

Rapport vedr. udnyttelse og vedligehold af fællesarealet.

1. Indledning

På grundejerforeningens ordinære generalforsamling den 10. maj 2009 blev det besluttet ”.. at der nedsættes en arbejdsgruppe/udvalg som skal komme med forslag til, at få det bedste ud af fællesarealet for grundejerne (udseende, brug m.m.)” .

Bestyrelsen orienterede grundejerne om arbejdets igangsættelse i ”Orientering fra bestyrelsen Juni 2009”, som blev udsendt den 24. juni 2009.

Udvalget kom til at bestå af følgende medlemmer : Bente Pedersen (E22), Inger Jørgensen (F45), Michael Asgaard Andersen (E37), Else Margrethe Fischer (E46) og Ole Ryttersgaard (F10).

Der er afholdt tre møder. Udvalget har udarbejdet denne rapport, og alle er enige i indholdet og dens anbefalinger.

2. Fællearealets historie

Udvalget har undersøgt historien om vores fællesareal og noget om selve udstykningen, som blev foretaget i 1970 – 71.

Ejeren af jorden havde købt den af bonden på ”Kirkebondegaard”. Denne ligger der stadig på Tollerup Strandvej på venstre side på vej mod stranden.

Udstykningen blev tilpasset jættestuen med hjælp fra Nationalmuseet. Den blev udgravet i 1854, og man fandt en del stenøkser, ravperler og lerkrukker. Fra jættestuens kant og 50 meter rundt må der ikke bygges, og arealet skal være græsklædt ligesom sten selvfølgelig ikke må fjernes fra højen.

Vi var heldige, at denne jættestue lå på vores areal, da man normalt bygger så tæt som muligt. Arealet blev udlagt som en grøn kile pegende mod havet.

I de første år blev arealet slået to gange om året af en bondemand fra omegnen, men da flertallet af grundejerne ville have et rigtigt naturområde hvor fugle og dyr kunne trives, stoppede dette, og derfor bliver der kun slået stier på kryds og tværs. På arbejdsdage i 2007 og 2008 blev der foretaget et omfattende vedligeholdelsesarbejde, idet man skønnede, at den frie vækst af krat og træer havde taget overhånd.

3. Sammendrag og anbefalinger

Der er sat nogle formelle begrænsninger (love og tinglysning) for grundejerforeningens muligheder for at ændre på fællesarealets udseende og benyttelse :

- På jættestuen må der ikke foretages nogen form for jordbearbejdning eller beplantning, men der stilles ingen egentlige krav til fjernelse eller beskæring af vegetationen.
- I en 2-m zone omkring jættestuen må der kun vokse græs og der må ikke foretages jordbehandling.
- En 50 m-zone omkring jættestuen skal holdes græsklædt, og området må ikke springe i skov. Der må ikke foretages jordbehandling (se luftfoto med 50m-zonen indtegnet i afsnit 5).
- I en 100-m zone omkring jættestuen må der ikke foretages jordbehandling, og området må ikke springe i skov (se luftfoto med 100m-zonen indtegnet i afsnit 5).

For at give overblik over området samt de muligheder og begrænsninger, som vi er pålagt, har udvalget opdelt fællesarealet i fire zoner jf. afsnit 5.

Udvalget foreslår og anbefaler, at medlemmerne på den ordinære generalforsamling tilslutter sig :

3.1 Lovgivningen mv.:

Fællesarealet bevares også fremover som et naturområde, og der etableres ikke installationer i form af boldbaner e.lign., som kræver jordbearbejdning.

3.2 Forvaltningen af fællesarealet :

Forvaltningen af området sker efter en drøftelse og beslutning på den årlige generalforsamling. Bestyrelsen udarbejder årligt et oplæg til anlægs- og vedligeholdelsesarbejdet.

3.3 Strategien :

Fremtidigt vedligeholdelsesarbejde mv. følger den strategiplan, der fremgår af afsnit 5.

