



# Lokalplaner eller Vedtægter?

**Hvordan kan man styre udviklingen i en grundejerforening?**

Workshop om naturen i sommerhusområderne 1. april 2023

Michael Leth Jess | [milej@odsherred.dk](mailto:milej@odsherred.dk)



# Odsherreds sommerhusområder

- ❖ 23.871 sommerhuse (Visit Odsherred)
- ❖ 60% af boligmassen (Trap Danmark)
- ❖ 4% udlejes på det åbne marked – 1200 huse (Visit Odsherred)
  
- ❖ Sommerhusområderne er stort set fuldt udbyggede
- ❖ 10% af sommerhusene omfattet af lokalplan (AAU)
- ❖ 2438 Sommerhuse bebos som helårs (BBR)
- ❖ 151 registrerede flexboliger udenfor sommerhusområde (BBR)
- ❖ 116 Sommerhuse over 200 m<sup>2</sup> (BBR)
  
- ❖ 4,5 millioner turist- og landliggerovernatninger (Visit Odsherred)



# Lokalplaner

- Medfører ikke handlepligt – kan bevare, men sjældent omdanne...
- Udarbejdes af kommunen efter anmodning
- "Lokalplanpligt" – ved "væsentlig ændring af det bestående miljø"
- Ministersvar om planlovens § 15, stk. 2. I henhold til § 15, stk. 2, nr. 9:
  - OK til bestemmelser om udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt samt belysning af veje og andre færdselsarealer.
  - IKKE bestemmelser om brug af pesticider.
  - "Der kan reguleres for det udseende, som området skal have. Der kan ikke reguleres for metoden, hvormed dette udseende opnås."

# Lokalplaner

ODSHERRED  
KOMMUNE



“Fraseskatalog” fra sommerhusprojekt Odsherred Kommune deltog i med SDU og AU:



# Lokalplaner



Eksempler fra SDU/AU “frasekatalog“

## Bestemmelser om beplantning:

- 7.3.1. Inden for lokalplanområdet må der som hovedregel ikke plantes eller genplantes træer og buske, og der må ikke anlægges haver.
- 7.3.2 Der må ikke plantes Rynket Rose (rosa rugosa, Hybenrose).
- 7.3.3. Uanset 7.3.1 må der i delområde I plantes i umiddelbar tilknytning til selve bebyggelsens opholdsarealer, men kun buske af typer, der er naturligt hjemmehørende i klithedelandskabet. Med umiddelbar tilknytning til bebyggelsen opholdsarealer skal forstås indenfor en afstand på op til få meter fra sommerhusets facade og kun i forbindelse med afskærmning af opholdsarealer

# Lokalplaner

Eksempler fra SDU/AU “frasekatalog“

## Bestemmelser om haveudstyr og indretning af grunden:

- 7.4 Volde, stakitter, mure, terrasser mv.
  - 7.4.2. Volde, plankeværk og læmure må kun etableres i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen og kun med det formål at være lægivende og afskærmende ved opholdsarealer. Med umiddelbar tilknytning til bebyggelsen skal forstås en afstand på op til maksimum 5 meter fra sommerhusets facade.
  - 7.4.3. Mod vej og naboskel skal foden af volden være mindst 1,5 m fra nærmeste skel, se Bilag 3a og 3b. Følger vejen eller stien ikke vejmatriklen, regnes de 1,5 m fra den faktiske kant af vejen.
  - 7.4.5. Volde må kun anlægges af rene sand- og jordmaterialer, som er naturlige for stedet.
  - 7.4.6. Volde må kun tilplantes eller tilsås med de på stedet værende naturlige vækster.

# Lokalplaner

## Eksempler fra SDU/AU “frasekatalog”



### Bestemmelser om beplantning i eksisterende område med bevaringshensyn

- 10.1. Områdets skov/plantage-karakter skal bevares. Der må ikke etableres faste anlæg som f.eks. boldbaner, tennisbaner, større legeanlæg og swimmingpools.
- 10.4. Der må ikke henlægges træstammer, kvas og lignende i skel. Kompostering skal ske minimum 2,5 meter fra skel. Der må ikke henstilles brændestakke nærmere end 2,5 meter fra skel. Brændestabler må ikke fremstå som hegn eller afskærmning.
- 10.5. Der kan anlægges regnvandsbassin.
- 10.6. Der må i lokalplanområdet ikke etableres fast hegn. 10.7. Ved etablering af ny beplantning er det tilladt at sætte trådhegn umiddelbart omkring denne. Hegnet må ikke være højere end 1.5 meter og skal fjernes når beplantningen er god vækst. Indhegning omkring nyetableret beplantning må kun være på mindre dele af grunden.



