



11. MAJ 2023

GULDBORGSUND

Hvidbog - forhøring af planlægning for Marielyst Ferieby

Nedenfor er en opsamling og kommentering af indkomne ideer og forslag til debatoplægget.

Herudover behandles de på borgermødet indkomne ideer og forslag til planlægningen.

Som bilag til denne hvidbog er vedlagt rettidige høringssvar i deres fulde længde samt en opsummering af gruppedebatten på borgermødet d. 14. januar 2023.

Flere bemærkninger omhandler samme tema, og der er derfor udarbejdet et generelt svar til flere af disse høringssvar:

A. Parkering

Som det fremgår af høringssvar og input fra borgermøde, er der modstridende ønsker. Der er kommet mange kommentarer om, at man ikke ønsker parkering ved de 10 nye huse med afsæt i, at området er bilfrit, at der ikke skal forskelsbehandles mellem de 10 nye huse og resten af området, og at trafikken skal reduceres på hovedstien i området. Modsat er der kommet forslag om at planlægge for, at hvert enkelt af de 10 nye huse skal have mulighed for en parkeringsplads. Dette med afsæt i at minimere trafikken frem og tilbage mellem parkeringspladserne ved Bøtøvej og de 10 nye huse og at sikre forsat mulighed for at oplade el-biler ved de 10 nye huse. Administrationen har afvejet forslagene og har valgt en løsning for områdets begrundet i det bevaringsværdige landskab og kulturmiljø.

Området er i dag betjent af fælles parkeringspladser i kanten af området langs Bøtøvej. Dette friholder resten af området fra parerede biler, der er en væsentlig del af områdets landskabelige kvalitet. Det bidrager til opfattelsen af de fælles friarealer som et sammenhængende landskab med fri færdsel for gående.

Det er derfor valgt at fastholde disse principper og værdier i det nye plangrundlag for det samlede område. Parkering skal således fortsat udelukkende foregå på parkeringspladser langs Bøtøvej.

Med forslaget til lokalplan fastsættes en minimumsnorm for parkeringspladser til områdets sommerhuse, 1 p-plads per hus under 100 m² og 2,7 p-plads per hus over 180 m². Disse parkeringskrav er fastsat på baggrund af undersøgelser, der er dokumenteret i parkeringsnotat til Miljøscreeningen. Sikring af tilstrækkeligt mange anlagte parkeringspladser er grundejerforeningens ansvar.

Da de nuværende parkeringsarealer ikke har opmærkede båse, er det vanskeligt nøjagtigt at vurdere omfanget af den eksisterende parkeringskapacitet. Der er som bilag til miljøscreeningen udarbejdet et parkeringsnotat, hvor kapaciteten undersøges, og hvor der er konkrete forslag til optimering af de eksisterende parkeringsarealer, så der kan tilvejebringes yderligere parkering uden at inddrage yderligere arealer. Det er områdets grundejerforening, der har ansvaret for disse parkeringsarealer, og at minimumsnormen er opfyldt.

B. Volde

Der er i forslaget til lokalplan medtaget bestemmelser for volde og udpeget den præcise placering af disse.

Det betyder, at der skal ske en faktisk tilpasning af de etablerede volde på de tilladte placeringer (se lokalplanens kortbilag 4). Den landskabelige tilpasning omfatter lavere volde, mindre stejle hældninger, en beplantning af voldene og en mere naturlig udformning tilpasset landskabet.

Oplagte volde, der ikke er udpeget i forslaget til lokalplan, skal bortgraves.

Se evt. bilag 3 om lokalplanen retsvirkninger ift. en efterfølgende fysisk lovliggørelse af forhold vedrørende eksempelvis volde.

C. Landskab

Forslaget til lokalplan regulerer, at de fælles friarealer i det samlede område skal være et sammenhængende landskab med samme karakter: Kystnær skov med bebyggelse i lysninger. Skoven skal have et naturpræg mens lysninger skal have et have-/parkpræg med klippede plæner med solitære træer og buske.

Arealerne omkring de 10 nye huse er omfattet af dette, og formålet med lokalplanens landskabsbestemmelser er at sikre, at der etableres et landskab omkring de nye huse, der får det til at hænge sammen med områdets resterende landskab.

Med lokalplanen fastholdes, at fælles friarealer ikke må privatiseres. Som en del af lovliggørelsen af de 10 nye huse skal landskabet omkring husene være i overensstemmelse med planens bestemmelser. Dette omfatter bl.a., at trampoliner og andre private faciliteter må forventes at skulle fjernes eller gøres til fælles faciliteter.

Færdiggørelse af arealer omkring de nye huse udestår, og færdiggørelsen af disse arealer skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. En plan for beplantning af arealer omkring de nye huse er en del af arbejdet med landskabsplanen.

Landskabsplanen udarbejdes i et samarbejde mellem ejere i området, kommunen og grundejerforeningen. Alle grundejere har mulighed for at deltage i arbejdet. Der er allerede afholdt en første workshop om landskabsplan, og der afholdes yderligere en workshop i høringsperioden for lokalplanforslaget. Der udsendes invitation til alle grundejere til denne.

D. Stier, interne veje og fri færdsel

De fleste forslag til interne veje og stier er imødekommet i plangrundlaget.

Forslaget til lokalplan fastsætter rammer for hensigtsmæssige vej- og stibreder, men det er op til grundejer og dermed ejer, at veje og stier ændres på de eksisterende forhold.

Forslaget til lokalplan fastholder det eksisterende princip om, at der er fri færdsel for gående på alle fælles friarealer i området. Der er i forslaget til lokalplan sikret minimumsbredden af veje og stier, der skal bidrage til en sikker samfærdsel. Hovedstien fra Bøtøvej til stranden er sikret i en minimumsbredde på 5 meter – dette muliggør, at den kan anvendes som redningsvej. Hvor hovedstien til stranden er sammenfaldende med den interne vej til de 10 nye huse er minimumsbredden 6 meter for at sikre samfærdslen.

Med en fastholdelse af parkering i kanten af området friholdes området for kørende færdsel ud over af- og pålæsning. Der har i processen været efterspurgt en mere styret færdsel gennem området med de 10 nye huse, af hensyn til brugerne af de 10 nye huse. Der er i forslaget til lokalplan udlagt grusstier gennem disse områder til vandet. Den ældre bebyggelse har tilsvarende belagte færdselsarealer, der guider gående i området til at holde en respektafstand til de enkelte huse.

Veje/stier er interne veje/stier på privat område, og kommunen er derfor ikke myndighed på disse. Grundejerforeningen vil have mulighed for at hente vejledning hos vejmyndigheden i forhold til en optimering af trafikikkerheden på grundejerforeningens stier og interne siveveje.

E. Grundejerforeningsforhold

Guldborgsund Kommune har ikke hjemmel til at regulere etablering af grundejerforeninger i området, ej heller er kommunen påtaleberettiget overfor disses vedtægter.

Det skal dog bemærkes, at grundejerforeninger ikke må have vedtægter, der er i strid med en lokalplaners bestemmelser for forhold, der er omfattet af planlovens § 15 omhandlende emner, der kan optages bestemmelser om i en lokalplan.

Indkomne skriftlige hørings svar:

Nr.	Afsender	Resumé	Teknik og miljømyndighedens bemærkninger	Udvalget og Byrådet supplerende bemærkninger.
1	<p>8. januar 2023 Bente Søndergaard og Nils Thygesen Bøtølundvej 85 4873 Væggerløse</p>	<p>Afsender har følgende ideer og forslag til planlægningen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Afsender advarer mod, at planlægningen skulle give mulighed for to grundejerforeninger inden for Marielyst Ferieby. 2. Parkering skal holdes til de etablerede fælles P-pladser. 3. Der kan ikke lades ved de nye huse,,, hvis der ikke kan parkeres der. 4. Alt affald skal håndteres på affaldsstationer ved de oprindelige parkeringspladser. 5. Indvendige volde skal suppleres med beplantning og bearbejdes landskabeligt – alternativt fjernes. 6. Udvendige volde skal bevares, men suppleres med beplantning og bearbejdes landskabeligt. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se generelt svar E. 2. Se generelt svar A. 3. Administrationen indstiller, at lokalplanen skal regulere, at der ikke må parkeres andre steder end på fælles parkeringsarealer. <p>Som beskrevet i lokalplanen udløser byggetilladelse til hvert enkelt at de 10 nye huse ikke krav om etablering af ladestander ift. Ladestanderbekendtgørelsen.</p> <p>Forslaget til lokalplan forhindrer ikke, at grundejerforeningen etablerer ladestander på fællesparkeringen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Administrationen indstiller, at de etablerede affaldsøer ved de 10 nye huse kan fastholdes. Disse er i overensstemmelse med kommunens affaldsplan samt affaldsregulativet. 	

			5. og 6. Se generelt svar B.	
2	13. januar 2023 Louise Ømann Hus nr. 167	Afsender har følgende idé og forslag til planlægningen: 1. Afsender har haft succes med at begrænse gående trafik tæt på sit hus ved at markere ganglinjer med græsslåning i terrænet. Denne løsning til det fremtidige planarbejde	1. Administrationen indstiller, at det medtages i lokalplanen, at nye stiforbindelser til kysten forbi de 10 nye huse udlægges i grus. Disse har til formål at styre færdslen, så den ikke kommer for tæt på de enkelte huse. Forslaget til lokalplan kan ikke regulere stier, der markeres med græsslåning, men denne praksis kan fortsættes i grundejerforeningens arbejde med drift af de fælles friarealer. Administrationen indstiller, at forslaget medtages i det videre arbejde med en landskabsplan.	
3	14. januar 2023 Ulrich Bay Gosewinkel	Afsender har følgende idéer og forslag til planlægningen: 1. Kulturmiljøet Marielyst Ferieby bør bevares. Kulturmiljøet består bl.a. i den ensartede arkitektur, ens størrelse af feriehytterne, placering af feriehytterne i klynger (med afstand mellem klyngerne i form for naturområder), samt fri forbindelse mellem alle huse og klynger gennem stier, herunder naturstier.	1. Såfremt Byrådet godkender forslaget til kommuneplantillæg 24, udvides kulturmiljøudpegningen til at omfatte hele lokalplanområdet. Dertil opdateres kulturmiljøbeskrivelsen og fastsættelse af områdets sårbarheder. Kulturmiljøet vil derfor være bedre sikret og sårbarheden overfor privatisering af fælles friarealer og individualisering af de enkelte huse er videreført i lokal-	

		<p>2. Afsender præsenterer to modeller for at reparere på etableringen af de 10 nye huse: Enten at integrere dem i bebyggelsen eller at skære dem ud af bebyggelsen.</p> <p>Der foreslås følgende tiltag til integrering</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bearbejdning af de 10 nye huse, så de fremstår mindre. • Intensiv beplantning omkring huse • Fjernelse af alle volde • Naturstier ind over arealer • Ingen p-pladser ved huse • Indskrænkning af kørevej på arealerne • Udskiftning til røde tagsten • Reetablering af naturområde omkring 10 nye huse inkl. <i>"fugthabitatet ved digegraven"</i>. • Fælles brugsmulighed for alle faciliteter på fælles arealer. • <i>Fælles regler for vedligeholdelse, tilbygning og renovering af de enkelte enheder, inklusive bindende stilistiske krav.</i> • Bilfri Ferieby. <p>En integrering skal afstedkomme, at området igen opleves som et hele trods forskellige størrelser huse.</p> <p>Der foreslås følgende tiltag til at skære de nye huse ud af Feriebyen:</p>	<p>planens bestemmelser, så husene forbliver ens, og det ikke er tilladt at privatisere de fælles friarealer.</p> <p>Herudover sikrer det nye plangrundlag fortsat fri færdsel i området for gående på de fælles friarealer.</p> <p>2. Modellen, der fysisk adskiller de to bebyggelser, vurderes hverken praktisk mulig eller hensigtsmæssigt for området kulturmiljø eller bevaringsværdier.</p> <p>Administrationen indstiller, at lokalplanen ikke medtager en tilpasning af bygningsarkitekturen for de 10 nye huse. Den medtager dog bestemmelser, der betyder, at de skal forblive ens. De må således ikke tilpasses individuelt, men skal fremstå som arkitektonisk homogene som i de resterende klynger af bebyggelse fra 1980-1990'erne.</p> <p>Administrationen indstiller, at det med lokalplanen sikres, at der ikke må parkeres eller placeres private faciliteter som private legeredskaber omkring de 10 nye huse. Volde skal tilpasses. Se generelt svar B. Der skal ske en tilplantning af området omkring de nye huse og de tilladte volde, der understøtter området generelle og beva-</p>	
--	--	---	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Etablere 4 m høje syns- og støjværn rundt om på de nye huses matrikel. • Jordvolde der blev rejst på Feriebyens matrikel, sløjfes igen. • Naturarealer, herunder skov, der under byggeprojektet blev fjernet på Feriebyens matrikel, bliver genoprettet. • Fjernelse af enhver vejret der tilhører de nye huse i forhold til Feriebyens matrikel (rettelse i tingbogen). • Omlægning af de nye huses vejnet, så at alle adgangsveje og forgreningsveje ligger enten på de nye huses matrikel eller på kommunal jord. Alternativt skal Feriebyen kompenseres for det areal, der skal afstås. • Ny grundejerforening for de 10 nye huse. • Servitut om fri færdsel ophæves. • Alt bekostes af kommunen. 	<p>ringsværdige landskabskarakter – kystnær skov med bebyggelse i lysninger. Se generelt svar C.</p>	
4	<p>17. januar 2023 Leo Bjørnskov og Jytte Lyngvig Hus nr. 20</p>	<p>Afsender har følgende idéer og forslag til planlægningen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Skov og natur skal genskabes omkring de nye huse. 2. Der skal være beplantning frem for volde mellem de nye huse og fælleshusområdet. 3. Hovedstien skal være adgangsvej for redningskøretøjer til stranden 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se generelt svar C. 2. Se generelt svar B. 3 og 6. Se generelt svar D. 4. Se generelt svar A. 5. Se generelt svar E. 7. Se generelt svar C. Herudover henvises til, at driftsopgaven, der sikrer områdets naturindhold, varetages af 	

