

Ulfshale

Lejer- og Grundejerforening



ulg@ulg.dk - www.ulg.dk

CVR: 10697042

GENERALFORSAMLING

23. april 2022

Formandens beretning

Indledning:

Bestyrelsen har i den korte periode fra sidste generalforsamling den 14. august 2021 haft nogle rigtig tunge og tidskrævende sager, som har krævet mange resurser fra bestyrelsens side; høringssvar til lokalplanforslag og opfølgning efter vedtagelse af lokalplanerne om tinglysningsproblematikker, så bestyrelsen har måttet målrette og prioritere vores resurser. Dermed har bestyrelsen ikke haft resurser til at arbejde med en række andre problemstillinger, herunder nogle af dem, der blev drøftet på generalforsamlingen i august 2021.

Lokalplaner:

En af det forgangne halve års store – og skulle det vise sig endda meget store - opgaver var bestyrelsens involvering i arbejdet med udarbejdelsen af de tre nye lokalplaner for sommerhusområderne Skoven, Stranden og Sandvejen.

Udarbejdelsen af disse lokalplanforslag var på forhånd af Vordingborg Kommune blevet præsenteret som et projekt hvor kommunen ønskede en høj grad af borgerinddragelse, og i bestyrelsen glædede vi os – måske lidt naivt – til at skulle indgå i konstruktive drøftelser med kommunen om lokalplanernes indhold. Vi mente i bestyrelsen nok at have noget at byde ind med i relation til hovedoverskrifterne over lokalplanernes indhold: bestemmelser vedr. bebyggelsens beliggenhed, omfang og udformning, bevaringsværdige bygninger, veje, stier og andre færdselsmæssige forhold, ubebyggede arealer og beplantning, tekniske anlæg, grundejerforening (ikke mindst), samt ophævelse af lokalplaner og servitutter. Hertil kom, at vi fandt, at grundejerforeningens engagement i klimatilpasning fsa. afvanding – højvandshændelser og episoder med kraftig nedbør - også var værd at omtale i de nye lokalplaner.

Desværre havde vi i nogen grad overfortolket Vordingborg Kommunes ønske om borgerinddragelse, som i udgangspunktet begrænsede sig til 2 ”webinarer”.

Først da der forelå skitser til lokalplanernes indhold, og vi efter at have erfaret, at Vordingborg Kommune havde haft drøftelser med hhv. Foreningen Nyord og Sandvejens Natur- og Kulturarvsforening, og vi havde skrevet til borgmesteren og udvalgsformanden om inddragelse i processen, blev vi inviteret til et møde med kommunen den 7. september 2021.

I mødet, som blev indkaldt med kort varsel, deltog formand og næstformand for Udvalget for Plan og Teknik, planchefen, en medarbejder fra forvaltningen og vores lokalplanudvalg. På mødet kom drøftelserne mest til at handle om servitutter og tinglyst medlemspligt til grundejerforeningen, idet vi ønskede en mere fyldestgørende liste over matrikler med medlemspligt, samt at få medlemspligt tinglyst på de manglede matrikler.

Kommunen oplyste, at sådan en tinglysning skal foretages mellem grundejerforeningen og de enkelte ejere. Det blev aftalt, at kommunen gerne ville indgå i et samarbejde med grundejerforeningen, vedr. en mere konkret og fyldestgørende oversigt over servitutter samt se på et samarbejde med at få aflyst servitutter, som ikke længere har relevans. Derudover fremsatte vi på mødet indvendinger mod bestemmelserne vedr. fældning af træer og sokkelhøjder i lokalplanforslaget for Skoven. Ingen af disse indvendinger vandt umiddelbart gehør hos repræsentanterne for Vordingborg Kommune.

De 3 lokalplanforslag blev sammen med forslag til tilsvarende kommuneplanrammer sendt i høring den 6. september 2021. Efter flere møder i lokalplanudvalget udarbejdede udvalget på bestyrelsens vegne efter vores egen opfattelse meget grundige og gennearbejdede høringssvar til alle 3 lokalplanforslag med en lang række forslag til ændringer og præciseringer. Høringssvarene blev afgivet til kommunen den 1. november 2021 sammen med en række høringssvar fra bl.a. medlemmer og grundejere. Kommunen modtog i alt 5 høringssvar til bevarende lokalplan R 15.12.01 for aftaleområde Sandvejen, 14 høringssvar til lokalplan S 15.03.01 for sommerhusområde Skoven, 15 høringssvar til lokalplan S 15.01.01 for sommerhusområde Stranden, samt 4 høringssvar for kommuneplantillæg nr. 22.

