



Dato: 20/5-2022

Referat fra generalforsamling i grundejerforeningen Grønhøjhuse

Lørdag d. 13. maj 2023 kl 10 i Ingstrup Forsamlingshus, Tværgade 11

Dagsorden:

1. Præsentationsrunde
 - a. De fremmødte præsenterede sig og fortalte om husnummer og hvor længe de har været ejer af huset
2. Valg af dirigent
 - a. Bestyrelsen foreslog Knud Vittrup som blev støttet og valgt
 - b. Knud kunne berette at generalforsamlingen var lovlig indvarslet
3. Bestyrelsens beretning v. formanden – se nederst i dokumentet
4. Fremlæggelse af regnskab v. kassereren for 2022
 - a. Regnskabet blev omdelt, forelagt og godkendt
5. Valg til bestyrelse – på valg:
 - a. Kern Sloth for en to-årig periode – modtager genvalg
 - b. Peter Thomsen for en to-årig periode – modtager genvalg
 - c. Begge blev valgt
6. Valg af suppleant til bestyrelsen – på valg:
 - a. Mogens Grøn, Karensvej 14 – modtager genvalg
 - b. Blev valgt
7. Valg af revisorer – på valg:
 - a. Flemming Knoth, Karensvej 63 for en to-årig periode – modtager genvalg
 - b. Blev valgt
8. Valg af revisor suppleant – på valg er Jon Jepsen, Karensvej 59
 - a. Per Vagn Nielsen nr 51 blev foreslået og valgt
9. Indkomne forslag (ingen)
10. Eventuelt.
 - a. Vildmarksbad kan genere voldsomt med røg. Henrik spørger på møde på onsdag – se svar nedenfor.

Referat fra generalforsamlingen vil ligge på foreningens hjemmeside www.karensvejgr.dk nederst under punktet Grundejerforeningen, og bliver ikke udsendt som brev.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kern Sloth', written in a cursive style.

Kern Sloth



Dato: 20/5-2022

Kasserer og sekretær

E-mail: kernsloth@gmail.com

Mobil: +45 30282658

Formanden har modtaget info på Formandsmøde (SSJK og Jammerbugt Kommune), 17. maj 2023 vedrørende røg-gener fra Vildmarksbade:

Kommunen har endnu ikke modtaget nogen konkrete klager, men når/hvis det sker, vil klagen blive behandlet som en **miljøsag**, hvilket betyder, at kommunen er forpligtet til at tage ud og checke vildmarksbadet mht placering, brænderen, skorstenshøjde mm. Desuden vil man sandsynligvis kræve badet afprøvet/tændt for at se på røgdudviklingen. Kommunen forventer, at der kommer henvendelser/klager hen over sommeren, men har som nævnt endnu ikke modtaget nogen.

Bestyrelsens beretning for 2022 v. formanden:

Ombygningen på Feriecentret henover vinteren gjorde, at bestyrelsen ikke turde løbe an på, at vi kunne afholde vores generalforsamling i de sædvanlige rammer sidst i april måned, som ellers var planen, men heldigvis er det lykkedes Kern på en ny dato at skaffe os plads her i det lokale forsamlingshus, og det er vi glade for i en ellers travl tid med konfirmationer mm.

Iflg. vedtægterne er det bestyrelsens opgave at sørge for vedligeholdelse af områdets veje, stier, grøfter og beplantning på fællesområderne samt medvirke til at de servitutter, der gælder for vores område, overholdes. Vores omskiftelige vejr har budt på en række udfordringer mht vedligeholdelse, men takket være Arnes konstante tilstedeværelse og hans samarbejde med vores lokale entreprenør er det lykkedes at holde grøfter og veje i en god stand til meget billige penge. Mht grøfterne har vi på vores nylige besigtigelse kunnet konstatere, at de grundejere, der har beplantning tæt på grøfterne, der løber langs "hovedvejen" er meget flinke til at holde grøfterne fri for nedfaldne blade mm, så regnvandet har frit løb. Derimod kniber det nogle steder på stikvejene, og vi vil godt opfordre til, at de grundejere, der har beplantning tæt på grøfterne her, går ud med den skovl efter løvfaldsperioden og tømmer grøften, så vi undgår at bestille gravemaskine mere end højst nødvendigt.

En anden udfordring, der er opstået her i foråret, er de beholderskjul, folk er begyndt at stille op ifm den nye affaldssorteringsordning. Vi er klar over kravet om afstand til vejen, men vi henstiller til, at man ikke placerer dem så tæt på en evt. grøft, at entreprenøren ikke kan komme til med sine maskiner. Jeg skal nævne, at der fra kommunens side ikke er noget krav om beholderskjul. Bestyrelsen har ligeledes kunnet konstatere, at stierne for enden af stikvejene bliver holdt i god stand af de grundejere, hvis matrikler støder op til disse. Tak for det.