		<p>4. Det skal ikke være tilladt at parkere omkring de nye huse</p> <p>5. <i>Kommunen bør undersøge de juridiske muligheder/problemer ved separate grundejerforeninger</i></p> <p>6. Vejene i det samlede område skal være sikre for børn</p> <p>7. <i>"Vilde" naturområder bevares, så dyrene stadig har gemmesteder i feriebyen.</i></p>	<p>grundejerforeningen. En sikring af naturindhold skal dog ske i det fælles arbejde med en landskabsplan for området, der pågår parallelt med lokalplanen.</p>	
5	<p>22. januar 2023 Morten Damm Rasmussen hus 24</p>	<p>Afsender har følgende idéer og forslag til planlægningen der skal styrke landskabets naturpræg:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De grønne områder skal sikres 2. Afskærmning skal ske med beplantning og ikke volde 3. Der skal tilplantes omkring de 10 nye huse. 4. Der skal være sikker adgang til stranden gennem området. 5. Det samlede område skal friholdes for parkering ved husene 6. Interne veje til de nye huse bør gøres smallere og tilplantes i kanten 7. Grusstier ved de nye huse kan slynges mere. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se generelt svar C 2. Se generelt Svar B. 3. Se generelt svar C. Forslaget til lokalplan regulerer principperne for landskabets visuelle karakter. En plan for beplantning af arealer omkring de nye huse er en del af arbejdet med landskabsplanen. 4. Se generelt svar D. 5. Se generelt svar A 6. og 7. Der er i forslaget til lokalplan defineret en minimumsbredde af veje og stier af hensyn til sikker færdsel. En landskabelige bearbejdning af de nye interne veje og stier til de 10 nye huse tages med videre i arbejdet med landskabsplanen. 	

		8. Bevaring af steder til boldspil. Ønske om at tilføje en beachvolleybane.	8. Administrationen indstiller, at området fastholdes som et frit tilgængeligt fælles friareal, og eksisterende bygninger til fælles formål sikres til fælles formål. Forslaget til lokalplan ændrer ikke på mulighederne for placering af rekreative faciliteter. Ideer til yderligere rekreative faciliteter videregives til Grundejerforeningen.	
6	23. januar 2023 Frank og Conni Bendsen	Afsender har følgende idéer og forslag til planlægningen: 1. Kun parkering i kanten af området af hensyn til sikker færdsel i området for børn, dyreliv og ro omkring husene. 2. Forskellige vilkår for beskatning, belåning og brug af huset som pensionist for dem der har købt huse som ejerlejligheder af Dansk Folkeferie og dem der har købt huse på egen grund af Skanlux. 3. Fasthold fri færdsel i hele området. 4. Fasthold fælles friarealer - <i>fælles legeplads, hoppepude, tennisbaner, fodboldbane, skovområder</i> 5. Opsætning af el-standere på nuværende fælles parkering – der spørges til hvem der betaler 6. Fjern volde mellem de 10 nye hus og fælleshusområdet – der spørges til hvem der betaler	1. Se generelt svar A. 2. Se nedenstående redegørende tekst fra lokalplanen: Marielyst Ferieby er i dag et sommerhusområde. Den foreslåede ændring af plangrundlaget vil alene medføre, at de faktiske og aktuelle forhold, bliver afspejlet i den nye lokalplan. Med ændringen fra feriecenter til sommerhusformål i plangrundlaget vil der ikke ske en ændring af Feriehusenes retlige status. De 143 feriehus, der indgik indtil afviklingen af Dansk Folkeferie, har siden opdelingen i ejerlejligheder været fast ejendom til ferieformål beliggende i et sommerhusområde. Det vil de forsat være. 3. Se generelt svar D. 4. Se generelt svar C vedrørende områdets landskab og skovområder.	

		<p>7. Redning af store træer, hvis rødder og stammer lige nu er dækket af jordvolde. Hvem skal betale?</p> <p>8. Etablering af en gangsti langs hovedvejen ned til de 10 nye huse for at øge sikkerheden- der spørges til, hvem der betaler</p>	<p>Administrationen indstiller, at området fastholdes som et frit tilgængeligt fælles friareal, og eksisterende bygninger til fælles formål sikres til fælles formål. Forslaget til lokalplan ændrer ikke på mulighederne for placering af rekreative faciliteter.</p> <p>5. Forslaget til lokalplan regulerer, at der ikke må parkeres andre steder end på fælles parkering. Som beskrevet i lokalplanen udløser byggetilladelse til hvert enkelt at de 10 nye huse ikke krav om etablering af ladestander ift. Ladestanderbekendtgørelsen.</p> <p>Forslaget til lokalplan er ikke til hindrer for, at grundejerforeningen etablerer ladestander på fællesparkeringen.</p> <p>Etablering af el-ladestander på fællesparkering varetages og betales af Grundejerforening.</p> <p>6. Se generelt svar B. Det økonomiske ansvar for at bringe volde i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser er i skrivende stund uafklaret.</p> <p>7. I forbindelse med arbejdet med landskabsplanen og anlægsarbejdet med at bringe volde i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser vil der blive arbejdet med at sikre eksisterende store træer. Det økonomiske</p>	
--	--	---	---	--

			<p>ansvar for at bringe volde i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser er i skrivende stund uafklaret.</p> <p>8. Tilpasning af veje og stiforløb i området påhviler som udgangspunkt grundejerforeningen.</p>	
7	<p>24. januar 2023 Henrik Sunesson Bøtølundvej 106</p>	<p>Afsender har følgende idéer og forslag til planlægningen:</p> <p>1. Kørsel i området skal begrænses mest muligt af hensyn til sikker færdsel for børn til legepladsen og mindre slid på veje. Der foreslås bagagevognssystem på parkeringspladserne, så der heller ikke er kørsel i forbindelse af- og pålæsning. Der foreslås en evt. differentiering, hvor kørsel i området er tilladt udenfor højsæson.</p>	<p>1. Administrationen indstiller, at lokalplanen fastholder, at parkering skal ske i kanten af området. Se generelt svar A.</p> <p>Anden regulering af færdsel i området kan ikke reguleres i lokalplanen og varetages af grundejerforeningen. Ideer til bagagevogne og differentierede regler for kørsel videregives derfor til grundejerforeningen.</p>	
8	<p>26. januar 2023 Bjørn Thomsen Bøtølundvej 119</p>	<p>Afsender har følgende idéer og forslag til planlægningen:</p> <p>1. Adgang til fælles faciliteter for alle i området skal sikres for at understøtte fællesskabet.</p> <p>2. Voldene skal blive, da de bidrager til en afskærmning af de 10 nye huse i tråd med andre rolige oaser i bebyggelsen.</p> <p>3. Fælleshuset skal være for alle områdets husejere.</p>	<p>1. og 3. Lokalplanen regulerer ikke adgangen til fælles faciliteter.</p> <p>2. Se generelt svar B.</p> <p>4. Driften af området varetages af grundejerforeningen. Forslaget til lokalplan udpeger landskabets karakter - kystnær skov med naturpræg - som bevaringsværdigt.</p> <p>5. Se generelt svar A. Da der ikke kan parkeres ved husene, skal el-biler serviceres af el-ladestander f.eks. på fælles parkeringsarealer.</p>	

		<p>4. Skovarealerne ønskes gjort mere tilgængelige gennem en oprydning i bundbeplantningen.</p> <p>5. Det skal være muligt at oplade sin el-bil ved el-ladestanderne ved husene.</p> <p>6. Husene skal isoleres, så de er energirigtige.</p> <p>7. Lokalplanen åbner mulighed for to grundejerforeninger</p>	<p>Som beskrevet i forslaget til lokalplan udløser byggetilladelse til hvert enkelt af de 10 nye huse ikke krav om etablering af ladestanderne ift. Ladestanderbekendtgørelsen.</p> <p>Forslaget til lokalplan er ikke til hinder for, at grundejerforeningen etablerer ladestanderne på fællesparkeringen.</p> <p>6. Der kan ikke med hjemmel i planloven stilles krav til bygningers energiforbrug. Dette er reguleret i bygningsreglementet.</p> <p>8. Se generelt svar D.</p>	
9	<p>26. januar 2026 Kulturmindeforeningen Formand Anita Ulrik Sørensen</p>	<p>Afsender har følgende idéer og forslag til planlægningen:</p> <p>1. Kulturmiljøet skal bevares – herunder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>bevaring af den oprindelige klyngebebyggelsesplan,</i> • <i>de oprindelige huses ydre udformning med hensyn til placering, materiale og husenes størrelse mht. omfang og højde</i> • <i>og at retningslinjerne for fremtidigt byggeri understøtter det oprindelige bygningsmiljø.</i> • <i>den oprindelige karakter af åbent park/skov miljø og områdets stisystem bevares.</i> 	<p>1. Med forslag til kommuneplantillæg 24 udvides kulturmiljøudpegningen til at omfatte hele lokalplanområdet og kulturmiljøbeskrivelsen og fastsættelse af områdets sårbarheder opdateres. Kulturmiljøet vil derfor være bedre sikret, og sårbarheden overført til privatisering af fælles friarealer og individualisering af de enkelte huse er videreført i lokalplanens bestemmelser, så husene forbliver ens, og det ikke er tilladt at privatisere de fælles friarealer. Forslaget til lokalplan omfatter detaljerede bestemmelser for bevaring af bebyggelse og områdets landskab.</p>	

		<p>2. Medtag eksisterende bestemmelse om, at de ubebyggede arealer skal fremtræde med karakter som græs- og skovklædt naturområde.</p> <p>3. Opretholdelse af offentlige stier gennem området som historiske spor.</p>	<p>2. Der er medtaget bestemmelser for dette dog med andre formuleringer men tilsvarende betydning. Se også generelt svar C.</p> <p>3. Områdets eksisterende hovedstier er sikret med lokalplanen. Se også generelt svar D.</p>	
10	<p>26. januar 2023 Susanne Bjørk og Ib Vanman Sørensen</p>	<p>Afsender har følgende spørgsmål samt idéer og forslag til planlægningen:</p> <p>SPØRGSMÅL</p> <p>1. Er lokalplan 19 med tillæg eller dele deraf stadig gældende?</p> <p>2. Hvem varetager tilsyn og overholdelse af love, regler og hensynet til den eksisterende kulturmiljøudpegning?</p> <p>3. Hvilke love, regler og hensyn gælder der indenfor et udpeget kulturmiljøområde, hvad må man, og hvad må man ikke? og hvem refererer man til?</p> <p>4. Hvem sikrer, at byggeområdet afleveres i henhold til aftaler, installationer, opryddet og beplantet?</p> <p>5. Er der givet tilladelse til trækning af kabler og opstilling af ladestander på Fællesområder?</p> <p>6. Er der givet tilladelse til etablering af affaldsområder på fællesområder?</p>	<p>SPØRGSMÅL</p> <p>1. Frem til vedtagelse af et nyt plangrundlag er lokalplan SYD 19 med tillæg gældende. Efter vedtagelsen aflyses lokalplan SYD 19 og tillæg 1 hertil.</p> <p>2. Guldborgsund Kommune er ansvarlig myndighed for kulturmiljøudpegninger.</p> <p>3. Det eksisterende kulturmiljø er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplan 2019-2031:</p> <p>1. Kulturmiljøregistreringer er angivet på kort.</p> <p>2. De kulturhistoriske elementer i landskabet skal så vidt muligt bevares og i nødvendigt omfang plejes.</p> <p>3. Der skal inden igangsættelse af byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb (som f.eks. skovrejsnings- og naturgenopretningsprojekter), der i væsentlig grad kan påvirke de kulturhistoriske værdier, foretages en konkret vurdering af, om sådanne indgreb vil være i strid med hensynet til kulturhistoriske interesser.</p>	