I de endelige lokalplaner, der blev politisk vedtaget af kommunalbestyrelsen den 15. december 2021, blev kun en mindre ændring vedr. sokkelkoter i oversvømmelsestruede områder langs Ulvshalebækken taget med. Dertil kom, at vi under vores arbejde med at udarbejde høringssvar havde opdaget, at en del af det kortmateriale, som Vordingborg Kommune havde anvendt i lokalplanforslagene, ikke var retvisende, og at aftalerne, vi havde indgået på mødet d. 7. september, var kommet til at fremstå noget udvandede i de endeligt vedtagne lokalplaner.

Disse forhold gjorde tilsammen, at vi op til kommunalbestyrelsesmødet den 15. december 2021 skrev til de enkelte kommunalbestyrelsesmedlemmer, med en opfordring til at udsætte vedtagelse af de tre lokalplaner indtil forvaltningen havde haft bedre tid til at indarbejde de faktuelle forhold, som vi havde påpeget i vores høringssvar.

Sådan gik det som bekendt ikke! Lokalplanerne blev vedtaget med ganske få ændringer trods de omfattende høringssvar.

Problematikker med tinglysning som opfølgning på lokalplanerne:

Vordingborg Kommune havde i lokalplanforslagene medtaget data fra den digitale tinglysning om hvilke matrikler i sommerhusområdet i Ulvshale, hvorpå der var tinglyst servitutter om bebyggelsesregulerende bestemmelser og medlemspligt af grundejerforening. Vi konstaterede, at der var stor forskel på disse data og vores medlemsliste, og tog som nævnt problematikken op på mødet i september 2021 med repræsentanter for Vordingborg Kommune, hvorefter det blev aftalt, at problemstillingen i første omgang blev sat i venteposition til efter lokalplanernes vedtagelse.

Vi har siden prøvet at få et overblik over problemstillingerne med de manglende tinglysninger om medlemspligt af grundejerforening.

Forretningsgangen i starten af 1960'erne var, at Stege Landsogn lod en foreløbig deklaration tinglyse på hoved-matrikelnumrene om, at når den endelige deklaration var

klar, skulle denne afløse den foreløbige deklaration. Den foreløbige deklaration blev tinglyst frem til september 1964, hvor dispositionsplanen (byggningsvedtægten) for sommerhusområdet ”Ulvshale” blev vedtaget af sognerådet. Dispositionsplanen var en forløber til de lokalplaner, der nu er vedtaget. Dispositionsplanen indeholdt bl.a. bygningsregulerende bestemmelser og medlemspligt af grundejerforening. Det fremgik således af dispositionsplanen, at *”Når myndighederne har godkendt udstykning og bebyggelse, bør administrationen af alle fællesanlæg i videst muligt omfang overlades til sommerhusområdets beboere. Disse bør derfor have pligt til at være medlem af en grundejerforening omfattende både strand-området og skov-området. Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelsen af veje, fællesarealer og kloakanlæg samt drift af vandværk.”* Herefter blev den endelige deklaration tinglyst i forbindelse med sognets godkendelse af udstykninger og udstedelse af byggetilladelser. Efter Stege Landsogn blev afløst af Møn Kommune, blev denne fremgangsmåde fortsat i en lang årrække, men på et tidspunkt inden Møn Kommune blev en del af Vordingborg Kommune, blev tinglysningen af den endelige deklaration i forbindelse med godkendelse af udstykninger og byggetilladelser tilsyneladende stoppet.

Vores gennemgang af de tinglyste foreløbige og endelige deklarationer viser, at der er tinglyst servitutter med bebyggelsesregulerende bestemmelser og medlemspligt af grundejerforening på hovedparten af matrikelnumrene inden for de 3 lokalplanområder, og på langt flere matrikelnumre end det der fremgik af kommunens lokalplanforslag. Analysen viser dog også at der findes en del matrikelnumre, hvor kun den foreløbige deklaration er tinglyst. Tilsvarende findes der eksempler på, at der i forbindelse med udstykninger kun er tinglyst den endelige deklaration på enkelte af de udstykkede parceller, men ikke alle. Det er tinglysningsmæssige problemstillinger som disse, som bestyrelsen i samarbejde med Vordingborg Kommune vil søge at få rettet op på.

Endelig findes der ikke nødvendigvis servitutter om medlemspligt af grundejerforening på de matrikelnumre, som er udstykket før 1960, og som ikke er videre udstykket senere. For disse matrikelnumre vil bestyrelsen overveje at søge at få tinglyst medlemspligt af grundejerforening med accept fra de aktuelle grundejere. Denne del af de tinglysningsmæssige problemstillinger vil Vordingborg Kommune ikke bidrage til.

