**Opsamling på høringssvar til Lokalplan S 15.03.01 Sommerhusområde Skoven i Ulvshale**

| **Høringspart** | **Bemærkninger** | **Adm. bemærkninger** | **Ændringer** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1** Høringssvar –Cypresvænget 2  Kristoffer Grishauge | *Ad. §8 stk. 3 – træfældningsforbuddet*  Man kan ikke se formålet med et forbud om træfældning.  Man mener at det at fælde træer med forståelse for naturen og derved passe på skoven på de enkelte sommerhusgrunde er noget, som præger området positivt, og som man er stolt af at være en del af.  Man henviser til Skov -og Naturstyrelsen som fælder træer, og tynder ud lige ved siden af sommerhusområdet for at passe på naturen i skoven og på biodiversiteten. Man påpeger sikkerhed for folks færden og områdets bygninger!  Man anser et forbud for kedeligt og henviser til at alle bruger skoven forskelligt og fornuftig, og sådan ser man det helst forblive. Man frygter, at ”alle bliver små betjente over for hinanden med sådan et forbud”. Man spørger til hvordan kommunen konkret vil håndhæve et forbud.  Man mener at generelt er unødig træfældning ikke et problem som præger stedet. | Administrationen er enig i at træfældning og udtynding hører med til naturplejen.  Det er også nødvendigt at fælde træer pga. sikkerhed.  Desværre er der i stigende grad eksempler på at der sommerhusområdet ikke anvendes med respekt for skoven/træerne, men at der fældes uforholdsvis mange træer, anlægges regulære haver og i nogle tilfælde fældes alle træer på grundene.  Der vil ved lokalplanlægning, som indeholder regulerende bestemmelser altid kunne opstå frygt for at dette udløser en gensidig overvågning. Erfaringen viser dog at det sjældent er tilfældet.  Kommunens konkrete håndtering af forbuddet består i, at der laves en dispensationspraksis som anvendes ved ansøgninger om træfældning: Ansøgningen kan stilles på baggrund af byggearbejde, syge træer, udtynding eller træer, som er til fare for mennesker eller bygninger. De enkelte dispensationer beror så på en individuel vurdering, der foretages af administrationens Natur- og Planafdeling. | Den vejledende tekst til § *8.3 ”Der må ikke fældes træer i lokalplanområdet.”*, som består i:  *~~”Der kan gives dispensation fra §8.3 til fældning af træer i forbindelse med byggeri.”~~*  Erstattes med  *Der kan gives dispensation fra §8.3 til fældning af træer i forbindelse med byggeri, til fældning af syge træer, udtynding eller fældning af træer, som er til fare for mennesker eller bygninger. Den enkelte dispensation beror på en individuel vurdering, der foretages af administrationens Natur- og Planafdeling.”* |
| **2** Høringssvar – Cypresvænget 19 Klaus Hasselby  Charlotte Sølling | Maksimal bebyggelse på 160 m2  Gør indsigelse mod at der gives tilladelse til bebyggelse på op til160 m2. Menes i strid med lokalplanens kerne med at bevare sommerhusområdets overordnede struktur.  Man mener ikke at finde sommerhuse på over 100 m2. Denne størrelse sommerhuse findes som strukturen i området menes passende for at etablere sommerhuse i skoven i pagt med og i respekt for skoven og den sårbare natur.  Man anfører at at hvis der er nogle som ønsker at bygge et (tivoli)sommerhus på op til 160 m2, så må det blive i det parcelhuslignende sommerhusområde ”Stranden” eller på den nye udstykning ved indgangen til Ulvshale. | Supersommerhusene, som et nyligt opstået begreb, omhandler sommerhuse til 20 personer og opefter og ligger i omegnen af 350m2 eller mere. 160 m2 skønnes at give mulighed for et sommerhus, der modsvarer nyere tendenser for hvad et sommerhus til en familie kan indeholde. Man må gerne bygge mindre og det skønnes ikke at muligheden for en bebyggelse på 160m2 afstedkommer mange nedrivninger og nyopførelser eller et pludseligt opstået ønske om større byggeri i området end det hidtil gængse. | Ingen |
| Beplantningspligt  Der påpeges at de ubebyggede grunde oftest har en del træer, som gør hele grunden skovlignende. Det frygtes at ved at bygge sommerhus på en sådan uryddet grund vil være en del fældning af store træer for at placere et sommerhus.  Man forslår derfor en form for beplantningspligt, når en ubebygget grund ryddes for træer af en vis størrelse/alder for at bygge sommerhus. Denne beplantningspligt kan fx være 1:1, 2:1 med de nye træer af en vis størrelse, 3:1 med nye træer med en anden vis størrelse osv. | Lokalplanen indeholder en bestemmelse med forbud mod fældning af træer. Dertil indføjes en udvidet dispensationspraksis for fældning af træer i forbindelse med byggeri, til fældning af syge træer, udtynding eller fældning af træer, som er til fare for mennesker eller bygninger. Den enkelte dispensation beror på en individuel vurdering, der foretages af administrationens Natur- og Planafdeling. Dette anses for at kunne hindre unødvendig fældning.  En genplantningspligt kan anbefales. | Den vejledende tekst til § *8.3 ”Der må ikke fældes træer i lokalplanområdet.”*, som består i:  *~~”Der kan gives dispensation fra §8.3 til fældning af træer i forbindelse med byggeri.”~~*  Erstattes med  *Der kan gives dispensation fra §8.3 til fældning af træer i forbindelse med byggeri, til fældning af syge træer, udtynding eller fældning af træer, som er til fare for mennesker eller bygninger. Den enkelte dispensation beror på en individuel vurdering, der foretages af administrationens Natur- og Planafdeling.”*  Der indføjes en bestemmelse:  *8.4 Hvis træer er væltede, eller fældet på baggrund af en dispensation fra 8.3 grundet sygdom eller fare, skal der genplantes træer jf. arter i 8.5 (i forslaget 8.4).*  Nummereringen konsekvensrettes. |
| Højde på træer  Som ejer af en skyggefuld grund ønsker man indført en maksimal højde på de omkringliggende træer på alle grunde i lokalplanens område. Alternativt, at der kan gives tilladelse til fældning af træer, når de har nået en vis højde.  Det anføres at høje træer er medvirkende til, at der dannes skyggefulde grunde og med deraf fugt, mos og risiko for forkortet levetid på de eksisterende sommerhuse. Desuden er der en risiko for, at med de jordforhold der er i skoven, og her især at jorden er fyldt med kuglesten, giver en mere porøs jord, som øger risikoen for væltede træer ved især storme. | Dette anses ikke at understøtte områdets nuværende karakter af opvokset skov.  Det bemærkes, at når man har et sommerhus i dette område, må man være indstillet på både skygge, fugt og mos og dermed ekstra vedligehold af sit hus.  Træer som er til fare og i risiko for at vælte, kan til enhver tid ansøges fældet. | Ingen |
| **3** Høringssvar – Horsnæsvej 27  Morten Raun | Ad §5 stk. 1 – bebyggelsens omfang og udformning.  Bestemmelsen bør omformuleres, da bestemmelsens andet led ”….samt øvrig sekundær bebyggelse ud over 50 m2.” ikke giver mening, når det læses i sammenhæng med 1. led. | Ændres. | *Lokalplanens bestemmelse ændres fra:*  *~~For eksisterende og ny bebyggelse gælder at:~~*  *~~§5.1 Bebyggelsesprocent for hver enkelt matrikel er på 15%. Der må maksimalt bygges op til 160 m2 herunder eventuelt anneks samt øvrig sekundær bebyggelse ud over 50 m2.~~*  Til  *For eksisterende og ny bebyggelse gælder at:*  *§5.1 Bebyggelsesprocent for hver enkelt matrikel er på maks.15. Der må dog maksimalt bygges op til 160 m2 herunder eventuelt anneks til boligformål og sekundær bebyggelse ud over 50 m2.* |
|  | Ad §8 stk. 3 – træfældningsforbuddet.  Bestemmelsen synes alt for vidtgående for at bevare områdets skovlignende karakter som det er formuleret i formålsbestemmelsen - §1 4.dot og bør derfor udgå.  I den forbindelse skal det indledningsvis bemærkes, at et træfældningsforbud i praksis vil være endog meget svært for kommunen at håndhæve og kommunen vil derfor være afhængig af, at sommerhusejerne angiver hinanden. Bestemmelser, der i praksis er umulige eller meget svære at håndhæve bør ikke indføres.  Hertil kommer, at kommunen vil skulle opregne langt flere dispensationsmuligheder end anført i forslaget, da træer for det første kan være til fare for såvel mennesker som huse og derfor skal fældes ligesom det kan blive endog meget vanskeligt at kunne tegne en bygningsforsikring, Hertil kommer, at en kommune, der siger nej til en dispensationsansøgning eller arbejder med lange sagsbehandlingstider vil kunne ifalde erstatningsansvar. Og siger kommunen ja til en dispensationsansøgning vil den enkelte dispensationsmodtager blive mistænkeliggjort og formentlig blive beskyldt for at sidde træfældningsforbuddet overhørig.  Det bemærkes, at forslaget virker formynderisk og signalerer, at de mennesker, der køber et sommerhus i skoven, ikke vil bo i en skov og derfor fælder alle de træer de kan komme afsted med. Det er mit klare indtryk at langt de flere sommerhusejere sagtens og helt frivilligt kan sikre at skoven også fremadrettet har skovlignende karakter. | Lokalplanen indeholder en bestemmelse med forbud mod fældning af træer. Dertil tilføjes en udvidet dispensationspraksis for fældning af træer i forbindelse med byggeri, til fældning af syge træer, udtynding eller fældning af træer, som er til fare for mennesker eller bygninger. Den enkelte dispensation beror på en individuel vurdering, der foretages af administrationens Natur- og Planafdeling. Dette anses for at kunne hindre unødvendig fældning.  En genplantningspligt kan anbefales.  Desværre er der i stigende grad eksempler på at der sommerhusområdet ikke anvendes med respekt for skoven/træerne, men at der fældes uforholdsvis mange træer, anlægges regulære haver og i nogle tilfælde fældes alle træer på grundene.  Der vil ved lokalplanlægning, som indeholder regulerende bestemmelser altid kunne opstå frygt for at dette udløser en gensidig overvågning. Erfaringen viser dog at det sjældent er tilfældet.  Kommunens konkrete håndtering af forbuddet består i, at der laves en dispensationspraksis som anvendes ved ansøgninger om træfældning: Ansøgningen kan stilles på baggrund af byggearbejde, syge træer, udtynding eller træer, som er til fare for mennesker eller bygninger. De enkelte dispensationer beror så på en individuel vurdering, der foretages af administrationens Natur- og Planafdeling. | Samme som for høringssvar 1 og 2 |