		<p>7. Er der givet tilladelse til parkeringspladser med plastikarmering på fællesområder? Der er jo udlagt arealer til fælles parkering!</p> <p>8. Er området godkendt i forhold til oprydning efter byggeriets aflevering? Der findes stadig byggeaffald i områderne, rionet, rester af tagsten mm.</p> <p>9. Er der givet tilladelse til nedgravning af trampoliner på fællesarealet?</p> <p>10. Der er stort set ikke genplantet i forbindelse med aflevering af projektet, hvordan og af hvem sikres det?</p> <p>11. Sti med deklareret færdselsret af 31-10-1942 til diget ved fælleshuset overholder ikke retningslinjer for vej og sti profiler i lokalplan 19!</p> <p>FORSLAG</p> <p>1. Det særlige kulturmiljø, de grønne områder, små skove og bebyggelse i klynger skal sikres.</p> <p>2. Ingen yderligere udstykning.</p> <p>3. Parkering holdes på fælles parkering som i dag af hensyn til trafiksikkerhed.</p> <p>4. Trafiksikring af intern sivevej til de 10 nye huse.</p>	<p>4. Aktiviteter, herunder f.eks. byggeri samt andre aktiviteter inden for kulturmiljøer, der kan ændre kultursporene, skal så vidt muligt undgås eller begrænses.</p> <p>Som en del af kommunens administrationsgrundlag ligger der en beskrivelse af værdifuldt kulturmiljø - 395 - 18 Dansk Folkeferie, hvor der er angivet følgende sårbarhed:</p> <p>FerieCentrets oprindelige bygninger er sårbare over for forfald/nedrivning samt væsentlige ændringer af arkitektur og omgivelser.</p> <p>Se tillige svar til indsigelse 9.</p> <p>4., 8. og 10: Færdiggørelse af arealer omkring de nye huse udestår og skal gøres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. En plan for beplantning af arealer omkring de nye huse er en del af arbejdet med landskabsplanen.</p> <p>5., 6., 7. og 9. Administrationen indstiller at lokalplanen for hele området, herunder, matrikler 8ne og 8nf, fastsætter ens bestemmelser for fælles friarealer. Forhold, der er i strid med et nyt vedtaget plangrundlag, skal oprettes herefter i det omfang, der ikke tidligere er truffet afgørelse om, at forholdene er eksisterende lovlig anvendelse.</p>	
--	--	--	---	--

		<p>5. Udpegning af samlet område til rekreative fælles aktiviteter,</p> <p>6. Én grundejerforening i området</p> <p>7. Fastholdelse af stier og etablering af nye der sikrer sammenhæng til kyst. Herunder redningsvej til diget.</p> <p>8. Tilplant volde af hensyn til dyre og planteliv.</p> <p>9. Ingen reflekterende overfalder.</p>	<p>11. Se generelt svar D.</p> <p>FORSLAG</p> <p>1. Med forslag til kommuneplantillæg 24 udvides kulturmiljøudpegningen til at omfatte hele lokalplanområdet og kulturmiljøbeskrivelsen og fastsættelse af områdets sårbarheder opdateres. Kulturmiljøet vil derfor være bedre sikret, og sårbarheden overfor privatisering af fælles friarealer og individualisering af de enkelte huse er videreført i lokalplanens bestemmelser, så husene forbliver ens, og det ikke er tilladt at privatisere de fælles friarealer.</p> <p>2. Forslaget til lokalplan giver udelukkende mulighed for en sokkeludstyknings af de enkelte eksisterende huse. Der er således ikke mulighed for at udstykke til yderligere bebyggelse.</p> <p>3. Se generelt svar A</p> <p>4. og 7. Se generelt svar D</p> <p>5. Forslaget til lokalplan giver bred mulighed for at fastholde rekreative faciliteter og udvikle nye i grundejerforeningen der, hvor det er hensigtsmæssigt. Dog kan der kun etableres nye bygninger til fælles faciliteter i mindre omfang ved siden af fælleshuset.</p>	
--	--	---	--	--

			<p>6. Se generelt svar E</p> <p>8. Se generelt svar B</p> <p>9. Forslaget til lokalplan giver mulighed for, at der kan etableres anden energiforsyning i form af solceller.</p>	
11	<p>27. januar 2023 Martin Pohlmann Kraghave Gaabensevej 72 C 4800 Nykøbing F</p>	<p>Afsender har følgende idéer og forslag til planlægningen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sikring af fri færdsel 2. Mindskning af ydre volde og etablering af passager igennem 3. Indre volde fjernes 4. Mere beplantning omkring de 10 nye huse. 5. Tagstensfarve på de 10 nye huse tilpasses området. 6. Ingen parkering ved de nye huse og de to eksisterende store sommerhuse. 7. Tidsbegrænsning af biltrafik i området med bomme. 8. Indskrænkning af vejarealer 9. Én ejerforening i området 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se generelt svar D 2. og 3. Se generelt svar B. Der er ikke i Forslaget til lokalplan stillet krav om stipassager gennem voldene, men lokalplanen begrænser ikke muligheden, for at de kan etableres. 4. Se generelt svar C 5. Forslaget til lokalplan lovliggør de 10 nye huse, som de er opført. Dette er begrundet i kulturmiljøbeskrivelsen. 6. Se generelt svar A 7. Forslaget til lokalplan fastholder, at parkering skal ske i kanten af området. Se generelt svar A. Anden regulering af færdsel i området kan ikke reguleres i lokalplanen og varetages af grundejerforeningen. 8. Se generelt svar D 9. Se generelt svar E 	

12	<p>27. januar 2023 Claus & Lisa Gjerulff Hus 50</p>	<p>Afsender har følgende idéer og forslag til planlægningen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Beplantning skal genoprettes ud til Bøtøvej og på arealerne omkring de 10 nye hus med samme præg som resten af området. 2. Beplantning skal genoprettes mod parkeringsarealer for at skærme for lysgener. <p><i>Jeg foreslår at beplante forhøjninger ud mod parkeringspladser med Gyvel eller andre buske, gerne med farve og hurtigt voksende, som ses på området mellem diget og stranden.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Beplantning skal genoprettes ud til hovedstien til kysten for at skærme de nærmeste huse. 4. Trafikken til de 10 nye huse skal fordeles på flere tilkørselsveje. Dette så vejen på bagsiden af fælleshuset kan sløjfes. 5. Der skal ikke fældes yderligere for at gøre plads til parkeringspladser. 6. Det foreslås at etablere evt. yderligere parkering ved volden ved de 10 nye huse. 7. Der skal ikke være mere belysning i feriebyen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1., 2. og 3. Se generelt svar C. Forslaget til lokalplan regulerer principperne for landskabets visuelle karakter. En plan for beplantning af arealer omkring de nye huse er en del af arbejdet med landskabsplanen. Forslaget medtages i det videre samarbejde om landskabsplanen. 4. Forslaget til lokalplan fastholder den eksisterende vejstruktur. Der udlægges ikke nye kørselsveje for at fastholde mest mulig eksisterende beplantning og landskab. Forslaget til lokalplan sikrer til gengæld minimumsbredden af eksisterende sti- og vejforløb se generelt svar D. 5. Se generelt svar A. 6. Se generelt svar A. Der udlægges ikke yderligere parkeringsområder. Princippet om placering af parkering i kanten af området fastholdes. Søgetrafikken til et centralt placeret parkeringsområde vurderes u hensigtsmæssigt i forhold til trafikmængderne på de interne siveveje. Søgetrafik er den evt. ekstra forgæves kørsel til parkeringsarealer, der allerede er optaget. 7. Forslaget til lokalplan tillader kun belysning svarende til den eksisterende i området. 	
----	---	--	---	--

		<p>8. Der ønskes udendørs bruser ved fælleshuset og det offentlige toilet syd for området.</p>	<p>8. Forslaget videregives til grundejerforeningen ift. en placering ved fælleshuset. Det udlagte byggefelt til nye fælles faciliteter gør det muligt for grundejerforeningen at imødekomme forslaget. Guldborgsund Kommune har ingen planer om at udvide faciliteterne omkring det offentlige toilet syd for området.</p>	
--	--	--	---	--

Ideer og forslag til planlægningen fra borgermøde d. 14. januar 2023:

Nr.	Afsender	Resumé	Teknik og miljø myndighedens bemærkninger	Udvalget og Byrådet supplerende bemærkninger.
1	Ideer og forslag fra de fem borde	<p>På borgermødet blev der ved 5 borde debatteret udfordring, problemstillinger, bevaringsværdier og ønsker til fremtiden. Herunder er tematiseret de konkrete forslag til planlægningen:</p> <p>1. Parkering</p> <ul style="list-style-type: none"> • Løs "parkeringskaos" på fælles-parkeringspladser ved at tillade parkering ved de 10 nye huse. • Der mangler parkering • Der er altid parkering på den sydlige p-plads • Der skal ikke inddrages flere arealer til parkering. • Tilladt parkering ved de nye huse er i strid med områdets principper for færdsel og landskabskvaliteter omkring huse samt den etablerede kultur omkring færdsel i området. • Fælles parkeringsområder skal fremtidssikres med ladestander til el-biler <p>2. Volde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Volde som afskærmning skal kombineres med beplantning. 	<p>1. Parkering</p> <p>Se generelt svar A.</p> <p>Som beskrevet i Forslaget til lokalplan udløser byggetilladelse til hvert enkelt af de 10 nye huse ikke krav om etablering af ladestander ift. Ladestanderbekendtgørelsen.</p> <p>Forslaget til lokalplan er ikke til hinder for, at grundejerforeningen etablerer ladestander på fællesparkeringen.</p> <p>2. Volde</p>	

		<ul style="list-style-type: none"> • Volde skal fjernes og erstattes med beplantning. • Voldene skal færdiggøres – manglende kvalitet. • Vold mellem gammel og ny bebyggelse afskærer færdslen til vandet. <p>3. Landskab</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mere beplantning ved husene fra 1980-1990'erne. • Mere beplantning ved de 10 nye huse. Så det får samme karakter og det samlede område kommer til at hænge sammen som landskab. • Ingen trampoliner på de fælles friarealer • Ønske om en tydelig beplantningsplan • Områdets landskab skal fastholdes som et samlet fællesområde. • Det naturskønne skal der værnes om. • Beplantning der understøtter områdets naturpræg. • Ensartet landskabsudtryk for hele området. • Lav en landskabsplan inkl. plejeplan. • Fred og ro og dyreliv skal sikres. 	<p>Se generelt svar B. Forslaget til lokalplan er ikke til hinder for, at der i landskabsplanen kan arbejdes videre med at gennembyrde voldene med passager.</p> <p>3. Landskab Se generelt svar C.</p>	
--	--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Der skal ryddes op i privatisering af de fælles friarealer omkring de nye huse. • Fjerne private trampoliner ved de nye huse. <p>4. Færdsel – veje og stier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedre forbindelser til stranden • Ny vejforbindelse til de 10 nye huse der fjerner trafik fra hovedstien til vandet. • Redningsvej til vandet på hovedstien. • Begræns trafikken på vejen bag fælleshuset • Krydsningen mellem den nord-syd gående hovedsti og den øst-vest gående hovedsti/interne sivevej udgør et trafiksikkerhedsproblem. • Kørsel til de 10 nye huse og gående færdsel til stranden på hovedstien udgør et trafiksikkerhedsproblem denne vej/sti skal indrettes bedre. • Hovedstiens bredde mellem fælleshus og dige er et problem • Den frie færdsel på fælles friarealer skal guides ved hjælp af belagte stier. • Stier til vandet markeres med træbelægning som andet sted i Marielyst. 	<p>4. Færdsel – veje og stier Se generelt svar D.</p> <p>Forslag til skiltning og belægningstyper videregives til grundejerforeningen.</p>	
--	--	--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Bedre skiltning i området <p>5. Grundejerforening</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fasthold at der er én grundejerforening • Der bør være to uafhængige grundejerforeninger <p>6. Solceller</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ønske om mulighed for opsætning af solceller <p>7. Fællesfaciliteter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bevar fælleshus, legeplads og tennisbane • Ønske til fælles sauna. <p>8. Udstykning</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mulighed for sokkeludstyknig • Ikke mulighed for yderligere udstykning og etablering af flere sommerhuse. 	<p>5. Grundejerforening Se generelt svar E.</p> <p>6. Solceller Forslaget til lokalplan giver mulighed for, at der kan etableres anden energiforsyning i form af solceller.</p> <p>7. Fællesfaciliteter Forslaget til lokalplan giver bred mulighed for at fastholde rekreative faciliteter og udvikle nye i grundejerforeningen. Dog kan der kun etableres nye bygninger til fælles faciliteter i mindre omfang ved siden af fælleshuset.</p> <p>Forslag om fællessauna videregives til grundejerforeningen ift. en placering ved fælleshuset. Det udlagte byggefelt til nye fælles faciliteter gør det muligt for grundejerforening at imødekomme forslaget.</p>	
--	--	--	---	--

