Løkken 18. marts 2020

NORDENLYS FERIEPARK

Kære Medlemmer i Ejerforeningen Nordenlys.

- **Siden sidst**
- **GF 2020**
- **Vand, vand, vand!**
- **Malerarbejdet i år**
- **Meddelelser**
- **Bilag: svar fra Landinspektør Svend Smedegaard**

Danmark er på den anden ende i disse dage. For mange danskere er hverdagen ikke til at kende. For andre har forandringerne været af mindre indflydelse. Vi lever meget forskellige liv og har meget forskellige interaktioner med omverdenen. For tiden opleves det, at jo mere kontakt med omverdenen; professionelt eller socialt, vi plejer at have, desto større begrænsninger oplever vi nu. Med den indførte lukning af grænserne har ejere af udlejningshuse fået en udfordring oveni, hvis de har stået med aftalte lejemål til udenlandske turister hen over Påsken.
Bestyrelsen ønsker det bedste for alle foreningens medlemmer; først og fremmest naturligvis helbredsmæssigt, men naturligvis også for de øvrige vilkår, der har indflydelse på vores alles hverdag.

Siden sidste Nyhedsbrev i december 2019 har foreningen været gennem de sidste eftersyn og evt. reparationer af varmesystemernes Units i husene. Der ligger en færdig rapport klar i Bestyrelsens arkiv, for tilfældets skyld at nye skader skulle opstå, så vi kan bistå ejere med at dokumentere tilfredsstillende forhold ved opstart af vores nye husforsikringer hos Gjensidige A/S. En stor tak til alle ejere for velvillig og engageret deltagelse i løsningen af problemerne, og en stor tak til Bagterp VVS for fleksibel, imponerende service.
Som det er de fleste bekendt, er Bagterp VVS atter på vej ind i alle vores huse; denne gang på foranledning af Løkken Fjernvarme der skal have udskiftet alle varmemålere i hele Løkken. Da Bagterp VVS jo stod med et nyligt og grundigt kendskab til vores huse efter vinterens "strabadser", valgte de at køre udskiftningen på Hornfisken og Laksen som "pilotprojekt" for hele byen. Derfor er vores huse blandt de allerførste, der får udskiftning foretaget.
Et meget uventet og aldeles uvelkomment havari på kloakpumpen i den nordlige ende af Laksen har sat os på prøve den forløbne uge. Dét havde vi ikke set komme, og den havarerede pumpe var ikke så gammel. Men desværre for gammel til at være omfattet af en garanti... Ny pumpe er i gang, og der vil ske en lille renovering af brønden, den sidder i.

Løkken 18. marts 2020

Den afviklede Generalforsamling endte med vedtagelse af Bestyrelsens forslag: ..."bemyndigelse til, på ejerforeningens vegne og med bindende virkning for denne, at forhandle en ændring af den gældende lokalplan på plads med Hjørring Kommune / Grundejeren af naboarealerne, resulterende i et lokalplansforslag til vedtagelse for kommunalbestyrelsen i Hjørring Kommune". Samtidig førtes det til referat, at Bestyrelsen skulle forsøge at påvirke planen i retning af på Generalforsamlingen fremlagte; men efter debat tilbagetrukne ændringsforslag, der primært gik på reduktion af trafik syd for Hornfisken 1 – 23 samt øget afstand fra nuværende bebyggelse til ny vejføring (Havkatten) og ny bebyggelse. Bestyrelsen har straks efter GF fulgt op på den afgivne hensigtserklæring, og vi modtog også ret prompte svar på forespørgslen. Svaret gik Ejerforeningen imod. Svaret blev seriøst og grundigt understøttet af diverse dokumentation, som Bestyrelsen nu er i besiddelse af. Et ret udtømmende svar fra Landinspektør Svend Smedegaard, der har været tilkoblet udarbejdelsen af de tekniske dele af forslaget til ændring af lokalplansforslaget på vegne af vores nye nabo, er vedlagt dette Infobrev. Hér vil vi blot indsætte et enkelt kort citat fra svaret, der dog udtrykker en vis velvilje: " Vi vil foreslå, at vi i stedet for arbejder med andre tiltag i forbindelse med udarbejdelsen af vejprojekt såsom afskærmende beplantning, fartdæmpende foranstaltninger mm." Dette tilsagn vil Bestyrelsen naturligvis følge op på. Referatet fra Generalforsamlingen ligger på **www.nordenlys.dk**

Vand, vand, vand!!! Ligesom store dele af det øvrige Danmark, er vi også i Ejerforeningen Nordenlys på forskellige måder udfordret af de historisk store mængder vand, der over en usædvanlig lang periode i januar og februar er kommet ned over vores område. Vi har haft rigtig meget overfladevand stående, og grusvejen er hårdt belastet af kombinationen af store vandmængder og den ellers normale trafik. Det er sandsynligt, at de store mængder overfladevand har haft en betydning for det tidligere nævnte havari på vores kloakpumpe på grund af overfladevand i brønden. Heldigvis har der generelt været tørt omkring alle huses sokler, og der har ikke været nogen risiko for indtrængende vand i terrænhøjde.

I den netop forgangne weekend, har vi fået held til med en lånt, kraftig dykpumpe og venlig assistance fra et af vores medlemmer, der tog tjansen som "pumpepasser", stort set at fjerne de store søer med overfladevand på begge sider af grusvejen. Med lidt held vejrmæssigt, giver dette mulighed for at få repareret grusvejen inden påske, så vi kan få en præsentabel adgang til vores huse igen. Ekstra udfordrende har det imidlertid været, at regnen er kommet i "horisontal retning" sammen med de adskillige, på hinanden følgende kraftige storme. Dét har presset vand ind i konstruktionerne i en del af vores huse. Der er, og har været tømrer på 8 huse som følge af disse våde erfaringer.