| **4** Høringssvar – Horsnæsvej 28D  Torben Davidsen | Bemærkningerne afgives som mangeårig ejer (siden 1992) af ejendommen Horsnæsvej 28D – og som faguddannet biolog.  Generelt bydes lokalplanen velkommen, idet man deler den overordnede intention om at bevare den eksisterende fine integration mellem sommerhuse og skovlignende bevoksning, uden nogen i landskabet klart synlige matrikelgrænser – og med bevaring af områdets naturværdier i form af naturligt prægede, lysåbne bevoksninger iblandet søer og moser.  Man indsiger mod at der ikke må fældes træer i lokalplanområdet. Det påpeges at det er nødvendigt at fælde et træ fra tid til anden for blot at bevare områdets karakter.  Hertil kommer at et træfældningsforbud i praksis vil være umuligt at håndhæve uden en samtidig fast definition af, hvad et træ rent faktisk er. Eksempel: ”Når jeg med en plæneklipper rydder vejen op til mit hus, og i processen klipper et etårigt, 50 cm højt rodskud af bævreasp, fælder jeg så et træ? ” | Lokalplanen indeholder en bestemmelse med forbud mod fældning af træer. Dertil tilføjes en udvidet dispensationspraksis for fældning af træer i forbindelse med byggeri, til fældning af syge træer, udtynding eller fældning af træer, som er til fare for mennesker eller bygninger. Den enkelte dispensation beror på en individuel vurdering, der foretages af administrationens Natur- og Planafdeling. Dette anses for at kunne hindre unødvendig fældning.  En genplantningspligt kan anbefales.  Kommunens konkrete håndtering af forbuddet består i, at der laves en dispensationspraksis som anvendes ved ansøgninger om træfældning: Ansøgningen kan stilles på baggrund af byggearbejde, syge træer, udtynding eller træer, som er til fare for mennesker eller bygninger. De enkelte dispensationer beror så på en individuel vurdering, der foretages af administrationens Natur- og Planafdeling. | Samme som for høringssvar 1 og 2 |
|  | Vedr. tage:  Man finder det for restriktivt at lægge planmæssige begrænsninger for materialevalget ved udskiftning af tage på eksisterende bebyggelser (§5.16 m.fl.), da man netop opfatter forskelligheden i områdets huse som en del af områdets attraktion, der naturligt afspejler historikken.  Sedum-tage skønnes populære i planmæssig sammenhæng, bl.a. i kraft af deres evne til at forsinke vands afstrømning, så afløbssystemer ikke så let oversvømmes af kraftig nedbør. Denne egenskab vurderes unødvendig i Skovområdet – der ikke er kloakeret. Herudover er Sedum-familien ret lyskrævende planter, der ikke menes at kunne overleve at skulle gro i skyggen af overhængende træer. | Der er muligheder for andre materialer en Sedum. På både nyt og eksisterende byggeri. | Ingen |
|  | Vedr. veje og stier:  På kortbilag 2, Veje og stier, er stien fra Sitkagranen 4, forbi Hvidgranen frem til Rødgranen markeret som om den var en vej. På kortbilag 3, oversvømmelsestruede arealer vest, er stien korrekt markeret. Man foreslår derfor at kortbilag 2 tilrettes, så de faktiske forhold afspejles her? | Markeringen af stien fra Sitkagranen 4, forbi Hvidgranen frem til Rødgranen på kortbilag 2 er medtaget på baggrund af at dette kort er trukket fra det kommunale GIS-kort over kommunens veje. Der er således udlagt en privat fællesvej på den markerede strækning. | Ingen |
|  | Vedr. oversvømmelsestruede arealer:  Det fremgår af kortbilag 3, vest, at en lavning, hovedsageligt beliggende på matriklerne 270b, 271d, 271c, 272e (indsigers matrikel), 272d, 273a, 274b og 275a, skulle være oversvømmelsestruet af både havvand og regnvand. Det sidste menes ikke længere være tilfældet når den gamle grøft, der forløber fra 275a, via 274b, 273a, 272d, 272e og 271d til mosen på 270b, genåbnes på 270b, hvor den p.t. er blokeret af opfyld. Man vil rette henvendelse når grøften genåbnes, idet lokalplanen jo udtrykkeligt specificerer at der hverken må terrænreguleres op til skel - eller i en afstand af 2,5 m fra moser, jvf.8.8 og 8.9.  Problemstillingen menes fremadrettet at blive lettere at håndtere, hvis det direkte i lokalplanens bestemmelser blev fastslået at der ikke måtte udføres terrænregulering på en matrikel, hvis andre matriklers afvanding herved blev nødlidende. Ændringen kunne ske som en simpel tilføjelse til teksten i 8.8, der så kunne lyde: ”Der må ikke terrænreguleres i en afstand af 2.5 m omkring de i kortbilag 4 udpegede søer og moser – eller så højereliggende ejendommes adgang til afløb blokeres”, i øvrigt i god overensstemmelse med Vandløbslovens bestemmelser. | I lokalplanen ska medtages bestemmelser vedr. de på lokalplanlægningens tidspunkt oversvømmelsestruede arealer, dvs. klimatilpasning.  §8.8 ændres. | *~~8.8 Der må ikke terrænreguleres i en afstand af 2,5m omkring de i kortbilag 4 udpegede søer og moser.~~*  Ændres til:  *”Der må ikke terrænreguleres i en afstand af 2.5 m omkring de i kortbilag 4 udpegede søer og moser – eller så højereliggende ejendommes adgang til afløb blokeres”,* |
| **5** Høringssvar – Horsnæsvej 30B  Carsten Pedersen | § 5.6 og 8.4 menes at konflikte: man må gerne etablere sedum-tage der ikke må plantes ikke-hjemmehørende blomster. Sedumtage kan være sammensat af en række forskellige Sedum-arter og desuden også andre plantearter, som ikke findes på Ulvshale (eller i Danmark). Man undres over bestemmelsen synes især det er mærkeligt at man ikke må anlægge et grønt tag med lokale arter, det ville da være i meget bedre overensstemmelse med hensigten om ikke at plante ikke-hjemmehørende arter. Man er ikke imod sedumtage, men synes der er andre grønne tage, som er mindst ligeså gode. Man har selv anlagt et grønt tag med det ”jord-materiale”, som man fjernede fra byggestedet inden byggeriet, det bestod af ”tørv”. Med tørvejorden fulgte nogle af de planter, især græsser, som voksede på området i forvejen Man såede desuden frø af forskellige planter, græsser og blomster, som vokser i området for at få et tag, der afspejlede den omgivende natur. Man ønsker at bestemmelsen om grønne tage ikke skal være begrænset til sedum-tage og at man godt kan argumentere for at det burde være tage med lokale plantearter. | Bestemmelsen om sedumtage/tagmaterialer udvides. | Ved  *5.6 Tage skal belægges med tagpap, træspån eller som grønt tag i form af sedum.*  Og  *5.15 For bebyggelse med tage i metal, eternit eller beton gælder at der ved udskiftning af tagmateriale skal anvendes tagpap, bølgeeternit, eternitskiffer, træspån eller grønt tag i form af sedum.*  Og  *5.16 For bebyggelse med tag i tagpap gælder at der ved udskiftning af tagmateriale skal anvendes tagpap, træspån eller grønt tag i form af sedum.*  Og  *5.17 For bebyggelse med tag i strå gælder at der ved udskiftning af tagmateriale skal anvendes strå, tagpap, tagspån eller grønt tag i form af sedum.*  Og  *5.18 For bebyggelse med tag i lertegl gælder at der ved udskiftning af tagmateriale skal anvendes lertegl, tagspån, tagpap eller grønt tag i form af sedum.*  Samt øvrige bestemmelser om tage hvori der indgår mulighed for tagbeklædning med sedum  Tilføjes  *Eller lokale plantearter.* |
|  | 8.1 Der må ikke opsættes hegn mod vej eller nabogrund.  I forbindelse med at man fik 2 affaldscontainere pr husstand er antallet af disse øget mærkbart og nogle har opført hegn omkring som affaldscontainer-skjul. Man har hus på en stikvej med et fælles sted ved Horsnæsvej til disse containere og man har søgt kommunen om lov til at deles om containerne, men fik afslag. Således er der 10 containere, hvoraf de 6 står ved vejen, hvilket menes fremtræde voldsomt. Man ønsker mulighed for at lave et skjul omkring dem. | Bestemmelsen lempes. | *~~8.1 Der må ikke opsættes hegn mod vej eller nabogrund. Der må opsættes læhegn ifm. bebyggelse og terrasse.~~*  Erstattes med  *8.1 Der må ikke opsættes hegn mod vej eller nabogrund. Der må opsættes læhegn ifm. bebyggelse og terrasse samt afskærmning af affaldsbeholdere.* |
|  | 8.3 Der må ikke fældes træer i lokalplanområdet. (Der kan gives dispensation fra §8.3 til fældning af træer i forbindelse med byggeri.)  Man er uenig og mener at dette punkt skal fjernes. Man peger på gamle kort og luftfotos over området og må konstatere at området de sidste mange år har gennemgået en ændring til at blive mere og mere tæt skov med mindre lys ned til jordoverfladen. Man ser mange steder med f.eks. enebærbuske/træer, der er ved at blive skygget ihjel og mener der bør være mulighed for at tynde ud – også af hensyn til sommerfuglene på Ulvshale. De steder i sommerhusområdet, hvor skoven er tæt er der meget lidt vegetativ under træerne og biodiversiteten er langt lavere. De sidste par år er der fældet en del i forbindelse med at der bygges nye huse og man synes det er lidt ærgerligt at se nogle store flotte træer forsvinde, men man glædes også over, at det giver mere lys ned til jordoverfladen. Der ønskes en definition af træer – for når man fjerne et træ på f.eks 50 cm eller 2 m, er det så også at fælde et træ? Eller hvor er grænsen? Man mener at det på sigt vil føre til en meget uheldig udvikling af området, solen vil blive udelukket fra jordoverfladen, der vil blive skygge overalt, så folk må sætte havestolen ud på grusvejen, hvor solen måske skinner ned ved middagstid, hvis de vil have sol. Træer gror op og at der er behov for en konstant udtynding med mindre det skal udvikle sig til en tæt skov, hvor der ikke kommer sol ned til jordoverfladen!  Naturpleje er nødvendig for at det ikke skal blive en meget tæt skov og kunne bestå i at man ikke går drastisk til værks, men en gang i mellem fjerner nogle træer i stedet for at der går 20-30 år, og så fælder man en hel masse.  Man ved ikke om dette punkt er tilføjet for at sikre, at området bevarer skovkarakter, men det mener man ikke der er nogen grund til at være bekymret for, for hvis man køber hus eller grund i ”skoven”, så er det fordi man ønsker at der er træer og skovkarakter og man kan ikke forestille sig, at der er nogen, som vil fælde alle deres træer. Men retten til at tynde ud i træbevoksningen på ens grund bør bevares. Man mener at i stedet for et forbud mod at fælde træer, kunne lokalplanen indeholde en beskrivelse i hvordan man som lodsejer bedst håndterer naturplejen, altså at værne om de specielle arter, som lyng og enebær, der er en karakterplanter for Ulvshale og hvordan man mere regelmæssigt foretager en udtynding i træbevoksningen, så det ikke virker så drastisk, når der bliver fældet træer. | Lokalplanen indeholder en bestemmelse med forbud mod fældning af træer. Dertil tilføjes en udvidet dispensationspraksis for fældning af træer i forbindelse med byggeri, til fældning af syge træer, udtynding eller fældning af træer, som er til fare for mennesker eller bygninger. Den enkelte dispensation beror på en individuel vurdering, der foretages af administrationens Natur- og Planafdeling. Dette anses for at kunne hindre unødvendig fældning.  En genplantningspligt kan anbefales.  Kommunens konkrete håndtering af forbuddet består i, at der laves en dispensationspraksis som anvendes ved ansøgninger om træfældning: Ansøgningen kan stilles på baggrund af byggearbejde, syge træer, udtynding eller træer, som er til fare for mennesker eller bygninger. De enkelte dispensationer beror så på en individuel vurdering, der foretages af administrationens Natur- og Planafdeling.  Desværre er der i stigende grad eksempler på at der sommerhusområdet ikke anvendes med respekt for skoven/træerne, men at der fældes uforholdsvis mange træer, anlægges regulære haver og i nogle tilfælde fældes alle træer på grundene.  Det er netop aftalt med kommunens Naturvejleder at der tilgås et arbejde med at udarbejde en beskrivelse og vejledning i hvordan man som lodsejer bedst håndterer naturplejen, altså at værne om de specielle arter, som lyng og enebær, der er en karakterplanter for Ulvshale og hvordan man mere regelmæssigt kan tilgå en udtynding i træbevoksningen, der kan ligge til grund for en ansøgning om dispensation til fældning af træer. | Samme som for høringssvar 1 og 2 |