		<p>9. Bygninger</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mulighed for større udhæng og terrasse-overdækning ved huse fra 1980-1990'erne • Røde tagsten på de 10 nye huse <p>10. Bevaring</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beskyt kulturmiljøet og fortællingen om feriekulturen • Bevar den fri færdsel i området • Udpeg klyngestrukturen som bevaringsværdig • Bevar den ensartede arkitektur • Bevar de fælles legepladser • Bevar de grønne områder • Stramme bestemmelser for områdets arkitektur 	<p>8. Udstykning</p> <p>Forslaget til lokalplan giver udelukkende mulighed for en sokkeludstyknig af de enkelte eksisterende huse.</p> <p>9. Bygninger</p> <p>Den ensartede arkitektur for bygninger i samme klynge er en bærende værdi i kulturmiljøet. Forslaget til lokalplan omfatter derfor omfattende bevarende bestemmelser, der sikrer, at huse fortsat er ens i de enkelte klynger. Der er derfor ikke givet mulighed for individuel tilpasning af udhæng og terrasseoverdækning.</p> <p>Forslaget til lokalplan medtager ikke en tilpasning af bygningsarkitekturen for de 10 nye huse.</p> <p>10. Bevaring</p> <p>Med forslag til kommuneplantillæg 24 udvides kulturmiljøudpegningen til at omfatte hele lokalplanområdet, og kulturmiljøbeskrivelsen og fastsættelse af områdets sårbarheder opdateres. Kulturmiljøet vil derfor være bedre sikret, og sårbarheden overfor privatisering af fælles friarealer og individualisering af de enkelte huse er videreført i lokalplanens bestemmelser, så husene forbliver ens, og det ikke er tilladt at privatisere de fælles friarealer.</p>	
--	--	---	---	--

		<p>11. Affald</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er et problem at de 10 nye huse har deres egen affaldsøer inde i området. <p>12. Anvendelse/Ejerforhold</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anvendelsesstatus som ejerlejligheder eller sommerhuse hvad angår husene frasolgt af Dansk Folkeferie betyder noget for finansiering og udlejning og brug som pensionistbolig. 	<p>Herudover sikrer det nye plangrundlag fortsat fri færdsel i området for gående på de fælles friarealer.</p> <p>Forslaget til lokalplan medtager bevarende bestemmelser, der sikrer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klyngestrukturen, da der ikke kan opføres nyt, men udelukkende at eksisterende bygninger kan genopføres som de fremstår i dag. • ensartet bebyggelse i de enkelte klynger • landskabets karakter og sammenhæng i hele området • Området fastholdes som et frit tilgængeligt fælles friareal og eksisterende bygninger til fælles formål sikres til fælles formål. <p>11. Affald</p> <p>De etablerede affaldsøer ved de 10 nye huse fastholdes i Forslaget til lokalplan. Disse er i overensstemmelse med kommunens affaldsplan samt affaldsregulativet.</p> <p>12. Anvendelse/Ejerforhold</p> <p>Marielyst Ferieby er i dag et sommerhusområde. Den foreslåede ændring af plangrundlaget vil alene medføre, at de faktiske og aktuelle forhold bliver afspejlet i den nye lokalplan.</p>	
--	--	--	---	--

		<p>13. Konflikt håndtering</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ønske om at kommunen spiller en aktiv rolle i konflikt håndtering i området. Bidrager til professionel hjælp. <p>14. Økonomi ift. landskabsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hvem skal betale for færdiggørelse af landskab omkring de nye huse • Hvem skal betale for ændring af veje/stier • Hvem skal betale for ny beplantning i den "gamle del" af området. 	<p>Med ændringen fra feriecenter til sommerhusformål i plangrundlaget vil der ikke ske en ændring af Feriehusenes retlige status. De 143 feriehusene, der indgik indtil afviklingen af Dansk Folkeferie, har siden opdelingen i ejerlejligheder været fast ejendom til ferieformål beliggende i et sommerhusområde. Det vil de fortsat være.</p> <p>13. Konflikt håndtering Kommunen bistår med Forslaget til lokalplan til at fastlægge klare bestemmelser, hvad angår områdets fysiske udformning. Dette overflødig gør uoverensstemmelser i grundejerforeningen, hvad dette angår.</p> <p>Kommunen bidrager aktivt til en dialog med tidligere bygherre.</p> <p>14. Økonomi ift. landskabsplan Det økonomiske ansvar for at bringe volde mm. i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser er i skrivende stund uafklaret.</p>	
--	--	--	--	--

Bilag 1: Indsendte høringssvar indenfor fristen i deres fulde længde.

Bilag 2: Opsamling på gruppedebatter på borgermøde d. 14. januar 2023.

Bilag 3: Notat fra Horten Advokater vedrørende lovløghedsbestemmelse i lokalplan 224 – Marielyst Ferieby.

Guldborgsund Kommune
Parkvej 37
4800 Nykøbing F.
Att.: Morten Størup



Nykøbing F., den 26. januar 2023

Ideer og forslag til Debatoplæg Planlægning for Marielyst Ferieby

Kulturmindeforeningen har med interesse læst Debatoplæg – Planlægning for Marielyst Ferieby.

Fra Kulturmindeforeningen skal vi hermed opfordre til, at den fremtidige lokalplan for Marielyst Ferieby fastlægger bestemmelser, der sikrer en bevaring af området, som det betydningsfulde kulturmiljø den oprindelige ferieby udgør i området og for Marielyst sommerhusområde som helhed.

Dette gælder både en bevaring af den oprindelige klyngebebyggelsesplan, de oprindelige huses ydre udformning med hensyn til placering, materiale og husenes størrelse mht. omfang og højde og at retningslinjerne for fremtidigt byggeri understøtter det oprindelige tænkte bygningsmiljø.

En bevaring af Feriebyen som kulturmiljø, anbefales også at omfatte de ubebyggede arealer i hele planområdet, således at den oprindelige karakter af åbent park/skov miljø og områdets stisystem bevares.

I gældende lokalplan indgår en bestemmelse om, at de ubebyggede arealer skal fremtræde med karakter som græs- og skovklædt naturområde. Denne bestemmelse foreslås medtaget i den kommende lokalplan.

Ligeledes er det vigtigt, at de offentlige stier gennem området sikres opretholdt, hvilket kan understøtte sammenhængen mellem omkringliggende sommerhusområder, feriebyen og kysten og dermed også områdets historiske spor.

Med venlig hilsen

Kulturmindeforening Nykøbing F.

Anita Ulrik Sørensen
formand

Morten Størup

Fra: [REDACTED]
Sendt: 23. januar 2023 14:32
Til: Morten Størup
Emne: Borgermøde - den 14-jan-2023

Hej Morten

Tak for borgermødet den 14-januar.

Vi vil gerne gentage følgende, så du og den nuværende Kommunalbestyrelse kommer til at se det. Som det blev nævnt sidst på mødet.

- Bilfrit område.
 - Følge de nuværende Ferieby grundejerforenings regler.
 - Der skal kun være P-pladser uden for bebyggelsen.
 - KUN af- og pålæsning ved husene, når man ankommer og rejser.
 - Børnene skal kunne færdes sikkert.
 - Ro og fred - ingen tomgang ved husene.
 - Dyreliv omkring husene.

- Der er forskel på, om vi har købt en ejerlejlighed, som er del af en ferieby - eller om vi har købt et sommerhus fra Scanlux
 - Beskatning
 - Belåning
 - Brug af huset som pensionist
 - Fælles matrikel - allemandsretten til at kunne bevæge sig alle steder inden for feriebyen
 - Fælles legeplads, hoppepude, tennisbaner, fodboldbane, skovområder etc. i feriebyen

- Få en jurist til at kigge lovgivning og dokumentation igennem.

- I forbindelse med høringsrunden, INDEN den daværende Kommunalbestyrelse gav Scanlux tilladelse til at bygge,
 - - modtog Guldborgsund Kommune ca. 800 A4 hørings svar. Måske er det en god ide at skimme disse sider igennem.
 -
- Opsætning af el-standere ved de nuværende P-pladser - IKKE inde ved husene. Hvem skal betale?
- Nedrivning af de inderste jordvolde (ud mod legeplads og fælleshus). Hvem skal betale?

- Redning af store træer, hvis rødder og stammer lige nu er dækket af jordvolde. Hvem skal betale?
- Etablering af en gangsti langs hovedvejen ned til Scanlux husene - for at øge sikkerheden. Hvem skal betale?

Med venlig hilsen
Frank og Conni Bendsen

Kære Guldborgsund Kommune

Nedenfor bemærkninger som kan indgå i arbejdet med Lokalplan for Marielyst Ferieby i den kommende lokalplan under dennes behandling i udvalg og kommunalbestyrelse.

De bedste hilsner

Bjørn Thomsen

Bøtølundvej 119

Kulturmiljø

I kulturmiljøudpegningen bør feriebyens idegrundlag søges fastholdt. Feriebyen baserer sig på det tidligere Feriecenters kollektive idegrundlag, hvor så mange som muligt får adgang til at bebo området huse. Husene skal være fremsynede, som feriecenteret var, hvor grundlaget er energivenlige installationer og bygninger samt understøttelse af bæredygtighed bl.a. vedr. el-biler mfl.

Fælles faciliteter

Det bør sikres, at de fysiske spor efter tiden som feriecenter bevares. Det er særligt området fælles faciliteter, der skal sikres adgang til og fælles brug af. Tennisbaner, boldbaner og legepladsen bør der være fri adgang til uden låse for området beboere i overensstemmelse med den fællesskabsånd, der blev tilstræbt i de fagforeningsbaserede feriehusene.

De nævnte fællesområder skal, som i feriecenterets tid, fortsat udgøre "oaser" omkranset af bevoksning, der styrker oplevelsen af et særligt ferieområde baseret på fællesskab i bebyggelsen samt skaber ro. De nuværende volde udgør en del af dette billede. Samtidigt skal det tilstræbes, at der er ro til feriestemning på trods af, at mange af feriecenterets huse ligger tæt på hinanden. Voldene er med til at understøtte, at også de nye familiehusene opnår en afskærmning.

Fællesbygningerne er nu desværre i stort omfang overgået til privat ejere eller nedrevet, hvorved grundideen i feriecenteret fælles struktur næppe kan lade sig gøre for disse enheder. Fælleshuset er eneste fælles bygning tilbage, der harmonerer med feriecenterets idegrundlag. Fælleshuset bør fastholdes som fælles for alle i feriebyen og der skal skabes lige adgang for alle i feriebyen til at bruge det, hvilket vil være i samklang med sporene fra feriecenterets tid, som kommunen ønsker at understøtte. Hvis fælleshuset skal anvendes på anden vis, kan det kun ske ved, at de to grundejerforeninger begge er enige herom.

Beplantning

Der er gennem årene sket en betydelig selvsåning af buske og træer i området, som vanskeliggør ferieudnyttelse. I feriecenterets tid var området baseret på fællesskab ved, at beboerne kunne anvende disse mellemliggende arealer. Der bør tilstræbes en vedligeholdelse og fældning af en del af de vildtvoksende træer og buske. Hermed skabes dels bedre forhold for fællesskabet gennem øget tilgængelighed dels et klart signal om området historiske fortid som feriecenter.

Biler og klima

Det nuværende præg af bilfrit område skal fastholdes. Det skal naturligvis forenes med ønsket om en bæredygtig bebyggelse og understøttelse af den generelle klimadagsorden. I det omfang der etableres el standere til biler ved husene, skal biler have mulighed for parkering ved el-standeren. Tilsvarende bør det

tilstræbes, at husene isoleres så unødvendig energiforbrug undgås. Feriebyen bør fastholde feriecenterets ide om at være et fremsynet ferieområde. Da bebyggelsen blev grundlagt af fagforeningerne, var energiudfordringen ubetydelig, men i den daværende tids ånd bør husene nu fremstå energirigtige.

For de mange og ikke kun de få

Et vigtigt element i feriecenteret var at skabe adgang for familier til den unikke strand til en bæredygtig pris. Ideen om at skabe gode oplevelser for familier bør fastholdes primært gennem samme tiltag som i feriecenteret tid, nemlig gennem udlejning/dele. Hermed får mange adgang til den unikke natur. Det er ikke i overensstemmelse med feriecenterets idegrundlag, at husene alene skal forbeholdes en minoritet, som har købt sig til rettighederne.

Idegrundlaget for feriecenteret var at skabe adgang til enestående ferieoplevelser for familier. Det skete konkret ved at man lejede sig ind i husene. Feriecenteret skabte et feriefællesskab med fælles faciliteter for lejere og beboer i feriecenteret. Denne kollektive værdi bør fastholdes gennem at området, som i feriecenterets periode, og til dels efterfølgende, er forbeholdt for de mange beboere og gæster i Marielyst Ferieby.

To grundejerforeninger

Der synes i dag at være meget forskellige holdninger mellem de oprindelige huse og de 10 nye familiehuse. De 10 nye familiehuse baserer sig på den kollektive tankegang fra feriecenteret og muliggør, at så mange mennesker får adgang til ferie i denne unikke natur. Samtidigt er de nye familiehuse baseret på tidssvarende bebyggelse dels med hensyn til miljø- og klimahensyn dels med, hvad familier i dag efterspørger for at kunne bruge den danske natur. Der åbnes med denne lokalplan mulighed for, at der i området kan være 2 grundejerforeninger dels for de 10 familiehuse dels for de oprindelige huse. Familiehuse er isoleret fra den øvrige bebyggelse, hvorfor der ikke opnås gener fra familiehuse. Gennem to grundejerforeninger skabes de bedste betingelser for en bæredygtig udvikling såvel miljømæssigt som økonomisk. Det gælder såvel for kommunen som for de to grundejerforeninger.

