

Nyhedsbrev nr. 30

Kære Grundejerforeningsmedlemmer

Velkommen til dette nyhedsbrev, hvor vi, som sædvanligt, dykker ned i emner og arrangementer i vores smukke områder:

- 1. GLFs Undersøgelse af udfordringer med uønsket vand**
- 2. Grundskyld ved Fælles arealer og private fælles veje**
- 3. Næste Lokalmøde 24/5 i Dronningmølle Huset**
- 4. Mega sommerhuse**
- 5. Musik i Lejet**
- 6. Gribskov Kommunes håndtering af deponi- og jordpåfyldningsgodkendelser**
- 7. Nordkystens Fremtid**
- 8. Oplevelser i Gribskov – sti-ture og levende sten**
- 9. Årsregnskabet for 2023 til godkendelse på Delegeretmøde 14/9**
- 10. Nyttige links til Nyheder og Arrangementer i Gribskov**

Ad Punkt 1 GLFs Undersøgelse af udfordringer med uønsket vand

Vi har modtaget svar fra mere end 25 % af medlemsforeningerne. Vi arbejder videre med en oversigt i tabelform. Resumé fremlægges på Lokalmødet den 24. maj

Ad Punkt 2 Grundskyld ved Fælles arealer og private fælles veje

Vi har fulgt op på mediernes omtale af ændringer i grundskylden for fællesarealer og private fællesveje, som blev omtalt i Politiken i februar 2024. Der er flere medlemsforeninger der ejer store fredede fællesareal der er sat til 0 i grundskyld, fordi de ikke kan udstykkes og der er offentlig adgang til områderne. Dette skal helst ikke friste skattefolk til at lave ændringer.

Ministeren har dog ikke lavet et oplæg med henblik på at ændret grundskyld mv. Ministeren har besvaret et spørgsmål fra Danmarks Demokraterne i november 2023. (se Bilag A)

hvilket tilsyneladende affødte en ny henvendelse til Folketingets Skatteudvalg, som omtales i Politikens artikel i februar. Borgeren har linket til svaret fra november 2023.

Hvis man vil læse hele loven, som den foreligger nu (se Bilag B).

Det nye borgerspørgsmål til ministeren er fortsat ubesvaret, da det netop er stillet (14. februar 2024) Det virker som en egentlig opfordring fra skribenten til Danmarks Demokraterne om at få loven ændret konkret i lovens § 34 stk. 1, nr. 8 "Rekreativt areal" og jfr. § 34 c, stk. 2. " Stk. 2. For ejendomme, der er omfattet af § 34, stk. 1, nr. 8, ansættes en grundværdi ud fra en tiendedel af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse. Ejendommens grundværdi ansættes endvidere på baggrund af den pågældende ejendoms grundareal."

Det var også en Danmarks Demokrat, der havde stillet spørgsmålet til ministeren i 2023. Det interessante er svaret fra ministeren fra 2023. I svaret findes baggrunden for, hvorfor fællesarealer bliver vurderet som "ubebygget erhvervsgrund" selvom lokalplaner gør, at området ikke kan udstykkes.

Spørgsmål: Kan ministeren bekræfte, at grundejerforeningers veje og fællesarealer, der ifølge lokalplan ikke må bebygges, også fremadrettet vil blive vurderet til kroner nul eller på anden vis undtaget for beskatning i den nye ejendoms-vurderingslov?

Svar: Jeg kan henholde mig til følgende, som jeg har modtaget fra Vurderingsstyrelsen: "Ejendomme ejet af grundejerforeninger, der består af fællesarealer og vej, der ifølge lokalplan ikke må bebygges, vil i forbindelse med vurderingen blive kategoriseret som en ubebygget erhvervsgrund, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4.

Grunde af denne type, der ikke kan bebygges, og som ikke er registreret som vej i matriklen, kategoriseres som rekreativt areal, og vurderes til en tiendedel af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed som ejendommen og en grund af standardstørrelse, jf. ejendomsvurderingslovens § 34, stk. 1, nr. 8, henholdsvis § 34 c, stk. 2.

Arealer, der er registreret som vej i matriklen, vil fortsat blive vurderet til 0 kroner, hvilket er en videreførelse af tidligere praksis.