| **6** Høringssvar – Sitkagranen 1  Sisse Hoffmann  Andrew Winterbottom | Man takker for det store arbejde, og at der i det hele taget er taget initiativ til at lave en lokalplan for sommerhusområderne i Ulvshale. Som sommerhusejer i Skoven igennem 15 år har man oplevet nogle ændringer i karakter af bebyggelse og grundplejen. Så en lokalplan menes tiltrængt. Det giver et meget klart signal til dem der i forvejen har et sommerhus i Skoven og til dem der overvejer at købe et sommerhus/ grund. |  |  |
|  | Man købte sommerhus på grund af at næsten samtlige huse i området var mindre –og at det var et skovområde med naturgrunde. Man oplever, at der er blevet bygget flere store huse (nogle ligner ”gated ejendomme”, andre mere parcelhuslignende samt at nogle grunde bliver mere have/ parkagtige.  Vedr. §5.1. Man er uforstående over for at der må bygges op til 160kvm. Det er uklart fra teksten om de nævnte 50m2 kan være udover de 160m2. Man henviser til redegørelsen med ”Der bør sikres, at sommerhusene også fremover præges af mindre træsommerhuse i et plan og der ikke etableres nye sommerhuse der falder uden for den eksisterende skala og det generelle udtryk”.  Man foreslår at teksten ændres til:  • Der må maksimalt bygges op til 100m2 – herunder hovedbebyggelse | 160 m2 skønnes at give mulighed for et sommerhus, der modsvarer nyere tendenser for hvad et sommerhus til en familie kan indeholde. Man må gerne bygge mindre og det skønnes ikke at muligheden for en bebyggelse på 160m2 afstedkommer mange nedrivninger og nyopførelser eller et pludseligt opstået ønske om større byggeri i området end det hidtil gængse.  De nævnte 50m2 sekundær bebyggelse kan være udover de 160m2. | *Lokalplanens bestemmelse ændres fra:*  *~~For eksisterende og ny bebyggelse gælder at:~~*  *~~§5.1 Bebyggelsesprocent for hver enkelt matrikel er på 15%. Der må maksimalt bygges op til 160 m2 herunder eventuelt anneks samt øvrig sekundær bebyggelse ud over 50 m2.~~*  Til  *For eksisterende og ny bebyggelse gælder at:*  *§5.1 Bebyggelsesprocent for hver enkelt matrikel er på maks.15. Der må dog maksimalt bygges op til 160 m2 herunder eventuelt anneks til boligformål og sekundær bebyggelse ud over 50 m2.* |
|  | Beplantning  Man er fuldt enige i §8 – også udkast til §8.4 i forhold til type af beplantning. Man påpeger at ULG´s høringssvar mener at §8.4 ikke er relevant – det er man ikke enig i.  Det svære punkt menes er §8.3. Man er enige i princippet om, at der ikke skal fældes træer. Træer giver området sin karakter – især skovfyr bliver ryddet enten for at give lys og græsplan eller for at skaffe brænde.  Man ønsker tilføjet fældningsundtagelser:  • Nødvendig vedligeholdelse – så træer ikke bliver så høje og/eller for store både for at bevare lysninger og undgå at rodnettet risikerer at ødelægge fx. rør / sokkel mv.  Man ønsker tilføjet:  • Grunden skal bevare skovens præg – fx lysåbent skov, buske, krat, lynggræs mv  • Grunden må ikke anlægges som almindelig parcelhushave | Se herfor bemærkninger til høringssvar 5, ad. §8.3. | Samme som for høringssvar 1 og 2 |
|  | Man mener at i forhold til §10.1 ser man meget positivt på dette tiltag – ikke mindst fordi at man kan bl.a henvise sine medsommerhusejere at der faktisk er nogle bestemmelser / retningslinjer i forhold til at bruge støjende maskiner i ”skovens dybe stille ro”.  Med disse ord takkes for et godt tankevækkende stykke arbejde, hvor en Lokalplan giver endnu bekræftelse på, at det er et fantastisk natur/kultur område man har med at gøre. Og hvor vigtig det er at bevare den bedst muligt! |  |  |
| **7** Høringssvar –  Taksvej 11 og Skovfyrren 24  Camilla Mørch Pedersen, Lars Ole Offersen, Sara Mørch Pedersen, Thomas Mørch Pedersen, Nina Mørch Pedersen og Jonas Lambert Johansen | Man takker for arbejdet med den bevarende lokalplan. Man er som sommerhusejere i skoven meget glade for, at der udarbejdes denne lokalplan for at bevare det smukke  område og skoven.  Man ønsker ikke høringssvaret taget som en kritik af arbejdet, da man slutter fuldt op om lokalplanen. Input og ændringsforslag skal ses som et forsøg på at hjælpe, så lokalplanen kan blive endnu bedre.  Ejerne af matriklerne tæller bl.a. en landskabsarkitekt, en arkitekt og en studerende på Skovskolen, så man håber at kunne bidrage med fagligt og personligt indblik.  Vigtigst i nærværende høringssvar angives bemærkningerne til *§8.3 (forbud mod at fælde træer) og §5.1 (Bebyggelsen størrelse.*  Man ønsker at give ros for *§8.1-8.2 (forbud mod hegn og hække i skel)*:  Dette er nok den vigtigste bestemmelse for at fastholde karakteren af den åbne skov og undgå at det bliver området “parceller” med haver. | Ingen bemærkninger | Ingen |
|  | Ad§8.3 (forbud mod at fælde træer)  Forslag til nuancering af bestemmelse:  Man ønsker at bevare den flotte og naturlige skov og man har med stor bekymring set til når  mange fælder skoven på stort set hele deres grund (særligt ved nybyggeri eller ejerskifte. Man har stor forståelse for den restriktive og let forståelige bestemmelse, der forhindrer at skoven ryddes.  Man mener dog at bestemmelsen bør nuanceres, så grundene ikke gror til og man bevarer den lysåbne skov. Man frygter at med den restriktive bestemmelse vil der hurtigt opstå en generel konsensus i området om at bestemmelsen er urealistisk og svær at håndhæve.  Man medgiver at det er svært at ramme den rigtige balance/formulering i denne bestemmelse. Man har tre forslag, hvoraf man peger på forslag 1 som den fortrukne.  Som opsummering mener man at en bestemmelse, der begrænser træfældning er ekstremt vigtig. Den bør blot være mere nuanceret end det nuværende komplette forbud.  1: Den simple men mere “vage” (dog med tilføjelser):  Der indføjes *“fældning af træer kun må finde sted som udtynding og kun må finde sted i en grad, hvor grunden fortsat bevarer sin skovlignende karakter.”*  Med en formulering som dette, vil det desværre altid ende med et fortolkningsspørgsmål af  bestemmelsen.  En mere vag bestemmelse som dette bør nok støttes op af andre nye bestemmelser, F.eks:  ○ En bestemmelse der gør at man ved nybyg skal redegøre for hvilke træer der fældes/bevares  ○ En bestemmelse der sætter begrænsning for hvor meget areal man må have med græsplæne/slået græs  ○ En bestemmelse der gør at man ikke må topkappe træer  2: Den tekniske + tæthedsbestemte:  Minimum xx% af matriklen skal fremstå som skov hvor træer skal stå med maks x meters mellemrum.  Denne formulering er mere faktuel end den vage, men problemet med denne tilgang er at det  bliver meget teknisk og at der samtidig ikke tages højde for hvilke træer der bevares.  3: Favorisering af store træer:  Forbud om at fælde træer, der har en stammeomkreds i 1 meters højde på xx  cm (xx mTk som planteskoverne skriver). Denne formulering ville også skulle bakkes op af et  forbud mod topkapning af de store træer.  Denne formulering vil beskytte de store karaktergivende træer, men den vil samtidig give  problemer på sigt, da den lægger op til at man fælder flere små individer, hvorved den naturlige  foryngelse kan komme i fare. | Høringssvaret uddyber problematikken omkring lokalplanforslagets bestemmelse og det uddyber også problematikkerne ved de forslåede ændringer.  Ad.1 er fortolkningskrævende og baseres på en indviduel vurdering.  De tilføjede bestemmelsesforslag er anvendelige og det skønnes at disse rummes i den forslåede ændring, hvor der individuelt søges om dispensation.  Det forslås at lokalplanens bestemmelse med forbud mod fældning af træer bibeholdes. Dertil tilføjes en udvidet dispensationspraksis for fældning af træer i forbindelse med byggeri, til fældning af syge træer, udtynding eller fældning af træer, som er til fare for mennesker eller bygninger. Den enkelte dispensation beror på en individuel vurdering, der foretages af administrationens Natur- og Planafdeling. Dette anses for at kunne hindre unødvendig fældning.  En genplantningspligt kan anbefales.  Kommunens konkrete håndtering af forbuddet består i, at der laves en dispensationspraksis som anvendes ved ansøgninger om træfældning: Ansøgningen kan stilles på baggrund af byggearbejde, syge træer, udtynding eller træer, som er til fare for mennesker eller bygninger. De enkelte dispensationer beror så på en individuel vurdering, der foretages af administrationens Natur- og Planafdeling. | Samme som for høringssvar 1 og 2 |
|  | Forslag til ny bestemmelse - Begrænsning af areal med græsplæner  En stor del af områdets skovkarakter kommer fra den flotte og særegne skovbund, som det er lige så vigtigt at bevare som træerne.  Derfor foreslås at der sættes en begrænsning for arealer med græsplæner.  En sådan paragraf bør stadig give tilladelse til slåede stier, så man fortsat kan færdes på grunden.  Ligeledes skal en sådan paragraf give mulighed for en vis drift (f.eks. 2-3 årlige høslæt).  En begrænsning på 50-150m2 græsplæne/klippet græs kunne være en mulighed.  Kan der ikke oprettes en ny paragraf kunne dette evt. flettes ind under §8.4, da en klippet græsplæne  ikke er “i overensstemmelse Ulvshaleskovens og den lokale floras karakter” | Der indføjes et tillæg i §8.4.  Driften af arealer kan ikke reguleres i en lokalplan. | Der tilføjes det med grønt markerede.  *8.4 Beplantningen på parcellerne skal være i overensstemmelse med Ulvshaleskovens og den lokale floras karakter (se oversigt over hjemmehørende arter på bilag C). Der må således ikke plantes ikke-hjemmehørende træer, buske, blomster og græsser så som rododendron og hybenrose eller abernes skræk (Araucaria araucana) og andre sorter eller invasive arter. For de invasive plantearter se bilag D). For beplantning med græs gælder at der ikke må etableres græsplæne større end 100m2.* |
