

## Nyhedsbrev nr. 24

Kære Grundejerforeningsmedlemmer

Dette nyhedsbrev behandler følgende punkter:

1. Lokalmøde 15. april 2023 i Tisvilde
2. Resumé af Lokalmøde 19/3-2023 i Dronningmølle
3. Mega Sommerhuse velegnede til udlejning
4. Kundeforum - Gribskov Forsyning
5. Danmarks Naturfredningsforening - Workshop om natur på kystnære arealer
6. Nordkystens Fremtid
7. Det Grønne Dialog Forum
8. Høringsvar til Planen Vores Gribskov
9. Gribskov Kommunes Nyhedsbrev til Sommerhusejerne
10. GLF's Reviderede Regnskab for 2022

### Ad Punkt 1 Lokalmøde den 15. april 2023 i Tisvilde

Invitationen blev sendt ud den 15/2 og vi regner med at være omtrent 50 deltagere. Kommunen og vores fokus på borgerinddragelse involverer jo en vis åbenhed i forvaltningen, som i disse sparetider kæmper med at få personale og timer til at slå til. GLF har ved flere møder efterlyst flere beskrevne administrative praksis i forvaltningens kontrol sager.

**Medlemsforeningernes affaldsansvarlige opfordres til at indkredse de lokale udfordringer og fremsende forslag til løsninger til Gribskov Forsyning og GLF. Hvis der ikke er mulighed for at deltage i mødet, så laver GLF gerne et resumé til Gribskov Forsyning af forslagene.**

Det er værd at bemærke at et alternativ i visse områder med adgangsproblemer kan være de såkaldte miljø øer. Disse miljø øer er kostbare og de eksempler på takst reduktioner for den reducerede afhentning er ofte ret beskedne.

### Ad Punkt 2 Resumé af Lokalmøde 19/3-2023 i Dronningmølle

Resuméet er udsendt separat.

Under "Trafik" skal vi understrege at GLF gerne deltager sammen med vores medlemsforeninger i planlægning af formøder og i møder med myndighederne.

**Medlemsforeningernes trafikansvarlige opfordres til at indkredse de trafikale udfordringer og fremsende forslag til løsninger, når GLF inddrages.**

Dato: 5. april 2023

Under "Vand" vil vi gerne fremhæve, at den alt for lemfældige godkendelse af kemikalier til brug i landbruget og andre steder blev stærkt kritiseret. Der blev påpeget, at ansvaret for den lovgivning, som vedtages og den forvaltning af lovgivningen, som der er praksis for ligger hos politikkerne. Walter advokerede for en strammere lovgivning og en strammere administrationspraksis. Han kritiserede også at man i Danmark forsat giver dispensationer til eks. nikotinider (skadeligt for bier), selv om det har været begrænset/forbudt i EU i 10 til 15 år.

## Ad Punkt 3 Mega Sommerhuse velegnede til udlejning

Planudvalget har besluttet at følge forvaltningens anbefaling om ikke at nedlægge et §14 forbud mod de 3 store sommerhuse i 3 forskellige grundejerforeninger

***I forhold til sag 1-3 anbefaler administrationen, at Planudvalget ikke nedlægger et § 14-forbud i forhold til de konkrete projekter, da byggeprojekterne ud fra en helhedsbetragtning i de tre konkrete sager, og så vidt angår vurderingskriterier, ikke vurderes at have en sådan karakter, at der bør nedlægges et § 14-forbud.*** Se Bilag A forneden.

Erhvervsstyrelsens vejledning til Kommunerne er tilsyneladende også vurderet irrelevant i denne sag:

*c. Vejledning om kommunal planlægning for sommerhuse* Vejledningen om kommunal planlægning for sommerhuse henvender sig primært til kommunerne med inspiration og vejledning om planlægning for områder med store sommerhuse. Vejledningen omfatter en række emner, som typisk kan give udfordringer i områder med større sommerhuse, og som er vigtige at forholde sig til allerede i planlægningsfasen, så lokale miljøkonflikter vedrørende støj og anvendelse afværges bedst muligt. Hvad er et stort sommerhus: Planlægningen for store sommerhuse er et relativt begreb, der bør ses i sammenhæng med de sommerhuse, der allerede er opført i det omkringliggende sommerhusområde. I en sammenligning mellem eksisterende og påtænkte/planlagte sommerhuse kan grundstørrelser og tilladte bebyggelsesprocenter m.v. give en indikation af, om de påtænkte/planlagte sommerhuse adskiller sig markant fra de eksisterende. Hvis der størrelsesmæssigt er en markant forskel mellem de eksisterende sommerhuse og de planlagte, må det forventes at give anledning til et ændret pres på det eksisterende sommerhusområde. Se vejledningen Bilag B forneden:

Den seneste lokalplan i sommerlandet er, som måske bekendt, den der gælder for Grundejerforeningen på Sandet – Se Bilag C - Som det kan læses fra Lokalplanens indledningen har arbejdet med denne lokalplan taget næsten 3 år med aktiv medvirken fra Grundejerforeningen. Denne lokalplan kan bruges som mønster til de grundejerforeninger der har behov for

1. en ændring gældende lokalplan
2. en lokalplan til erstatning for en tinglyst deklARATION
3. en lokalplan for et område uden hverken lokalplan eller tinglyste deklARATION.

