailudveksling.

Vi har forsøgt, desværre uden held, at tiltrække nye medlemmer til bestyrelsen.

Jeg har varetaget formandsposten i nu 3 år og mener at have bidraget til at udvikle foreningen på flere områder. Det er mit ønske, at kunne overdrage formandsposten til næste år.

Kommunikation

God og rettidig kommunikation til vores medlemsforeninger er forsat en prioritet.

Web-siden opdateres løbende – og normalt med kun få dages forsinkelse.

Når der sker væsentlige hændelser, så opdaterer vi web-siden.

Vi har udsendt 11 medlemsmails er i 2024-25.

Jeg kommer til at sige det flere gange:

Husk løbende at holde øje med nyt på web-siden. Vi har på opfordring gjort det lidt nemmere at se, hvad der er nyt, med en datomarkering på indlæg.

Samarbejde med Jammerbugt Kommune

Generelt

Samarbejdet med Jammerbugt Kommune har vist sig både godt og skidt.

Vi har i tidens løb haft gode samarbejder med forvaltningen om en række områder. F.eks. renovation, sti-100, dræn og grøfter, ny postlov, hastighedsforanstaltninger og bekæmpelse af invasive arter. I de tilfælde, har vi oplevet et fint samarbejde.

I forhold til lokalplaner har vi i SSJK, efter at "grundlaget" blev endeligt vedtaget i maj 2024, ikke haft opgaver.

I forhold til den første nye lokalplan, der ligger i Saltum Strand's område, skræmmer sporene. En stor del af sommerhusejerne blev "smidt under bussen". Det kommer jeg tilbage til.

Ny TMU formand

Ved skiftet af formand for TMU fra Michael Krogsgaard til Chr. Hem, kom vi fra tillid og stor troværdighed. Vi håber, at kunne opnå samme niveau med den nye formand.

Januar-mødet med Jammerbugt kommune

Til det første punkt på januar-mødet med Jammerbugt Kommunes ledelse fremhævede vi således det gode samarbejde på alle forvaltningsområder udenfor Team Byg (lokalplaner).

Vi gjorde derefter tydeligt opmærksom på vores store utilfredshed med samarbejdet om "grundlaget" som forløb i en stærkt utilfredsstillende proces, men som dog med en politisk redning endte i et rimeligt resultat.

Vi måtte klart tilkendegive vores klare utilfredshed med proces og resultat for den første lokalplan. Mere senere herom.

Derefter tillod jeg mig i en humoristisk ramme, at gøre opmærksom på den manglende fokus på den – måske lidt specielle gruppe – som vi repræsenterer, nemlig sommerhusejerne.

Kommissorium:

"Dialogforum mellem bestyrelsen for SSJK og Jammerbugt Kommune".

Vi udarbejdede i 2024 et kommissorium for samarbejdet mellem SSJK og Jammerbugt Kommune. Dette blev endeligt vedtaget og underskrevet i januar 2025.

Det findes på vores web-side og her:

<https://www.jammerbugt.dk/service-og-selvbetjening/borger/bolig-og-byggeri/find-bolig/sommerhus/>

Foreningens arbejdsområder

Vores arbejdsområder afspejles i strukturen på web-siden med:

- I. Indsatsområder
- II. Aktuelt
- III. Informationer

Status er p.t. denne:

I - Indsatsområder – emner vi arbejder på at påvirke og udvikle

Følgende punkter findes her:

1. Kommuneplan 2025
2. Renovation
3. Bekæmpelse af invasive arter

Jeg tænker, at vi vil komme til at få et nyt / ændret emne vedrørende de nye lokalplaner.

