

Vordingborg, den 22. maj 2017

Vordingborg Kommune  
Valdemarsgade 43  
4760 Vordingborg

## **Forslag til lokalplan S 08.01.01 – Bakkebølle Strand**

Grundejerforeningen Bakkebølle Strand og dens medlemmer har fået ovennævnte lokalplansforslag i høring, og i den forbindelse har grundejerforeningen følgende bemærkninger:

### **Miljøvurdering**

Vi undrer os over, at man ikke laver miljøvurdering, når man i forslaget udlægger 500 m<sup>2</sup>, hvor der som særlig mulighed kan etableres mindre købmand, kiosk, butik, mindre spisested eller værksted og udsalg til kunsthåndværk. Vi forestiller os ikke, at de nævnte erhverv kan drives rentabelt alene ved at servicere områdets godt 500 sommerhuse. Vi må forvente en øget trafik og dermed en øget belastning af vores vidunderlige område. Vi frygter også, hvis de nævnte liberale erhverv viser sig ikke at være rentable, at vi står tilbage med bygninger opført til formålet, der ikke vedligeholdes og dermed forfalder. En situation, der ikke just forskønner området.

### **Grønne kiler**

Vi er tilfredse med, at kommunen fastholder, at de eksisterende grønne udsigtskiler holdes fri for bebyggelse.

### **Strandbeskyttelseslinjen**

Vil ser med tilfredshed, hvis der skal ændres anvendelse og/eller ændringer af ydre fremtræden, at der skal søges dispensation. Vi går ud fra, at naboer og grundejerforeninger, der støder op til den eller de matrikler, der søges dispensation til, bliver hørt, hvis der søges om dispensation for at ændre anvendelse, bygge eller ændre bygninger indenfor strandbeskyttelseslinjen.

### **Offentlig strand**

Lokalplanen omtaler også den offentlige strand. Delområde C på bilag 5. Det fremgår, at vedligeholdelse af arealet består af lejlighedsvis græsslåning. Dette offentlige område, er en velbevaret hemmelighed.

Grundejerforeningerne, der ligger ned til vandet, gør et stort stykke arbejde for at vedligeholde stranden til glæde for de respektive foreningers medlemmer og deres gæster. Grundejerforeningerne

har gennem områdets eksistens, gjort arbejdet frivilligt og udgifter forbundet med vedligeholdelse påhviler den enkelte grundejerforening.

Den offentlige strand er på ingen måder attraktiv. Stranden er intet aktiv for kommunens borgere. Helt elementært mangler toiletfaciliteter.

Vi må gang på gang rette henvendelse til områdets ejendomsmæglere fordi de netop udpeger badebro og strandområdet i vores grundejerforening som særlig attraktiv i deres salgsannoncer – selv på ejendomme beliggende i Nyråd.

For at give kommunens borgere adgang til strand i deres nærområde, må kommunen gøre området attraktivt. Det vil sige lette adgangen til området, afsætte plads til parkering, rense stranden op, opsætte badebro og etablerer toiletfaciliteter således at f.eks. stranden i vores grundejerforening ikke søges af uvedkommende, der slider på stranden og i øvrigt ikke retter sig efter de regler vi i fællesskab har besluttet, der skal være for færdsel på vores veje, fællesarealer og strand.

Kommunen kunne så samtidig overholde sin egen indsatsplan for bekæmpelse af Kæmpe-Bjørneklo. Indsatsplanen forpligter lodsejere til at bekæmpe bjørneklo i indsatsområdet og da indsatsområdet er hele Vordingborg Kommune, er det kommunens pligt at bekæmpe Bjørneklo og andre invasive plantearter på de offentlige områder C i bilag 5.

### **Hjaletvej 51, matrikel 28 m (tidligere 28c)**

Vi forstår, at de nuværende ejere af Johanneberg har søgt om tilladelse til udvidelse af deres overnatningsmuligheder ved at bebygge på matrikel 28 m (bilag 2 delområde B1). Lige siden etablering af Grundejerforeningen Bakkebølle Strand har grundejerforeningens medlemmer og andre kunne benytte dette areal som adgang til vores fællesområde fra Hjaletvej. Adgang har været langs skellet og udgør en naturlig del af de 'gå-tur-ruter' der forbinder vores fællesområder med resten af Bakkebølle Strand området. Vi er af den opfattelse, at områdets sommerhusbeboere har vundet hævde på at kunne benytte denne sti/adgang.

