



Referat fra ekstra ordinær generalforsamling i Avlegaard Grundejerforening Søndag den 2. september 2018

Dagsordenen:

1. Velkomst.
2. Præsentation af lokalplansforslag af 9. august 2018.
3. Afstemning om støtte til lokalplansforslag af 9. august 2018.

1. Velkomst

Anna-Maria Paamand (AM/Formand for bestyrelsen) bød velkommen til mødet, hvor det ved afstemning skulle afgøres, om der i foreningen var opbakning til at gå videre med det af Gribskov Kommune udsendte lokalplansforslag af 9. august 2018 for vores sommerhusområde. Der blev under mødet trakteret med kaffe/øl og AM's hjemmebag.

Der var fremmødt 18 ejere og 9 repræsenteret ved fuldmagt til et medlem – i alt 27 medlemmer var repræsenteret på mødet

Derudover havde 17 fremsendt fuldmagt til bestyrelsen, heraf stemte 16 for lokalplansforslaget og 1 imod.

Grundet indsigelse blev fuldmagter udstedt af parcelejere til foreningens bestyrelse ikke anvendt.

Indsigelsen gik på, at et medlem ikke mente, at bestemmelsen 7.10 i vedtægterne giver mulighed for, at et medlem kan repræsentere mere end et medlem yderligere. Bestyrelsen har konsulteret jurist om denne problemstilling, der oplyser, at det normalt ligger inden for bestyrelsens virke at kunne modtage fuldmagter til generalforsamlinger. Eftersom der i vedtægterne står, at et "medlem" ikke må repræsentere mere end én anden omfatter dette alene enkeltmedlemmer og altså ikke bestyrelsen.



Anne Tågeby (bestyrelsesmedlem) blev på formandens opfordring valgt til dirigent uden indsigelse, og det samme blev undertegnede **Christophe Frosell** (bestyrelsesmedlem) som referent.

Dirigenten fandt uden indsigelser, at mødet var rettidigt indkaldt.

Et medlem gjorde opmærksom på at dirigenten også var medlem af foreningens bestyrelse, men i kraft af dirigenthvervet ikke havde taleret under dette møde. Dirigenten var indforstået.

Medlemmet nævnte videre, at det ville stride mod foreningens vedtægter, hvis bestyrelsen udnyttede de fuldmagter, der ikke var udstedt personligt. Formanden oplyste, at spørgsmålet var juridisk omtvistet.

Som ovenfor nævnt afstod bestyrelsen derfor fra at anvende disse fuldmagter.

2. Præsentation af lokalplansforslag af 9. august 2018

AM henviste til det udsendte materiale, der forelå i papirudgave på bordene.

AM oplyste at forslaget udover de interne høringer vi har haft i foreningen vil komme i offentlig høring også, hvor man også vil få mulighed for at give sin mening til kende.

Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde fremtidige forhold. De eksisterende deklamationer gælder bagudrettet, og kun fremadrettet i det omfang de ikke er aflyst. Hvilke dele af deklamationerne, der aflyses fremgår af lokalplansforslagets § 9.3. Lokalplanen vil få forrang for deklamationerne i tilfælde af modstridende bestemmelser.

AM gennemgik herefter med slides (se vedlagte) lokalplanens formål, hvad den indeholder (resultat) og dens retsvirkninger i forhold til gældende deklamationer/servitutter og til plan- og byggelovene.

Kommunen vil kunne dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis der kun er tale om mindre væsentlige afvigelser og ikke er i strid med planens formålsparagraf.

De gældende servitutter om pligtmæssigt medlemskab af grundejerforeningen og krav til beplantning er ikke medtaget i lokalplansforslaget og vil derfor fortsat være gældende. Grundejerforeningen bliver fremadrettet påtaleberettiget i forhold til de deklamationer for området, som ikke indarbejdes i lokalplanen.



Der var en række reaktioner, spørgsmål og kommentarer/vurderinger af forslaget virkninger og den videre proces.

Et medlem fandt det beklageligt, at hans parcel ifølge planlovsforslaget var omfattet af oversvømmelsesrisiko, hvilket kunne påvirke prisen ved salg. **AM** havde forståelse for dette. Bestyrelsen har givet indsigelse til punktet og henviser til kommunens svar herom. Ligesom det formentlig vil fremgå af det kommunale oplysningsskema, der udarbejdes i forbindelse med salg.