II - Aktuelt – Emner vi følger og holder øje med

Følgende punkter findes her:

1. Vurdering af fællesarealer og vejarealer
2. Ny postlov
3. Nye lokalplaner i sommerhusområdet
4. Naturnationalpark Trandum
5. Sti-100: Udvikling og forlængelse

III - Informationer – Liste med nyttige informationer

De 5 nyeste emner er:

- "Lokalplaner, nye"
- "Aktindsigt"
- "Dræn og grøfter"
- "Hastighedsbegrænsning"
- "Mail"
- "MitId"

Husk, at tjekke dem på web-siden

Uddybning af arbejdsområderne

Informationer

Hastighedsbegrænsning

Bemærk, at vejledningen ligger under emnet "Hastighedsbegrænsning i sommerhusområderne" under "Informationer", hvor der er et link til en ny side.

OBS: Husk, at få skiltene fra "vis hensyn kampagnen" sat op igen.

Aktuelt

1 - Vurdering af fællesarealer og vejarealer

Hele området om beskatning af fællesarealer er uklart i øjeblikket. Vi har ingen fornemmelse af, hvor det ender.

Vi har dog den holdning, at hvis der bliver tale om et beskatningsgrundlag, der virker urimeligt, f.eks. hvis fællesarealer beskattes som byggegrunde, så skal grundejerforeningen klage over afgørelsen.

I et sådant tilfælde vil vi gerne orienteres. Vi har modtaget henvendelse fra en enkelt forning.

2 - Ny postlov

Jeg kan næsten gentage status fra sidste år:

Der resterer fortsat en juridisk præcisering ift. krav til postkasseanlæg for "nye" udstykninger, dvs. udstykninger efter 1973.

Kort fortalt er lovforslaget ændret, således at der ikke er krav til udstykninger før 1973.

Men de har fastholdt kravet til udstykninger efter 1973. Styrelsen forstår åbenbart ikke, at det næsten er samme problem efter 1973, idet der mange steder ikke er etableret fælles postkasseanlæg.

Endvidere er begrebet "udstyknings" ikke anvendeligt, idet udstykninger typisk pågår i årtier, efter et område er udlagt til sommerhusbebyggelse.

Sommerhusejernes Landsforening, SLF (sommerhusejerne.dk) arbejder videre med sagen og forsøger at opnå en præcisering.

Vi støtter deres indsats.

3 - Nye lokalplaner i sommerhusområdet

Husk at dokumentation kan ses på web-siden

"Grundlaget"

Arbejdet og samarbejdet om det blev, med den endelige vedtagelse, afsluttet i maj 2024.

Som tidligere omtalt var samarbejdet med forvaltningen nærmest ikke-eksisterende. Politisk blev der etableret fint samarbejde med daværende TMU-formand og skabt en løsning, hvor input fra SSJK indgår sammen med andre elementer i udviklingen af nye lokalplaner.

Første nye lokalplan i sommerhusområdet

Den første nye lokalplan efter "grundlaget" omfattede et område i Saltum Strand nord (GF for Saltum Strand) og omfatter bl.a. området Lille Norge og Karen Maries Vej.

SSJK's ønsker at samle erfaringerne fra Saltum Strand, så de kan anvendes af alle foreninger når planlægningen når dertil.

Der har i hele lokalplanprocessen været en omfattende korrespondance fra vores side til TMU og borgmester. Herunder to høringssvar. Vi har gang på gang dokumenteret, at der er et markant ønske fra sommerhusejerne om, at begrænse den samlede bygningsstørrelse til 150-180 m².

Planen gav imidlertid plads til bygninger på op til 235 m² (150 m² bolig, 50 m² udhus/ankes, 35 m² overdækket terrasse). Hvor det maksimale i grundlaget er 185 m².

GF Saltum Strand har gennem flere medlemsmøder vejledt sommerhusejerne og opfordret til at de reagerede.

Ved første høring kom der således også et stort antal høringssvar. Mange ankede over for store husstørrelser.

Planen blev uagtet godkendt med de store bygningsstørrelser i TMU, og sidenhen i ØKO.

I mellemtiden var der kommet markante reaktioner fra Karen Maries Vej området. Her dokumenterede sommerhusejerne, at nuværende huse var ca. halvt så store.

