**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 3. november 2010

Statsforvaltningen Sjælland
Dronningensgade 30
4800 Nykøbing F.

Indbringelse af Vordingborg kommune for det kommunale tilsyn

I forbindelse med udstykningen af sommerhusområdet Kalvehave Færgegaard i 1960'erne blev der tinglyst en deklaration af 30. januar 1964, som en offentligretlig servitut som forudsætning for udstykningen.

Deklarationen opstiller en række vilkår i tilknytning til en dispensation fra strandbyggelinjen til at bygge tættere på kysten end 100 m og 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 og stridigheder omkring især beplantningsbælterne, der i overensstemmelse med deklarationen blev etableret ved udstykningen, på de to fællesarealer.

Dette skyldes, at deklarationen ikke indeholder bestemmelser om den nærmere vedligeholdelse af beplantningsbælterne på kommunens og grundejerforeningens fællesareal, herunder til hvilken mindstehøjde bevoksningen må beskæres. Dette er senest fastslået i pkt. 6 i vedlagte notat af 2. december 2009 fra Miljøcenter Nykøbing F. vedr. afklaring af retsgrundlaget, hvor det er anført, at karakteren af vedligeholdelsen ikke er fastlagt i deklarationen. Drøftelser i foråret 2010 mellem kommunen, Miljøcentret og grundejerforeningen har ikke givet en løsning på problematikken.

Det er grundejerforeningens bestyrelses opfattelse, at det er kommunen, der har nøglen til som myndighed at gå ind og skabe en løsning på dette problem, idet kommunen vil kunne iværksætte en lokalplanproces for sommerhusområdet Kalvehave Færgegaard med henblik på at den gamle utidssvarende og utilstrækkelige deklaration fra 1964 aflyses og erstattes af fuldt administrerbare bestemmelser om vedligeholdelse af fællesarealerne inden for rammerne af en vedtagen lokalplan.

Kommunen har dog hidtil kategorisk afvist grundejerforeningens anmodninger om udarbejdelse af en lokalplan. Bestyrelsen for grundejerforeningen må naturligvis anerkende, at det er kommunen, som suverænt kan fastlægge, om der skal udarbejdes en lokalplan eller ej. Bestyrelsen er endvidere opmærksom på, at statsforvaltningen ikke kan behandle en evt. klage over kommunens afslag på anmodningen om udarbejdelse af lokalplan, herunder om denne afgørelse er rimelig eller hensigtsmæssig.

Men bestyrelsen finder det imidlertid yderst kritisabelt, at kommunen, som dels er påtaleberettiget i forhold til deklarationen, dels er den myndighed, der kan gøre reglerne om fællesarealerne administrerbare ved en lokalplan, ikke vil påtage sig ansvaret for at finde en løsning, men i stedet griber til ulovligheder på sit eget fællesareal ved at overtræde ikke blot deklarationens bestemmelser om beplantningen i beplantningsbæltet, men også handler i strid med naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1 om strandbeskyttelse.

Det er umuligt for grundejerforeningen at varetage sine opgaver i forbindelse med sit eget fællesareal, når kommunen begår ulovligheder på sit fællesareal og nægter at medvirke til en lovlig fælles løsning af vedligeholdelsesproblematikken på fællesarealerne. Og kommunens handlinger og mangel på initiativ er vanskelige at forklare – endsige forsvare - over for grundejerforeningens medlemmer.

Der henvises i den forbindelse nærmere til vedlagte brev af 7. juli 2010 fra grundejerforeningen til Vordingborg kommunes direktør for teknik, miljø og udvikling Torben Nøhr, hvori grundejerforeningen har anført følgende:

*"For det første 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 andet 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 tredje 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 fjerde 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 dels er den myndighed, som kan ændre forholdene på fællesarealet på Kalvehave Færgegaard ved en lokalplan, som ophæver 1964-deklarationen, og dels 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."*

Grundejerforenings henvendelse af 7. juli 2010 blev forelagt Vordingborg kommunes Miljø- og Klimaudvalg på dettes møde den 31. august 2010, jf. vedlagte brev af 15. september 2010, hvori kommunen meddelte afslag på udarbejdelse af lokalplan for Kalvehave Færgegaard, da problematikken om beplantning bør løses i grundejerforeningen ved en privatretlig deklaration. Det ses ikke af sagsfremstillingen til udvalget eller dettes mødereferat, at udvalget har forholdt sig til de øvrige forhold, der er rejst fra grundejerforeningens side i henvendelsen af 7. juli 2010.