|  | Forslag til ny bestemmelse (eller som del af §8.3) - Forbud mod topkapning af træer  Mange benytter topkapning af træer f.eks. for at få mere lys ned. Området er dog primært domineret af birk og fyr, som begge har store problemer med topkapning: Birk bliver busket og deform og skovfyr dør ofte efter en kort årrække, når de bliver topkappet. Samtidig anvendes topkapning til at skabe en form for hækplantninger, som  lokalplanen retmæssigt forbyder. | Forholdet er påpeget i flere høringssvar og det imødekommes i en udvidelse af §8.3. | Der tilføjes det med grønt markerede  *8.3 Der må ikke fældes træer i lokalplanområdet og træer må ikke topkappes.* |
|  | Ad §5.1 (Bebyggelsens størrelse):  Ændringsforslag:  Man foreslår at begrænsning for maksimal bebyggelse pr. matrikel nedsættes væsentligt (til f.eks. 80-100m2).  I den nuværende form tillader lokalplanen bebyggelse op til 160m2 pr. matrikel (eller 15% hvilket typisk er mere end 160m2).  Det er rigtig godt med en begrænsning, men en samlet bebyggelse på 160m2 skønnes voldsom i skoven. Man mener at de fleste huse er 70m2, evt. med et enkelt skur/anneks på 10-15m2. Disse huse underordner sig fint skoven.  I dag ses enkelte nybyggede sommerhuse på op til 130-140m2. Disse virker meget store og underordner sig generelt ikke skoven. | Bestemmelsen formuleres klarere: Der må bygges **maks.** 15%.  160 m2 skønnes at give mulighed for et sommerhus, der modsvarer nyere tendenser for hvad et sommerhus til en familie kan indeholde. Man må gerne bygge mindre og det skønnes ikke at muligheden for en bebyggelse på 160m2 afstedkommer mange nedrivninger og nyopførelser eller et pludseligt opstået ønske om større byggeri i området end det hidtil gængse.  De nævnte 50m2 sekundær bebyggelse kan være udover de 160m2. | Som ændring ved høringssvar 6. |
|  | Ad §8.9 (begrænsning af terrænregulering)  Ændringsforslag:  Man foreslår at begrænsningen af terrænregulering strammes, således at der ikke gives mulighed for at hele grunden terrænreguleres (og dermed graves op eller dækkes til med jord). Man kunne f.eks. skrive,  at der kun må terrænreguleres helt lokalt (x antal meter) omkring ny (og evt. eksisterende) bebyggelse, mens resten af de ubebyggede arealer ikke må terrænreguleres.  Begrundelse:  I den nuværende form tillader lokalplanen terrænregulering på +-50cm på hele matriklen pånær 2,5m fra skel.  Hvilket muliggør at hele grunden kan graves op/dækkes til.  Terrænreguleres hele eller større dele af grunden vil den eksisterende skovbund samt de eksisterende træer gå til, hvormed grunden mister sin karakter af skov. | Det skønnes at bestemmelsen med forbud mod at fælde træer og bestemmelsen med regulering af beplantning og græsplæners størrelse gør det vanskeligt og ikke ønskværdigt at opgrave en hel grund. Det vurderes også at det vil være meget få grundejere, der (med reference til oppestående) vil ønske at grave en hel grund op, samtidig med at der peges på, at de steder, hvor der er etableret nivellering, have eller græsplæne på en hel grund har haft en høj grad af træfældning som afsæt. | Der tilføjes det med grønt markerede.  *8.3 Der må ikke fældes træer i lokalplanområdet og træer må ikke topkappes.*  *8.4 Beplantningen på parcellerne skal være i overensstemmelse med Ulvshaleskovens og den lokale floras karakter (se oversigt over hjemmehørende arter på bilag C). Der må således ikke plantes ikke-hjemmehørende træer, buske, blomster og græsser så som rododendron og hybenrose eller abernes skræk (Araucaria araucana) og andre sorter eller invasive arter. For de invasive plantearter se bilag D). For beplantning med græs gælder at der ikke må etableres græsplæne større end 100m2.* |
| **8** Høringssvar – Telefonstien 17  Allan Pedersen Rosenkilde | Det anføres at:  §5.3 beskriver max. bygningshøjde 5m over eksisterende terræn.  §5.4 beskriver sokkel mindst i kote +2,75m DVR90.  Bemærkning hertil er at i §5.3 skal stå max. bygningshøjde 5m over kote +2,75m DVR90 eller fra eksisterende terræn over kote +2,75, DVR90. | 5.4 Anfører at: ”Ny bebyggelse i de oversvømmelsestruede arealer, som vist på kortbilag 3 skal placeres med en sokkel i minimum kote +2,75m DVR90 i områderne med regnvandshændelser og i +2m DVR90 i områderne med havvandsstigninger samt to af de regnvandstruede arealer. Arealerne fremgår af kortbilaget.”  5.3 Anfører at: ”Indenfor lokalplanområdet må intet punkt fra en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 5 meter målt fra eksisterende terræn.”  De udpegede områder er beliggende i omtrent kote 2,5, således kan en bygningshøjde på maks. 5m målt fra terræn med en sokkelkote på 2,75 give en rimelig bygningshøjde til et sommerhus. Der må også terrænreguleres op til +/-0,5m i lokalplanområdet. | Ingen |
|  | § 5.5 og 5.7 menes lægger begrænsning på mulig tagudformning i forhold til gældende bygningsreglement. Det skønnes at være en forringelse af ejendomsretten og der ønskes begrundelse for at bygværker med flade tage eller stråtage ikke passer ind i en skovbebyggelse.  §5.5 og 5.7 kan derfor i sin nærværende form ikke accepteres | Det er netop bygningers ydre fremtræden, herunder taghældning, bygningshøjde samt facadebeklædning mm. der kan reguleres med en lokalplan. Det er hensigten med lokalplanens bestemmelser at give fremtidig bebyggelse en karakter af ydmygt sommerhusområde. Tage der i dag har stråtag, må også fremover udskiftes til stråtag. | Ingen |
|  | Det anføres at: §5.8 beskriver facadehøjder max. må være 3,5m over eksisterende terræn. Denne formulering Menes at være en forringelse af ejendomsretten jf. gældende bygningsreglement og kan ikke accepteres.  §5.8 kræves omskrevet så der står max. facadehøjde af den ene langside må være 3,5m over kote +2,75m DVR90 eller fra eksisterende terræn over kote +2,75m DVR90. | Se bemærkninger til §5.5 og 5.7 | Ingen |
|  | Det anføres at: §5.10 beskriver at evt. sekundære bygninger skal være i tilsvarende materialer som beboelsesbygninger. Denne formulering menes at være en forringelse af ejendomsretten iht. gældende bygningsreglement og kan ikke accepteres. Det efterspørges hvorfor det ikke er muligt at opføre et sommerhus i farve "kridt" og så en sekundær bygning gemt i skoven i ubehandlet f.eks. rå eg-brædder. | Se bemærkninger til §5.5 og 5.7.  Desforuden bemærkes at farvesætningen er foretaget, således at sommerhusene indpasser sig i landskab og natur. Det vurderes at den sekundære bebyggelse i skal udføres i tilsvarende materiale og farvesætning som beboelsesbygninger for at skabe homogenitet i sommerhusområdet. | Ingen |
|  | Det anføres at: §8.3 beskriver der ikke må fældes træer. Denne formulering menes at være en forringelse af ejendomsretten og kan ikke accepteres. Det menes foreståligt at skov skal bevare karakter af at være en skov. Men det skal være muligt at kunne fælde træer aht. opretholdelse af tilfredsstillende dagslysforhold iht. gældende bygningsreglement, aht. sikring af bygværker mod risiko for træer styrter ned i bygværker, aht. udsyn.  §8.3 ønskes derfor omformuleret, således hensigten med den skovmæssige karakter står beskrevet uden der skal søges om tilladelse til fældning af et træ, da det ville være meget omstændigt at hver gang en ejer skal fælde et lille træ skal ansøge herom digitalt på BOM. | Der skal ansøges om dispensation fra lokalplanen, hvilket stiles til Afdeling for Plan og By, som udarbejder dispensationen i samarbejde med naturafdelingen.  Lokalplanen indeholder en bestemmelse med forbud mod fældning af træer. Dertil indføjes en udvidet dispensationspraksis for fældning af træer i forbindelse med byggeri, til fældning af syge træer, udtynding eller fældning af træer, som er til fare for mennesker eller bygninger. Den enkelte dispensation beror på en individuel vurdering, der foretages af administrationens Natur- og Planafdeling. Dette anses for at kunne hindre unødvendig fældning.  En genplantningspligt kan anbefales. | Samme som for høringssvar 1 og 2 |
| **9** Høringssvar – Telefonstien 42  André & Charlotte Vedgren | Man kvitterer for de gode intentioner om at bevare områdets særpræg og støtter derfor til fulde formålene i § 1.  Man undres over lokalplanafgrænsningen i kortbilag 1 side 42, hvor det nordvestlige hjørne af sommerhusområdet mangler. Man savner argumenterne for dette og anbefaler, at det samlede område ud til Ulvshalevej medtages. | Denne forundring synes rimelig, men forholdet kan ikke ændres, da det omtalte nordvestlige hjørne ikke ligger inden for rammen ”sommerhusområde”. Dette er ifølge Planloven ikke muligt at medtage områder fra landzone til sommerhusområde i denne planproces. Hvis man ønske at udlægge nye områder til sommerhusområder, skal dette forgå igennem et landsplandirektiv. | Ingen |
|  | Bebyggelsesprocenten i § 5 virker noget voldsom. Med tanke på de store sommerhuse, der bl.a. er opført på Falster, og væksten i store feriekomplekser i det hele taget, findes at en maksimal bebyggelse på 160 kvadratmeter samt øvrig sekundær bebyggelse på op til 50 kvadratmeter alt for voldsom. Man foreslår en grænse på 110 kvadratmeter inklusive sekundær bebyggelse. | Bestemmelsen formuleres klarere: Der må bygges **maks.** 15%.  160 m2 skønnes at give mulighed for et sommerhus, der modsvarer nyere tendenser for hvad et sommerhus til en familie kan indeholde. Man må gerne bygge mindre og det skønnes ikke at muligheden for en bebyggelse på 160m2 afstedkommer mange nedrivninger og nyopførelser eller et pludseligt opstået ønske om større byggeri i området end det hidtil gængse. | Ingen |
|  | Farveskalaen beskrevet i § 5.7 er noget forvirrende – i teksten side 36 ekskluderes farver med “lys” i begyndelsen samt “varm grå” og “kridt” fra bilag B side 71. Det giver dog stadig mulighed for eksempelvis ultramarin blå, som ikke umiddelbart passer ind. Vi vil foreslå en mere konservativ gennemgang af farverne baseret på, hvad der i praksis er udbredt i området, og så en redigering af bilag B, så det udelukkende viser de tilladte farver. Hvis bilaget kunne suppleres med de farvekoder, der benyttes i malerforretningerne, vil det være til yderligere hjælp. | Ultramarinblå fra den mørke skala er medtaget, dadet menes at denne godt kan ”falde ”ind” i skovens farver, selvom den uíkke er en af farverne der findes i naturens bevoksning og jordbund. Den er også medtaget for at give et lidt bredere spektrum af valgmuligheder.  Farvekortet er medtaget i denne form, da det anvendes i rigtig mange bevarende lokalplaner og dermed velkendt.  I forklaringen i siden til §5.7 anføres at:  *Farverne kan enten blandes på traditionel vis jf.Center for Bygningsbevaring, RAADVAD www.bygningsbevaring.dk, eller som moderne malingstyper hos farvehandlere hvor farvebetegnelsen/den klassiske pigment-farve skal angives således at den kan oversættes til en moderne RAL-kode.* | Ingen |