Vi havde flere kontakter med TMU formand, der som modargument kunne berette, at han ved "vandringen" i området, havde talt med et par stykker, der fandt bygningsstørrelserne ok!

SSJK's og GF for Saltum Strands dokumenterede opsamling af sommerhusejernes krav til maksimale husstørrelser, blev dermed fejtet af bordet. Det har vi reageret skarpt på ved januar-mødet.

Ved den endelige behandling i Kommunalbestyrelsen, hvor vi fra bestyrelsens side deltog som tilhører, blev planen vedtaget, men 6 medlemmer stemte imod planen. Se note ¹. Så der blev meget usædvanligt, i sidste øjeblik, skabt en opinion, der ønskede at tage højde for sommerhusejernes ønsker.

Hvad er moralen? Måske, at vi ikke kan stole på processen og at vi ikke bliver taget alvorligt som sommerhusejere? Måske, at kommunen også erkender, at denne plan endte et helt forkert og uønsket sted? Måske, at vi skal gå meget hårdere til værks næste gang, og sikre at vi endnu mere præcist kan dokumentere sommerhusejernes krav?

Vi skal i alt fald ikke læne os tilbage forvente at "grundlaget" sikrer os mht. husstørrelser.

Hvad nu? – Vi planlægger at gå i tidlig dialog med såvel ledelsen i forvaltningen som den politiske ledelse.

§ 14 forbud gange 2

I de områder der er dækket af de gamle "byplanvedtægter" (datidens lokalplaner) kan der ofte bygges 10% af grundens areal. I august 2024 opstod der en ansøgning om et sommerhus på 456 m² i Faarup Klitbakker.

Til behandlingen på TMU mødet anbefalede forvaltningen, at man ikke stoppede byggeriet med et såkaldt § 14 forbud. Dette værktøj anvendes netop i situationer, hvor der er en lokalplan på vej, der vil regulere noget andet.

I samarbejde med GF for Saltum Strand argumenterede vi i brev til TMU for det modsatte, altså et § 14 forbud. Det lykkedes at få nedlagt forbuddet!

I marts 2025 gentog sagen sig. Nu ansøgte "kun" om 280 m². Forvaltningen anbefalede igen ikke at nedlægge forbud. Vi skrev og protesterede, og det lykkedes for anden gang, der blev nedlagt et forbud.

Interessant, at vi som grundejerforeninger skal hjælpe politikerne med at fastholde deres egne krav!

"Odsherred modellen"

I Odsherred Kommune, der er Danmarks største sommerhuskommune, anvender de en model, hvor de lader den lokale grundejerforening udarbejde det første forslag til lokalplanen kaldet en "lokalplananmodning".

Se: <https://www.odsherred.dk/da/nyheder/sommerhusomraader-tager-selv-initiativ-til-lokalplaner/>

Vi har taget kontakt til Odsherred Kommune og har planlagt møder med dem, for at høste af deres erfaringer.

¹ Imod: Det konservative Folkeparti (2), Socialistisk Folkeparti (1), Lokallisten Jammerbugt (1), Michael Krosgaard, (Ufp) og John Bjerg, Ufp = (I alt 6) Socialistisk Folkeparti og Lokallisten Jammerbugt stemmer imod, idet de betragter et anneks som en del af boligarealet. De kan ikke godkende sommerhuse over 150 m² inklusiv anneks.
Michael Krosgaard (Ufp), John Bjerg (Ufp) og Konservativ Folkeparti stemmer imod, idet de ønsker sagen sendt tilbage til Teknik- og miljøudvalget, og der afholdes møde med grundejerne på Karen Maries Vej

Vi har foreslået modellen til Jammerbugt Kommune. Pr. primo april er svaret, at man ikke vil kunne anvende modellen. Vi diskuterer Jammerbugt Kommunens argumenter for afvisning med Odsherreds kommunes planlæggere.