Der vil ikke blive udarbejdet foreløbige vurderinger for ejendomme, der tidligere har været vurderet til 0 kr., jf. ejendomsvurderingslovens § 89 d. stk. 9, nr. 2.

Der vurderes ikke at være hjemmel til at undtage private grundejerforeninger fra vurdering efter ejendomsvurderingsloven."

Der er således intet nyt under solen lige nu. Men ministerens henvisning til "ændringer i den foreløbige vurdering" kan ikke rigtigt undgå at give en fornemmelse af ugle i mosen for fremtiden.

Ad Punkt 3 Næste Lokalmøde 24/5 i Dronningmølle Huset

Med et tema om "**Uønsket Vand**" vil vores indbudte indlægsholdere fra Gribskov Forsyning v/Driftsleder Thomas Jakobsen og Kloakmester & Entreprenørvirksomhed BBC Anlæg v/Projektleder & Kloakmester Flemming Geipel orientere om erfaringer og ønsker for fremtiden.

Mødet starter med en orientering om resultaterne fra "GLFs Vandundersøgelse" v/Formand Søren Bald

efterfulgt af indlæg fra Gribskov Forsyning v/Thomas Jakobsen - Indlæg ca. 20-25min.+ spørgetid.

- "Strække ben pause" 10 min.

Efterfulgt af indlæg BBC Anlæg A/S v/Flemming Geipel - orientering – ca. 20 min + spørgetid.

Indbydelse med flere informationer følger, så sæt kryds i kalenderen allerede nu.

Ad Punkt 4 Mega sommerhuse og Tinglyste deklamationer

Vi har kontaktet Styrelsen for Plan og landdistrikter i forbindelse med "Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse" (se Bilag C).

I Vejledningen anføres:

Sommerhusområder, hvor der er planlagt for større sommerhuse med mulighed for betydelig udlejning, kan få en mere intensiv benyttelse end hvad der gælder almindeligvis. Ved planlægningen er det derfor vigtigt at være opmærksom på tilpasningen til de eksisterende omgivelser, så de nye områder indrettes på en måde, der sikrer de bedste forudsætninger for en god sameksistens og begrænser potentielle nabokonflikter og øvrige gener i forhold til allerede bebyggede sommerhusområder.

Og

Den kommunale planlægning skal sikre en afvejning af de lokale interesser, fx mellem hensynet til naboer, hensyn til natur- og landskabsinteresser, ønsket om vækst og udvikling samt sikre, at offentligheden høres og inddrages i den kommunale planlægning. I forbindelse med planlægning for sommerhuse foretager kommunen typisk en række overvejelser og vurderinger i forhold til placering af ny bebyggelse,

Dato: 27. marts 2024

grundstørrelser, bebyggelsesprocent og udformningen af bebyggelse samt beplantning, vedligeholdelse af ubebyggede arealer og fællesareal ligesom behov for infrastruktur mm kan indgå.

I en besvarelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen 20/2-24 fremgår følgende

Tak for jeres henvendelse om opdatering af gældende vejledninger vedrørende sommerhuse, som I har vedhæftet i jeres henvendelse til Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Det er forståeligt, at I er interesseret i, at der er tilstrækkeligt med parkeringspladser til sommerhusgæster, og at vejforholdene er bæredygtige. Det fremgår af 'Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse', at det eksisterende vejnet i forbindelse med planlægningen skal være funktions- og bæredygtigt i forhold til en forventet øget trafik og heraf følgende belastning. Ved planlægning og placering af store sommerhuse kan kommunen vurdere, om en selvstændig vejtilslutning er hensigtsmæssig, for på den måde at mindske eller helt friholde det øvrige sommerhusområde for øget biltrafik. Med mange besøgende biler kan der også være behov for at planlægge bedre parkeringsforhold, hvad end der er tale om privat eller offentlig parkering. Der er ikke aktuelle planer om ændringer af disse vejledninger.

