

Referat

af ordinær generalforsamling i Korshage Grundejerforening
lørdag den 18. juni 2011 klokken 10.00 på Rørvig Kro

1.

Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Niels Juul, som blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtig

2.

Formandens mundtlige beretning.

Jesper Nielsen uddybede den skriftlige beretning.

Det ligger foreningens bestyrelse meget på sinde at bevare Korshage som et unikt naturområde. Det henstilles derfor til grundejerne at holde bevoksning nede på grundene, så området kan bevares som et lysåbent landskab med lange kig – og ikke en tætbevokset skov.

I forbindelse med at der bliver fældet, så husk at fjerne bunkerne! Udover at det ikke ser pænt ud, udgør de brandfare. Fjern helst om efteråret, så småfugle ikke når at bygge reder i kvasbunkerne. Al afbrænding af kvas er strengt forbudt!

Formanden opfordrede også grundejerne til at kigge på egne grunde med ”naturbriller”, så vi undgår at området bliver for bymæssigt med postkasser i rustfrit stål, solcellelamper, græsplæner, planter der hører til i parceller og lign., der ikke hører hjemme i naturen.

Vinteren har været hård ved lyngen. Et godt råd er at klippe den ned.

Der er desværre en del grundejere som ikke overholder reglen om, at der skal være 2,5 meter fra midten af vejen ind til beplantning og 4,5 meter i højden. Det betyder, dels at brandbiler vil have svært ved at komme frem, dels at renovationsvognene kører ind på grundene, fordi de ellers ikke kan komme frem.

Formanden udtrykte glæde over, at så mange deltog i sidste års naturplejedag. Det er også medvirkende til, at vi har et godt forhold til skovvæsnet.

Bestyrelsen har rettet henvendelse til Miljøcenter Roskilde for at bede om at afklippet tornblad fjernes, så lyngen kan bevares og ikke bliver kvalt af et tykt muldlag. De vilde roser bør også holdes nede.

Den fredede eng neden for ”Gyvelbo” er ved at springe i skov. Grundejerforeningen har bedt kommunen om at give ejerne af engstykkerne et pålæg om at fælde, så det åbne syn over engene bevares, sådan som det er forudsat i fredningsbestemmelserne.

Vinteren har været hård ved vejene, men entreprenøren har endnu en gang gjort et godt stykke arbejde med at reparere huller m.v..

Skernrenden giver også problemer på grund af for dårligt gennemløb, bl.a. under vejen, der synker på grund af den megen fugt i vinter- og forårs månederne. Grundejerforeningen har henvendt sig til kommunen om sagen, men bortset fra problemet med vejen er Skernrenden ikke et anliggende for foreningen. Hver bredejer har ansvar for at holde sin del af Skernrenden ryddelig for træer m.v.

Der blev budt velkommen til nye medlemmer:

Familien Hedegaard har købt "Gyvelslottet" – Korshage Fjordvej 37.

Anders Nyboe Andersen og Ann Tabor har købt Korshage Fjordvej 1.

Der var flg. spørgsmål og bemærkninger til formandens beretning:

En grundejer spurgte om, hvem der rydder beplantning på skovvæsnets arealer. På den østlige side af Fjordvej vælter enebær ud over vejen, så bilerne må køre ind på grunden overfor. Formanden kontakter skovvæsenet.

En grundejer er generet af et stort opbud af ornitologer i store biler. Hun ville gerne vide om hun må sætte små sten op på skovvæsnets arealer, så der ikke kan parkeres? Det er ikke noget bestyrelsen kan gå ind i. Grundejeren må henvende sig til skovvæsnets.

En grundejer undrede sig over, at der flere steder er hegn og "skelpæle" bl.a. af store træstubbe, da det jo ikke er i overensstemmelse med lokalplanen. Bestyrelsen kigger på det, men håber i øvrigt, at grundejerne selv kan oversætte lokalplanens formål og konkrete bestemmelser til praksis, da bestyrelsen ikke ønsker ikke at have rolle som naturpoliti.

En grundejer gjorde opmærksom på, at især skovfyr nogle steder har det dårligt og er gået ud. Der var nogen der mente, at det måske kunne være en billeart. Bestyrelsen kontakter en forstmand.

Herefter blev beretningen vedtaget.

3.

Revision af Lokalplan 58

Bo Maltesen orienterede om bestyrelsens arbejde med lokalplanen:

Grundene på Korshage blev begyndt udstykket i 30-erne og 40-erne af Selskabet til realisation af Kattedaggrunde ved Rørvig. Senere overtog Korshageselskabet opgaven.

Der var fra begyndelsen tale om et omfattende hensyn til det helt særlige naturområde, som Korshage var og er. Det fremgår således af servitutterne på alle ejendomme, at grundene skulle være store og ikke siden kunne udstykkes, at der ikke må etableres hegn, og at Korshageselskabet skal godkende om- og nybygninger på parcellerne.

Denne påtaleret blev i 1979 overdraget til Korshage Grundejerforening.

I 90-erne står bestyrelsen i grundejerforeningen bag udarbejdelsen af et udkast til lokalplan for Korshageområdet, og midt i 90-erne vedtages Lokalplan 58 af kommunalbestyrelsen. Lokalplanen gælder stadig og er tinglyst på alle ejendomme.