Understøtte lokalsamfundet

Familiehuse understøtter ikke alene, at flere får adgang til Marielyst skønne strand og natur i god tråd med det daværende feriecentres andels- og fagforeningstankegang. Nok så væsentligt understøtter de det lokale erhvervsliv gennem at tiltrække købedygtige mennesker. En kommune som Guldborgsund fokuserer naturligvis på, hvordan det er muligt at skabe en mere økonomisk bæredygtig kommune. Når de lokale butikker og restauranter dels blive flere dels kan holde længere åbent, er det såvel en fordel for sommerhusbeboerne som de fastboende i kommunen. Mindre økonomisk støtte fra Hovedstaden og regeringen og mere lokal bæredygtighed er langt at foretrække fremfor, at Staten pålægger Guldborgsund Kommune krav om øget bæredygtighed.

Sammenhæng mellem kysten og feriebyen m.fl. og beplantning

Øgede skatteindtægter vil også kunne anvendes til at gøre det endnu mere attraktivt at holde ferie i Guldborgsund Kommune bl.a. gennem byudvikling som Marielyst Torv samt ved hyppigere rensning af stranden. En ren strand skaber øget sammenhæng mellem kysten og feriebyen og de omkringliggende sommerhusbebyggelser og ikke mindst vil det øge velvære hos borgerne i Guldborgsund Kommune

Tilgængelighed og sikkerhed

Sikkerheden i området kan øges gennem primært oprydning af de tilgroede arealer, hvilket vil give bedre muligheder for gående og cyklister. Samtidigt kunne en fartbegrænsning i området fastholdes.

Det skovagtige og rodede/anarkistiske beplantningsmæssige præg området har i dag er ikke i overensstemmelse med feriecenterets idégrundlag om at skabe adgang for familier til strand og sol og fysiske udfoldelsesområder. I dag kan fællesskabet siges at være groet til. Det bør tilstræbes, at der gives mulighed for lys og sol og udfoldelsesmuligheder i feriebyen gennem udtynding. På de 10 nye familiehuses område er der plantet små træer, som man skal være opmærksom på ikke bliver for voldsomme.

Med en fortsat tilgroning af feriebyen opstår et forstærket behov for belysning. Det bør undgås gennem udtynding netop for at fastholde områdets miljø.

Morten Størup

Fra: [REDACTED]
Sendt: 24. januar 2023 10:23
Til: Morten Størup
Emne: Marielyst ferieby ny lokalplan

Hej Morten

Mit forslag er, at der genindføres bilfri Ferieby.

Hvis man ser på de oprindelige planer, så var feriebyen Bilfri indtil indtil 2009, hvor den nye ejerforening blev oprettet og indførte at biler kunne køre i feriebyen, der var indtil 2009 bomme ved alle indgange til området og man kunne komme ind med nøgle.

De veje/spor i feriebyen er beskrevet som gang og cykelsti.

Hvis man bevæger sig rundt i feriebyen, er det tydeligt, at biler ikke passer ind, der ligger sten alle vegne og det er ikke muligt at holde/parkere hensigtsmæssigt. Samtidig giver trafikken det et stort slid på vejene og giver en fare for børn, specielt ned til poolhusene, hvor legeplads og hoppepude ligger. Der tør man ikke sende sine mindre børn ned på egen hånd mere, pga. den massive trafik ned til poolhusene.

Man kunne lave et system med baggagevogne, som i lufthavne, med pant, som i supermarkeder, ved parkeringspladser, finansieret og den vedligeholdelse af veje der så ikke bliver nødvendig.

Det ville efter min mening være den største gevinst for feriebyen.

Man kunne også differentiere, så der kunne køres i hverdage uden for højsæson, men som udgangspunkt en bilfri ferieby.

Venlig hilsen Fam Sunesson
Bøtølundvej 106
Ejer siden 2009

Morten Størup

Fra: [REDACTED]
Sendt: 26. januar 2023 23:09
Til: Annemette Schønberg Johnsen; Morten Størup
Emne: Idéer, forslag og kommentarer til ny lokalplan Marielyst Ferieby.

Til Annemette S. Johnsen og Morten Størup.

Med baggrund i borgermøde 14. januar 23 i Væggerløse Hallen, har vi følgende input og spørgsmål til processen med etablering af ny lokalplan og lovliggørelse af Scanlux byggeriet for Marielyst Ferieby.

Først spørgsmålene:

1. Er lokalplan 19 med tillæg eller dele deraf stadig gældende?
2. Hvem varetager tilsyn og overholdelse af love, regler og hensynet til den eksisterende kulturmiljøudpegning?
3. Hvilke love, regler og hensyn gælder der indenfor et udpegede kulturmiljø område, hvad må man og hvad må man ikke? og hvem refererer man til?
4. Hvem sikrer, at byggeområdet afleveres i henhold til aftaler, installationer, opryddet og beplantet?
5. Er der givet tilladelse til trækning af kabler og opstilling af ladestandere på Fællesområder?
6. Er der givet tilladelse til etablering af affaldsområder på fællesområder?
7. Er der givet tilladelse til parkeringspladser med plastik armering på fællesområder? Der er jo udlagt arealer til fælles parkering!
8. Er området godkendt i forhold til oprydning efter byggeriets aflevering ? Der findes stadig byggeaffald i områderne, rionet, rester af tagsten mm.
9. Er der givet tilladelse til nedgravning af trampoliner på fællesarealet?
10. Der er stort set ikke genplantet i forbindelse med aflevering af projektet, hvordan og af hvem sikres det?
11. Sti med deklareret færdselsret af 31-10-1942 til diget ved fælleshuset overholder ikke retningslinjer for vej og sti profiler i lokalplan 19!

Ovenstående punkter skal afklares og ikke godkendte forhold skal rettes inden en ny lokalplan træder i kraft.

Input og forslag:

1. Det særlige kulturmiljø, de grønne områder, små skove og bebyggelse i klynger skal sikres.
2. Der må ikke ske nogen form for yderligere udstykning inden for området
3. Størst mulig sikkerhed for cyklende og gående færdsel i hele området skal sikres ved kun at tillade kørende trafik i området i forbindelse med af- og pålæsning.
4. Primær tilkørsel fra Bøtøvej til Fælleshus og poolhuse skal hastigheds- og trafiksikres.
5. Der må ikke parkeres inde i området, al parkering skal ske på de etablerede parkeringspladser i udkanten af området langs Bøtøvej.
6. Der skal udpeges et samlet område for rekreative fælles aktiviteter, fælleshus, legepladser, hoppepuder, boldbaner, trampoliner mm.
7. For at sikre størst mulig sammenhold og ensartethed i forhold til kultur, miljø, natur, rekreative aktiviteter, færdsel, parkering og brug af området skal alle huse samles i en og samme grundejerforening.
8. Sammenhængen mellem kysten, feriebyen, poolhusene og de omkringliggende sommerhusområder skal sikres ved bibeholdelse af etablerede cykelstier, gangstier og evt. etablering af nye "trampestier"
9. Sikker, tilstrækkelig og direkte forbindelse for udrykningskøretøjer til diget og stranden skal etableres.
10. Voldanlæg i området skal revurderes og evt. tilplantes med tæt bevoksning i grønne korridorer, der sikre dyreliv og biodiversitet.
11. Der må ikke etableres blanke eller skinnende overflader på hussider eller tage.
12. Der skal føres tilsyn med love, regler aftaler og hensynet til en kulturmiljøudpegning og disse skal håndhæves.

Med Venlig hilsen

Susanne Bjørk og Ib Sørensen

Morten Størup

Fra: [REDACTED]
Sendt: 17. januar 2023 10:25
Til: Morten Størup
Cc: Jytte Lyngvig
Emne: planlægning for Marielyst Ferieby.

Hermed vore forslag/ideer:

- området hvor de 10 poolhuse er bygget skal bevare/genskabe præg af natur og skov
- træer og buske bør erstatte de indre volde som afskærmning
- der bør være en adgangsvej til stranden så redningskøretøjer kan komme frem
- ingen parkering i området
- kommunen bør undersøge de juridiske muligheder/problemer ved separate grundejerforeninger("lykkelig skilsmisse")
- traffiksikre veje så små børn kan færdes sikre alene
- "vilde"naturområder bevares så dyrene stadig har gemmesteder i feriebyen

Venlig hilsen-

Jytte Lyngvig og Leo Bjørnskov.-hus nr.20

Valby 27. Januar 2023

Høringssvar Lokalplan Marielyst Ferieby

I forlængelse af borgermøde den 14. januar 2023 ønsker jeg hermed at opridse vigtige punkter i forhold til planlægningen

- Det er vigtigt at bevare/genoprette beplantningen rundt om feriebyen ud mod Bøtøvej (støj/lys) samt genopretning af beplantning til det oprindelige plantageagtige præg især omkring poolhusene.
- Det er vigtigt at bevare/genoprette beplantningen på forhøjninger der skærmer mod parkeringspladser (lysgener).
Jeg foreslår, at beplante forhøjninger ud mod parkeringspladser med Gyvel eller andre buske, gerne med farve og hurtigt voksende, som ses på området mellem diget og stranden.
- Det er vigtigt at bevare/genoprette beplantningen ud til sti overfor Skovlystvej, for at skærme husene mod nysgerrige blikke.
Sti overfor Skovlystvej markeres med gangsti og hunde i snor
- Der er kun anlagt en tilkørselsvej for biler ind til poolhusene, her skal trafikken fordeles over flere indkørsler som oprindeligt planlagt. (meget trafik i et område)
- Vejen der er etableret klods op af fælleshuset skal nedlægges
Når trafikken fordeles som oprindeligt planlagt, kan vejen genopstå som sti
- Det er vigtigt, at der ikke fælles træer/buske for at gøre plads til parkeringspladser.
Ved etablering af flere indkørsler til husene/området fordeles bilerne naturligt over flere parkeringsområder.
Skal der anlægges yderligere p-pladser foreslår jeg, at de etableres ved kanten af volden ved poolhusene, som i resten af feriebyen, (her er træerne allerede fældet) hvilket vil give mindre trafik i feriebyen.
- Det er vigtigt, at der ikke etableres yderligere belysning i feriebyen. Nuværende belysning passer til de øvrige sommerhusområder i Bøtø, hvor belysningen også er en lampe ved huset.
- Jeg foreslår, at etablere en udendørs bruser eller to ved fælleshuset og en ved toiletbygningen ved den offentlige sti.

Venlig hilsen

Claus & Lisa Gjerulff
hus 50

Morten Størup

Fra: [REDACTED]
Sendt: 13. januar 2023 20:36
Til: Morten Størup
Emne: Louise Ømann, Bøtølundvej 167 - sti naturligt forstærket i fællesområdet

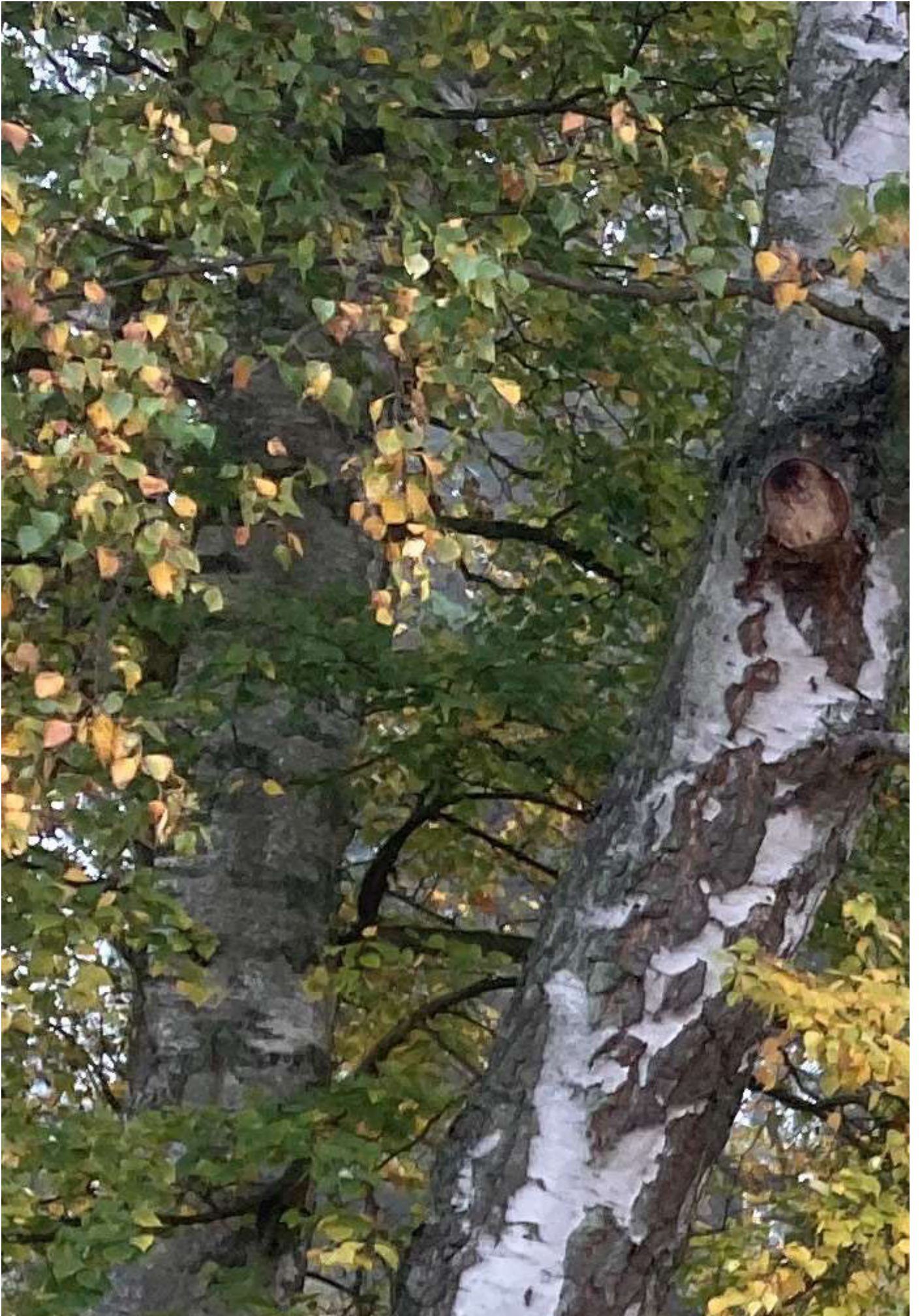
Kære Morten Størup
Godt nytår.