Vi må gå ud fra at udlejningshyppigheden i disse 3 nye sommerhuse ikke får et omfang, som kan betegnes som erhvervmæssigt, **hvilket jo direkte vil være ulovligt i sommerhusområder** og som får alvorlige skattemæssige konsekvenser. Udlejningen skal grundejeren kunne dokumentere over for Gribskov Kommune ved påkrav. Som det står i Erhvervsstyrelsens vejledning er kontrollen med erhvervmæssig udlejning "reaktiv", det vil sige kun aktiv ved indrapportering og anmeldelser!

PS Hvis linkene driller, skriv og vi vil sende pdf-filerne med mail! GLF's Nyhedsbrev 21

2/5

Dato: 5. april 2023

Se hele udlejningsvejledningen i Bilag D.

Danmarks største sommerhus kommune Odsherred har lige godkendt et forslag til udarbejdelse af et kommuneplantillæg, der skal begrænse arealstørrelsen på sommerhuse i kommunen til 200m<sup>2</sup>: beslutningen kan læses her i Bilag E.

Halsnæs Kommune har ligeledes i Kommuneplanen 2021 §4.1.4 forslået en maksimal størrelse på 150m<sup>2</sup>, se følgende klip af den pågældende paragraf:

*4.1.4 Bebyggelsesprocenten i sommerhusområder er 15 procent, hvis ikke andet er nævnt i rammen for området. Dog må det samlede boligareal maksimalt være på 180 m<sup>2</sup>, hvoraf sommerhuset maksimalt må udgøre 150 m<sup>2</sup>. Anneksler må maksimalt være på 30 m<sup>2</sup>. Der er enkelte rammer hvor boligarealet må være større. Det samlede bebyggede areal på en ejendom inkl. småbygninger og overdækninger ikke må være større end 200 m<sup>2</sup> hvoraf garager, udhuse og andre småbygninger i alt må udgøre maksimalt 80 m<sup>2</sup>. Det er ikke tilladt at opføre carporte i sommerhusområder. Det er muligt at opføre en garage pr. grund. Garage inklusiv eventuelt integreret skur må maksimalt være på 50 m<sup>2</sup> Øvrige småbygninger må ikke være større end 40 m<sup>2</sup>. Det er ikke tilladt at etablere overdækkede arealer på mere end 50 m<sup>2</sup> i alt på en sommerhusgrund. Heraf må maksimalt 30 m<sup>2</sup> være integreret under sommerhusets tag. (De inderste 50 cm udhæng langs sommerhusets facader medregnes ikke heri jf. almindelige regler herom.)*

## Ad Punkt 4 Kundeforum - Gribskov Forsyning

Nyhedsbrevet fra Gribskov Forsyning om bl.a. gældende takster kan læses fra Bilag F. og mød Dir. Mette Therkildsen i Tisvilde den 15/4!

## Ad Punkt 5 Danmarks Naturfredningsforening - Workshop om natur på kystnære arealer

DN's Workshop I Græsted 16/4 falder på dagen efter vores Lokalmøde i Tisvilde den 15/4 og er et spændende tilbud for alle medlemmer der har "kystnære" interesser. Invitationen kan læses fra Bilag G. Og selve programmet for workshoppen fra Bilag H.

Som en lille ekstra bonus har vi modtaget denne lille haveguide, som også meget gerne må deles se Bilg I.

## Ad Punkt 6 Nordkystens Fremtid

Sagen behandles fortsat i Miljøstyrelse, som kan læses fra dette nyhedsbrev fra Nordkystens Fremtid i Bilag J.

Lad os håbe at Kystdirektoratet også jagter Miljøstyrelsens godkendelse af projektet Nordkystens Fremtid. Som tiden går bliver vandet ved vores kyster dybere og dybere og de kommende storme pisker større og større bølger ind mod vores sårbare kyster, hvor desperate grundejer kæmper for sine huse med lokale kystsikringer der flytter udfordringerne til naboen uden kystsikring.

## Ad Punkt 7 Det Grønne Dialog Forum

Referatet fra mødet den 7. marts kan læses fra Bilag K.