For en del af de berørte huse er det første gang, der opleves vandindtrængen. Dette på trods af, at det ellers desværre har været en kendt børnesygdom ved især Strandhusene, at der kan trykkes vand op under klimaskærmen fra altanerne på 1. sal, medførende dryp ned i stuen. Da den dominerende vindretning i vores område normalt er fra vest, har det hidtil været husene med vestvendte altaner, der har haft de ubehagelige oplevelser. Disse huse blev for størstepartens vedkommende; efter en del års forskellige, forgæves indsatser fra først bygmester, siden ejerne selv sammen med forskellige håndværkere, med succes "lappet"; de sidste for blot et par år siden. Det har gennem årene været Bestyrelsens strategi, at huse, der oplever problemet repareres snarest under hensyn til hvor udtalt problemet har vist sig i det enkelte hus, og foreningens budget for vedligeholdelse. Nu kom stormene så; som noget nyt (i de sidste 11-12 år), fra syd og sydvest. Dette eksponerede især Strandhusene på Hornfisken for tilsvarende udfordringer.

Ud over ovennævnte oplevelser af indtrængende vand under stormvejr er bestyrelsen også bekendt med øvrige anmeldte udfordringer med vand på forskellige måder, og vi har også hér iværksat indsats fra tømrerens side.

Løkken 18. marts 2020

Malerarbejdet i 2020 er under planlægning. Det vil i år blive alle Skipperhusene samt; hvis alt går vel, alle Strandhuse på Laksen, der får en omgang. Husene forventes færdiggjort i år. Arbejdet forventes at starte pr. 1. maj. Til næste år færdiggøres de resterende flader på husene, der blev påbegyndt i 2019, og dermed er malerarbejdet slut for denne omgang.

Bestyrelsen erindrer om at der snart kommer en invitation til Arbejdsdag 2020. Som vanligt til Kr. Himmelfartsdag, som i år er den 21. maj. Det er blevet besluttet at gøre rammerne for den fælles samling og frokosten lidt mere komfortable og mindre udsatte for vejret.
Husk også at alle referater fra afholdte bestyrelsesmøder (seneste den 23. februar i år) ligesom referat fra Generalforsamlinger (også GF 2020), samt relevante dokumenter, vedtægter og forsikringspolicer ligger på Ejerforeningens hjemmeside **www.nordenlys.dk.**

Løkken 18. marts 2020

Vedhæftet: I forlængelse af det på Generalforsamlingen 2020 afgivne tilsagn om forespørgsel fra Ejerforeningen til mulighed for ændringer på fremlagt skitse til etablering af veje og bebyggelse på vore naboarealer. Det fulde svar fra Landinspektør Svend Smedegaard.

Fra: "Svend Smedegaard" <svs@landplan.dk>
Sendt: Thu, 6 Feb 2020 08:40:05 +0100
Til: "Torben Høholt Jensen" <thj@advokaterne.com>
Emne: 45929 Nordenlys Feriepark_bemærkninger til Generalforsamlingen_06022020
Vedhæftede filer: kortbilag 1 Beskyttet natur.pdf, Afgørelse om beskyttet natur.pdf, Dispensation efter NBL.pdf

Hej Niels
Tak for fremsendte resultat fra Generalforsamlingen herunder det ændringsforslag ,som jeg kan forstå blev fremsat om ændret disponering af arealet.
Historikken i sagen er, at da den nuværende lokalplan blev udarbejdet i 2005/06 skete dette selvfølgelig på baggrund af bl.a. de naturinteresser /§3 områder som var dengang, og det resulterede som bekendt med en plan med en meget høj udnyttelsesgrad.
Efter at første etape var bygget, og tingene gik i stå, udviklede der sig naturarealer i området, hvilket efter et længere forløb resulterede i, at der blev foretaget ny-konstatering af §3 områderne jfr. vedhæftede afgørelse fra 2015.
Herefter er det meget begrænset, hvad der kan bygges i området, idet der hverken må bygges, anlægges veje eller haver mm i disse §3 områder.
Da vi kommer ind i sagen i 2019, indgår vi i en dialog med miljømyndigheden om at få flyttet rundt på nogle af §3 områderne mod at udlægge dobbelt så store arealer andre steder på grunden.
Det er ikke en ret man har, men en mulighed såfremt myndigheden ud fra en samlet vurdering kan se, at naturinteresserne tilgodeses, og i det aktuelle tilfælde fik vi lov til at ophæve §3 registreringen på nogle arealer; som nok var §3-arealer, men af mindre interessant karakter end de erstatningsarealer, vi kunne pege på, hvor der bla blev pålagt §3-status på arealer i tilknytning til vigtige orkideer.
Denne vurdering var helt specifik og (så) konkret begrundet, og saglig velfunderet, at der ikke fremkom en eneste klage. Derfor kan man ikke komme 1 år efter, og få foretaget en ny vurdering og flytte rundt på arealerne på ny – store eller små.
Vi er med andre ord nødt til herfra, at spille bolden på den bane, vi nu har til rådighed, og det gør det ikke muligt at imødekomme ændringsforslaget.
Mht at flytte indkørslen har vi en tilsvarende problemstilling suppleret med et kommunalt krav om, at boligerne skal placeres i lukkede vænger, hvilket ikke vil være tilfældet, såfremt 2 boliger skubbes hen for sig selv.
Vi vil foreslå, at vi i stedet for arbejder med andre tiltag i forbindelse med udarbejdelsen af vejprojekt såsom afskærmende beplantning, fartdæmpende foranstaltninger mm.
Det vil også give god mening i lyset af, at den væsentligste trafik, som vil komme ad vejen langs eksisterende bebyggelse må forventes at blive genereret derfra.