Jeg får desværre svært ved at nå til borgermøde om den nye lokalplan og de 10 poolhuse d. 14. januar, men vil gerne slå et lag for hvordan et stiforløb i sommerhusområdet kan "styres", ved simpel græsslåning.

Netop i den sydlige ende af bebyggelsen, hvor de smukke gamle skovfyr med den lysåbne skovbund breder sig, har vores vicevært i samråd med mig og bestyrelsen, forstærket det naturlige og oprindelige snoede stiforløb, ved at slå græsset kortere på selve stien. Dette gjorde vi, da det hurtigt kunne ses på terrænet, at de nye lejere i poolhusene skabte en ny og tungere trafik, meget tæt på de oprindelige huse, på vej til købmanden og P-pladsen. Dette er bare ét eksempel. Men det kan måske give inspiration til lignende følsomme "pletter" i området, der betrædes på nye måder, fordi vi er blevet flere i området.

Det skal ikke være nogen hemmelighed, at stien går lige forbi mit hus nr. 167 og det ser ud til at det simple greb med at slå græsset kortere på stien virker!
Jeg håber at denne løsning vil komme med i lokalplanen.

Venlig hilsen
Louise Ømann, hus nr. 167



Martin Pohlmann
Kraghave Gaabensevej 72 C
4800 Nykøbing F

Nykøbing F , 27.01.2023

Til Morten Størup
Konsulent
Guldborgsund Kommune
Center for Teknik & Miljø
Parkvej 37
4800 Nykøbing F

Vedr. Planlægning for Marielyst Ferieby

Godt hjulpet på vej af byrådspolitiker og ansatte i kommunen har Skanlux formået at bygge Megaluksuspoolhuse midt i hjertet af feriebyen.

Et produkt der i denne udformning må betegnes som luksusghetto med dertil førende hovedtrafikvej, der skærer feriebyen i to dele.

Et produkt der hverken set fra luften eller fra øjenhøjde på nogen måde er integreret eller tilpasset feriebyens øvrige arkitektur/ miljø.

Og dertil poolhusejer der afgrænser parceller omkring deres huse og vil separeres fra fælles ejerforening.

En ny lokalplan bør blandt andet garantere fri færden over hele anlægget.

Ydre jordvoldene mindskes i højden og gennembrydes af gangstier alle 15m eller sløjfes og erstattes af buskads.

Det indre volde skulle have været fjernet for længst.

Beplantning omkring poolhusene intensiveres.

Vedr husets fremtræden bør som minimum tagstensbelægning tilpasses i farven.

Parkering er ikke tilladt omkring husene og dette gælder ligeledes for anlæggets to andre specialbygninger receptionshuset og den tidligere kursuscenter.

Bilfri ferieby må være målet. Trafikken begrænses (bomme) til få dagtimer som også er muligt i andre "feriehusanlæg". Vejareal/-bredde begrænses på en minimum.

Der er kun "en" ejerforening.

Mvh

Martin Pohlmann, som husejer i feriebyen

Morten Størup

Fra: [REDACTED]
Sendt: 22. januar 2023 14:36
Til: Morten Størup
Emne: Input til lokalplan vedr. Marielyst Ferieby
Vedhæftede filer: gul er aftalte volde og grøn er tilkørsel til nye huse.jpg

Hej Morten,

Tak for et godt borgermøde sidste lørdag. Det var et godt oplæg. Her er mine input.

Hvilke dele eller steder i bebyggelsen og de grønne arealer er det vigtigt at sikre med planlægningen?

Jeg mener, at det er vigtigt at sikre de resterende grønne områder i bebyggelsen. Afgrænsningen mellem de eksisterende klynger af huse har været afskilt af områder med træer, hvor der har været dyreliv. Derfor bør der ikke være volde imellem nogle områder. Så vidt jeg forstår det, så har kun den sydlige og den nordvestlige vold (markeret med gult på vedhæftet billede) været aftalt med Grundejerforeningen på grund af nærheden med eksisterende huse. Alle andre volde er anlagt med byggerester fra den nye bebyggelse, og min holdning er, at de volde der ikke er aftalt skal nedlægges, og erstattes med områder med bevoksning. Byggeresterne skulle formegentligt være bortskaffet af bygherren Scanlux. Det er sikkert ikke lovligt ikke at lade byggeaffald ligge på den måde.

Der skal også beplantes imellem de nye i huse. Det er forsøgt med små fyrretræer, hvoraf mange er gået ud. Det skulle nok have været større træer. Dette mener jeg, at bygherren havde lovet at sørge for.

De træer der ligenu står i de ikke aftalte volde, vil gå til, hvis de ikke befries for jord snarligt.

Hvordan sikres sammenhængen mellem kysten, feriebyen og de omkringliggende sommerhusområder?

Der skal fortsat være sikker gennemgang igennem feriebyen til stranden.

Hvordan skal fremtidens færdsel og parkering i området håndteres så det er mest hensigtsmæssigt i forhold til sikkerhed og tilgængelighed?

Et særkende ved Feriebyen er, at den er bilfri. Det mener jeg skal bevares. Man kan køre til sit hus ved ankomst i starten af sit ophold, og derefter skal bilen være på P-plads i udkanten af feriebyen. Det vil oftest være i forbindelse med skiftedage (typisk lørdag), hvor også rengøring kan køre til husene. Det kan også være nødvendigt at håndværkere skal kunne køre til husene. Når man ellers har ærinder, så går alle til bilen. Man kører ikke ind for at hente medpassagerer. Så bliver der mindre trafik i området, som oprindeligt planlagt for feriebyen. Der skal så ikke nødvendigvis laves sikring med skilte eller nye stier til sikring af fodgængere og cyklister. Derfor bør de anlagte P-pladser ved de nye huse sløjfes. El-opladere skal også nedlægges. Grundejerforeningen udvidede i forbindelse med de nye huse de eksisterende p-pladser, og der er tiltag til opsætning af el-opladere.

Hvilke historiske spor er væsentlige for fortællingen om Marielyst Ferieby?

Feriebyen med klynger af huse med små stykker af grøn bevoksning imellem, hører til historien. Grusstierne deler sig nogle steder med øer med fyrretræer og legeredskaber. De fritliggende huse gør, at man kan have et sammenhold med de nærmeste naboer uden at det bliver for nærgående.

De grusveje (markeret med grønt på vedhæftet billede) der går til de nordlige og sydlige nye bebyggelser bør være smallere i stil med grusstierne til de eksisterende klynger af huse. Det vil kunne give plads til at plante flere træer. De de smallere grusstier kunne også slynges lidt mere. De kan gå tæt på huse som andre steder i det eksisterende.

De tiltag vil fremhæve at feriebyen er i nærhed af naturen.

Hvordan kan historiske spor og bevaringsværdige træk i bebyggelse og grønne arealer styrkes yderligere?

Det væsentligste er at området er bilfrit.

Hvilke rekreative muligheder skal fællesarealer understøtte?

Der skal være grønne områder med træer og lav bevoksning. Der må fortsat gerne være en sportsplads til boldspil. Tennisanlægget kan bevares. En idé kunne være en beachvolleybane.

Med venlig hilsen

Morten Damm Rasmussen (hus 24)





Morten Størup

Fra: [REDACTED]
Sendt: 8. januar 2023 15:24
Til: Morten Størup
Cc: bestyrelsen@marielystferieby.dk
Emne: PLANLÆGNING FOR MARIELYST FERIEBY - ny lokalplan - kommentarer og forslag

Hej Morten Størup

Da vi desværre ikke har mulighed for at deltage i Borgermødet næste lørdag, følger nedenfor vores få kommentarer og forslag.

Overordnet perspektiv

Indledningsvis forudsætter vi i vore kommentarer nedenfor, at kommunen ikke påtænker at give tilladelse til en etablering af en ny grundejerforening alene for de 10 nye lovliggjorte sommerhuse. I så fald foreligger der en helt ny situation med uoverskuelige planmæssige konsekvenser både på kort og lang sigt.

Det siger sig selv, at områdets oprindelige kvaliteter – det være sig i relation til hhv. bevarende bebyggelse, beplantning, færdsel, affaldshåndtering, belysning – i videst mulig omfang skal videreføres uforandret, dog med en nødvendig, men respektfuld tilpasning og revision som følge af kommunens lovliggørelse af de 10 nye pool-huse.

Der bliver i vores optik derfor tale om, at der bør indarbejdes i en praktisk og operativ appendiks løsning omhandlende integreringen af de nye sommerhuse i den ny lokalplan. Dermed ikke sagt at tilpasningen skal ske ud fra millimeter princippet, men ud fra det muliges kunst specielt set i lyset af den lovliggørelse, som kommunen nu har valgt at gennemføre.

Dermed bør lovliggøreren - dvs. kommunen - også være indstillet på at bære broderparten af de omkostninger, der påløber til at integrationen af de nye huse kan finde sted i overensstemmelse med de oprindelige intentioner. Det er jo netop en del af lovliggørelsens omfang.

Detail perspektiv

De nye sommerhuse er etableret ved så at sige at skove et stort bevaringsværdigt område i det afgrænsede område,. Dermed er betingelsen for at opretholde den planmæssige helhed – som du skriver i dit udmærkede oplæg - ikke umiddelbart til stede. Alle interessenter kender problemstillingerne.

Ser vi rundt i det afgrænsede område i Feriebyen, så kan området beliggende mellem den gamle landevej og Bøtøvej ned til svinget ved købmanden måske sidestilles med det nye vel og mærke ubeplantede område ved de nye sommerhuse. Se de to indlagte snip nedenfor.



Oprindelig bebyggelse op til Bøtøvej



De 10 nye pool-huse

Her nytter det ikke, at 153 lodsejere skal nå frem til fællesfodslag. Det kommer aldrig til at ske uden kvalificerede indspark fra fagfolk. Det kunne ske, ved at fx en landskabsarkitekt tænkes ind i løsningen, så der bliver tale om en gennemarbejdet og kvalitativ løsning, så vi når målet om vellykket integrering i landskab og beplantning.

Når det er sagt, så vil vi dog alligevel lægge hovedet på blokken med et par indledende overordnede betragtninger:

- Parkering kan kun finde sted på de oprindeligt etablerede P-pladser.
 - o Det giver et problem ift. de nye sommerhuses ladestandere, men det indgår vel allerede i kommunens interne overvejelser henset man har besluttet lovliggørelsen.
- Affald kan alene deponeres på de oprindelige affaldsstationer ved de oprindelige parkeringspladser.
- Indvendige volde (byggeaffald?) ud til fællesstier og fælles vej skal genoprettes med jordudskiftning og supplerende beplantning (helst på baggrund af landskabsarkitekt anvisninger).
 - o Subsidiært skal de fjernes.
- Udvendige volde mod den gamle bebyggelse bevares, men genoprettes med jordudskiftning og supplerende beplantning (helst på baggrund af landskabsarkitekt anvisninger).

Det var, hvad der umiddelbart lå os i nr. Bøtølundvej 85 på sinde.

Held og lykke med Borgermødet.

Med venlig hilsen
Bente Søndergaard og Nils Thygesen
Bøtølundvej 85
4873 Væggerløse

Sendt fra [Mail](#) til Windows 10

Min vision for Feriebyens fremtid

Udgangspunkt:

"Kulturmiljøet Marielyst Ferieby" bør bevares. Kulturmiljøet består bl.a. i den ensartede arkitektur, ens størrelse af feriehytterne, placering af feriehytterne i klynger (med afstand mellem klyngerne i form for naturområder), samt fri forbindelse mellem alle huse og klynger gennem stier, herunder naturstier.