Vi går i øvrigt ud fra, at der sker nabohøring i forbindelse med en eventuel udvidelse af Johanneberg, især hvis området udlægges til andet end sommerhus.

### **Støjbelastning**

Ved udlægning af 500 m<sup>2</sup> til liberalt erhverv må vi forvente, at trafikken til og i området øges, og dermed også den støj der kommer fra de motoriserede køretøjer som fragter gæster til området. For området udlagt på hjørnet af Hjaletvej og Frugtvangen er en del af vores grundejerforening og må derfor overholde de regler vi har i foreningen.

Her må der ikke anvendes "motorplæneklippere og andre støjsspredende indretninger" før kl. 9.00 og efter kl. 14.00 dog undtaget fredage, der ikke er helligdage, hvor det er til kl. 19.00. Ved etablering af liberalt erhverv og den støj det vil tilføre området, vil det være overordentligt svært for os at opretholde disse tider til stor gene for hele grundejerforeningen og den stilhed vi alle sætter så stor pris på og som gang på gang fastholdet på de årlige generalforsamlinger.

Bakkebølle Strand er et fredeligt område beliggende ved skov og strand – og det er netop det vi hører, vores medlemmer har søgt, da de købte sommerhus i området.

## **Lovlig erhvervsvirksomhed i sommerhusområdet**

Med udlægning af et areal, der er dækket af grundejerforeningen, til liberalt erhverv, må vi nødvendigvis spørge til, hvad det har af konsekvens for servitutens bestemmelse om, at der ikke må drives erhvervsvirksomhed i grundejerforeningens område?

Vi har holdt fast i dette gennem grundejerforeningens eksistens for at fastholde, at Bakkebølle Strand er et sommerhusområde.

## **Servitutter**

Vi skal samtidig forespørge om hele servituten bortfalder med denne lokalplan, eller det kun er de dele, der er uforenelige med de nye regler?

## **Fredningsbælte**

Fredningsbæltet langs grundejerforenings grænse mod marker (matriklerne 12h, 9i, 9f, 5a, 8a) er ikke nævnt i lokalplanforslaget. Bæltet skal sikre, at man ikke kan kigge ind til området udefra, og skal vedligeholdes af de ejere, der har parceller langs skellet. Er dette fredningsbælte ikke længere er gældende?

## **Beskyttelseszone omkring vandværket**

Vi ser gerne, at der udstedes et forbud mod brug af pesticider og andre miljøskadende sprøjtemidler i området omkring Bakkebølle Strand Vandværk og vandværkets borer.

## **Bebyggelsesprocenten, § 5.1.**

Vi hilser velkommen, at bebyggelsesprocenten fremadrettet vil følge det nuværende bygningsreglements muligheder.

Grundejerforeningen ligger i den del af Bakkebølle Strand, hvor terrænet er meget kuperet. Højdeniveauet fra vand til højest beliggende parceller er mere end 30 meter. Det gør området unikt. Gennem grundejerforeningens snart 50 år har skiftende bestyrelser utrætteligt arbejdet for, at beplantningen ikke bliver til gene for udsigten fra parcellerne, som servituten for området pålægger os.

Det kuperede terræn kan udfordre placering af hovedhus på en parcel, hvorfor vi gerne ser, at der er en yderligere dispensationsmulighed for placering af hovedbygning end minimum 6 m fra vejskel.

Det er tillige foreslået en forøgelse af tilladelse til garage/udhus fra 35 til 50m<sup>2</sup>. Det vil harmonere med en forøgelse af den generelle bebyggelsesprocent.