I min beretning sidste år omtalte jeg problematikken omkring bilernes til tider høje hastighed på vejen, der dels slider unødigt meget på vejen, dels skaber en delstøvgener i de tørre perioder, men også skaber grobund for farlige trafiksituationer. Jeg er personligt vidende om 2 mindre sammenstød, der heldigvis kun forårsagede materiel skade, men henover sommeren fik bestyrelsen flere henvendelser om specielt de støvgener, høj hastighed medfører. På den baggrund har bestyrelsen undersøgt markedet for skilte af den slags, og vi har taget initiativ til at få bestilt en type skilte, som vi finder passende til vores område, og håber så, at det vil dæmpe problemet.

Som nogle af jer sikkert ved, havde vi i begyndelsen af oktober en mindre brand i et af husene på vejen. Takket være en snarrådig indsats fra både ejer og brandvæsnets side, kom branden hurtigt



Dato: 20/5-2022

under kontrol, inden den evt kunne brede sig i området. Jeg blev efterfølgende kontaktet af Beredskabsstyrelsen Nordjylland, som opfordrede os til at udarbejde en overskuelig beredskabsplan, som den enkelte grundejer kan forholde sig til og f.eks. hænge op i huset, gerne med en tysk oversættelse! Vi har nu lavet et sådant notat med udgangspunkt i beredskabsstyrelsens henstillinger på deres hjemmeside (brs.dk), og vi har fået vores notat godkendt af medarbejdere ved beredskabsstyrelsen. Der er lagt vægt på, at det ikke kun drejer sig om at undgå brand på den enkelte matrikel, men også at sætte fokus på brandsikkerheden i hele området.
(gennemgang via projektor eller udleverede ark)

Bestyrelsen håber, I vil tage godt imod dette tiltag og medvirke til at nedsætte risikoen for brand i vores område.

Vores medlemskab af Sammenslutningen af Sommerhusejere i Jammerbugt Kommune (SSJK) har afstedkommet tilsendelse af en utrolig stor mængde informationer. SSJK har en meget aktiv bestyrelse, som arbejder sæt sammen med kommunens politikere og embedsfolk omkring emner, der vedrører sommerhusområderne. Specielt affaldsordningen og grundlaget for nye lokalplaner har fyldt rigtig meget, og bestyrelsen har efter bedste evne forsøgt at følge den dialog, der har været, og givet sit besyv med, når vi har fundet det nødvendigt. Der er et såkaldt formandsmøde med kommunen på onsdag den 17. maj, hvor jeg deltager, og kommer der væsentlige ny information frem dér, skal vi nok informere om dette, men ellers vil vi henvise til SSJKs hjemmeside (ssjk.dk). Med ca. 1 ½ års forsinkelse ser det nu ud til, at den nye affaldssorteringsordning kan gå i gang. Informationsniveauet fra kommunens side har ikke altid været lige højt, og mange datoer og priser har været i spil! Men det er blevet bedre henover vinteren, og i Affaldshåndbogen 2023, som alle skulle have modtaget, findes de mest nødvendige oplysninger. Samtidig er der også blevet husstandsomdelt informationsmateriale ifm udlevering af de nye containere. De gamle affaldsstativer er den enkelte grundejers ejendom, og dem skal man evt selv bortskaffe. I øvrigt vil jeg også her henvise til kommunens hjemmeside, hvis man har spørgsmål om den nye ordning.

Det altoverskyggende emne, som SSJK har beskæftiget sig med det seneste år, har været det såkaldte 2023-grundlag for nye lokalplaner. Det vil være alt for tidskrævende at gå i detaljer omkring denne proces, og jeg må igen henvise til kommunens og SSJKs hjemmesider, hvis man vil have yderligere informationer. Men jeg skal så kort, som det nu kan lade sig gøre, prøve at gøre rede for baggrunden for denne revision, nogle af hovedpunkterne i grundlaget, og hvad det konkret KAN betyde for vores vej:

2023-grundlaget er en række principper og retningslinjer og et redskab til udarbejdelse af nye lokalplaner. Dokumentet har ingen juridisk binding!! Det er fortsat eksisterende lokalplaner og deklARATIONER, som gælder. Grundlaget er et værktøj, der sammen med analyserne danner baggrund for de nye lokalplaner sammen med de afgørelser, der løbende kommer fra klagenævnet.

Lokalplanerne er det juridisk bindende dokument. De andre dokumenter er værktøj med analyser og retningslinjer.

Det forventes 5-7 nye lokalplaner (Fårup Klitbakker og Saltum Strand), der dækker de områder der er med i de 3 nye landskabsanalyser. Lokalplanerne forventes udsendt i høring i løbet af 2023, men nogle vil først blive godkendt i 2024. Lokalplaner kommer i høring og alle grundejere og grundejerforeninger vil blive orienteret om høring for deres område.