Feriebyens design fremkalder blandt beboerne en oplevelse af fællesskab og ligeværdighed, ved samtidig respekt for individernes privatsfære. Dermed er Feriebyen blevet til et arkitektonisk monument for grundlæggende værdier af det danske samfund.

Ud over lokalplanen, er disse kulturelle kvaliteter for hele Feriebyen (lokalplansområde) forankret i tingbogen, ved en deklaration og ved tvangsmedlemskab i en fælles grundejerforening. Feriebyens lokalplan henstiller eksplicit til en bilfri ferieby, ved kun at tillade P-pladser i periferien.

Poolhusene er et alvorlig brud med Feriebyens kulturmiljø, idet de i deres nuværende placering og udformning ikke opfylder de historisk voksede – og hidtil bevarede -- kriterier for "Kulturmiljøet Marielyst Ferieby". Dette gælder også den respektløs korte afstand mellem enkelte poolhuse og et antal af de eksisterende feriehytter.

Ovenstående er ikke en nyhed. Tværtimod er alt dette blevet Kommunen fremlagt på skrift allerede i høringsfasen af poolhus-byggeprojektet.

I øvrigt har Planklagenævnet givet mig medhold i min ovenstående tolkning, ved eksplicit at skrive i deres afgørelse at poolhusene er for store og er placeret for tætte ved de eksisterende feriehytter.

Problemløsning:

For at reparere den skade som kommunens fejl har forårsaget, er der i princippet to muligheder.

1. At integrere poolhusene arkitektonisk og organisatorisk

Først og fremmest vil det kræve en arkitektonisk make-over, der bevirker at poolhusene ikke fremtræder så voldsom store. Man kunne prøve om intensiv beplantning alene vil kunne have denne effekt. Helt sikkert vil en integrering også kræve fjernelse af alle volde og etablering af et gennemgående system af naturstier, fjernelse af P-pladserne ved poolhusene, minimering af poolhus-tilgangsveje til snævre stier, udskiftning af tagsten til rød farve, genrejsning af naturområderne omkring poolhusene (inklusive retablering af fugthabitatet ved digegravet, som skanlux har fyldt op). Derudover et fælles brugs-koncept for alle fritidsfaciliteter, såsom trampoliner, lejepladser og udendørs saunaer. Ydermere fælles regler for vedligeholdelse, tilbygning og renovering af de enkelte enheder, inklusive bindende stilistiske krav. Et andet integrerende princip, som er blevet til et bindende krav, er konceptet af en bilfri Ferieby.

Bemærk at poolhusene behøves ikke integreres juridisk – det er de allerede i tingbogen.

Min vision for Feriebyens fremtid

Hvis integreringen lykkedes, ville der opstå en fælles oplevelse blandt dem der færdes i hele Feriebyen, der vil kunne udtrykkes som "Vi er alle ens – pyt med størrelsen!"

2. At skære poolhusene ud af Feriebyen, lige som man fjerner en kræftsvulst fra et ellers rask organ.

Sikke et operativt indgreb kan p.t. ikke iværksættes ved nedrivning, derfor efterlignes i det følgende naturens metode for indkapsling af en kræftsvulst: "Vi vil ikke kunne se dem eller høre dem! Lad dem passe sig selv. Men så må de hellere ikke parkere, gå eller køre i Feriebyen – de må simpelthen ikke bruge Feriebyen trafikalt."

Organisatorisk, juridisk og fysisk vil dette kunne lade sig gøre ved at

- Etablere 4 m høje syns- og støjværn rund om poolhusene, uden ind- eller udgang til Feriebyen. Al nødvendigt areal til dette bruges på poolhusenes matrikel.
- Jordvolde der blev rejst på Feriebyens matrikel, sløjfes igen.
- Naturarealer, herunder skov, der under byggeprojektet blev fjernet på Feriebyens matrikel, bliver genoprettet.
- Fjernelse af enhver vejret der tilhører poolhusene i forhold til Feriebyens matrikel (rettelse i tingbogen).
- Omlægning af poolhusenes vejnet så at alle adgangsveje og forgreningsveje ligger enten på poolhusenes matrikel eller på kommunal jord. Lige nu ligger en del af dem på Feriebyens matrikel. Hvordan dette løses, er Kommunens problem (ny lokalplan). Hvis noget af Feriebyens areal, fx ved diget og lejepladsen, skulle bruges til poolhusenes nye vejnet, bliver Feriebyen kompenseret med tilsvarende kvadratmeter et andet sted efter eget valg. Flytning af veje og lejepladsen foretages af Kommunen.
- Poolhusene kan danne deres egen grundejerforening (rettelse i tingbogen).
- Deklarationen om alles fri tilgængelighed til al areal ophæves (rettelse i tingbogen).
- Samtlige omkostninger dækkes af Kommunen – det må være billigt i sammenligning med ekspropriering og nedrivning.

Fordi vi har det med ejendomsret at gøre, er ovenstående liste en *saml*et pakke – der kan ikke plukkes enkelte punkter.

Overordnet kommentar:

Uanset af, hvilken variant den nye lokalplan indebærer, bør vi huske den bindende juridiske situation:

- Poolhusene står der ulovligt. (Man burde undre sig over, hvorfor de allerede må benyttes, og i hvor lang tid den ulovlige situation må fortsætte?)

Min vision for Feriebyens fremtid

- Poolhusene SKAL lovliggøres. Hvis der ikke kommer en lovliggørende lokalplan, skal poolhusene nedrives.
- Byrådets to beslutninger om juridisk lovliggørelse er ikke *per se* en lovliggørelse, men kun en beslutning om at Kommunen vil prøve en juridisk lovliggørelse ved en ny lokalplan.
- Planklagenævnets afgørelse er vejledende for, hvad en ny lokalplan skal og må indeholde, for at overholde loven.
- Den nye lokalplan skal overholde Planloven – ellers bliver den påklaget hos Planklagenævnet samt prøvet ved rettergang.

Marielyst, den 14.1.2023

Ulrich Bay Gosewinkel



Privat "legu"

bygget af ~~efte~~

efterladt byggematerial



gamle træer

begravet i fjeldjord,

viser allerede tegn

på skader,

men det de



Kommers

kloaking,

after formation
of vegetation



Ängel för
Beplantning:

"Nöjenhed"
↓
konta

Naturområde

Nyt plangrundlag for Marielyst Ferieby

Opsamling på borgermøde d. 14. januar 2023 kl. 13-15 i Væggerløse Hallen

Formål og spilleregler for rundbordssamtaler

Formatet er valgt for at skabe et forum hvor flest muligt kan komme til orde.

Debatten omhandler indholdet af det kommende plangrundlag og ikke forhold der vedrører Grundejerforeningsrelaterede problemstillinger.

Program for rundbordssamtaler

Runde 1: Kortlægning af udfordringer og problemstillinger der ønskes løst

Runde 2: Kortlægning af værdier der skal bevares og ønsker til områdets fremtid

Bord 1

Referent Casper Henriksen

Udfordringer	Problemstillinger
<p>Vil gerne have afskærmning som kan være både volde og beplantning</p> <p>Fjern gerne volde men plant træer og buske i stedet</p> <p>Gerne mere beplantning ved de oprindelige huse</p> <p>De nye ejere har ikke behov for volde men snarere beplantning som afskærmning</p>	<p>God tanke med bilfrit område men fungerer ikke i praksis, da folk kører til og fra de nye huse.</p> <p>P-pladser er det rene kaos - så overvej p-pladser ved de nye huse. / gerne give mulighed for parkering ved de nye huse</p>
Bevaringsværdier	Nye ønsker til området
<p>Skoven, men hvad med solceller og grøn omstilling</p> <p>Gerne fastholde at der kun er en grundejerforening, da vi skal lykkes med fællesskabet</p> <p>Bevar fælleshuset, legeplads og tennisbane + bedre forbindelse til stranden</p>	<p>Overvej ny vej til de nye huse</p> <p>Nye sommerhuse skal have parkering ved husene, ellers skabes der for meget trafik</p> <p>Bedre skiltning i området</p> <p>Tydlig adgang og bredere vej til stranden for brand- og redning</p> <p>Lokalplanen bør indeholde to forskellige områder og to uafhængige grundejerforeninger</p> <p>Ønske om at udstykke de nye sommerhuse med sokkeludstyknig</p> <p>Gerne mere beplantning, men med mere intens pleje op mod husene</p> <p>Gamle huse skal have samme størrelse men gerne med mulighed for terrasseoverdækning</p> <p>Jeg har købt et af de oprindelige huse, så kjeg ikke skal passe have, men blot male en gang imellem.</p> <p>2 nye ejere af store sommerhuse ønsker ikke at de skal kunne have trampoliner, hellere beplantning.</p> <p>Meget gerne en tydelig beplantningsplan</p> <p>Ønske om at kunne foretage mindre ændringer på de oprindelige huse, f.eks. større udhæng</p>

	Sikre brand- og redningsvej til stranden
--	--

Bord 2

Referent Kirstine Iversen

Udfordringer	Problemstillinger
<p>TILKØRSELSFORHOLD Trafikken på vejen bag fælleshuset til de nye huse er for omfattende</p> <p>Behov for adgang til området med nye huse fra flere vinkler, så der er mindre færdsel på tværs</p> <p>Uenighed om omfanget af kørsel i området til og fra den nye bebyggelse i området</p> <p>Krydsning vej / cykelsti udgør et trafiksikkerhedsproblem.</p> <p>FÆRDSEL PÅ FÆLLESAREALER Intensiv færdsel til stranden på hovedstien (midt gennem området og fra bagvedliggende sommerhusområder) – udfordring for nærmest liggende huse, men også at denne er blandet med kørende trafik.</p> <p>Adgang til vandet – færdselsret i servitutter?</p> <p>Indskrænkning af hovedstien tættest på vandet er et problem. Stiplacering og stibredde bør kigges på.</p> <p>Hvis det skal fungere at have fri færdsel over fællesarealer er der et behov for at forsøge at guide denne færdsel til at foregå på stier</p> <p>BEPLANTNING Økonomi til beplantning: Hvem skal betale for at reetablere og nyetablere?</p>	<p>VOLDE Færdiggørelse af volde mangler Manglende kvalitet af volde</p> <p>Der mentes at være aftaler om den sydligste vold + vold mellem legeplads og nyt hus – men også generelt om de ydre volde.</p> <p>Vold mellem gammel midterklynge og nye huse afskærer denne klynge direkte adgang til vandet</p> <p>PARKERING Der mangler p-pladser: Man kører forgæves på nordlig og vestlig plads. Det opleves dog at der altid er plads på den sydlige parkering <i>Og så igen:</i> Synd at lave mere parkering og fjerne beplantning</p> <p>Bedre info i forbindelse med udlejning om parkeringsmuligheder på fælles parkering</p> <p>Der var uenighed om hvorvidt den bedste løsning er at tillade parkering ved de nye huse eller ej. Parkering ved husene åbner for parkering af andre typer køretøjer osv. Risiko for kulturændring, hvis man tillader nogen at holde på grundene, så alle gerne vil holde ved eget hus.</p> <p>Den oprindelige grund til at man ikke ville have parkering ved husene var efter sigende på foranledning af beredskabet på grund af udfordringer ift. brandredning – dette skal undersøges nærmere med brandmyndighed.</p> <p>UDESPA Udendørs spa? Er der hjemmel til at medtage bestemmelser om dette i den kommende lokalplan?</p>
Bevaringsværdier	Nye ønsker til området

<p>Den frie færdsel over fællesarealerne – men med mulighed for at ”nudge” til en færdselsadfærd der sikrer mere private zoner.</p> <p>Alle oplever, at det er skønt, at det er bilfrit</p> <p>Fastholde ét fælles område</p> <p>Bevaring af beplantning frem for yderligere arealer til parkering</p> <p>Værne om det naturskønne ved området.</p> <p>Områdets fællesskab generelt.</p>	<p>STIER</p> <p>Hovedstien skal være mere funktionel og indrettes bedre til at rumme den nuværende færdsel til vandet.</p> <p>Overordnet forslag om at tydeligt markere forbindelser til vandet og gerne flere alternative forbindelser, så færdslen gennem området kan spredes ud.</p> <p>Tydelige markering af stier vil hjælpe med at gøre nogle steder mere offentlige i deres karakter og andre områder mere private i karakter.</p> <p>Træbelægning som markering af stier til vandet ligesom i Marielyst by som konkret forslag</p> <p>BEPLANTNING</p> <p>Brug beplantning – evt. i stedet for volde - til at skærme mod sti og mellem klynger</p> <p>Yderligere beplantning der kan styrke områdets naturpræg - Ønsker om nye træer</p> <p>Behov for mere beplantning omkring de nye huse så det får større landskabelig sammenhæng med den oprindelige bebyggelse og får samme skovkarakter med naturstier.</p> <p>OBS: Foryngelse af bevaringsværdig beplantning</p> <p>PARKERING</p> <p>Fremtidssikring af p-pladser med ladestandere (<i>Bemærkning: Ladestandere er på vej på fælles p-pladser</i>)</p> <p>DIVERSE</p> <p>Hvad med solceller? Ønsker om guidelines/bestemmelser i lokalplan og/eller vedtægter der gør det muligt</p> <p>Konkret ønske om en fælles sauna</p>
--	--