3.4 Anlægs- og vedligeholdelsesarbejder :

3.4.1 Anlægsarbejder i 2010 - 2011:

- 3.4.1.1 På baggrund af udvalgets gennemgang af fællesarealets vegetation foretages der i 2010 en udtynding og beskæring af træer og buske. Dette sker ved ekstern entreprenør.
- 3.4.1.2 Der foretages en udvidet åbning af norddelen mod hestefoldene ved en beskæring af vegetationen. Arbejdet udføres af ekstern entreprenør. Opgaven kan evt. udskydes til 2011. Se bilag 3.
- 3.4.1.3 Der etableres et område (ca. 100 m²) ved diget mod NØ til ”Skovtur i det grønne”. Her opstilles et bord med bænke. Moteringen foretages ved lokal arbejdskraft.
- 3.4.1.4 De to bænke udskiftes med ”naturbænke”. Opsætningen sker ved lokal arbejdskraft.

3.4.2 Årlige vedligeholdelsesarbejder :

- 3.4.2.1 Fællesarealet græsklippes af en ekstern entreprenør – denne foretages én gang årligt i juli-august.
- 3.4.2.2 Stier og området ved jættestuen samt området ved ”Skovtur i det grønne” klippes fortsat ved lokal, betalt arbejdskraft.

4. De lovmæssige muligheder og begrænsninger

Det har vist sig, at vores muligheder og forpligtelser er reguleret i to love :

Naturbeskyttelsesloven (LBK nr. 1042 af 20/10/08 §18)

Museumsloven (LBK nr. 1505 §§ 29e og 29f).

samt i en erklæring tinglyst af :

Naturfredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige fredningskreds den 26. november 1980.

For at afklare de grænseflader, der er mellem de tre retslige grundlag, blev fredningsmyndighederne for kulturarv og fortidsminder kontaktet. Her blev udvalget henvist til jurister i By- og Landskabsstyrelsens Miljøcenter Region Sjælland i Roskilde, som igen henviste til Halsnæs kommune.

Udvalget har afholdt et møde med kommunens Naturteam (v. Fagkoordinator for Natur Jakob Laursen), som er med til at forvalte kulturarvsområderne inden for kommunen.

Det er kommunens vurdering, at tinglysningen fra 26.11.1980 går forud for den senere lov, idet den er mere restriktiv. Centralt citat fra deklARATIONEN er : ”.. området .. udlægges som grønt område og vedligeholdes græsklædt.”. Der må ikke foretages ændringer – og området må ikke springe i skov.

Deklarationens 50 meter gælder således, at området skal holdes græsklædt.

Begrundelsen er, at jættestuen netop skal bevares som kulturarv og således være synlig set udefra i en radius på 50 meter. Kommunen foreslog at vi slog hele området 1-2 gange årligt for bl.a. at holde hybenroser (rosa ragusa) nede.

På vores direkte spørgsmål om hvorvidt der var mulighed for diverse p-baner(?) var svaret klart nej.

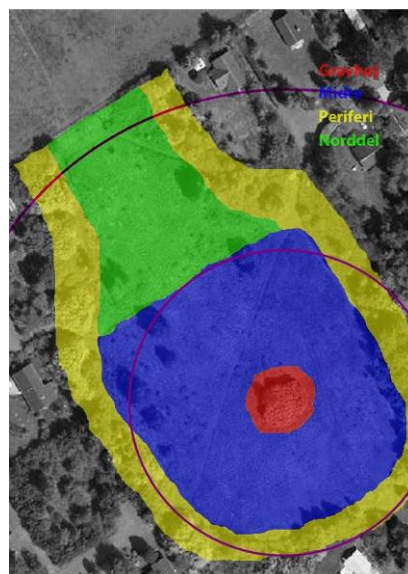
Derimod lød det som et fortolknings spørgsmål, om hvorvidt der gerne må være solitære træer eller små grupper af beplantning. Det var kommunens fortolkning af det medbragte luftfoto, at de trægrupper, der står tilbage på fællesarealet, ikke nødvendigvis skal fældes. I den forbindelse blev det anført, at der ikke må foretages rodfræsning inden for zonen.

Museumslovens 100m-zone er gældende for fællesarealets norddel (se nedenfor under afsnit 5 om zoneinddeling). Den eneste forskel er, at der ikke for denne del stilles krav om, at det skal holdes græsklædt.