|  | Man undres over at tagsten eller tagplader ikke er tilladt som tagbelægning (§ 5.6). Vi savner de gode argumenter for dette, og foreslår at de tillades. | Som det fremgår af redegørelsen, ønskes området fremadrettet ikke præget af helårs- og parcelhuslignende bebyggelse. Derfor skal for eksisterende bebyggelse ved udskiftning anvendes bølgeeternit/eternitskiffer/strå/lertegl (alt efter eksisterende tag), eller tagpap, træspån eller grønt tag i form af sedum. Det skønnes at der hermed er angivet en bred vifte af mulig tagbeklædning, som både tilgodeser bæredygtige løsninger og en rimelig videreførsel af eksisterende forhold.  I lokalplanen er der lagt vægt på at ny bebyggelse skal fremstå ensartet og dermed på sigt give hele området en karakter af sommerhusbebyggelse, hvor der ikke ønskes karakter af helårsbebyggelse. Lokalplanen giver mulighed for andre materialer end tagpap på ny bebyggelse: Tage skal belægges med tagpap, tagspån eller som grønt tag i form af sedum. | Ingen |
|  | Under § 7 savnes et forbud mod parkering i vejsider samt at der skiltes om dette. Man foreslår også, at der – som tinglyst i området – skal indrettes mindst to parkeringspladser på hver matrikel. | Forbud mod parkering skal afklares med vejmyndigheden og kan ikke reguleres med en lokalplan.  Ønsket om krav til parkeringspladser på matriklerne i hele er i tråd med Grundejerforeningens høringssvar og anbefales imødekommet. Dette kan reguleres med lokalplanen. Dog anbefales en undtagelse for de små grunde. | Der indføjes:  *§ 7.4: Der skal være min. to parkeringspladser på de med sommerhuse bebyggede matrikler.*  Vejledende tekst mht. dispensationspraksis  *Der findes en række af meget små/smalle grunde i lokalplanområdet, hvor arealet af grunden ikke tillader etablering af to parkeringspladser. I sådanne tilfælde kan der søges om dispensation fra kravet om to parkeringspladser p matriklen. En dispensation vil naturligvis afhænge af om den enkelte sag i øvrigt er i overensstemmelse med bygningsreglementet.* |
|  | Man anfører at § 8.4 vedrørende beplantning refererer til bilag D side 51, men at ikke alle de arter, der nævnes i § 8.4, findes i bilaget. Man anbefaler at tage eksemplerne ud og samle listen i bilaget. Man spørger til hvad der skal ske med en nuværende beplantning, der ikke følger paragraffen. Må der genplantes med samme sort, hvis man én gang har “vundet hævd” på en art uden for listen, eller skal de forbudte arter fjernes hurtigst muligt efter planens vedtagelse? | De i §8.4 anførte eksempler er netop kun eksempler på arter der ikke må plantes. De er ikke nødvendigvis invasive (hybenrosen er invasiv). Tilladt beplantning af hjemmehørende arter fremgår nøjagtigt af B*ilag C – Bevoksning – Hjemmehørende arter.*  Der er ikke handlepligt i lokalplaner, dvs. eksisterende beplantning kan ikke kræves fjernet. Bestemmelserne gælder først ved nyplantning. | Ingen |
|  | Man håber at Vordingborg Kommune efter endelige vedtagelse af lokalplanen vil følge op på de faktiske forhold, så planen sikres overholdt, og at man lægger en hård linje i forhold til eventuelle overtrædelser for at sikre respekt for både rammerne og områdets kvaliteter. | Vordingborg Kommune arbejder konsekvent med overholdelsen af lokalplaner. Da lokalplaner ikke har handlepligt, vil der ikke blive taget initiativer til ændring af de faktiske/eksisterende forhold. | Ingen |
| **10** Høringssvar – Telefonstien 53  Per Kongshøj | Man påpeger at der ikke er taget hensyn til, at grundene på Telefonstiens side mod Horsnæs (ulige numre) menes at have egen lokalplan, der stammer fra overgangen fra landzone til sommerhusområde.  Væsentlige forskelle er:  1: Grundene skal have en størrelse på minimum 4000 kvadratmeter.  2: Byggelinjen er minimum 30 meter fra skel mod Horsnæs.  Disse værdier blev vedtaget for at skærme det åbne land, og med en tilføjelse fra boligministeriet at disse værdier aldrig må ændres. | Der eksisterer ikke en sådan lokalplan. Dog eksisterer en servitut der er tinglyst på området. Nærværende lokalplan tillader ikke bebyggelse udenfor lokalplanens afgrænsning, altså på de nævnte matriklers sydlige del, som er beliggende i landzone. Således er det ikke muligt at bygge på 30m fra skel mod syd. Der er ikke rettet indsigelse mod lokalplanen fra Bolig-, Natur- eller Miljøstyrelsens side. | Ingen |
|  | Man mangler et afsnit, der forbyder brug af åben ild, samt retningslinjer for brug af grill i skovområdet. | Disse forhold kan ikke reguleres med en lokalplan. Oplysninger om bål samt retningslinjer kan findes på <https://www.vordingborg.dk/borger/miljo-og-natur/affald-og-genbrug/regler-for-affald-affaldsgebyrer-og-afbraending/regler-for-afbraending/>  Generelle regler kan findes hos Beredskabsstyrelsen <https://www.brs.dk/globalassets/brs---beredskabsstyrelsen/dokumenter/forebyggelse/2019/-grill_baal_og_ukrudtsbraender_foldera4-.pdf> | Ingen |
| **11** Høringssvar – VK Afdeling for Strategi og Kommunikation | Det anerkendes at Dark Sky er så udførligt beskrevet i redegørelsen i de tre lokalplaner.  Der foreslås samtidigt nedenstående ændringer.  Kommentarer til afsnittet om Dark Sky i ’Redegørelserne’ s. 27:  Teksten kan konkretiseres mere. Nedenfor findes klip fra lokalplanerne (i kursiv), og forslag til ændringer / tilføjelser angivet med rød tekst.  *Dark Sky går ud på at mindske og reducere udvendig belysning mest muligt for at undgå lysforurening og bevare biodiversiteten i nat-naturen. Det anbefales derfor, at til udendørsbelysningen anvendes varmhvidt lys med en lysfarve på maksimalt 3.000K og en lysstyrke tilpasset forholdene og anvendelsen. Endvidere anbefales det at begrænse lysets varighed, ved brug af bevægelsessensorer. Det er særligt lysets indhold af blåt lys og kombinationen af lysstyrke (lumen) og varighed, der er problematisk, da begge dele påvirker naturen og mennesket negativt. Lokalplanen sætter ikke rammer for aktiviteter i anlægs- eller driftsfasen der medfører væsentlige lysgener.* | Dette anbefales indføjet i redegørelsen. | ’Redegørelserne’ s. 27 indføjes det med grøn:  *Dark Sky går ud på at mindske og reducere udvendig belysning mest muligt for at undgå lysforurening og bevare biodiversiteten i nat-naturen. Det anbefales derfor, at til udendørsbelysningen anvendes varmhvidt lys med en lysfarve på maksimalt 3.000K og en lysstyrke tilpasset forholdene og anvendelsen. Endvidere anbefales det at begrænse lysets varighed, ved brug af bevægelsessensorer. Det er særligt lysets indhold af blåt lys og kombinationen af lysstyrke (lumen) og varighed, der er problematisk, da begge dele påvirker naturen og mennesket negativt. Lokalplanen sætter ikke rammer for aktiviteter i anlægs- eller driftsfasen der medfører væsentlige lysgener.* |
|  | Der foreslås samtidigt nedenstående ændringer.  Kommentarer til afsnittet om Dark Sky i ’Redegørelserne’ s. 27:  Teksten kan konkretiseres mere. Nedenfor findes klip fra lokalplanerne (i kursiv), og forslag til ændringer / tilføjelser angivet med rød tekst.  ***Udvendig belysning*** *Når der skal opsætte udvendig belysning i lokalplanområdet, bør det tilstræbes at reducere anvendelsen af udvendige lyskilder i videst mulige omfang og sørge for, at lyset ikke generer naboer, virker blændende på omgivelser i øvrigt eller er tændt natten igennem (bevægelsessensor). Udendørs lysarmaturer skal derfor helst vende ind mod den pågældende parcel og afskærmes ud mod omgivelserne*  *og om muligt placeres på lave standere. Det anbefales at belysningen ikke overstiger de værdier, der er nævnt i ovenstående tekst vedr. Dark Sky på Møn.* | Dette anbefales indføjet i redegørelsen. | ’Redegørelserne’ s. 27 indføjes det med grøn:  ***Udvendig belysning*** *Når der skal opsætte udvendig belysning i lokalplanområdet, bør det tilstræbes at reducere anvendelsen af udvendige lyskilder i videst mulige omfang og sørge for, at lyset ikke generer naboer, virker blændende på omgivelser i øvrigt eller er tændt natten igennem (bevægelsessensor). Udendørs lysarmaturer skal derfor helst vende ind mod den pågældende parcel og afskærmes ud mod omgivelserne*  *og om muligt placeres på lave standere. Det anbefales at belysningen ikke overstiger de værdier, der er nævnt i ovenstående tekst vedr. Dark Sky på Møn.* |
|  | Illustration: Der er endvidere udarbejdet en mere retvisende illustration for angivelse af lysets retning, som kunne erstattes. | Illustrationen erstattes. | Illustrationen erstattes som anvist i høringssvaret – se samlede høringssvar. |
|  | **Logo:** Der er ved at blive udarbejdet et tilrettet logo, som vil ligge klar i løbet af den kommende måned, og som vil erstatte nærværende. | Dette kan ikke nås medtaget men vil kunne findes i kommende lokalplaner. | Ingen |
|  | **Tekst:** Teksten kan præciseres under § 8 *Belysning.* Nedenfor findes klip fra lokalplanerne (kursiv), og forslag til ændringer / tilføjelser er givet med rød tekst:  *8 enkle regler for Dark Sky-programmet der hjælper til at understøtte bevarelsen af den mørke nattehimmel: 1) Send ikke lys mod himlen eller ud i omgivelserne. 2) Brug kun den nødvendige mængde lys. 3) Anvend flade lampeglas i stedet for buet. 4) Tænd kun for udendørs belysning når det er nødvendigt, brug gerne bevægelsessensor. 5) Runde matteret lamper sender også lys op ad; se dine lamper efter, de kan evt. Rettes ud eller få en lille skærm. 6) Brug ikke lys over vandret. Redundant med nr. 1 7) Undgå blænding, brug lamper som afskærmer lyskilden og installer lamperne så de ikke blænder. 8) Meget lidt, eller intet blåt lys, brug lyskilder som er mærket Varmhvid med en lysfarve på 3000K eller mindre.* | Teksten præciseres. | I den vejledende tekst til §8 præciseres som følger med grønt:  *8 enkle regler for Dark Sky-programmet der hjælper til at understøtte bevarelsen af den mørke nattehimmel: 1) Send ikke lys mod himlen eller ud i omgivelserne. 2) Brug kun den nødvendige mængde lys. 3) Anvend flade lampeglas i stedet for buet. 4) Tænd kun for udendørs belysning når det er nødvendigt, brug gerne bevægelsessensor. 5) Runde matteret lamper sender også lys op ad; se dine lamper efter, de kan evt. Rettes ud eller få en lille skærm. 6) Brug ikke lys over vandret. Redundant med nr. 1 7) Undgå blænding, brug lamper som afskærmer lyskilden og installer lamperne så de ikke blænder. 8) Meget lidt, eller intet blåt lys, brug lyskilder som er mærket Varmhvid med en lysfarve på 3000K eller mindre.* |