## Ad Punkt 8 Høringsvar til Planen Vores Gribskov

Kommunens hvidbog over høringsvar i forbindelse med Palen for "Vores Gribskov" kan læses fra Bilag L.

Vi noterer med tilfredshed forvaltningens svar på GLF's høringsmail:

Dato: 5. april 2023

Administrationen anbefaler, at høringssvarets input i forhold til retningslinjer for store sommerhuse bliver taget med i forbindelse med den politiske drøftelse af nye retningslinjer for sommerhuse i den kommende revision af kommuneplanen. Offentlig transport og øget mobilitet vil blive taget med i den politiske drøftelse af retning og vision for turisme og bosætning. Administrationen anbefaler desuden, at Gribskov Landligger Forbund opfordres til at deltage i det videre borgerinddragelses forløb i forbindelse med udmøntningen af udviklingspolitikken og planstrategien. Inddragelse vil blive annonceret på kommunens hjemmeside mv.

## **Ad Punkt 9 Gribskov Kommunes Nyhedsbrev til Sommerhusejere**

Et godt initiativ til borgerinddragelse, som kan læses fra Bilag M.

## **AdPunkt 10 GLF's Reviderede Regnskab for 2022**

Årets **urealiserede** kurstab på 68,3 tkr stammer fra vores investering i virksomhedsobligationer i Bankinvest (IG) og er naturligvis relateret til det stigende renteniveau i 2022. Investeringen er langsigtet og stammer fra tiden før fusionen mellem Øst og Vest og gav for første gang intet udbytte for året. Der er forventninger til uændret renteniveau i 2023. Vi følger udviklingen. Se regnskabet fra vores hjemmeside og her under Bilag N.

## **Mange hjertelige påkehilsener fra os alle til jer alle i Sommerlandet.**

**Gribskov Landligger Forbund p.b.v.**



Søren Bald, Formand

PS Husk ris og ros og forslag til forbedringer eller fokus er altid velkomne!

## Bilagsfortegnelse med Links:

- Bilag A: <https://dagsordener.gribskov.dk/vis?id=f301d41e-48d7-41eb-a014-56fb4654ae0d>
- Bilag B: [https://planinfo.dk/Media/637909633167033122/vejledning\\_om\\_planlaegning\\_for\\_store\\_sommerhuse.pdf](https://planinfo.dk/Media/637909633167033122/vejledning_om_planlaegning_for_store_sommerhuse.pdf)
- Bilag C: [Lokalplan – Grundejerforeningen På Sandet](#)
- Bilag D: <https://1drv.ms/b/s!ApIJPUJpmbKQgflf3ZyT9X1cRR38PA?e=CgwKmJ>
- Bilag E: <https://dagsordener.odsherred.dk/vis?id=24acd15d-6fe5-477c-b064-81d89e0dd2ae&fritekst=sommerhuse&punktid=b943f929-d31e-4dc6-8277-d236456a268c>
- Bilag F: <https://www.gribskovforsyning.dk/code/pages/newsletter/newsletterpage.aspx?nlid=38>
- Bilag G: [https://1drv.ms/b/s!ApIJPUJpmbKQgqsrUAh9i\\_3\\_akyKZA?e=ytLnaz](https://1drv.ms/b/s!ApIJPUJpmbKQgqsrUAh9i_3_akyKZA?e=ytLnaz)
- Bilag H: <https://1drv.ms/i/s!ApIJPUJpmbKQgqspZ-37yTeIZYnl-A?e=YMUHij>
- Bilag I: <https://1drv.ms/b/s!ApIJPUJpmbKQgqsq0zOm32xnf73GMw?e=w0ezfA>
- Bilag J: <https://1drv.ms/b/s!ApIJPUJpmbKQgqtI2npFZ9yuiTvhUw?e=mHrnCb>
- Bilag K: <https://1drv.ms/b/s!ApIJPUJpmbKQgqtKtPNfiYEfjKcnDw?e=xPgIOF>
- Bilag L: [https://1drv.ms/b/s!ApIJPUJpmbKQgqp\\_gDcGSgq43VfY1g?e=hHMvwV](https://1drv.ms/b/s!ApIJPUJpmbKQgqp_gDcGSgq43VfY1g?e=hHMvwV)
- Bilag M: <https://1drv.ms/b/s!ApIJPUJpmbKQgqoZEWwzevDUmahonw?e=dhgcks>
- Bilag N: <http://gribskovlandligger.dk/wp-content/uploads/2023/04/GLF-regnskab-2022-revideret-og-underskrevet.pdf>

Forskellen på typografi på links skyldes bestræbelserne på at få adressen til at stå samlet på én linje.