Bestyrelsen finder at det er væsentligt for foreningens virke at komme til bunds i disse tinglysningsmæssige problemstillinger som opfølgning på lokalplanprocessen, fordi det i sidste ende er afgørende for foreningens økonomi at alle – eller næsten alle – ejendomme inden for de 3 lokalplanområder har medlemspligt af grundejerforeningen. Hertil kommer, at kreditorer formentlig vil have fokus på at der er tinglyst medlemspligt af grundejerforeningen i forbindelse med f.eks. lånefinansiering af den nye pumpestation og et dige i skoven m.m.

Som afledt erkendelse af analysen af de tinglyste deklarationer har vi fået dokumenteret hvorfor foreningens navn er ”Ulvshale **Lejer-** og Grundejerforening”. F.eks. er de små ejendomme langs Ulvshalevej, startet som lejede grunde, og først udstykket løbende efter 1962-1964, hvor ovennævnte dispositionsplan for sommerhusområdet Ulvshale for stranden (område S1) og for skoven (S2), blev til.

Så hvis nogen har undret sig over foreningens navn, så er det altså forklaringen

Vejene:

Vi regner med, at renovering af vejbelægninger i 2022 vil omfatte den centrale del af Ulvshale dvs. Tokmosevej, Mågevej, Hejrevej og Vibevej med sideveje samt Teglværksvej 31-60.

Så er der nogle strækninger med problemer / udfordringer fra sidste vejrenovering, hvor de ikke blev repareret, fordi vognmanden ikke kunne køre på strækningerne på grund af manglende tilbageklipping. Hvis disse problemer bliver løst, inden vognmanden kommer, er der mulighed for, at de kan komme med i år.

På Ribesvej er der 2 særlige problematikker: vendepladsen mangler at blive ryddet og skelpælene at blive fundet. Desuden har vandværket meddelt, at der vil blive gravet langs Ribesvej i forbindelse med byggemodning af Ulvshale Strandbakke. Det er derfor lidt usikkert, om Ribesvej når at komme med i dette års renovering, men vejen skal naturligvis ikke fremstå dårligere, end da byggemodningsarbejdet gik i gang.

Entreprenørskader:

Det kan gå hårdt ud over vejene, når der bygges i en våd periode. Hvis lodsejerne sådanne steder ikke kan vente med at udbedre skader til ULG reparerer vejen, må bestyrelsen anmode at evt. reparationer af vejbelægningen bliver foretaget med de vejmaterialer, som forefindes på parkeringspladsen – OG KUN DEM. Bestyrelsen overvejer at foreslå regler herom indført i vedtægterne.

Ny vejvedligeholdelsesaftale:

ULG har lavet aftale om vedligeholdelse af vejen ud til Mågenakken med Naturstyrelsen og Mågenakkens grundejerforening om vedligeholdelse af dette vejstykke fremover.

Strandens Klimapulje:

Ulvshalebækken:

Vores kontrakt med Vordingborg Kommune om grødeskæring er udløbet og skal genforhandles.

Underløbene Berberisvej 12 og 26:

Det er et projekt med forhindringer. For tiden venter vi på, at man får en aftale mellem entreprenøren, Seas, Fibia og TDC på plads om at få kablerne, der ligger i de gamle underløb fjernet, så underløbene kan fjernes. Dette arbejde kræver koordination, så generne bliver minimeret mest muligt. De involverede lodsejere vil blive kontaktet direkte, når arbejdet går i gang.

Underløbet Paradisæblet 10:

Underløbet er fjernet, men vi mangler at få ryddet op hvilket vi beklager, vi havde forventet at det skulle gøres af samme entreprenør, men det arbejde har trukket ud.

Pumpen og Ulvshalebækken:

Regnvejret midt i februar var lige hvad bækken kunne klare, beboerne på Berberisvej var opmærksomme, men det gik lige, og pumpen kørte perfekt, problemet var flowet i bækken.

Den nye pumpestation og uddybningen af Ulvshalebækken:

Vi har en ansøgning om et byggeprojekt af en ny pumpestation til godkendelse hos Vordingborg Kommune, og vi regner med og få byggetilladelsen i løbet af sommeren. Vi har desuden haft møde med Allan Schmidt fra Vordingborg Kommune den 23. februar om status på kommunens uddybningen af Ulvshalebækken. Kommunen har lovet at uddybningen udføres samtidig med etablering af den nye pumpestation.

Skovens Klimapulje:

Det er her vores mål at anlægge et dige langs Horsnæs Enge, der kan beskytte sommerhusene i Skoven mod oversvømmelser fra højvandshændelser i Stege bugt. Planerne for Vordingborg Kommunes uddybning af Ulvshalebækken har varieret over tid. Således var der i 2020 udsigt til opgravning af betydelige mængder dige-egnet lerjord, som vi kunne få leveret gratis af kommunen. ULG skitserede derfor et digeprojekt med forløb langs rævehæget mod Horsnæs Enge - og søgte de berørte grundejeres tilslutning til et sådant dige.