5. Strategiplan for fællesarealet

Med udgangspunkt i de gældende regler og fællesarealets naturlige topografi har udvalget opdelt fællesarealet i fire zoner :

1. Jættestuen (rød): Omfatter jættestuen og et areal på 2 m hele vejen rundt om den; se pkt. 5.1.
2. Midte (blå): Omfatter arealet mellem "Jættestuen" og midten af den fælles sti, der er i en afstand på ca. 40 m fra jættestuens midte; se pkt. 5.2.
3. Periferi (gul): Omfatter arealet mellem midten af den fælles sti ca. 40m fra jættestuens midte og matrikelskel til private grunde, eller en tilsvarende afstand fra matrikelskel i tilfælde af, at der ikke er en sti; se pkt. 5.3.
4. Norddel (grøn) : Omfatter areal afgrænset mod SØ af midten af fælles sti ca. 50 m fra jættestuens midte, mod NV af matrikelskel til hestefold, samt mod NØ og SV af "Periferi"; se pkt. 5.4.



Udvalget foreslår en langsigtet strategiplan for fællesarealet i Grundejerforeningen Fyrrelunden. Strategiplanen har til formål at skabe et fælles grundlag for vedligeholdelse og fremtidige ændringer af fællesarealet. Den handler ikke om grundejerforeningens øvrige veje og stier. Strategiplanen er en hensigtserklæring, hvor alle gældende love og regler går forud for den.

Strategiplanen indeholder en strategi for vedligeholdelsen af de fire zoner samt en plan for forvaltningen af strategien.

5.1 Jættestuen

Beskrivelse: Græsklædt.

Vedligeholdelse: Grundejerforeningen slår løbende græsset i 2-m zonen, hvor træer og buske holdes nede.

5.2 Midte

Beskrivelse: Græsklædt, med få spredte grupper af buske og træer.

Vedligeholdelse: Grundejerforeningen slår græsset én gang årligt. Spredte grupper af buske og træer kan naturligt etablere sig og fjernes efter beslutning i bestyrelsen, som kan beslutte, at vedligeholdelsen skal forelægges på den ordinære generalforsamling.

5.3 Periferi

Beskrivelse: Varieret og sammenhængende beplantning. Eventuelle ændringer tilstræbes at ske i enighed mellem bestyrelsen og den enkelte grundejer, men grundejerforeningen er ansvarshavende. Bestyrelsen skal sikre at beslutninger træffes, således at de er til glæde såvel for den enkelte grundejer som for fællesskabet.

Vedligeholdelse: Den enkelte grundejer kan efter aftale med bestyrelsen varetage vedligeholdelsen.

5.4 Norddel

Beskrivelse: Overvejende visuelt åbent i øjenhøjde for udsyn fra jættestuen til området nord for grundejerforeningens arealer, med få spredte grupper af buske og træer, mulighed for aktiviteter (som eksempelvis et bord/bænkesæt).

Vedligeholdelse: Grundejerforeningen slår græsset én gang årligt. Spredte grupper af buske og træer kan naturligt etablere sig og fjernes. Møblering kan etableres og fjernes efter vedtagelse på den ordinære generalforsamling.

5.5 Forvaltning

Ved hver årlig ordinær generalforsamling i grundejerforeningen kan der fremsættes og evt. vedtages forslag til vedligeholdet af fællesarealet, som er i overensstemmelse med den vedtagne strategi. En eventuel arbejdsdag kan besluttes på generalforsamlingen.

Det er bestyrelsens ansvar, at de vedtagne tiltag igangsættes.

Der afsættes midler til at bestyrelsen årligt kan igangsætte presserende uforudset og løbende vedligeholdelse inden for indeværende strategiplan.

6. Tilbud og økonomi

Udvalget har indhentet følgende tilbud på udførelsen af de opgaver, der er anbefalet i afsnit 3.4. De afgivne tilbud 1, 2 og 5 er ikke fastpristilbud, hvorfor de vil kunne variere med +/- 10 %.

6.1. Udtynding og beskæring af træer og buske (jf. 3.4.1.1)

Der er modtaget tilbud fra en ekstern entreprenør på 5.000 kr.

6.2. Åbning af norddelen mod hestefoldene ved en beskæring af vegetationen – herunder rydning til ”Skovtur i det grønne” (jf. 3.4.1.2)

Der er modtaget tilbud fra en ekstern entreprenør på 7.000 kr.

6.3. Der opstilles et bord med to bænke mod NØ inden for diget til ”Skovtur i det grønne” (jf. 3.4.1.3) (se bilag 4)

Der er modtaget tilbud inkl. levering fra en leverandør på..... 14.700 kr.

