Grundejerforeningen Kalvehave Færgegaard
v/ sekretær Torben Jerlach
Skjoldborgsvænge 1 A, 4700 Næstved
Tlf. 40 76 83 39 – E-mail: sekretaer@gfkalvehavefg.dk
Hjemmeside: www.gfkalvehavefg.dk

Den 7. juli 2010

Direktør Torben Nøhr
Vordingborg Kommune
Teknik, Miljø og Udvikling
Valdemarsgade 43
Postboks 200
4760 Vordingborg

Kære Torben Nøhr

Vedr. anmodning om udarbejdelse af lokalplan for Kalvehave Færgegaard

Jeg skal på vegne af bestyrelsen for Grundejerforeningen Kalvehave Færgegaard beklageligvis ulejlige dig i en sag, hvor din administration har fastholdt, at kommunen ikke vil udarbejde en lokalplan for Kalvehave Færgegaard, som efter bestyrelsens opfattelse er nødvendig for at kunne aflyse en gældende deklaration og skabe en erstatning, som vil kunne give et administrerbart indhold for såvel grundejerforeningen som kommunens fællesareal i området.

Jeg skal ikke trætte dig med en alenlang sagsfremstilling, men blot kort i det følgende redegøre for problematikken:

I forbindelse med udstykningen af Kalvehave Færgegaard i 1960'erne blev der tinglyst en deklaration af 30. januar 1964. Deklarationen opstiller vilkår i tilknytning til en dispensation fra strandbyggelinjen til at bygge tættere på kysten end 100 m og indeholder bl.a. bestemmelser om vedligeholdelse m.v. af de beplantningsbælter, der blev etableret ved udstykningen af Kalvehave Færgegaard, og af den oprindelige skrænt bevoksning.

Deklarationen er tinglyst på samtlige 108 ejendomme samt på fællesarealerne matr.nr. 1go (grundejerforeningen ejer) og 1gn (Vordingborg kommune ejer).

Gennem en længere årrække har der hersket uklarhed omkring især beplantningsbælterne på de to fællesarealer. Skiftende bestyrelser i grundejerforeningen har i en lang periode ikke systematisk levet op til sine forpligtelser med hensyn til vedligeholdelse af foreningens fællesareal. De påtaleberettigede myndigheder har ikke på effektiv vis grebet ind og sikret deklarationens overholdelse – heller ikke på kommunens del af fællesarealet.

Kilden til denne usikkerhed og de årelange stridigheder i området kan skæres ned til det forhold, at deklarationen ikke indeholder bestemmelser om den nærmere vedligeholdelse af beplantningsbæltet, herunder til hvilken mindstehøjde bevoksningen må beskæres.

Bestyrelsen har i forbindelse med drøftelser med Miljøcenter Nykøbing F og kommunen gjort Natursekretariatet opmærksom på, at det er helt almindeligt at udarbejde en lokalplan, hvis man vil afløse en utidssvarende og utilstrækkelig deklaration, som den gældende deklaration fra 1964. Bestyrelsen har derfor anmodet om, at dette sker. Dette synspunkt, har Danmarks Naturfredningsforening, der i 1964-deklarationen er udpeget som påtaleberettiget i forhold til denne, også bakket op om i en mail, som fra DN-Vordingborgs formand den 21. april 2010 er sendt til Vordingborg kommunes Natursekretariat.

Vordingborg kommunes plansekretariat har på et møde den 1. marts 2010 med deltagelse af Miljøcentret, Natursekretariatet og repræsentanter for foreningens bestyrelse afvist at udarbejde en lokalplan men henvisning til, "at kommunen ikke finder lokalplaninstrumentet velegnet i denne sag, og at man i givet fald heller ikke vil kunne påbegynde en lokalplanproces foreløbigt". Man har i fortsættelse heraf ikke kunnet påvise andre egnede instrumenter, der vel og mærke tager udgangspunkt i gældende lovgivning.

Natursekretariatet har siden nævnte møde kategorisk afvist tanken om at udarbejde en lokalplan. Bestyrelsen undrer sig over Natursekretariatets afvisning af at finde en løsning ved at udarbejde en lokalplan, bl.a. også fordi samme Natursekretariat både formelt og praktisk har taget klar afstand fra 1964-deklarationen:

For det <u>første</u> har Natursekretariatet således i november 2007 - uden høring af de påtaleberettigede parter – ladet Teknikudvalget tiltræde Natursekretariatets indstilling om at fjerne det beplantningsbælte på kommunens fællesareal, som er etableret i overensstemmelse med 1964-deklarationen, og at foretage genplantning – i strandbeskyttelseszonen - med arter i strid med, hvad der er fastlagt i deklarationen. Deklarationen udgør et selvstændigt retsgrundlag, der ikke blot kan tilsidesættes – heller ikke af en kommune.