I 2021 blev uddybningsplanerne for Ulvshalebækken ændret, så vi ikke længere kunne få digeegnet materiale herfra i større mængder. Da vi også fik at vide, at det skitserede digeforløb langs rævehæget ville møde modstand fra Fredningsmyndighederne - og da vi heller ikke har pengene til et selvfinansieret digeprojekt endnu – så lagde vi i 2021 digeprojektet i mølpose.

I år er uddybningsplanerne for Ulvshalebækken igen blevet ændret, så vi vil kunne få mere digeegnet jord herfra. Vi er derfor igen i dialog med Vordingborg Kommune om mulighederne. Denne dialog peger indtil videre i retning af at vi fortsat kan regne med modstand fra Fredningsmyndighederne mod et digeforløb på engene, mens vi har meget bedre udsigt til godkendelse af et dige, der anlægges indenfor sommerhusområdets afgrænsning. Vi fortsætter her dialogen med kommunen – og forventer også at indkalde de direkte berørte grundejere til et orienteringsmøde om mulighederne.

Drænprojekter:

Det er et af de områder, som ikke har fået stor opmærksom fra vores side, men det er noget som ikke må gå i glemmebogen.

Drænene på Paradisøblet blev spulet i efteråret, de er i en ringe tilstand og skal spules hvert efterår, ellers virker de ikke, kun drænet i stikvejen til nr. 67 til 77 er i en god tilstand.

Hjertestartere:

ULGs hjertestarter på Ulvshalevej 153 på Vordingborg Kommunes toiletbygning har heldigvis ikke været i brug siden sidste generalforsamling.

I efteråret blev vi pludselig opmærksom på at der på Bøndernes Vej og Husmændenes Vej var opstillet to hjertestartere. Efter en uges tid fik vi en mail, der beskrev, at en gruppe lodsejere var gået sammen og havde samlet ind til/fået sponsoreret to hjertestartere, havde fået dem opsat og lavet afregnings- og service aftaler. Nu ville de overdrage dem til ULG.

Selvom bestyrelsen har stor sympati for ideen med opsætning af hjertestartere, afslog den at overtage dem, idet bestyrelsen ikke kan acceptere princippet om, at en gruppe medlemmer på eget initiativ etablerer noget, som ULG skal vedligeholde uden at være

inddraget i projektet fra begyndelsen. Så forudsætningen for at ULG kan deltage i den slags projekter, er at foreningen bliver inddraget i projekteringsfasen.

Kontingenter:

Bestyrelsen har besluttet uændret kontingent for 2022, og så håber vi på næste generalforsamling at komme med en plan for økonomien i projekterne, og at vi har fået styr på tinglysningerne.

Naturnationalpark Ulvshale Skov:

Forslaget er vedtaget, og der bliver nedsat en arbejdsgruppe som skal arbejde med projektbeskrivelse og forvaltningsplan. Grundejerforeningen er inviteret til at tage del i dette arbejde.

Bestyrelsen:

Henning Sørensen har trukket sig fra suppleantposten, og Geert Boegh har trukket sig fra bestyrelsen.

Det er vi i bestyrelsen kede af, men der skal lyde en stor tak for deres indsats.

Kloakproblemer i januar 2022:

Vi har haft noget korrespondance på Vordingborg Forsyning i forbindelse med de problemer der har været med kloakken fra ca. 2. januar 2022 til og med februar (i den regnfulde periode). Det fik os til at gentage en spørgeskemaundersøgelse som også blev foretaget for ca. 10 år siden. Det gav en fin respons, hvor ca. 1/3 af medlemmerne svarede, og resultatet er blevet sendt til forsyningen med vores kommentarer.

Tak fordi I tog jer tid til at svare på undersøgelsen, det giver et noget bedre grundlag at kommunikere med forsyningen på, end blot at sige, at vi synes, der er noget galt.

Hjemmesiden:

Vores fokus er at få den til at indeholde de informationer, som har betydning for medlemmerne. Så må layout mm. komme i anden række. Forslag til nyt eller ændret indhold modtages gerne.

Siden sidst er der sket en væsentlig opdatering af indholdet omkring lokalplaner, høringssvarene i den forbindelse vil nok blive fjernet fra hjemmesiden, når vi har tinglysningerne på plads.

Ulvshale Strandbakke:

Vandværket vil starte gravearbejde fra den 19. april til 16. juni til Strandbakkens vandforsyning, Toftevej, Ribesvej og Ulvshalevej.