Vi giver ikke så let op!

4 - Naturnationalpark Tranum

Fra januar mødet med kommunen:

Bestyrelsen har vedtaget en forvaltningsplan. Naturnationalparken er på vej, og det er muligt at orientere sig på deres hjemmeside:

<https://naturstyrelsen.dk/vildere-natur/naturnationalparker/naturnationalpark-tranum>

Jammerbugt Kommunen forsøger at få en god dialog med staten.

I løbet af 2026 kommer grundlaget på plads, og i starten af 2027 kan man indvie parken.

5 - Sti-100: Udvikling og forlængelse

Fra januar mødet med kommunen:

Der pågår ekspropriationsproces, hvor der har været afholdt åstedsforretninger i forhold til alle fællesarealer. Der er indgået frivillige aftaler med alle lodsejere udenfor sommerhusområderne.

Anlægsarbejde er påbegyndt på strækninger, hvor alle forhold var klar hertil, bl.a. Bunker-skoven ved Løkken, Nybæk Plantage og sti bag Grønhøj Strand Camping. Størstedelen af strækningen forventes at være anlagt inden 1. juli 2025.

Der arbejdes desuden med opholdselementer.

SSJK spurgte om gamle opholdssteder nedlægges. Forvaltningen følger op på det.

Man har også øje på standarden på den gamle strækning.

Indsatsområder

6 - Kommuneplan 2025

SSJK har indsendt kommentarer til kommuneplan '25, idet vi foreslår:

- At planlægningsgrundlaget for sommerhusområderne "Grundlag For Nye Lokalplaner I Sommerhusområdet, maj 2023" ("Grundlaget") indgår i Kommuneplan 25
- At der planlægges for at anvende såkaldte tematiske lokalplaner for alle sommerhusområder, der ikke er reguleret af nyere lokalplaner

Se brev med forslag på web-siden.

Planen kommer i offentlig høring i august - september 2025.

På januar-mødet blev begge forslag kort drøftet. Man afviste at lade "grundlaget" indgå i Kommuneplanen. Det blev aftalt, at kommunen undersøgte hvorfor Hjørring Kommune godt kan finde ud af at lade det indgå.

7 - Renovation

Vi mødtes med Jammerbugt Kommune og Nordværk i september 2024. Der blev hurtigt en forståelse af, at vores væsentligste kritik var manglende tilfredshed med kommunikationen fra Nordværk til sommerhusejerne.

Vi opfordrede til en væsentlig forbedring.

Desuden blev det aftalt, at Nordværk som det første skulle søge at kontakte den lokale grundejerforening, der dels ville kunne forbedre kommunikationen til sommerhusejerne, dels i visse tilfælde har ansvaret for veje og vedligehold.

Vi blev enige om at prøve denne tilgang, hvor grundejerforeningerne blev inddraget. Fremfor blot at skrive via e-boks til grundejerne.

Der er omfattende krav til renovatørens dokumentation af arbejdet. Det viste sig, at når renovatøren fx havde ét problem på en vej der forhindrede at de kunne køre ind, så skal de melde problem for alle adresser på vejen, da de jo ikke kan tømme. Det er for så vidt ok. Men derefter sendte Nordværk breve til alle adresser. Det medførte voldsom irritation og magtesløshed hos de pågældende grundejere.

Den praksis har vi – blandt andet – fået Nordværk til at ændre.

Det blev aftalt at afprøve dette samarbejde med GF for Saltum Strand – min forening – vel vidende, at den ikke er en typisk forening, da vi ikke har tvungent medlemskab og ikke har ansvar for veje. Vores forening har primært kunnet bidrage med viden og erfaring

De følgende erfaringer er derfor fra forsøget med samarbejde med Saltum Strand:

Jammerbugt Kommunes praksis har været, at man blot skrev til grundejerne, meddelte reglerne og bad grundejeren om at bringe tingene i orden – ellers blev affaldet ikke afhentet.

