

Til lejer/ejerforeningerne i Blokhush, Rødhus og Ejstrup/Tranum

Vendsyssel

J.nr. NST-529-00011

Ref. ckjae

Den 25. oktober 2016

Referat fra det halvårslige møde mellem Naturstyrelsen Vendsyssel (NST) og lejer- og ejerforeningerne i Blokhush, Rødhus og Tranum-Ejstrup Strand.

Baggrund for mødet:

Møderne holdes to gange årligt med det formål at fastholde det gode samarbejde mellem NST og foreningerne og give mulighed for udveksling af idéer, forslag, tiltag, tanker osv.

Hver anden gang er NST vært og hver anden gang er det lejer/ejerforeningerne. NST indkalder punkter til dagsorden og udarbejder herefter dagsordenen, skriver referat og udsender referat. Referatet er godkendt 7 dage efter udsendelsen, hvis der ikke kommer bemærkninger.

Dette referat vedrører mødet afholdt tirsdag d. 4. oktober 2016 kl. 14.00 på adressen Sct. Laurentiivej 148, Skagen.

Fra grundlejer/ejerforeningerne deltog Henrik Lindholm Kristensen fra Blokhush og Anker Storgaard fra Rødhus. Der var afbud fra foreningen Tranum-Ejstrup Strand. Fra NST deltog Jesper Blom-Hansen, Flemming Henriksen, Jon Lønstrup og Christina Kjærby.

Referat:

1. Opfølgning på emnerne fra sidste møde

Kort gennemgang af emnerne fra sidst, ingen yderligere kommentarer.

2. Status vedr. grundsalgsprocessen

Område	Grunde solgt	Sommerhuse i alt
Blokhush	23	138
Rødhus	117	138
Ejstrup	20	21
Tranum	24	27*

*Ændret fra 28 til 27 jf. deklaration.

Siden mødet i april har Naturstyrelsen solgt (og skal herefter ikke opkræves vejafgift for) følgende grunde: Slettevej 16 (1/6) i Blokhus, Skrænten 3 (1/6), Villadsvej 32 (1/7), Gl. Jacobsvej 24 (15/8) og Musvågevej 1 (1/10) i Rødhus samt Redningsvejen 43 (1/10) i Tranum.

SKAT har ved de seneste vurderinger ansat købsprisen højere end vurderingerne fra 2011, hvis niveau hidtil har været fastholdt. Konsekvenser heraf og Naturstyrelsens rolle blev drøftet. Her kort gengivet:

Af bemærkningerne til Lov om udstykning og salg af visse sommerhusgrunde tilhørende staten (vedlagt) fremgår, at salg af grunden til sommerhusejer kan ske uden offentligt udbud, men salg skal gennemføres på almindelige salgsvilkår, der fremgår af cirkulære om salg af statens faste ejendomme (vedlagt). Det betyder blandt andet, at SKAT skal fastsætte salgsprisen, inden Naturstyrelsen kan give et købstilbud til sommerhusejeren. Naturstyrelsen er forpligtet til at følge SKATs vurdering, og der er ingen mulighed for at påklage vurderingen, da det ikke er en afgørelse, men et tilbud om at købe grunden.

3. Retningslinjer for byggeri – forholdet til gældende lokalplaner

Punktet er sat på dagsordenen af foreningen i Blokhus.

Det er primært, men ikke alene, den tilladte størrelse på bebyggelsen, der er fokus på. Det samlede bebyggede areal (beboelsesbygning, garage/udhus samt overdækkede terrasser og brændeskur) må ikke overstige 100m² jf. gældende retningslinjer. Retningslinjer for området, og de øvrige sommerhusområder, er foruden i gældende lovgivning defineret i lokalplanen for området, i de tinglyste deklarationer samt for lejede grunde også i lejekontrakten.

Jammerbugt Kommune har meddelt, at de er indstillet på at dispensere fra bestemmelserne; men at Naturstyrelsen som hhv. grundejer og påtaleberettiget i forhold til deklarationerne står i vejen for dette.

Naturstyrelsen ønsker som grundejer i området at bibeholde områdets karakter som skov- og naturområde, hvilket blandt andet lokalplanens retningslinjer er med til sikre. Således ønsker Naturstyrelsen ikke på nuværende tidspunkt at ændre praksis og afvige fra de regelsæt, der sætter rammerne for områdets udvikling.

Ved tidligere samarbejds møder er samme emne blevet drøftet. Naturstyrelsen er fortsat indstillet på at deltage konstruktivt i en proces omkring tilretning af lokalplanerne for området, hvis en sådan igangsættes fra kommunens side; men det er ikke aktuelt at ændre praksis og tilsidesætte den nuværende lokalplan uden at have et tilsvarende værktøj til rådighed, der kan sikre dels områdets landskabsmæssige karakter dels sikre ensartet forvaltning af området.

De eksisterende retningslinjer indgår desuden som grundlag for vurdering af grundpriserne og for lejefastsættelsen i områderne, hvorfor en ændret praksis vil åbne op for mere end blot ændret byggepraksis.

Anker supplerede punktet med erfaringer fra Rødhus, hvor hovedparten af grundene er solgt. Her ønskes ligeledes en dialog med kommunen omkring udviklingen i området. Flere sommerhusejere er bekymrede over, at de gældende retningslinjer ikke overholdes, og at områdets samlede udtryk dermed ændres.

Et sådant møde deltager Naturstyrelsen gerne i som grundejer og som formidler af, hvorledes området har været administreret historisk og baggrunden herfor.

4. Aktuelle overtrædelser af kontrakter/lokalplan på lejede grunde

Hovedparten af den dialog, der er med grundlejere omkring retningslinjer sker i lighed med tidligere i forbindelse med lejerskifte ved hushandler. Der er som regel god dialog omkring forholdene.

Naturstyrelsen oplever sporadisk overtrædelser af lidt grovere karakter, blandt andet i forhold til den stående bevoksning på udlejede grunde, der ikke tilfalder lejere at hugge af eller beskære.

Har man som lejer et ønske om at komme i dialog med Naturstyrelsen omkring bevoksningen på den lejede grund, så er man altid velkommen til at kontakte enten Jon (jlon.nst@gmail.com - 26875411) eller Christina (ckjae@nst.dk - 72543980).

5. Eventuelt

Vejvedligehold af Ribergaardsvej nord for Blokhush Plantage.

Der er usikkerhed om, hvem der har ansvaret for vejvedligehold på nævnte vejstykke. Naturstyrelsen påtager sig at finde deklarationsrids og tekster mv. frem, så ansvaret for vejvedligehold afklares og placeres retmæssigt fremadrettet.

Næste møde foreslås afholdt den 18. april 2017 kl. 14 (tirsdag efter påske). Mødet afholdes af foreningen i Rødhus.