Grundejerforeningen rettede i forbindelse med dette afslag en forespørgsel til Vordingborg kommune, jf. ligeledes vedlagte mail af 26. september 2010, som fortsat er ubesvaret fra kommunens side. Det fremgår bl.a. af denne mail, at grundejerforeningen stiller sig uforstående over for, om en privatretlig deklaration kan ændre /skærpe nogle bestemmelser i en offentligretlig deklaration, som er det Miljø- og Klimaudvalgets beslutning henviser grundejerforeningen til at gøre.

Det kan endvidere tilføjes, at der i forbindelse med udvalgets behandling den 31. august 2010 af grundejerforeningens henvendelse i forhold til Miljøchefens oprindelige indstilling i sagen blev tilføjet følgende afsnit: *"Vordingborg kommunes Natursekretariatet vil søge Miljøcentret om lovliggørelse af artssammensætningen i beplantningsbæltet jævnfør deklarationen."*

Vordingborg kommune har ikke siden henvendelsen i januar 2008 til Miljøcenter Nykøbing F. taget skridt til at lovliggøre de ulovlige forhold i forbindelse med kommunens genplantning i kommunens beplantningsbælte på kommunens fællesareal på Kalvehave Færgegaard.

Kommunen har heller ikke taget skridt til at følge op på beslutningen den 31. august 2010 i Miljø- og Klimaudvalget med henblik på en lovliggørelse af artssammensætningen i beplantningsbæltet ved at rette henvendelse til Miljøcentret som bebudet i beslutningen.

Jeg skal derfor på vegne af bestyrelsen for Grundejerforeningen Kalvehave Færgegaard indbringe Vordingborg kommune for det kommunale tilsyn med henblik på, at der rejses en tilsynssag over for kommunen for

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

Grundejerforeningens bestyrelse håber, at det med anmodningen til Tilsynet om at rejse tilsynssag overfor Vordingborg kommune kan opnås, at kommunen, når den forventeligt pålægges at rette op på de ulovlige forhold, vil gøre dette ved i et positivt samarbejde med Miljøcenter Nykøbing F og grundejerforeningen at udarbejde en lokalplan for sommerhusområdet Kalvehave Færgegaard, hvorved kommunen får lovliggjort forholdene på sit eget fællesareal og samtidig påtager sig ansvaret og myndighedsrollen i relation til grundejerforeningens problemer.

Kun gennem en ny lokalplan vil den gældende 1964-deklaration, som udtømmende fastlægger plantearterne i beplantningsbæltet, i praksis kunne ophæves og dermed åbne for en tilfredsstillende kompromisløsning vedrørende såvel foreningens som kommunens beplantningsbælte og dettes fremtidige vedligeholdelse.

Såfremt statsforvaltningen har behov for yderligere oplysninger fra grundejerforeningens side i forbindelse med sagens behandling bedes henvendelse rettet til undertegnede.

På bestyrelsens vegne

Torben Jerlach

**Kopi til:** Vordingborg kommune (med henvisning til j.nr. 2010-17464)

**Bilag:**

- Miljøcenter Nykøbing F's notat af 2. december 2009
- Grundejerforeningens brev af 7. juli 2010 til Torben Nøhr, Vordingborg kommune, bilagt foreningens brev af samme dato til Miljøcenter Nykøbing F.
- Vordingborg kommunes brev af 15. september 2010 til Grundejerforeningen
- Grundejerforeningens forespørgsel i mail af 26. september 2010 til Vordingborg kommune