Plan og Landdistriktsstyrelsen svarer utvetydigt, at når det drejer sig om tinglyste deklarerationer og servitutetter er det almindeligvis kommunen, der alene har **påtaleretten**, som dog **ikke** kan fortolkes, som en **påtalepligt**. Vi besluttede at anmode Gribskov byråd om en detaljeret beskrivelse af den administrative praksis for byggetilladelser i eksisterende sommerhusområder, for at sikre en gennemskuelig og borgerinddragende håndtering af tilsidesættelser af tinglyste deklarerationer og servitutetter. En opstramning i årets version af Kommuneplanen ville være et godt skridt på vejen. En kommunal administrativ praksis der ændrer et eksisterende sommerhusområdes miljø og karakter bør kun ske ved vedtagelse af en Lokalplan for området – ikke ved ad hoc administrative beslutninger uden høringer i området.

Ad Punkt 5 Musik i Lejet

Vi har lavet et læserbrev (se Bilag D) om et revideret koncept for Musik i Lejet, der skal opfylde de formelle lokalplan-krav og respektere vilkårene i et NATURA 2000-område og som forhindrer at de tilstødende sommerhusområder omdannes til veritable festival camps i ugerne før og efter uge 29. Flere medlemsforeninger er stærkt berørte i de cirka 3 uger arbejdet med festivalen foregår. Den midlertidigt godkendte transittrafik gennem Tisvilde Hegn er meget belastende for både naboer og natur. Ved efterfølgende telefonisk kontakt med Strand & Kyst i Kystdirektoratet har vi fået oplyst, at der pt. behandles en ansøgning fra MIL om diverse tilladelser. Tidligere har Godhavn fået tilsendt en "flyer" fra MIL som opfordrede deltagere til at vise hensyn i sommerhusområderne. "Flyeren" er velegnet til husstandsdeling (digitalt?) i vores områder. GLF har modtaget følgende eksempler se Bilag J. Vi anbefaler at disse ordensregler bliver fremsendt til grundejere der lejer deres sommerhuse ud i perioden og til udlejningsfirmaer der er aktive i området. Det er vores

erfaring at udlejningsfirmaer ofte har stor respekt for gældende ordensregler for at undgå dårligt ry hos nuværende og fremtidige udlejningskunder

Ad Punkt 6 Gribskov Kommunes håndtering af deponi- og jordpåfyldnings-godkendelser.

Der er udarbejdet et eksternt notat vedr. Gribskov Kommunes håndtering af jord. Administrationen konkluderer på grundlag af notatet at jordsager er håndteret korrekt. (se Bilag D)

Vi har deltaget i et møde med DN og byrådsmedlem Jens Rane Holck (SF). DN's specialister vurderer på baggrund af det juridiske notat at Gribskov Kommune ikke har håndteret jordsager korrekt. Der skal ved alle jordpåfyldninger og deponering foretages en miljøvurdering, dette er ikke sket. (se Bilag E).

Udfordringen med jordfyld og deponering er at konsekvenserne for grundvandet først ses om 20-40 år. Kommunens meget liberale tilgang til jordpåfyldning kan have betydelige negative konsekvenser på sigt. Ikke alene kan kommunen pådrage sig et økonomisk og retsligt ansvar, men også ejere af påfyldnings og deponiområder kan blive draget til ansvar. GLF følger sagen i samarbejde med DN-Gribskov.

Se Bilag E.

Ad Punkt 7 Nordkystens Fremtid

Byrådet har godkendt at projektet fortsætter, nu inklusive stenrev, med uændret betalingsmodel (se Bilag F).

Første rækkes grundejere skal betale 25% af initial materialefodringen. Staten bidrager løbende med puljemidler så beløbets størrelse er ikke kendt endnu. Materialefodringen skal vedligeholdes hver 5. år for først række grundejers regning (skønnet til ca. 5 mio. 2019-kr. i Gribskov).

Ad Punkt 8 - Oplevelser i Gribskov – sti-ture og levende sten

Når man færdes rundt i Gribskov Kommune, får man af og til øje på mindesten og mindetavler. Det gælder især, når man færdes til fods og på cykel. Imidlertid er meningen på disse sten og tavler ikke altid forståelig. Faktisk gemmer der sig her undertiden meget spændende historier, som kan give os indblik i egnens historie og kultur. Derfor har Civilingeniør og stifinder Jens Erik Larsen besluttet at grave historierne frem og

derved gøre stenene levende! Læs mere her ["Levende Sten i Gribskov"](#) (se Bilag G)

Gribskov Kommunes hjemmeside er også en særdeles god kilde til oplever i lokalområdet se Bilag H.

