

Notat
om afslutning af sagen om beplantningsbæltet på fællesarealerne på Kalvehave Færgegaard

Bestyrelsen har siden generalforsamlingen i maj 2010 ført en ret så omfattende korrespondance med myndighederne (Naturstyrelsen Storstrøm og Vordingborg kommune) om spørgsmålet om vedligeholdelse af beplantningsbæltet på foreningens fællesareal, der ligger mellem Bøgevej og Viemose Skov.

Der har gennem årene hersket stor uenighed om indholdet i den gældende deklaration fra 1964, som myndighederne krævede tinglyst som en offentligretlig servitut på samtlige parceller og fællesarealerne som en betingelse for, at Kalvehave Færgegaard i sin tid kunne udstykkes til sommerhusområde meget tæt ved strand og skov.

Trods adskillige henvendelser til diverse myndigheder, klager m. v. er det i årenes løb aldrig lykkedes at skabe klarhed over, hvorledes vedligeholdelsen af beplantningsbæltet kan og skal foretages. Deklarationen er ikke udtømmende på dette punkt. Dette har medført så megen splid i foreningen, at det har begrænset lysten til mange af de aktiviteter, som vi ellers alle kunne være fælles om.

Bestyrelsens ramme for arbejdet med beplantningsbæltet har derfor taget udgangspunkt i,

- at få fastlagt administrerbare regler for vedligeholdelsen af beplantningsbæltet
- at reglerne skal fastlægges på et grundlag, der er juridisk holdbart, og
- at reglerne skal udformes på en måde, der kan opnå størst mulig tilslutning blandt grundejerne, og også således, at synspunkter fra naboerne til beplantningsbæltet tilgodeses.

Der hersker ingen tvivl om, at dette ville kunne ske ved, at kommunen som myndighed udarbejder en lokalplan for hele sommerhusområdet, som bl.a. skulle indeholde klare regler for kommunens og foreningens fællesarealer, herunder også for beplantningsbælternes udformning og disses vedligeholdelse.

Efter gennemførelsen af planlægningslovgivningen i 70-erne er det lokalplaner, der anvendes som instrument til regulering af forholdene i bl.a. udstykningsområder. Det er alene lokalplaner, der kan ændre og fastlægge nye bestemmelser i forhold til gamle offentligretlige deklarationer (som vores fra 1964). Og det er alene kommunen, der kan udarbejde lokalplaner.

Med en vedtagen lokalplan for Kalvehave Færgegaard indeholdende bestemmelser om beplantningsbæltet, der afskærmer sommerhusbebyggelsen fra fællesarealet og kysten, ville der ikke være noget at strides om længere, selv om nogle medlemmer af grundejerforeningen måtte være utilfredse. For indholdet af en vedtagen lokalplan er ikke til diskussion, og der er ingen klagemuligheder.

Myndighederne har til trods for, at kommunen hele tiden har afvist at lave en lokalplan, ikke i sagens lange forløb gennem de seneste knap 2 år over for bestyrelsen kunnet påvise andre løsningsmuligheder, der er baseret på et juridisk holdbart og praktisk gennemførligt grundlag,

hvilket er det, der er brug for, således at der ikke kan rejses tvivl om, hvorvidt det juridiske grundlag er i orden.

Det er således bestyrelsens opfattelse, at det kun er kommunen, der som myndighed har mulighed for at gå ind og skabe en langtidsholdbar løsning på problemet. Derfor har bestyrelsen i det forløbne år søgt at få kommunen til at udarbejde en lokalplan. Dette er bl.a. sket ved over for Naturstyrelsen Storstrøm at klage over kommunens ulovlige rydning og genplantning i 2008 i kommunens eget beplantningsbælte med plantearter, der ikke er i overensstemmelse med de udtrykkeligt fastsatte krav til planterne i den gældende 1964-deklaration.

Kommunen kunne selv løse problemet og lovliggøre sit nye beplantningsbælte fra 2008 ved at udarbejde en lokalplan, der som nævnt kan ændre den gamle deklaration. I en sådan lokalplan kunne grundejerforeningens fællesareal og beplantningsbælte inddrages, og kommunen kunne dermed leve op til sin myndighedsforpligtelse også i forhold til grundejerforeningens problemstilling.

I stedet har kommunen i november 2010 valgt at ansøge Naturstyrelsen Storstrøm om at godkende sit ulovlige beplantningsbælte (artssammensætningen). Naturstyrelsen Storstrøm har i en afgørelse af 8. april 2011 givet kommunen dispensation i forhold til det anvendte valg af planter ved genplantningen på nogle nærmere angivne vilkår. Naturstyrelsen Storstrøm har således med sin afgørelse ikke støttet bestyrelsens ønske om at få etableret en løsning gennem en lokalplan.