Det forventes at der bliver lavet ture i områderne. Der forventes, at udkast til lokalplansforslag sendes til grundejerforeningerne inden politisk behandling og høring.

Baggrund for revisionen:

Mange afgørelser påklages, både dispensationer og afslag. Afgørelser fra Klagenævnet kræver, at



Dato: 20/5-2022

grundlaget ændres/opdateres. Bygningsreglementet opdateres og dette afspejler sig ikke i forvaltningens gamle planer. Samtidig er der nye krav til klimatilpasning, herunder grundvandsstigning.

I efteråret 2022 kom så et udkast fra kommunen med nogle meget restriktive forslag, som i den grad skabte dybe panderynker rundt omkring i de forskellige grundejerforeninger. Mange foreninger indsendte før jul på opfordring fra SSJK kommentarer til udkastet til 2023-grundlaget til SSJK, og dens bestyrelsen havde indgivet næsten 100 kommentarer til kommunen forud for et møde den 26.01.23. På mødet blev punkterne gennemgået og drøftet, hvor man var uenige. Her havde kommunen på forhånd revideret deres eget forslag, således der nu skelnes mellem lukke områder og åbne klitområder, og mellem eksisterende boligområder og nye projekter. Bygningsniveau er præciseret og justeret: Størrelser, størrelse på udhuse, antal bygninger, kælder, højde, facader, tagplacering i terræn og solenergianlæg er der, hvor der er sket mest.

I eksisterende områder videreføres de væsentlige nuværende bestemmelser fra deklARATIONER og byplanvedtægter i den nye lokalplan for hvert enkelt område. Det der er væsentligt ses i analyserne der er lavet for de forskellige områder. F.eks. facadefarver tilpasses området – jordfarveskala anvendes ikke. Beplantning mulig i lukkede og bevoksede områder mm. Størrelsen af huse skal bestemmes af en analyse i området – ny bebyggelse skal ikke være væsentlig større end det normale i området /på vejen.

Der er en række faktorer, der skal være til stede for, at et område egner sig til store sommerhuse, f.eks. skal infrastrukturen være i orden. Kommunen har ikke opgivet arbejdet med store sommerhuse, men pt. er der ingen på tegnebrættet. **Til gengæld bliver der lukket for muligheden for placering af store sommerhuse i mange eksisterende områder med de nye lokalplaner.** Der er pt. ikke stor efterspørgsel på store sommerhuse. Der gives mulighed for flere sommerhuse ved Rødhus Klit og Munkensvej m.m. Det er ikke til kæmpe sommerhuse, men derimod med afsæt i, hvad der er i de omkringliggende sommerhusområder. Der gives normalt ikke lov til at udstykke eksisterende sommerhusgrunde i mindre end tilladt, med henblik på fortætning.

Jeg er klar over, at der er tale om lidt tungt stof, men denne gennemgang er efter bestyrelsens opfattelse en rimelig beskrivelse af situationen pt. vi skal opfordre til, at HVIS man går i ombygningstanker, at man så henvender sig til kommunens embedsmænd og søger præcis vejledning dér.

Orientering om sti100:

Processen med forlængelse af Sti100 er i gang. Stien er allerede eksisterende i en stor del af området fra Blokhus og op til Ketrup. Sti100 foreslås at gå igennem sommerhusområder i Grønhøj, overvejende ad eksisterende stier og sommerhusveje. Peter fra bestyrelsen har deltaget i en række af de møder, der har omhandlet de sidste ca. 7 km i Jammerbugt Kommune og ca. 3 km i Hjørring Kommune. Der er planer om i første omgang at holde et stormøde for ideelepartner i starten af marts. Senere i processen vil der blive indkaldt til borgermøde for alle interesserede. Anlæg kommer formentlig i 2024. På grund af den komplicerede ejerstruktur trækker processen ud.

Orientering om el-ladestandere:

Kommunen er i fuld gang med at få opført en række el-ladestandere. Der kigges på kommunens strategi og behov i turistområdet. Man forventer ikke, at der bliver behov for yderligere kommunal



Dato: 20/5-2022

finansiering ud over det der allerede er krav om. 41 nye ladestandere til april måned. Herudover er der flere el-ladestandere på vej, som er finansieret af den private sektor.

Planlægning for sol, vind og biogas gør, at vi måske får flere energikilder tættere på kyststrækningen. Man må fremover tage stilling til om der skal investeres i mere, hvis der i særlige områder, hvor private ikke vil etablere. Der har ikke været problemer med at levere strøm til ladestandere. Der er forskellige ladestandere: plugshare.dk og elbilviden.dk. På jammerbugt.dk er der en opdateret side med oplysninger om el-ladestandere i Jammerbugt Kommune samt kontaktoplysninger til både kommunen og andre aktører.

Tak for ordet.