For det <u>andet</u> har Natursekretariatet rent praktisk også gennemført den ulovlige beslutning fra november 2007, således at beplantningsbæltet på kommunens fællesareal er i strid med 1964-deklarationen. Der skulle i øvrigt før en eventuel genplantning endvidere have været givet en tilladelse fra Miljøcenter Nykøbing F, som kommunen ikke har søgt og dermed ikke har fået, og som kommunen næppe heller ville have fået, hvis den havde anmodet herom.

For det <u>tredje</u> har Natursekretariatet i januar 2008 rettet henvendelse til Miljøcenter Nykøbing F, som har kompetencen i forhold til strandbeskyttelseslinjen, om at få aflyst 1964-deklarationen og erstattet den med en ny med et administrerbart indhold. Natursekretariatet burde vel vide, at dette ikke umiddelbart lader sig gøre uden lovhjemmel – og den er der ikke.

For det <u>fjerde</u> har det åbenbart ikke strejfet Natursekretariatet, at det er kommunen selv, der er den rette myndighed til at erstatte en utidssvarende og utilstrækkelig deklaration med noget andet, nemlig en lokalplan.

Bestyrelsen har i den forbindelse undret sig over, at Natursekretariatet under de hidtidige drøftelser vedholdende har fastholdt det synspunkt, at kommunen overhovedet ikke har nogen myndighedsrolle i denne sag om vedligeholdelsen af fællesarealet på Kalvehave Færgegaard, men alene deltager som lodsejer (ejer en del af fællesarealet) og som påtaleberettiget i forhold til deklarationen. Denne holdning stemmer ikke overens med det forhold, at kommunen netop <u>dels</u> er den myndighed, som kan ændre forholdene på fællesarealet på Kalvehave Færgegaard ved en lokalplan, som ophæver 1964-deklarationen, og <u>dels</u> er den myndighed, som efter Planlovens § 43 ved påbud eller forbud kan sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, dvs. er myndighed for overholdelsen af 1964-deklarationen på Kalvehave Færgegaard.

Bestyrelsen skal på baggrund af ovenstående anmode dig om at gribe ind, således at det besluttes, at kommunen iværksætter en lokalplanproces for området Kalvehave Færgegaard med henblik på at den gamle deklaration aflyses og erstattes af fuldt administrerbare bestemmelser om vedligeholdelse af fællesarealerne inden for rammerne af en vedtagen lokalplan.

Bestyrelsen har forståelse for, at udarbejdelse af en lokalplan for Kalvehave Færgegaard må indgå i den almindelige prioritering af ressourcer i kommunens arbejde på lokalplansområdet, men forventer samtidig også en forståelse for, at denne sag, som alt for længe har gået sin skæve gang i systemet, også skal finde en tilfredsstillende afslutning inden for en rimelig tid.

Det tilføjes i øvrigt, at kun gennem udarbejdelse af en lokalplan vil det være muligt for kommunen at lovliggøre sin genplantning af beplantningsbæltet i 2008 på kommunens fællesareal, som også DN-Vordingborg peger på i sin mail af 21. april 2010 til Natursekretariatet.

Bestyrelsen har - samtidig med nærværende henvendelse til dig - sendt en klage til Miljøministeriet, Miljøcenter Nykøbing F, over, at kommunen uden at indhente fornøden tilladelse fra Miljøcentret i 2008 har fjernet den eksisterende beplantning og foretaget genplantning i strandbeskyttelseszonen og dermed overtrådt naturbeskyttelseslovens regler om strandbeskyttelse, jf. vedlagte brev af dags dato fra foreningen til Miljøcentret.

Bestyrelsen har foreløbigt sat en eventuel beslutning om at rette henvendelse til det kommunale tilsyn (Statsforvaltningen Sjælland) om bl.a. kommunens

- manglende overholdelse af forvaltningsloven, herunder om partshøring,
- ulovlige beslutning om genplantning i kommunens beplantningsbælte og iværksættelse af indholdet af denne og
- manglende vilje til at lovliggøre ulovlige forhold

i bero for at afvente din reaktion på denne henvendelse.

Skulle du have behov for yderligere belysning af denne sag fra grundejerforeningens side, er du velkommen til at kontakte undertegnede. Vi deltager også gerne i et møde, hvor vi vil kunne uddybe vore synspunkter, hvis der måtte være behov herfor. Du bedes i givet fald kontakte undertegnede.

Bestyrelsen ser derfor frem til en tilbagemelding fra dig efter omstændighederne snarest belejligt, herunder med en tidsplan for denne sags videre forløb og en realistisk dato for dennes afslutning ved, at der efter offentlighedsperioden på 8 uger kan foreligge en lokalplan for Kalvehave Færgegaard, som er vedtaget endeligt af kommunalbestyrelsen.

På bestyrelsens vegne

Torben Jerlach

Kopi til: Miljøcenter Nykøbing F.