|  | **Kommentarer til indhold i bestemmelser:** Endvidere bemærkes det at bestemmelserne vedrørende belysning udelukkende omhandler veje og færdselsarealer og ikke private borgere og virksomheders bygninger og grunde. Det foreslås at man i bestemmelserne tilføjer følgende punkt under belysning:  ”Ved private borgeres og virksomheders nyopførelser eller større renoveringer må der ikke opsættes udendørs belysning på bygninger eller grunde, som sender lys ud i omgivelserne eller mod himlen.” | Det er med lokalplaner muligt at regulere *”belysning på veje, stier, pladser og andre færdselsarealer”* men ikke på den enkelte ejendom. | Ingen |
|  | Møn UNESCO Biosfæreområde  Tekstforslag til afsnit om ’redegørelser’: Der står ikke noget om i lokalplanerne at Møn og de omkringliggende øer er biosfæreområde. Det foreslås at der tilføjes følgende tekst om dette til redegørelses-afsnittet i lokalplanerne.  ”Møn og de omkringliggende øer og kystvande er i 2017 udnævnt til UNESCO Biosfæreområde. Dette betyder at området er anerkendt for sin unikke natur i specifikke kerneområder herunder Møns Klint, Nyord og Ulvshale. Som biosfæreområde er man modelområde for bæredygtig udvikling, hvor man på tværs af kommune, civilsamfund og private borgere arbejder med bevarelse, læring og udvikling af bæredygtige løsninger og implementering af FN’s Verdensmål. Konkret kan dette indbefatte fokus på bæredygtigt byggeri, Vild med Vilje, giftfri haver, beskyttelse af truede arter, bæredygtig turisme, omlæggelse til vild natur såvel som bevidsthed om forbrug, madspild og affaldssortering osv. Møn UNESCO biosfæreområde har mere end 100 lokale ambassadører, som er private borgere, virksomheder og foreninger, der støtter op om biosfæreområdet gennem deres adfærd og kommunikation. Alle borgere i et biosfæreområde kan blive biosfæreambassadører, hvis man ønsker at være med til at skabe udvikling på en måde, der er i samspil med naturen. Se mere om Møn UNESCO Biosfære område på: www.vordingborg.dk/biosfære”  Der er er ikke forslag om deciderede bestemmelser knyttet til dette, men det vil være fint at have med, når man laver lokalplaner i biosfæreområdets kerneområde, og også generelt for Møn og Nyord.  Logo: Det foreslås at teksten om biosfæreområdet ledsages af et logo | Der tilføjes et afsnit vedr. Møn UNESCO Biosfæreområde i redegørelsen. | Indsættes i redegørelsen under Dark Sky:  *”Møn og de omkringliggende øer og kystvande er i 2017 udnævnt til UNESCO Biosfæreområde. Dette betyder at området er anerkendt for sin unikke natur i specifikke kerneområder herunder Møns Klint, Nyord og Ulvshale. Som biosfæreområde er man modelområde for bæredygtig udvikling, hvor man på tværs af kommune, civilsamfund og private borgere arbejder med bevarelse, læring og udvikling af bæredygtige løsninger og implementering af FN’s Verdensmål. Konkret kan dette indbefatte fokus på bæredygtigt byggeri, Vild med Vilje, giftfri haver, beskyttelse af truede arter, bæredygtig turisme, omlæggelse til vild natur såvel som bevidsthed om forbrug, madspild og affaldssortering osv. Møn UNESCO biosfæreområde har mere end 100 lokale ambassadører, som er private borgere, virksomheder og foreninger, der støtter op om biosfæreområdet gennem deres adfærd og kommunikation. Alle borgere i et biosfæreområde kan blive biosfæreambassadører, hvis man ønsker at være med til at skabe udvikling på en måde, der er i samspil med naturen. Se mere om Møn UNESCO Biosfære område på: www.vordingborg.dk/biosfære”*  Teksten om biosfæreområdet ledsages af et logo. |
| **12 Høringssvar - Syreen Louise Kihm** | Man takker for de gennemarbejdede og rigtigt gode lokalplanforslag, herunder 'Lokalplan S 15.03.01 Sommerhusområde Skoven i Ulvshale'. Man påpeger at der er nogle fine gennemgange af områdernes historie og baggrunden for planerne, hvilket forhåbentlig vil bidrage til forståelsen for og overholdelsen af planerne. | Ingen | Ingen |
|  | Man henviser for nybyggeri til: Tage skal belægges med tagpap, træspån eller som grønt tag i form af sedum.”  Men efterspørger årsagen til, at der her ikke må anvendes tegl. Både lertegl og særligt beton har en langt mindre CO-belastning end både tagpap og eternit . | Som det fremgår af redegørelsen, ønskes området fremadrettet ikke præget af helårs- og parcelhuslignende bebyggelse, derfor ønskes ikke tegl.  I lokalplanen er der lagt vægt på at ny bebyggelse skal fremstå ensartet og dermed på sigt give hele området en karakter af sommerhusbebyggelse, hvor der ikke ønskes karakter af helårsbebyggelse. | Ingen |
|  | Man henviser for eksisterende bebyggelse til:  ”For bebyggelse med tage i metal, eternit eller beton gælder at der ved udskiftning af tagmateriale skal anvendes tagpap, bølgeeternit, eternitskiffer, træspån eller grønt tag i form af sedum. ”  Man efterspørger årsagen til, at betontegl ved udskiftning af taget skal erstattes af tagpap, eternit, træspån eller sedum. Betontegl er totaløkonomisk set mere bæredygtigt end både tagpap og eternit. | Som det fremgår af redegørelsen, ønskes området fremadrettet ikke præget af helårs- og parcelhuslignende bebyggelse. Derfor skal for eksisterende bebyggelse ved udskiftning anvendes bølgeeternit/eternitskiffer/strå/lertegl (alt efter eksisterende tag), eller tagpap, træspån eller grønt tag i form af sedum. Det skønnes at der hermed er angivet en bred vifte af mulig tagbeklædning, som både tilgodeser bæredygtige løsninger og en rimelig videreførsel af eksisterende forhold samt mulighed for et økonomisk overkommeligt valg. | Ingen |
| **13** Høringssvar - Bygning og landskabskultur Møn | Der er ingen bemærkninger til lokalplanen men der påpeges at bestemmelse at §5.13 og §5.14 er enslydende. | Dette er en fejl som er korrigeret – dog findes den ikke i nærværende lokalplan S 15.03.01 for Skoven men derimod i lokalplanS 15.01.01 for Stranden | Ingen |
| **14** Høringssvar – ULG  Ulfshale Lejer-og Grundejerforening | Bestyrelsen har følgende bemærkninger til det foreliggende lokalplanforslag:  I udgangspunktet hilser man de nye lokalplaner velkomne, men en del – for ULG - væsentlige forhold menes ikke vægtet tilstrækkeligt i hverken lokalplanforslagets redegørelsesdel eller bestemmelserne.  Det drejer sig om områder, som Ulfshale Lejer- og Grundejerforening drifter og administrerer via  fælles puljer. For området Skoven drejer det sig om vejpuljen og Skovens Klimapulje.  Lokalplanforslagets store fokus på områdets udseende, husene, den fredede del af Ulvshaleskoven, beplantning mm. må ikke medføre, at vigtige områder som vejene og klimasikringen ikke også reguleres af lokalplanen. | Som redegjort i brev til ULG den 3. september i forbindelse med udsendelsen af høringen af lokalplanforslaget, er det med en lokalplan ikke muligt at regulere vejpuljer, vejlaug, digelag eller klimapuljer. Ifølge Planlovens § 15, stk. 2 kan der i en lokalplan ikke optages bestemmelser herom.  For hvad angår vejvedligehold:  Dette forhold kan ikke reguleres i en lokalplan. Her skal man kontakte vejmyndigheden, hvis f.eks. bevoksningen er til gene for de trafikale og færdselsmæssige forhold. Vejmyndigheden kan kontaktes igennem ordningen om ”Giv et tip” på https://www.vordingborg.dk/borger/trafik-og-vej/tip-os/ eller man kan kontakte den direkte på Trafik & Ejendomme, Telefon 55 36 25 70 trafikogpark@vordingborg.dk.  Vejmyndigheden er orienteret og Grundejerforeningen er velkommen til at kontakte myndigheden, således at der kan udarbejdes et vejsyn.  Klimapuljen: Dette kan ikke reguleres med en lokalplan og processer omkring klima og diger er ikke reguleret af lokalplaner. Forhold vedrørende dette, herunder ”Skovens Klimapulje” henvises efter aftale til Allan Schmidt, der forestår kommunens arbejde med kystbeskyttelse og digelag. Telefon 55 36 24 94 mail [als@vordingborg.dk](mailto:als@vordingborg.dk).  Lokalplanen regulerer dig sokkelhøjder mht. klimasikring af kommende bebyggelse.  *Lokalplan S 15.03.01 Sommerhusområde Skoven i Ulvshale* har under hele planprocessen og ved igangsættelsen haft til formål:  - bevare områdets anvendelse til sommerhusområde,  - at fastlægge bebyggelsens placering og ydre fremtræden,  - at der udpeges bygninger med høj bevaringsværdi,  - at fastlægge en beplantning bestående af hjemmehørende arter samt en begrænsning af de åbne arealer - for derigennem at bevare områdets skovlignende karakter,  - at sikre at områdets bebyggelse understøtter kulturmiljøudpegningen. Lokalplanen har til formål at fastlægge klare regler for det eksisterende sommerhusområde, således at bebyggelsens beliggenhed, anvendelse og ydre fremtræden reguleres på en måde, der giver området en ensartet karakter af sommerhusbebyggelse, der underordner sig skoven og dermed naturen. Skoven er i denne lokalplan det vigtigste element, således at både bebyggelsen og behandling af eksisterende bevoksning reguleres. | Ingen |