# Eksempel på lokalplan med naturformål



- Stiforhold
- Belysning
- Fugletårn
- Parkering, cykelparkering og ladestandere
- Solceller
- Ikke plantes skov
- Landbohaver og frugthaver
- Historiske sorter
- Engen skal fremstå åben med græs og blomster
- Hegn
- Beplantningsbælter med hjemmehørende arter
- Terrænregulering og flisebelægning
- Oplag
- Regnvandshåndtering





# Konklusion lokalplaner

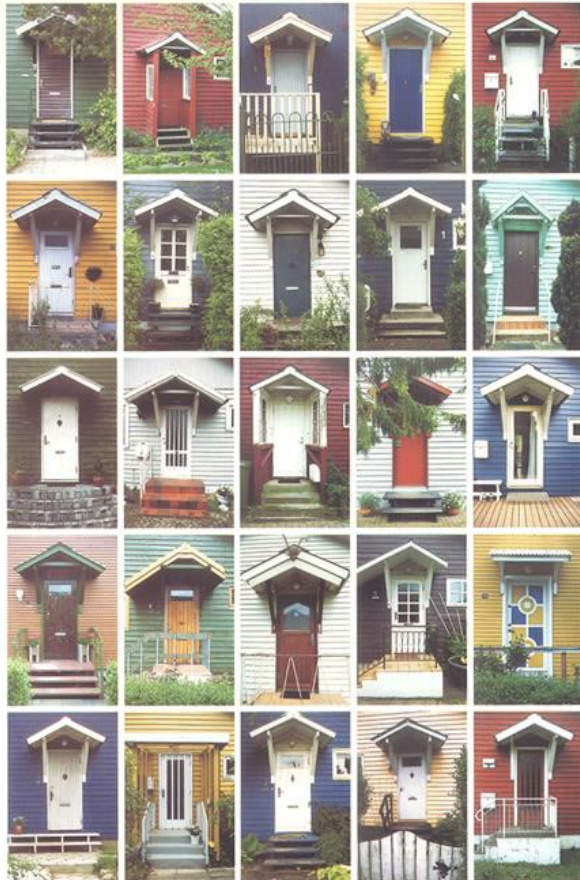
- Rammesættende - ikke adfærdsregulerende
- Kommunen vil i ledige stunder udarbejde et "kit" der sætter de enkelte grundejerforeninger i stand til:
  - Kende og forstå samfundsværdier i sommerhusområdet
  - Identificere og (måske) opnå koncensus om fælles værdier i sommerhusområdet og dets delområder.
  - Rette henvendelse til Byrådet med en "lokalplananmodning".
  - Udarbejde lokalplanforslag.



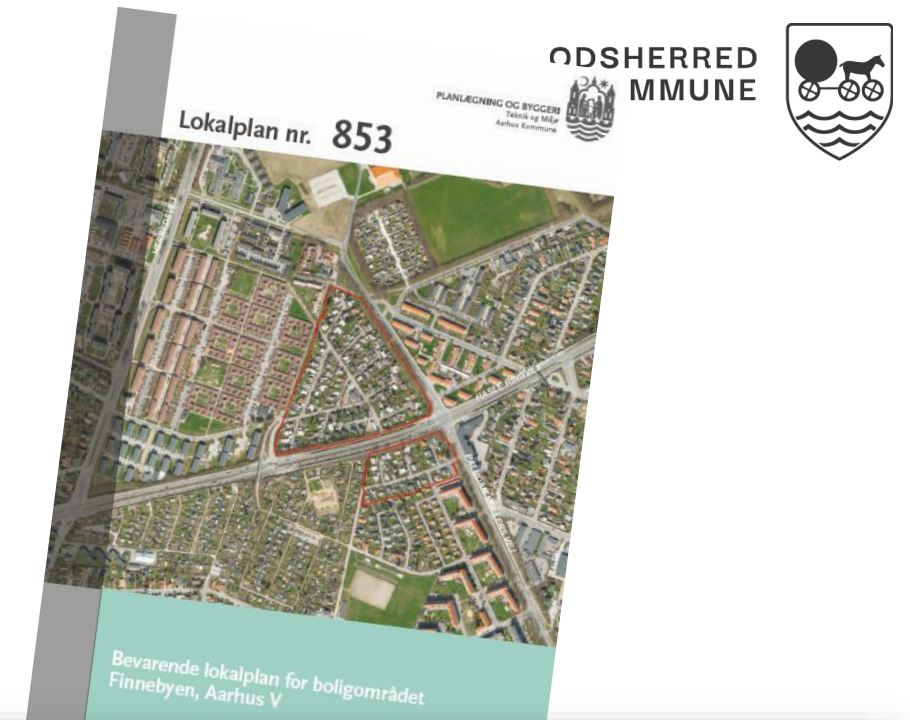
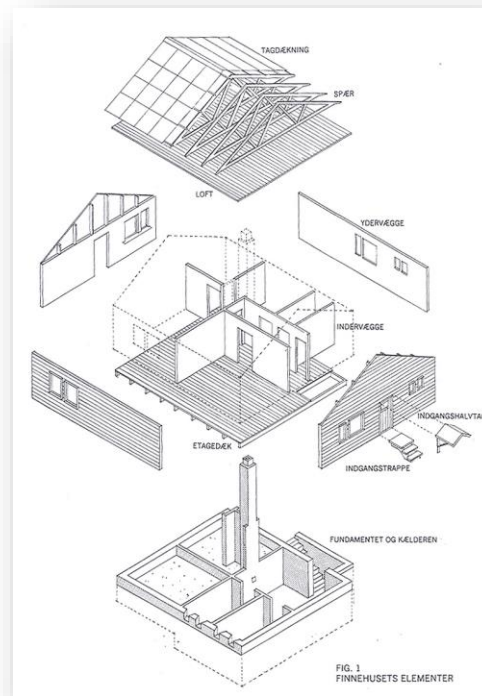
# Vedtægter i en grundejerforening