## **Bygningshøjde § 7.1.**

Servitutterne for vores grundejerforening skal bl.a. sikre, at beplantning ikke er til gene for udsigten fra parcellerne. Her menes udsigten ned over området og ud over Storstrømmen. Med en øgning af højden på bygninger i området fra 3,5 fra niveau til en bygningshøjde på op til 6,5 meter vil dette have en negativ indflydelse på den udsigt, vi gennem hele grundejerforeningens eksistens har søgt at bevare.

Hvis kommunen mener det alvorligt, at dette er et sommerhusområde og bebyggelsesprocenten i øvrigt øges til 15 %, så er der ingen grund til at ændre højden på bygningerne, og vi kan fastholde udsigten ud over Storstrømmen og værdien på vores ejendomme.

### **Bygningers udseende, § 7.4**

Der er foretaget en opdatering af krav til bygningers udseende, herunder taget. Vi skal i den anledning påpege, at plasttage er en ofte benyttet tagkonstruktion og at kommunen har godkendt dette tag på bl.a. udhuse. Netop dette materiale har undergået en stor forbedring og udvikling i de seneste 50 år. Det er en moderne tagløsning og bør derfor være lovligt.

Det er tillige foreslået, at kravet om afvalmede tage udgår af lokalplanen, da det er skæmmende for det samlede arkitektoniske udtryk i området og uden nogen fornuftig begrundelse.

### **Skiltning, § 8**

Vi har flere steder i Grundejerforeningen område opsat skilte til vejledning af vore medlemmer og deres gæster. Vi går ud fra, at denne skiltning i grundejerforeningen ikke er omfattet.

### **Veje, stier og parkering, § 9**

Vi ser gerne, at pkt. 5 strammes op i forhold til hvilket tidspunkt på året, du må have campingvogn og autocampere stående på grunden. Vi ser også gerne, at denne restriktion også omfatter både (ikke joller og kajaker)

I øvrigt ser vi gerne, at kommunen i forlængelse af godkendelse af denne lokalplan udøver til kontrolmyndighed, da vi er enige i, at det skæmmer området med containere og uindregistrerede køretøjer/campingvogne.

### **Ubebyggede arealer og beplantning, § 10**

Vi ser i forslaget, at vi på vores fællesareal har 2 bevaringsværdige træer (bilag 7). Det er vi glade for.

### **Husstandsvindmøller, § 11.3.**

Vi hilser velkomment, at lokalplanforslaget forbyder opsætning af husstandsvindmøller, som områdets grundejerforeninger ønskede i høringssvar givet i forbindelse med søgning om opsætning af en sådan på Hjaletvej 45.

### **Tilsynsforpligtelse**

Det er kommunens forpligtelse at sikre, at lokalplanen overholdes. Og det går jo fint, når der er tale om skrivebordsbeslutninger som følge af ansøgninger eller dispensationsansøgninger. Vi savner at kommunen effektuerer egne beslutninger f.eks. om ulovligt byggeri.

### **Afsluttende bemærkninger**

Vi hilser kommunens initiativ til opdatering af lokalplanen velkommen. Vi har forståelse for, at man vil benytte lejligheden til at opdatere i forhold til ændring af regler og den praksis der er opstået som følge af dispensationer gennem de snart 50 år området har været udlagt til sommerhusområde. Det gør det lettere for den enkelte ejer at orientere sig om gældende muligheder.

Vi håber, kommunen vil tage ansvar for en "laden stå til" med hensyn manglende tilsyn gennem 40 år og derfor godkender nuværende ulovligt byggeri.

Det er uendelig svært for os at forstå, at man tror, at der er grundlag for at drive liberalt erhverv i form af kiosk, dagligvarebutik eller detailhandel i et område med 500 sommerhuse og en offentlig strand, der på ingen måde optræder attraktiv.

I selvsamme 50 år har vi oplevet, at nærområdets forretninger og erhverv en efter en er lukket og at de samler sig i Vordingborg og Stensved, hvor kundeunderlaget berettiger deres eksistens.

At ødelægge et så dejligt område som Bakkebølle Strand med disse aktiviteter er ikke et fremskridt – det er et tilbageskridt.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Bakkebølle Strand



Lene Paludan Hastrup  
fung. formand