Dens formål er " at bevare sommerhusområdets særlige karakter med store grunde og at sikre at området som helhed bevarer sin karakter af sammenhængende naturområde".

Lokalplanen beskriver blandt andet, hvordan nye og ombyggede huse skal se ud, at der ikke må være hegn, og at beplantning skal holdes nede, så der ikke opstår sammenhængende skov mv

Lokalplanen indeholder også en bestemmelse om., at grundejerforeningens bestyrelse skal udtale sig, før nybyggeri og større ombygninger. Det er en videreførelse af den påtaleret, som grundejerforeningen i sin tid fik overdraget fra Korshageselskabet. Men Naturklagenævnet har i en

udtalelse i en konkret byggesag på Korshage gjort opmærksom på, at en sådan bestemmelse ikke kan stå i en lokalplan.

Nævnets bemærkninger har skabt en del tvivl hos både kommunen og bestyrelsen om behandling af byggesager, bl.a. betydningen af de gamle servitutter, hvoraf bestyrelsens påtaleret er beskrevet. Derfor har bestyrelsen i forståelse med kommunen fået udarbejdet et notat fra et miljø-erfarent advokatkontor om problemstillingen. Advokaten vurderer, at det er korrekt, at en lokalplan ikke kan indeholde en høringsret til en grundejerforenings bestyrelse. Advokaten mener også, at lokalplan 58 til dels sætter de gamle servitutter ud af kraft. Og så anbefaler advokaten - i lighed med kommunen - at der udarbejdes en ny lokalplan, som sammen med bygningsreglementer, kommuneplan og andre regler til sammenudgør en mere omfattende "facitliste" for ny- og ombyggeri på Korshage, så både bygherre, grundejerforening og kommune slipper for diskussioner om gråzoner.

Bestyrelsen er enig i, at vi nu snart tyve år efter vedtagelsen af Lokalplan 58 får udarbejdet en ny og tidssvarende gerne såkaldt bevarende lokalplan for Korshageområdet. Men bestyrelsen mener også, at de gamle servitutters påtaleret for bestyrelsen må gælde, indtil en ny lokalplan er vedtaget, og der endeligt er gjort op med de gamle servitutter, blandt andet fordi de seneste år har vist en meget stærk tendens til, at nye byggeprojekter udfordrer lokalplanen og andre bygningsbestemmelser helt til kanten - af og til også ud over kanten.

Bestyrelsen har forhåndsorienteret sig hos et arkitektfirma, der har erfaring med udarbejdelse af skitser til lokalplaner, om en sådan proces og fået et prisoverslag på omkring 200.000 kroner. Flere medlemmer af foreningen har dog tilbudt deres hjælp, så det er bestyrelsens agt - hvis generalforsamlingen godkender, at bestyrelsen går videre med forslaget om en ny lokalplan - at inddrage disse medlemmer i processen. Første skridt vil dog være at mødes med kommunen for at få arbejdet med en ny lokalplan afstemt med plan-forvaltningen, der formelt skal stå for oplæg til en ny lokalplan, som til sin tid skal vedtages i kommunalbestyrelsen efter blandt andet offentlig høring.

Bestyrelsen vil naturligvis holde medlemmer af grundejerforeningen løbende orienteret om arbejdet med en ny lokalplan, herunder indkalde til møder om de ideer til lokalplanen, som bestyrelsen måtte ønske at præsentere for kommunen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen godkendte, at bestyrelsen arbejder videre med lokalplan-planerne.

4.

Kassererens fremlæggelse af revideret regnskab.

Uffe Bach fremlagde regnskabet. Vi har sparet en del penge på grund af billig vedligeholdelse af vejene. Regnskabet blev vedtaget.

5.

Kassererens fremlæggelse af budget for 2012, herunder fastsættelse af kontingent.

Bestyrelsen foreslår uændret kontingent på 700,- kr.,

Vedtaget

5a. Bestyrelsen trak forslaget om at opkræve et engangsbeløb på 1000 kroner til eventuel arkitekt- eller advokatbistand ved udarbejdelsen af forslag til ny lokalplan med henvisning til, at det endnu er uklart, hvordan arbejdet med en ny lokalplan skal tilrettelægges, og hvilken økonomi, der i givet fald kan blive tale om for foreningen.

6.

Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år:

Bo Maltesen og Anne Marie Ludvigsen valgt.

7.

Indkomne forslag

Ingen forslag

8.

Eventuelt

Ditte Nørgaard har sørget for at indhente e-mail adresser, så vi nu har mail-liste. Ditte har desuden lavet udkast til hjemmeside. Hjemmesiden er stadig under opbygning. Så snart den er færdig udsendes link til alle medlemmer.

En grundejer ønskede at lægge nyt tag med et materiale, som ikke på forhånd er godkendt i lokalplanen. Hun taler med bestyrelsen om det.

Formanden takkede dirigenten for en god indsats.

Efter generalforsamlingen fortalte Jørgen Bech fra Rørvig Fuglestation om trækfugle over Korshage.

Referent. Anne Marie Ludvigsen/Bo Maltesen