- ❖ Må ikke regulere forhold der kan reguleres i en lokalplan uden kommunens samtykke.
- ❖ Krav om medlemskab og/eller vedtægter skal tinglyses på alle ejendomme – af ejerne...
- ❖ Man kan ikke melde sig ud...
- ❖ Skal angå forhold, som rent faktisk har med grundejerforeningens "samlede og saglige interesser at gøre"
- ❖ Må ikke tilgodese eller forpligte enkeltstående ejendomsejere uden saglig begrundelse. Der skal kunne påvises en fælles interesse.
  - ❖ Eksempel: Et forbud mod brændeovne for at forhindre konkrete røggener er sagligt, mens et forbud mod brændeovne ud fra globale bæredygtighedsbetragtninger er usagligt, idet en grundejerforening som udgangspunkt ikke skal varetage politiske eller ideelle interesser i større udstrækning.
- ❖ Har typisk som formål at varetage beboernes fælles interesser udadtil og i mindre grad indbyrdes afstemning.

# Eksempel på "særlige" grundejerforeninger



**FINNEBYEN I ÅRHUS 1948-98**  
Det århusianske trøsthuskvarters 50 års jubilæum, 15. august 1998  
INDGANGSPARTIER



Vedtægter for

## GRUNDEJERFORENINGEN "FINNEBYEN" I ÅRHUS

Foreningens navn

§ 1 Grundejerforeningen "Finnebyen" i Århus.

Foreningens formål

- § 2 Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser ved:
- At varetage medlemmernes interesser som grundejere i almindelighed.
  - At organisere sociale arrangementer, eksempelvis fester, ture og andre arrangementer, der fremmer fællesskabet og sammenholdet blandt medlemmerne.
  - At den interne kommunikation blandt beboerne faciliteres.
  - At tilvejebringe faciliteter, der er af generel interesse for fællesskabets og medlemmernes anvendelse, eksempelvis stilladser, selskabstelte m.v.
  - At indbyde nye beboere til at deltage i fællesskabet.

# Eksempel på “særlige” grundejerforeninger

ODSHERRED  
KOMMUNE



## VEDTÆGTER FOR BJERGENES GRUNDEJERFORENING

### 1: Navn, hjemsted

Foreningens navn er "Bjergenes Grundejerforening". Foreningens hjemsted er Bjergene, Odsherred Kommune.

### 2: Formål

Foreningens formål er at

- sikre Bjergenes landskabelige skønhed og bebyggelsens ensartethed \*)
- at være høringspartner ved Fredningsnævnets behandling af sager i Bjergene
- varetage grundejernes fælles interesser navnlig i relation til offentlige myndigheder

### 3: Medlemskab

Foreningens medlemmer er grundejere, hvis ejendom er omfattet af "Fredning af en del af Vejrhøjbuken, Bjergene og Vejrhøj".

### 4: Bestyrelse

Foreningen ledes af en bestyrelse på 5 medlemmer valgt af generalforsamlingen. Valgperioden er to år, idet 2 hhv. 3 bestyrelsesmedlemmer afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Desuden vælges af generalforsamlingen 2 suppleanter til bestyrelsen, hvoraf én afgår hvert andet år efter tur. Suppleanterne deltager i bestyrelsens møder.

Bestyrelsen, som er ulønnet, konstituerer sig selv og kan om fornødent antage lønnet medhjælp.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst 3 medlemmer er til stede. Der laves referater af bestyrelsens møder.

### 5: Generalforsamling

Generalforsamlingen finder sted i Odsherred kommune. Bestyrelsen indkalder med 14 dages varsel til ordinær generalforsamling, der afholdes inden udgangen af hvert års august måned. Indkaldelse skal ske skriftligt til hver enkelt grundejer og indeholde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens beretning.
3. Aflæggelse af regnskab og budget.
4. Indkomne forslag.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
6. Valg af bestyrelsessuppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.



# Konklusion vedtægter

- Kan regulere adfærd
  - Servitutter
  - Høringspart
  - Vejledning og inspiration
- Vedtægter kan være kontroversielle at ændre i et fuldt udbygget område
- Kan virke konfliktskabende når bestyrelsen går fra at være talsmænd til at være kommissærer...



# Dialog – der er ikke noget godt alternativ...