Denne tilgang har vi – efter mange dialoger med Nordværk – ændret til en langt mere samarbejdsorienteret metode. Dette er sket i en fælles forståelse for, at der kan være et stort behov for samarbejde mellem både grundejerforening, sommerhusejere, kommunen og andre myndigheder.

I samarbejdet med Nordværk har vi arbejdet målrettet med at forbedre Nordværks kommunikation. Vi har fået dem til at kontakte grundejerforeningen, være specifikke omkring problemerne, foreslå alternative løsninger og tydeligt tilbyde samarbejde.

Dette samarbejde har givet positive resultater, men vi har også haft komplekse sager, hvor større omlægninger af veje kræver at grundejerne nedsætter arbejdsgrupper, der arbejder med omlægning af vej, etablering af vendemuligheder, etc.

Det er dog en udfordring at få sommerhusejerne til at reagere. Mange udtrykker: "Det kan da ikke passe..." og reagerer nærmest med "rend og hop". Det er måske forventeligt, men vi har også oplevet mange misforståelser, som vi har kunnet afklare. Denne indsats fra vores side har skabt ro og tilfredshed blandt flere.

I f.eks. Faarup Klit, hvor næsten alle sideveje kunne se ud til at give problemer, er det tydeligt, at omfanget kan være stort. Desuden tager det lang tid at finde løsninger, mens Arbejdstilsynet i mellemtiden kan udstede straks forbud, der kan forværre situationen omgående.

Jeg har derfor gjort kommunens ledelse opmærksom på risikoen ved, at der presses løsninger igennem på nogle veje, fx endda via påbud. Men måske må man opgive på halvvejen og finde helt andre tekniske løsninger. Det vil være en særdeles uheldig situation for alle parter – inkl. grundejerforeningerne.

For at imødegå dette foreslog jeg, at der blev skabt et overblik over problemerne. Dette blev taget meget positivt imod og er heldigvis besluttet i marts 2025.

Jeg vil afslutningsvis nævne, at affaldsregulativet arbejder med en fjerde kategori, et "specialområde", ud over de tre traditionelle kategorier (land, by, sommer). Dette åbner muligheder for alternative tekniske løsninger, selvom der kan være ekstraomkostninger knyttet til dette. Ekstraomkostninger vil blive fordelt i det pågældende specialområde.

Vi har oplevet renovatøren som samarbejdende og fremkommelig. Men tonen synes skærpet. Deres problem er, at hvis skraldefolkene forsat er "flinke" og arbejder videre trods forhold der ikke er i orden ift. Arbejdstilsynet, så får renovatøren bøder. Det skaber en konflikt ift. Nordværks ønske om at være fleksibel og give tid til at løse problemer og ændre de fysiske forhold.

8 - Bekæmpelse af invasive arter

Det er aftalt med kommunen at de udarbejder en vejledning.

I referatet fra GF 2024 er en række foreningers erfaringer beskrevet.

I forhold til fælles projekter med kommunen, blev dette afvist, med den begrundelse af kommunen ikke har større arealer.

I forhold til at søge fonde nævnte kommunen, at grundejerforeningen kan rette henvendelse til 15. juni Fonden, der har støttet flere naturgenopretningsprojekter: <https://www.15juni-fonden.dk/>

Årsmødet med Jammerbugt Kommune den 27. januar 2025

Emnerne på mødet, som jeg allerede har dækket var:

- Samarbejdet mellem SSJK og Jammerbugt Kommune
- Anvendelse af tema-/rammeplaner
- Indarbejdelse af "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet" i Kommuneplan'25
- Renovation
- Bekæmpelse af invasive arter
- Aftale emner til Formandsmødet
- Orientering fra Jammerbugt Kommune
 - Naturnationalpark
 - Nye sommerhusområder i Kommuneplan'25
 - Ny turismestrategi
 - Sti100

På bestyrelsens vegne

John A. Hunderup, formand