|  | Bemærkninger til Redegørelsesdelen:  s. 4 i lokalplanforslaget foreslås ændret/tilføjet: (øget fokus på sommerhusområde Skoven og ikke den fredede del af Ulvshaleskoven)  Første spalte nederst ønskes tilføjet: ” Sommerhusområdet ”Skoven” har gennemgået en rivende udvikling de seneste 150 år. Oprindelig var området et tørt græs og lyng  beklædt område med få lavninger mellem strandvoldene. Den primære udnyttelse var hold af græssende dyr som køer op  får. Senere blev der etableret en udvinding af flintmaterialer, der medførte at 2/3 af  området blev gennemgravet. Der blev fjernet store mængder materiale, der bedst  illustreres ved forskellen i niveauet på 1,5 meter mellem områder der er gennemgravet  og ikke gennemgravet og urørte områder.”  Anden spalte linje 6-19 ændres til: ”ensartet karakter af sommerhus bebyggelse der er  placeret i et tidligere åbent landskab, der er blevet træbevokset de seneste 50 – 60 år.  Det tilstræbes, at husbebyggelsen og det åbne skovlignende landskab bevares. Den  tilstræbte arkitektoniske karakter er, at området bevares som et lysåbent skov-lignende  område, med varierende træarter, buske, krat og lynggræsområder. Sommerhusene  skal give et homogent præg med tidstypiske karakterer, uden at dette hæmmer en  naturlig dynamisk udvikling.  Anden spalte 6 sidste linjer ændres til: ”Sommerhusområdet ”Skoven”, der til dels  afgrænses mod nord af den fredede Ulvshale Skov adskiller sig fra andre mere  parcelhuslignende sommerhusområder ved sin store naturrigdom og sin karakter af  lysåben skov. For at bevare dette særpræg skal den lokale floras særegenskab  respekteres, ligesom den åbne skovlignende karakter skal bibeholdes.” | Det ønskede tilføjes.  Det ønskede tilføjes til dels. Da det ønskes indsat i lokalplanens *baggrund og formål,* medtages ikkede for detaljerede oplysninger, som i øvrigt kan læses i redegørelsens del om landskabskarakter på side 6, samtidig med at lokalplanens formål ikke kan ændres i hele det ønskede omfang.  Det ønskede tilføjes her med begrundelsen om at definitionen af den lysåbne skov er vigtig mht. administrationen af dispensationer fra bestemmelsen vedr. fældning af træer.  Det ønskede tilføjes også her med begrundelsen om at definitionen af den lysåbne skov er vigtig mht. administrationen af dispensationer fra bestemmelsen vedr. fældning af træer. | På side 4 mellem luftfoto og foto indsættes en tekstboks med følgende:  *”Sommerhusområdet ”Skoven” har gennemgået en rivende udvikling de seneste 150 år. Oprindelig var området et tørt græs og lyng*  *beklædt område med få lavninger mellem strandvoldene. Den primære udnyttelse var hold af græssende dyr som køer op*  *får. Senere blev der etableret en udvinding af flintmaterialer, der medførte at 2/3 af*  *området blev gennemgravet. Der blev fjernet store mængder materiale, der bedst*  *illustreres ved forskellen i niveauet på 1,5 meter mellem områder der er gennemgravet*  *og ikke gennemgravet og urørte områder.”*  I Baggrund og Formål på side 4 tilføjes det i det følgende markereret med grønt: *”Baggrund og formål* *Nærværende lokalplan nr. S 15.03.01 Sommerhusområde Skoven i Ulvshale har til formål at fastlægge klare*  *regler for det eksisterende sommerhusområde, således at bebyggelsens beliggenhed, anvendelse og ydre fremtræden reguleres på en måde, der giver området en ensartet karakter af sommerhusbebyggelse, der underordner sig skoven og dermed naturen, samtidig med at det tilstræbes, at husbebyggelsen og det åbne skovlignende landskab bevares. Skoven er i denne lokalplan det vigtigste element, således at både bebyggelsen og behandling af eksisterende bevoksning reguleres. Den tilstræbte arkitektoniske karakter er, at området fremstår som et klart aflæseligt lysåbent skov-lignende*  *område med varierende træarter, buske, krat og lynggræsområder, hvor husene lægger sig ind og underordner sig uden dominerende bebyggelse. Sommerhusene skal give et homogent præg med tidstypiske karakterer, uden at dette hæmmer en naturlig dynamisk udvikling, men som i størrelse og udtryk underordner sig områdets særlige beliggenhed.*  *Lokalplanen skal endvidere sørge for at bevare sommerhusområdets overordnede struktur, de udpegede bevaringsværdige sommerhuse samt at regulere bevoksningen i området.*  *~~Sommerhusområdet ifm. den fredede Ulvshale Skov adskiller sig fra andre mere parcelhuslignende sommerhusområder ved sin store naturrigdom og sin karakter af skov. For at bevare dette særpræg skal den lokale floras særegenhed respekteres, ligesom den skovlignende karakter skal bibeholdes.~~*  Erstattes med  *”Sommerhusområdet ”Skoven”, der til dels afgrænses mod nord af den fredede Ulvshale Skov adskiller sig fra andre mere parcelhuslignende sommerhusområder ved sin store naturrigdom og sin karakter af lysåben skov. For at bevare dette særpræg skal den lokale floras særegenhed respekteres, ligesom den åbne skovlignende karakter skal bibeholdes.* |
|  | Vejenes vedligeholdelse (s. 26 i lokalplanforslaget):  Der refereres til 2004 Møn Kommunes administration af vejene i området efter  privatvejlovens afsnit 3: privatveje i byer. Man henviser til en kollektiv ordning vedr. renovering af belægningerne på alle grusvejene mht. og en fælles vejpulje. | Forholdene kan ikke reguleres i en lokalplan, jf. planlovens §15 | Ingen |
|  | Træer og beplantning:  Man er uforstående overfor ikke at måtte fælde træer.  Der ønskes en beskrivelse af, i hvilken retning, man gerne ser sommerhusområdet Skoven  udvikle sig. Der er flere muligheder bl.a.: lysåben skov, lysåben blandet skov, blandet  løv- og nåleskov, kan følges op med en beskrivelse af ønskelige arter.  Der ønskes en oprensning af søer / vandhuller. | Administrationen er enig i at et træfældningsforbud ikke kan stå alene.  Det er også nødvendigt at fælde træer pga. naturpleje og sikkerhed.  Desværre er der i stigende grad eksempler på at der sommerhusområdet ikke anvendes med respekt for skoven/træerne, men at der fældes uforholdsvis mange træer, anlægges regulære haver og i nogle tilfælde fældes alle træer på grundene.  Kommunens konkrete håndtering af forbuddet består i, at der laves en dispensationspraksis som anvendes ved ansøgninger om træfældning: Ansøgningen kan stilles på baggrund af byggearbejde, syge træer, udtynding eller træer, som er til fare for mennesker eller bygninger. De enkelte dispensationer beror så på en individuel vurdering, der foretages af administrationens Natur- og Planafdeling.  I Bilag C – Bevoksning – Hjemmehørende arter, kan ses et katalog over de for området ønskede plantearter, herunder træer.  Forholdet kan ikke reguleres med en lokalplan. | Ingen |
|  | Klimatilpasning generelt:  Det anføres at behovet for klimatilpasning i sommerhusområdet Skoven adskiller sig på flere måder fra område Stranden, i og med at området er højereliggende og ”selvdrænende” pga.  jordbundsforholdene.  Det er ULG’s Skovens Klimapulje, der varetager klimasikringen i sommerhusområdet  Skoven. Man påpeger en todelt indsats: at få etableret et dige mod opstigende havvand fra Hornæs Enge og afhjælpe baglandet mod opstigende grundvand ved ekstreme regnvejrshændelser. Man påpeger at når søerne/vandhullerne findes, bør de udnyttes  bedst mulig i en klimasikring af det lave bagland. Dette gøres bedst ved at søer /  vandhuller vedligeholdes som søer /vandhuller og det opgravede materiale fordeles på  det lave område. | Lokalplanen skal regulere for klimatilpasning og gør dette ved regulering af sokkelkoter, som differentieres ift. øversvømmelsestyper og koteforhold (se bilag 3).  De anførte forhold, dvs. kan ikke reguleres i lokalplanen og forholdene tages ikke med i redegørelsen. Mht. etablering af dige og søerne/vandhullerne og disses vedligehold anbefales henvendelse til Allan Schmidt, der forestår kommunens arbejde med kystbeskyttelse og digelag og også vandløb og vandhuller/søer i kommunen. Telefon 55 36 24 94 mail [als@vordingborg.dk](mailto:als@vordingborg.dk). | Ingen |
|  | Afvanding og dræn:  Man redegør for at skaderne i området ved skybrud og meget kraftig regn er små og at det hovedsageligt skyldes, at der ikke er tilløb af vand  fra højereliggende terræn samt jordbundsforhold.  Der forefindes enkelte gamle grøfter i området, som afleder vand efter ekstreme regnvejr.  En regnvandskote på 2,75 m i de regnvandstruede områder som angivet i  lokalplanforslaget s. 31 er langt over behovet. Baseret på erfaringerne fra 2011 vil en  sokkelkote på 50 cm over terræn for de regnvandstruede områder været nok.  Diger og digelag:  Det påpeges at: Da sommerhusområdet skoven blev udstykket besluttede Stege Sogneråd at se bort fra digebeskyttelse, når undtages de matrikler, der allerede var medlemmer af Ulvshale- Fællesskov Digelag, hvorfor en stor del af sommerhusområde Skoven i dag er uden  digebeskyttelse. Der påpeges vigtigheden af et digelag og der henvises til de til høringssvaret medgivne bilag desangående.  Der er oprettet en *Skovens Klimapulje* til at  sikre de matrikler, der ikke er sikret af *Ulvshale-Fællesskov Digelag* mod kommende  højvandshændelser. Der redegøres for at kontingentet opkræves af Vordingborg Kommune via ejendomsskatten.  For at undgå oversvømmelse fra stigende højvandstand ønskes en nybygning placeret på  grunden, så man kan bygge med en max sokkel på 50 cm. Denne bestemmelse udgår,  når der er bygget et dige mod Horsnæs Enge med en digekrone på mere end 2 meter  DVR-90. | De udpegede regnvandstruede områder med en regulering af sokkekoten til +2,75 er beliggende i ca. kote +2,25 – over +3. Således er der med nærværende bestemmelser kun mulighed for en sokkelkote der er maks. 50cm over terræn.  Lokalplanen kan hverken i redegørelsen eller bestemmelserne regulere etablering eller vedligeholdelse af diger eller medlemskab/kontingenter til digelag.  De anførte forhold kan ikke ændre ved at lokalplanen skal indeholde bestemmelser vedr. klimatilpasning, som det i nærværende plan er gennemført ved at optage bestemmelser om sokkelkoter for hhv. havvands- og regnvandstruede arealer.  En bestemmelse kan ikke udgå med mindre der laves en ny lokalplan. Således heller ikke når der er etableret dige. Men der kan etableres en dispensationspraksis der tager højde for de ændrede forhold. | Ingen |
|  | §§10-11: oplistning af alle matrikler som i tidligere tinglyste servitutter har haft pligt til  medlemskab af grundejerforening, og som med denne lokalplan får pligt til  medlemskab, er ikke fyldestgørende.  Bestyrelsen har inden høringsfristens udløb været i dialog herom med Vordingborg  Kommune (Afdeling for Plan og By samt Udvalget for Plan og Teknik) bl.a. ved møde  d. 7. september då. Det er aftalt at iværksætte fælles tiltag i forhold til at rette op på  problemstillingerne, herunder at dette arbejde ikke er tilendebragt ved høringsfristens  udløb, men at det tilrettes efterfølgende. Konkret er det aftalt at kommunen og ULG i  samarbejde søger at fordele servitutter, der fastlægger medlemskab af  grundejerforening, korrekt i henhold til gennemførte udstykninger, og at  påtegne/aflyse de (i vidt omfang samme) servitutter, der indeholder  bebyggelsesregulerende bestemmelser, der er uforenelige med lokalplanforslaget, jf.  §11.1. | Der er aftalt en gennemgang og at Vordingborg Kommune bekoster et aftalt beløb til udredning ved landmåler. Det har imidlertisdvist sig, at opgaven er langt mere omfangsrig end først (af ULG) antaget og fremført. Således skal nu formodentlig påregnes mindst 3 måneders arbejde. Vordingborg Kommune går dog videre med undersøgelsen af arbejdets omfang og vil siden tage stilling til hvorvidt der gåes videre med en gennemgang og sidenhen aflysning af deklarationer, herunder oplistning af medlemspligt for grundejerforeningen. | Ændres som foreslået i ændringer på side 41 til §10-11 |