Et andet medlem udtrykte tilfredshed med bestyrelsens arbejde, men ønskede dens tilkendegivelse af, om den ville behandle eventuelle klager i forhold til deklARATIONERNE. **AM** bekræftede, at det ikke var muligt at undlade dette, men at det ikke dermed var givet, at man kunne gennemtrumfe en bestemt løsning. Det pågældende medlem fandt at dette var i overensstemmelse med hans eget ønske om, at bestyrelsen skal virke som katalysator i konkrete stridigheder om overholdelse af lokalplanen. Medlemmet fandt også, at det af lokalplanforslaget burde fremgå, hvilke deklARATIONER der ikke var indarbejdet i lokalplanen og derfor var fortsat gældende.

På et spørgsmål fra et andet medlem oplyste **AM** videre, at indføre påtaleret til grundejerforeningens i forhold til deklARATIONERNE vil være forbundet med en omkostning til tinglysning.

Et medlem frygtede, at påtaleretten vil kunne belaste grundejerforeningens arbejde. **AM** fremførte modsætningsvist det positive i, at bestyrelsen kunne medvirke til deklARATIONERNEs overholdelse i lyset af, at kommunen erfaringsmæssigt er meget passiv med hensyn til at sikre deres håndhævelse. Et medlem bemærkede til dette, at kommunen ikke kan fraskrive sig påtaleretten i forhold til reglerne i en lokalplan.

Et medlem fandt det uacceptabelt, at kommunen havde affærdiget dele af vores oprindelige forslag til lokalplan med den begrundelse, at det ville give dem for meget arbejde. Der henvises til bestemmelsen om beplantningshøjder på skrånende grunde. Det er indres, at planen bliver kommunens "arbejdes" værktøj og at kommunen derfor har en legitim ret til at prioritere sine ressourcer.



Et medlem udtrykte frygt for, at det foreliggende lokalplansforslag ville danne præcedens for andre grundejerforeninger i vores nabolag, og at derfor risikerede kritik for at have accepteret kommunens forslag.

Tomas Wikborg (TW/næstformand i bestyrelsen) fandt, at lokalplansforslagets regulering generelt var god, men var enig i, at kommunen ikke burde argumentere med, at de ikke vil have regler, der giver dem for meget besvær.

Der var enkelte spørgsmål om den modernisering og forenkling, som lokalplansforslaget medfører i forhold til de nu gældende områdespecifikke byggeregler. Der henvises til AM gennemgang jf. de vedlagte slides. Om kravet til levende hegn blev det præciseret, at det kun gælder i skel, og derfor ikke hindrer anden indhegning af fx en terrasse inde på grunden, som reguleres af bygningsreglementet.

På et spørgsmål om, hvad der ville ske, hvis vi stemte nej til forslaget, var det **AM's** opfattelse, at så ville arbejdet formentlig gå i stå. Modsat gav et medlem udtryk for, at kommunen så bare ville gå videre med forslaget til vedtagelse i Byrådet på egen hånd uden vores medvirken.

Inden selve afstemningen, jf. dagsordenens punkt 3, var der 5 minutters pause.

3. Afstemning om støtte til lokalplansforslag af 9. august 2018

AM oplyste, at der skulle stemmes om støtte til det foreliggende lokalplansforslag. Der blev endvidere redegjort for anvendelse af medbragte fuldmagter (1 pr. medlem).

Der skulle stemmes "Ja", "Nej" eller "Blankt".

Der blev gennemført skriftlig afstemning efter anmodning fra forsamlingen.

Kell Isager og **Signe Christoffersen** stod for optælling af stemmerne.

Det bemærkes at enkelte medlemmer forlod den ekstraordinære generalforsamling inden afstemningen.



Efter optælling af de afgivne stemmer oplyste **Kell Lisager**, at der forelå følgende afstemningsresultat:

- Ja-stemmer: 17
- Nej-stemmer: 2
- Blanke stemmer: 4

Den ekstraordinære generalforsamlingsflertal stemte dermed "ja" til støtte for lokalplansforslaget.

Det blev ligeledes aftalt, at bestyrelsen vil opfordre kommunen til lade det fremgå af lokalplansforslaget, hvilke deklARATIONER, der fortsat er gældende ved lokalplanens ikrafttræden.

AM takkede forsamlingen for et godt møde, der hermed var slut.

Referent: Christophe Frosell
4. september 2018