Bestyrelsen har på sit møde den 23. april 2011 besluttet at undlade at klage til Natur- og Miljøklagenævnet over denne afgørelse fra Naturstyrelsen Storstrøm. Dette skyldes, at nævnet ikke vil kunne tvinge kommunen til at lave en lokalplan, men alene vil kunne forholde sig til Naturstyrelsens Storstrøms afgørelse om beplantningsbæltet på kommunens fællesareal. Og det er jo ikke kommunens beplantningsbælte, der – set med bestyrelsens briller – udgør problemet i sagen.

Det skal tilføjes, at Danmarks Naturfredningsforening (DN) i forbindelse med Naturstyrelsens behandling af sagen har oplyst, at DN ikke vil gøre yderligere ved denne sag, selv om der er begået fejl fra kommunens side, bl.a. også fordi sagen efter DNs opfattelse har karakter af et spørgsmål om naboret, som DN normalt holder sig fra.

Situationen er nu den, at bestyrelsen – efter gennem de seneste knap 2 år at have brugt alle til rådighed stående midler – må konstatere, at de relevante myndigheder, dvs. Vordingborg kommune og Naturstyrelsen Storstrøm, ikke ønsker at medvirke til en løsning baseret på en lokalplan, der vil kunne sætte en effektiv stopper for den årelange strid om vedligeholdelsen af fællesarealerne på Kalvehave Færgesgaard, og som samtidig er baseret på et juridisk korrekt og praktisk gennemførligt grundlag, som ikke kan anfægtes.

Dette betyder, at der fortsat mangler retningslinjer for vedligeholdelsen af grundejerforeningens beplantningsbælte, herunder til hvilken mindstehøjde bevoksningen må beskæres. Hertil kommer, at reglen i deklarationen om, at træbevoksningen på de udstykkede parceller ikke må overstige 7 meter, ikke vedrører fællesarealerne. Denne situation må bestyrelsen tage til efterretning.

Bestyrelsen har det indtryk, at rigtig mange er utrolig trætte af denne sag og kun ønsker, at der snarest kan skabes fred i området, så denne sag ikke til stadighed skal dukke op på kommende generalforsamlinger og i perioderne imellem disse.

Bestyrelsen har derfor fundet tiden inde til at stoppe dialogen med myndighederne og lukke sagen om vedligeholdelsen af beplantningsbæltet på fællesarealet. Dette sker ved, at bestyrelsen til

generalforsamlingen den 21. maj 2011 fremsatte et forslag til en ændret formulering om fællesarealerne i grundejerforeningens ordensreglements punkt 9, der blev vedtaget som følger:

”9. Fællesarealerne (beplantningsbælter og skræntbevoksning samt græsarealet mellem dem):

- a) Vordingborg kommune varetager vedligeholdelsen af Sydsjællandsleden, herunder slår græsset i en bræmme på begge sider af den kommunale sti.
- b) Fællesarealerne græsses ved grundejerforeningens foranstaltning 3 gange årligt som anført under pkt. 2. Herudover kan den enkelte grundejer slå græsset i en bræmme langs med beplantningsbæltet samt slå græsset som en eller to smalle stier mellem stikvejene og Sydsjællandsleden.
- c) De 6 m brede beplantningsbælter mellem hhv. grundskellene og græsarealet og grundskellene og marken, som består af 4 rækker træer og er etableret ifølge den tinglyste deklaration fra 1964, må ikke fjernes. Vedligeholdelsen påhviler grundejerforeningen, men da karakteren af vedligeholdelsen ikke er fastlagt i deklarationen, foretager grundejerforeningen ingen vedligeholdelse i beplantningsbæltet.
- d) Skræntbevoksningen må ikke fældes eller på anden måde ødelægges, jf. i øvrigt Miljøcenter Nykøbing F's præcisering af gældende forhold vedrørende den beskyttede skræntbevoksning på Kalvehave Færgegaard i notat af 19. maj 2010.”

Hermed er der fastlagt et ambitionsniveau for vedligeholdelsen af beplantningsbælter, skræntbevoksning og græsareal, som det vil være realistisk for en bestyrelse at kunne leve op til, når myndighederne ikke har villet være behjælpelig med at finde en holdbar løsning baseret på en lokalplan.

Den nyvalgte bestyrelse har på sit møde den 11. juni 2011 besluttet, at grundejerforeningen på denne baggrund ikke agter at foretage sig yderligere. Der vil således ikke blive foretaget vedligeholdelse af grundejerforeningens del af beplantningsbæltet langs fællesarealet.

Dette er meddelt Naturstyrelsen Storstrøm i brev af 11. juni 2011, som i kopi tillige er sendt til orientering for Vordingborg kommune og for Naturfredningsforeningens Vordingborg-afdeling.