Bord 3

Referent Lars Fleng Vestergaard Jensen

Udfordringer	Problemstillinger
<p>- Sikre adgangsveje og specielt for brand og redning</p> <p>- Nedsætte hastigheden og sikre trafiksikkerhed</p> <p>- Ordnete og ensartede forhold for parkering og placering af p-pladser</p> <p>Ladestandere – ved huse eller på p-pladsen?</p> <p>Ensartet landskabeligt udtryk for hele området</p> <p>For meget skygge fra træerne (plejeplan)</p>	<p>Affaldshåndtering for de ti nye huse</p> <p>Trampoliner og private legeområder kontra fælles legepladser</p> <p>Mulighed for pensionistboliger i området</p> <p><i>(Ejerlejlighed, belåning og udlejningsmuligheder og beskatning ved overgang fra feriecenter til sommerhus belyses af kommunens jurist – om der er begrænsninger)</i></p>
Bevaringsværdier	Nye ønsker til området
<p>De grønne områder</p> <p>Ensartet arkitektur</p> <p>Klyngeopbygningen</p> <p>Fælles legepladser</p>	<p>Sikring af udpegning af kulturmiljø – både landskab og bygninger</p> <p>Landskabsplan med tilhørende plejeplan</p> <p>Sikring og god vedligeholdelse af sportsfælled med tennisbane, fodboldbane. Beach volley er desværre nedlagt igen.</p> <p>Ønske om at der ikke må ske yderligere udstykning eller bygges flere sommerhuse i Marielyst Ferieby</p> <p>En god løsning på volde kontra beplantning.</p>

Bord 4

Referent Morten Størup

Udfordringer	Problemstillinger
Vi mødes ikke Trafikken Sikkerhed for børn El-ladestandere Sommerhus - det er en misforståelse Hvis sommerhus, hvad så med finansiering	Tænk på det som en campingplads Enighed om så lidt trafik som muligt Volde overfor fælleshuset Tænk på området som en campingplads Voldene er ok
Bevaringsværdier	Nye ønsker til området
Bilfri by i det gamle område Skov – strand – fri bevægelighed Dyr – sommerfugle Fred og ro Et område De menneskelige relationer Fællesskab og vicevært	Evt. 1 bil pr. Hus Evt. stier langs veje Mere beplantning Plads til børn i fællesskabet

Bord 5

Referent Rasmus Hee Haastrup

Udfordringer	Problemstillinger
<p>Redningsvej til stranden er spærret af volden</p> <p>Balancen mellem åbent og ikke-åbent er væsentlig. Voldene omkring de nye huse er derfor udfordrende. De skaber en afgrænsning.</p> <p>Meget trafik ved den nordlige p-plads</p> <p>P-forhold er en udfordring</p> <p>Post- og budomdelte blade</p>	<p>Flyttede til området som miljø.</p> <p>Bundet til kulturmiljøet.</p> <p>Oplevelsen er koblet til områdets opbygning</p> <p>Der er kulturforskel på husene. Ensartethed har været svær at fastholde.</p> <p>Ærgerlighed over den nye luksusghetto</p> <p>El-ladestandere</p> <p>Trafikalt var området lukket tidligere – der var bomme for.</p>
Bevaringsværdier	Nye ønsker til området
<p>De ens hytter er en del af den danske kultur (Arbejderbevægelsen)</p> <p>De nye huse skaber et brud i forhold til det.</p> <p>Der sker en privatisering omkring de nye huse</p> <p>Det er det der ligger uden om planen, som er væsentligt</p> <p>Bilfri er en stor værdi</p> <p>Stramhed omkring det arkitektoniske er væsentligt.</p>	<p>Sydvendte terrasser som et privat areal</p> <p>Håber der kan læres noget af denne proces – de nye huse er en problematik, der går udenom. De laves ikke om. Derfor er dialogen så vigtig.</p> <p>Ønske at kommunen betaler for en konflikthåndtering (<i>Anders Stahlschmidt</i>)</p> <p>Adgang til stranden – at man får lyst til at gå igennem – den frie adgang vægtes højt</p> <p>Røde tegl på den nye huse?</p> <p>Differentieret adgang alt efter årstid</p> <p>Spole tilbage til før 1990, da der var lukket inden for området - er det en kultur man kunne rykke på? F.eks. kun biler / vogne ved p-pladsen.</p> <p>Private trampoliner væk - El-ladestandere op til p-pladserne</p> <p>Solceller på tagene i denne nye tid</p> <p>Kunne man se på, hvad man kunne tilføje, og hvad der kunne være behov for i en mere moderne tid</p>

Plenumdiskussion

- Kulturen og kulturmiljøet - det er en struktur – og DET er kultur
 - Det er meget det man vil bevare. Det nye er blevet anderledes i forhold til kulturen. Der er et ønske om en sammenkobling.
 - Trafikken er et stort problem (*hvad blev der af 'bilfri'*)
 - Affaldsmængder - menneskemængder
 - Konfliktåndtering i forhold til de øvrige udfordringer
-
- Hvordan er juraen omkring anvendelsesændring? Hvad betyder det for lånevilkår og udlejningsmuligheder?
 - Økonomi i forhold til en beplantningsplan? Hvem kan betale for etablering af yderligere beplantning i området.
 - Kommunalt bidrag til professionel konfliktåndtering?
Da kommunen har et ansvar for den konflikt, der er opstået, vil de så bistå med mægling mellem parterne?

NOTAT VEDRØRENDE LOVLIGGØRELSESBESTEMMELSE I LOKALPLAN 224 – MARIELYST FERIEBY

1. FORMÅL

Guldborgsund Kommune (herefter Kommunen) har rettet henvendelse til Horten i forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan 224 – Marielyst Ferieby (herefter Lokalplanforslaget), der påtænkes at erstatte den gældende Lokalplan nr. 19 for et feriecenter (Dansk FolkeFerie) ved Bøtøvej i Marielyst inkl. Lokalplantillæg nr. 1 (herefter Gældende Lokalplan).

Horten er blevet bedt om at redegøre for konsekvenserne af at indføre ordet 'lovliggørelse' i Lokalplanforslagets formålsparagraf.

2. BAGGRUND

Lokalplansområdet har rødder tilbage fra år 1942, hvor Dansk FolkeFerie opførte små feriehus. I 1989 og 1990 blev hele feriebyen erstattet af 143 huse, der fortsat står i dag.

Den Gældende Lokalplan udlægger området til *feriecenterformål*.

I 2008 afviklede Dansk FolkeFerie feriecenteret, hvorved arealet og de 143 huse blev solgt i en ejerlejlighedsmodel, som medførte privat og individuelt ejerskab til hvert af de 143 huse og et ejerskab hos ejerforeningen til arealet (den oprindelige bebyggelse).

Kommunen gav 27. og 28. april 2020 samt 18. og 26. juni 2020 byggetilladelser til opførelse af sommerhuse på Bøtølundvej 101 – 119, 4873 Væggerløse, matr.nr. 8ne og 8nf Bøtø By, Væggerløse.

Det samlede byggeprojekt omfattede 10 sommerhuse på 182 m² - 242 m².

Kommunen traf samtidig indirekte afgørelse om, at de 10 sommerhuse var i overensstemmelse med den Gældende Lokalplan, og at der således forelå en byggeret.

Kommunens ovennævnte afgørelser blev påklaget til Planklagenævnet, som 28. januar 2021 traf afgørelse om at ophæve Kommunens indirekte afgørelse.

Ophævelsen skete, da Planklagenævnet ikke fandt, at opførelsen af de 10 sommerhuse var i overensstemmelse med den Gældende Lokalplans formåls- og anvendelsesbestemmelser om et feriecenter.

Planklagenævnet bemærkede i sin afgørelse, at Kommunen herefter måtte beslutte, hvorvidt der skulle ske fysisk lovliggørelse (nedrivning) eller retlig lovliggørelse i form af en ny lokalplan for området. Planklagenævnet fandt således ikke, at en lovliggørelse af de 10 sommerhuse gennem dispensation var mulig.

Planklagenævnet havde ikke anledning til at tage stilling til, hvorvidt den oprindelige bebyggelse (ejerlejlighederne) i dag opfylder formålsbestemmelsen i den Gældende Lokalplan.

3. FYSISK OG RETLIG LOVLIGGØRELSE

Lokalplanprocessen er påbegyndt som en konsekvens af Planklagenævnets afgørelse af 28. januar 2021, som udtrykkeligt angiver, at der – for så vidt angår de 10 sommerhuse – skal ske enten fysisk eller retlig lovliggørelse.

En fuldstændig retlig lovliggørelse vil indebære, at sommerhusenes faktiske tilstedeværelse og forhold i alle henseender godkendes, som de er og findes.

En fuldstændig fysisk lovliggørelse vil indebære en fjernelse af sommerhusene og alle de anlæg og installationer, der knytter sig hertil.

Formålet med udarbejdelse af lokalplanen er dermed at lovliggøre området og på den måde opfylde *instruksen* fra Planklagenævnet, som overlod det til Kommunen at bestemme, hvorledes lovliggørelse skulle finde sted.

I tilknytning hertil bemærkes det, at Kommunen er forpligtet til at foranledige et ulovligt forhold lovliggjort i henhold til planlovens § 51, stk. 3, og at lovliggørelsen påhviler den til enhver tid værende ejer af den ejendom, hvor ulovligheden findes, jf. planlovens § 63.

Kommunen har – i lyset af, at der rent faktisk ikke findes et feriecenter i lokalplansområdet i dag – valgt at gennemføre lovliggørelsen med et helt nyt plangrundlag for hele Marielyst Ferieby. Heri ligger, at Lokalplanforslaget vedrører såvel den oprindelige bebyggelse og de 10 nye sommerhuse.

I forhold til den oprindelige bebyggelse, så er der med Lokalplanforslaget lagt op til, at husene skal afspejle den eksisterende anvendelse, som nu er helt almindeligt sommerhusformål. Der er ikke længere noget feriecenter som følge af afviklingen i 2008.

Hvad angår de 10 nye sommerhuse, så er hensigten, at disse nu skal reguleres inden for Lokalplanforslagets anvendelsesområde. Det vil sige udstyres med den lokalplan, som efter Planklagenævnets afgørelse manglede for at danne et lovligt grundlag ved udstedelse af byggetilladelser og opførelse.

3.1. KONSEKVENNS AF LOVLIGGØRELSE

En lokalplan kan som udgangspunkt alene have fremadrettet virkning og kan ikke indeholde bestemmelser, der pålægger grundejere at ændre eller ophøre med en eksisterende *lovlig* anvendelse.

De 10 sommerhuse repræsenterede i enhver henseende et ulovligt forhold, idet den Gældende Lokalplan ikke indeholdt nogen bestemmelse, der på relevant måde fastsatte vilkår for sommerhusenes tilstedeværelse, udseende, udformning, placering, indretning eller anvendelse.

Lokalplanforslaget udgør derfor det første retlige instrument til fastlæggelse af disse vilkår.

Lokalplanforslaget lovliggør først og fremmest retligt selve tilstedeværelsen af bebyggelsen til sommerhusformål på Digegrundene.

Hvis Kommunen ved udformning af det lovliggørende Lokalplanforslag finder, at der i dag findes anlæg, indretninger eller andre forhold, der ikke skal godkendes, så kan Lokalplanforslagets lovliggørende karakter altså netop her danne grundlag for et indgreb over for en eksisterende (ulovlig) tilstand.

Der opstår her en kombination af retlig og fysisk lovliggørelse.

Lokalplanforslaget skal kunne udgøre en hjemmel for Kommunen til at påbyde fysisk lovliggørelse af de eksisterende forhold, der ikke bliver retligt lovliggjort af den endelige lokalplan.

4. KONKLUSION

Det vurderes på baggrund af ovenstående at være både nødvendigt og hensigtsmæssigt, at formålsparagraffen i Lokalplanforslaget udtrykkeligt omfatter at lovliggøre de forhold, som blev underkendt af Planklagenævnet.

Herved opnås muligheden for at anvende den nye lokalplan som hjemmel til fysisk at påbyde lovliggørelse af nogle forhold, som ikke på nuværende tidspunkt er, men som skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

De punkter, hvor der kan og vil blive gennemført fysisk lovliggørelse, behøver ikke være indeholdt specifikt i Lokalplanforslaget ved vedtagelsen, men de skal fremgå tydeligt af dokumenter, der udarbejdes sideløbende og kommunikeres til ejerne af de 10 sommerhuse.

Hellerup, den 16. maj 2023
Horten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Hvilsted', written in a cursive style.

Poul Hvilsted
Advokat