6.4. De to gamle bænke udskiftes med ”Bænke i flækket stamme” (jf. 3.4.1.4) (se bilag 4)

Der er modtaget tilbud inkl. levering fra en leverandør på..... 4.600 kr.

6.5. Fællesarealet græsklippes én gang årligt (jf. 3.4.2.1)

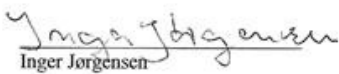
Der er modtaget tilbud fra en ekstern entreprenør på 3.000 kr.


6.6. Stier og området ved jættestuen samt området til ”Skovtur i det grønne” klippes løbende i sommerhalvåret (jf. 3.4.2.2)

Svend Toft Larsen (E26) vil gerne udføre opgaven for 8.000 kr.

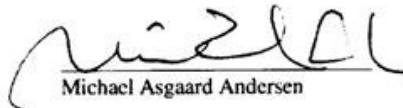
7. Bilag

1. Luftfoto.
2. Luftfoto med zoneinddeling samt 50m- og 100m-zonerne indtegnet (principtegning – skønmæssigt tegnet og derfor ikke målfast).
3. Luftfoto med markering af matrikelgrænser samt de områder, der skal ryddes for at give en udvidet åbning af norddelen mod hestefoldene.
4. Naturmøbler.