Ad Punkt 9 – Revideret Årsregnskab 2023 til godkendelse på Delegeretmødet 14/9-24

Det reviderede og underskrevne regnskab kan ses i sin helhed fra vores hjemmeside se også Bilag I.

Resultat før finansielle poster er ca. 10 tkr. bedre end budget. Årets resultat efter finansielle poster er mere 55 tkr. bedre end budget.

Ad Punkt 10 – nyttige links til Gribskov

Lokalavisen for Gribskov – Ugeposten er værd at se på for at få oplysninger om events og arrangementer.

https://ugeaviser.e-pages.pub/titles/bgm_up/5813

Gribskov Forsynings hjemmeside indeholder virkelig mange nyttige informationer, f.eks. om "Hvad gør du når ekstremt vejr kommer?" Der er på denne hjemmeside også mulighed for at tegne sig som modtager af GFs Nyhedsbreve:

<https://www.gribskovforsyning.dk/code/pages/newsletter/newsletterpage.aspx?nlid=44>

Gribskov Kommune indbyder også til at man tegner sig som modtager af GKs Nyhedsbreve:

<https://gribskov.dk/borger/flyt-bolig-og-byg/din-bolig/nyhedsbrev-til-sommerhusejere>

Vi sender de bedste ønsker om en dejlig forårsagtig påske

Gribskov Landligger Forbund p.b.v.



Søren Bald, Formand

PS 1: Husk Lokalmødet den 24.maj 2024 kl. 16-18 i Dronningmøllehuset

PS 2: Næste bestyrelsesmøde finder sted den 24. maj 2024.

PS 3: Husk at ris og ros og forslag til forbedringer eller til fokus er altid velkomne! Har I forslag til temaer som GLFs bestyrelse efter jeres opfattelse bør kaste sig over, så skriv til os.

Bilagsfortegnelse med Links:

Bilag til Punkt 2 Grundskyld ved Fælles arealer og private fælles veje

Bilag A <https://www.ft.dk/samling/20231/almdel/sau/spm/19/svar/1994290/2775451/index.htm>

Bilag B <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/1510>

Bilag til Punkt 4 Mega sommerhuse og Tinglyste deklARATIONER

Bilag C <http://gribskovlandligger.dk/wp-content/uploads/2024/03/Vejledning-om-store-sommerhuse-2021.pdf>

Bilag til Punkt 5 Musik i Lejet

Bilag C <http://gribskovlandligger.dk/wp-content/uploads/2024/03/GLFs-pressekommentar-til-planerne-om-et-revideret-Musik-i-Lejet-20240317.pdf>

Bilag J <http://gribskovlandligger.dk/wp-content/uploads/2024/03/MIL-siger-TAK-for-hensyn.pdf>

Bilag til Punkt 6 Vores andelsvandværker og jorddeponier

Bilag D <http://gribskovlandligger.dk/wp-content/uploads/2024/03/Vurdering---retlig-haandtering-af-terraenregulering-i-landzonen.pdf>

Bilag E <http://gribskovlandligger.dk/wp-content/uploads/2024/03/Jordtilfoersel-og-lovgivning-15.3.2024.pdf>

Bilag til Punkt 7 Nordkystens Fremtid

Bilag F <http://gribskovlandligger.dk/wp-content/uploads/2024/03/Byraadet-Punkt-147-Orientering-om-status-for-Nordkystens.pdf>

Bilag til Punkt 8 - Oplevelser i Gribskov – sti-ture og levende sten

Bilag G www.Gribskov.dk/levendesten

Bilag H <https://gribskov.dk/oplev-vores-gribskov>

Bilag til Punkt 9 – Revideret Årsregnskab 2023 til godkendelse på Delegeretmødet 14/9-24

Bilag I <http://gribskovlandligger.dk/wp-content/uploads/2024/03/Underskrevet-revideret-Regnskab-2023.pdf>

PS Hvis linkene driller, skriv og vi vil sende pdf-filerne med mail!