Inger Jørgensen


Bente Pedersen

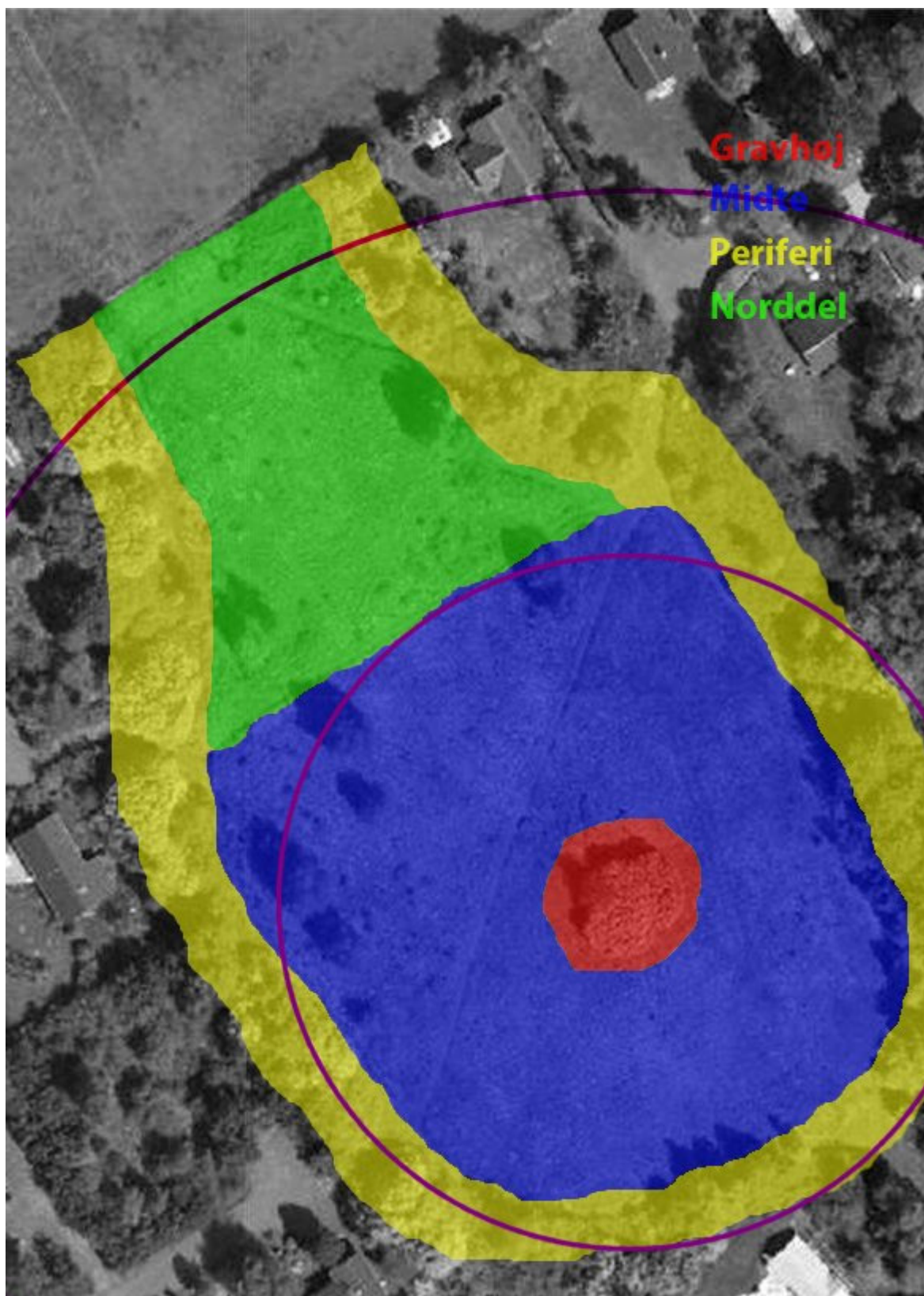

Else Margrethe Fischer


Michael Asgaard Andersen

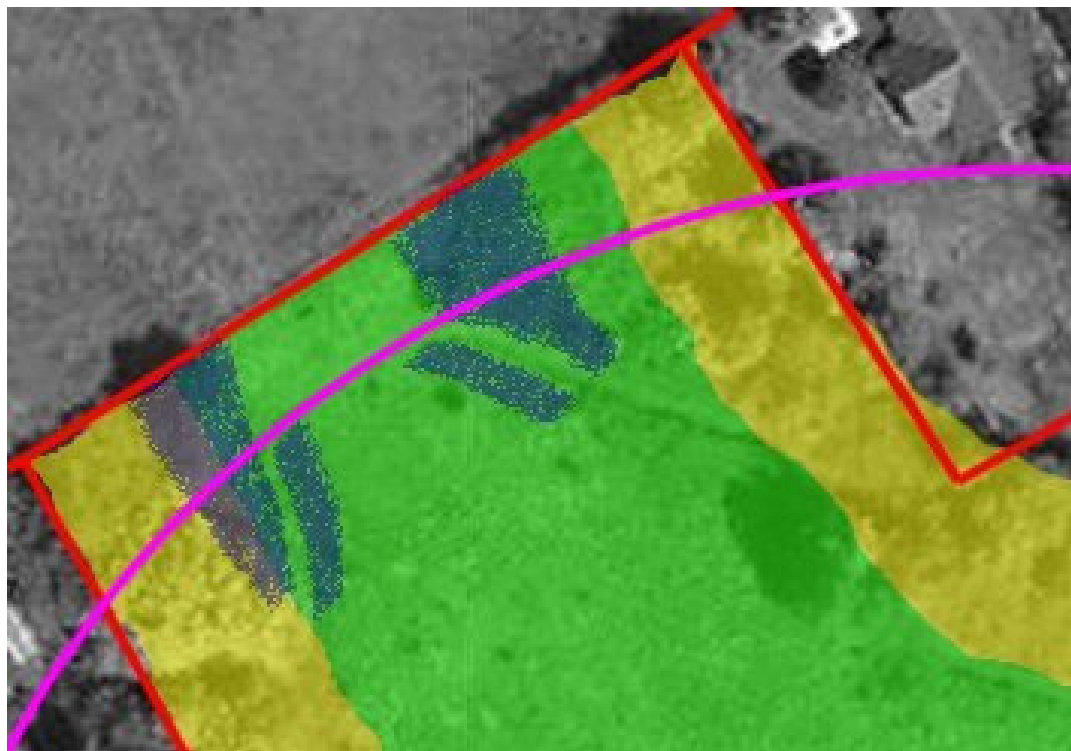

Ole Ryttersgaard



Bilag 2 : Luftfoto med zoneinddeling samt 50m- og 100m-zonerne indtegnet (principtegning – skønsomt tegnet og derfor ikke målfast)



Bilag 3 : Luftfoto med markering af matrikelgrænser samt de områder, der skal ryddes for at give en udvidet åbning af norddelen mod hestefoldene (markeret blå).



Bilag 4 : Naturmøbler

Plankebord med 2 bænke



Bænk i flækket stamme