|  | §2.1: det synes formålstjenligt, hvis matriklerne var sorteret efter:  Tilføj. §2.1.a: matrikler med bygning eller med byggeret eller fremtidige udstykninger heraf  Tilføj. §2.1.b: matrikler, der er fællesarealer så som veje, stier, diger og strandparter  Tilføj. §2.1.c: matrikler i §2.1a eller udstykninger heraf bærer områdes fællesudgifter.  ULG bistår gerne med ovenstående opdeling af de matrikelnumre, som lokalplanforslaget  omfatter. | Dette ønske skønnes relateret ønsket om at sortere matrikler efter pålagt medlemskab af ULG.  Krav om medlemskab af en grundejerforening kan kun fastsættes i en lokalplan som følger: Hvis lokalplanen udarbejdes for et nyt område, nyudstykning eller for nye haveboligområder, eller områder for fritidsbebyggelse mm. Eller der på matriklerne (samt de matrikler der udstykkes herfra) i forvejen er tinglyst krav om medlemskab af en grundejerforening. Således kan man med lokalplanen ikke kræve medlemskab af de matrikler, der ikke har tinglyst pligt til medlemskab i forvejen. Se for gennemgang af disse forhold ovenstående afsnit. Der henvises til eksisterende deklarationer. | Der udarbejdes ekstra kortbilag med alle matrikler anført i større skala: Således deles kortet over lokalplanområdet i tre dele. Kortbilag 1a, 1b og 1c for hhv. det østlige, midterste og vestlige lokalplanområde. |
|  | Tilføj. §5.4.1: Ny bebyggelse i de oversvømmelsestruede arealer skal placeres med en sokkel i min. +25 cm og max. +50 cm over terrænkoten.  Tilføj. §5.4.2: I de oversvømmelsestruede arealer med havvandsstigninger kan der bygges med en  sokkelkote på max. +50 cm over terræn, og soklen skal ligge i mindst 2 meter DVR-90. Se  det opdaterede kortbilag 3  Tilføj. §5.4.3: Når diget mod Horsnæs Enge er bygget med en digekrone på mere end 2 m DVR-  90 bortfalder overnævnte §5.4.2. | Tilføjes  Tilføjes  Kan ikke medtages – se oppe. | *Til følgende bestemmelse tilføjes 3 underpunkter:*  *”5.4 Ny bebyggelse i de oversvømmelsestruede arealer, som vist på kortbilag 3 skal placeres med en sokkel i minimum kote +2,75m DVR90 i områderne med regnvandshændelser og i +2m DVR90 i områderne med havvandsstigninger samt to af de regnvandstruede arealer. Arealerne fremgår af kortbilaget.”*  *Tilføjes:*  *”§5.4.1: Ny bebyggelse i de oversvømmelsestruede arealer skal placeres med en sokkel i min. +25 cm og max. +50 cm over terrænkoten.*  *§5.4.2: I de oversvømmelsestruede arealer med havvandsstigninger kan der bygges med en*  *sokkelkote på max. +50 cm over terræn, og soklen skal ligge i mindst 2 meter DVR-90. Se kortbilag 3”* |
|  | §7.3: De private fællesveje skal være anlagt med en kørebanebredde på min. 3,0 m, og  rabatter på min. 1,5 m på hver side.  Grusvejene i sommerhusområdet Skoven vedligeholdes af en fælles vejpulje og  vejudgifterne fordeles solidarisk via vejpuljen. De i §2.1a nævnte matrikler eller  udstykninger heraf bidrager til vejpuljen. | Vejenes bredde samt p-pladser på matriklerne kan reguleres. Vejpuljer kan ikke reguleres. | Der indføjes:  *§ 7.3: De private fællesveje skal være anlagt med en kørebanebredde på min. 3,0 m,*  *og rabatter på min. 1,5 m på hver side.* |
|  | Tilføj. §7.4: Der ønskes min. to parkeringspladser på matriklen. (Overført fra gamle servitutter.) | Dette kan reguleres. Dog anbefales en undtagelse for de små grunde. | Der indføjes:  *§ 7.4: Der skal være min. to parkeringspladser på de med sommerhuse bebyggede matrikler.*  Vejledende tekst mht. dispensationspraksis  *Der findes en række af meget små/smalle grunde i lokalplanområdet, hvor arealet af grunden ikke tillader etablering af to parkeringspladser. I sådanne tilfælde kan der søges om dispensation fra kravet om to parkeringspladser p matriklen. En dispensation vil naturligvis afhænge af om den enkelte sag i øvrigt er i overensstemmelse med bygningsreglementet.* |
|  | Tilføj. §7.5: Rabatten er et vigeområde, og skal holdes fri for genstande og beplantning;  eventuelle afgrænsningssten skal holdes inde på egen matrikel og må ikke placeres på de  udlagte vejarealer. Vedligeholdelse af rabatterne er grundejerens ansvar. | Med en sådan bestemmelse vil der fremover hindres etablering af chikaner, indsnævring eller andre trafikdæmpende eller forskønnende initiativer. Det anbefales at udarbejde fælles beslutninger herom i ULG, da lokalplanen vil hindre det permanent. | Ingen |
|  | §8.1.1: Da der efter §8.1 ikke må opsættes hegn i skel, skal skelpæle skal være tydelige og  intakte. | Dette kan ikke reguleres i lokalplanen. | Ingen |
|  | Ændr. §8.3: Der må ikke fældes træer i lokalplanområdet, teksten ændres til: ”Områdets  eksisterende træer giver en åben, skovlignende karakter, som skal bevares og naturplejes”. | Forslaget er fortolkningskrævende og baseres på en indviduel vurdering.  Det skønnes at ændringsforslaget rummes i den forslåede ændring, hvor der individuelt søges om dispensation.  Det forslås at lokalplanens bestemmelse med forbud mod fældning af træer bibeholdes. Dertil tilføjes en udvidet dispensationspraksis for fældning af træer i forbindelse med byggeri, til fældning af syge træer, udtynding eller fældning af træer, som er til fare for mennesker eller bygninger. Den enkelte dispensation beror på en individuel vurdering, der foretages af administrationens Natur- og Planafdeling. Dette anses for at kunne hindre unødvendig fældning.  En genplantningspligt kan anbefales. | Samme som for høringssvar 1 og 2 |
|  | Ændr. § 8.4 Teksten vedr. bilag C bør slettes. Det er ikke relevant med en artliste for  Ulvshaleskoven og gøre den gældende for sommerhusområde Skoven. Teksten kan ændres  til: ”Områdets eksisterende beplantning giver en åben, skovlignende karakter, som skal  bevares og naturplejes. Der må ikke plantes invasive plantearter jf. bilag D.”.  Der bør tilføjes: ”Rodskydende arter skal bekæmpes eller i det mindste begrænses til egen  matrikel.” | Teksten og bilag C er udarbejdet i samarbejde af Vordingborg Kommunes Naturafdeling/naturvejleder og skønnes retvisende. | Ingen |
|  | Tilføj. § 8.5: Terrænregulering kan kun foretages i deciderede lunker i de regnvandstruede  områder, hvor lunken er lavereliggende end de omkringliggende arealer. | Lokalplanen indeholder bestemmelser om terrænregulering:  Terrænregulering  8.8 Der må ikke terrænreguleres i en afstand af 2,5m omkring de i kortbilag 4 udpegede søer og moser.  8.9 Der må i de øvrige områder ikke terrænreguleres ud over +/- 50 cm og ikke nærmere skel end 2,5m. Se principskitse for overgang til skel. | Ingen |
|  | Tilføj. §8.10 Terrænregulering skal foretages med områdets materialer: sand og sten. | Medtages, | Der tilføjes §8.10:  *Terrænregulering skal foretages med områdets materialer: sand og sten.* |
|  | Tilføj. §9.2: Der må fremover ikke opsættes fjernsynsantenner, paraboler el.lign. | Medtages. | Der tilføjes §9.2:  *Der må ikke opsættes antenner og paraboler i lokalplanområdet.* |
|  | Tilføj. §9.3: Det Søndre og Nordre dige drives og vedligeholdes / fremtidssikres af Ulvshale-  Fællesskov Digelag. Følgende matrikler i sommerhusområde Skoven er medlemmer af  digelaget: 245t, 245u, 245v, 245y 245z, 245æ, 285l, 285n, 285k, 285i, 285h, 285d, 285p,  285q, 285o, 285g, 289, 291, 290a, 290b, 290c, 290d, 290e, og 290f.  Tilføj. §9.4: Skovens Klimapulje: De i §2.1a nævnte matrikler eller udstykninger heraf bidrager til Skovens Klimapulje med undtagelse af de i §9.3 nævnte. | Kan ikke medtages i en lokalplan. | Ingen |
|  | Ændr. §10.1:Matrikler, som har tinglyst medlemskab af grundejerforening, er med i områdets  grundejerforening.  Oplistningen af matrikler i 1. spalte slettes. | Der er aftalt en gennemgang og at Vordingborg Kommune bekoster et aftalt beløb til udredning ved landmåler. Det har imidlertisdvist sig, at opgaven er langt mere omfangsrig end først (af ULG) antaget og fremført. Således skal nu formodentlig påregnes mindst 3 måneders arbejde. Vordingborg Kommune går dog videre med undersøgelsen af arbejdets omfang og vil siden tage stilling til hvorvidt der gåes videre med en gennemgang og sidenhen aflysning af deklarationer, herunder oplistning af medlemspligt for grundejerforeningen. | I redegørelsen indføjes:  **Servitutter og deklarationer**  Der findes i området en række af servitutter. I de servitutter hvori der måtte findes bestemmelser som er i strid med lokalplanen, vil det til enhver tid være lokalplanen som vil tage prioritet.  De matrikler som i dag har tinglyst medlemspligt af en grundejerforening, vil fortsat stadig være pålagt en medlemspligt af en grundejerforening.  I bestemmelserne udgår:  **~~§10 Grundejerforening~~**  ~~10.1 Matrikler som ved lokalplanens vedtagelse havde tinglyst medlemskab af grundejerforening, pålægges med denne lokalplan medlemskab af områdets grundejerforening.~~  **~~§11 Ophævelse af lokalplaner og servitutter~~**  ~~11.1 Deklarationer der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser bortfalder efter planlovens § 18~~  I forklaringen udgår:  ~~Herunder følger en oplistning af alle matrikler som i tidligere tinglyste servitutter har haft pligt til medlemskab af grundejerforening og som med denne lokalplan har pligt til medlemskab.~~  ~~Herunder følger en oplistning af alle matrikler som i tidligere tinglyste servitutter har haft pligt til medlemskab af grundejerforening og som med denne lokalplan har pligt til medlemskab.~~  ~~248z, 282e, 277b, 277c, 277d, 246a, 246e, 246f, 246g, 246h, 246i, 246k, 246l, 246m, 246n, 246o, 246p, 289, 263a, 273a, 268a, 257n, 257o, 257q, 257v, 257x, 257y, 257z, 257e, 248g, 248h, 248k, 257aa, 257ab, 257ac, 257ad, 257ae, 257af, 257ag, 257ah, 257ak, 257æ, 257ø, 247b, 247c, 247e, 247f, 247g, 247h, 257ai, 257al, 257am, 257an, 257ao, 259b, 259c, 259d, 259e, 259f, 259g, 259h, 259i, 259k, 259l, 259m, 259n, 259o, 259p, 259q, 262d, 262e, 262f, 266c, 266d, 266e, 260d, 260e, 260f, 247l, 247m, 247n, 247o, 247p, 248l, 248m, 248n, 248o, 280b, 280c, 280d, 280e, 248p, 248q, 248r, 248s, 248t, 248u, 248v, 248x, 248y, 257aq, 247q, 264c, 248d, 248æ, 248ø, 267b, 267c, 267d, 257ar, 257as, 257at, 257au, 257av, 257ax, 257ay, 257h, 257u, 265b, 265c, 265e, 265f, 265g, 265h, 265i, 265k, 281b, 281c, 281d, 281e, 281f, 281g, 281h, 281i, 281k, 281l, 281m, 281n, 281o, 281p, 281q, 245d, 245e, 284c, 245f, 245g, 245h, 257az, 245i, 282d, 282f, 247d, 245k, 284b, 284d, 247i, 247s, 247t, 245a, 245aa, 245ab, 245ac, 245m, 245n, 245o, 245p, 245q, 245r, 245s, 245t, 245u, 245v, 245x, 245y, 245z, 245æ, 245ø, 247k, 285l, 285n, 257ap, 257ba, 260b, 260c, 257bb, 257f, 271b, 271c, 271d, 276b, 276c, 276d, 276e, 283e, 283f, 283g, 283i, 283k, 257bc, 257s, 282c, 282g, 262g, 248aa, 262a, 262h, 266a, 266f, 248a, 248e, 284e, 290d, 290e, 290g, 248ab, 248ac, 248ad, 248ae, 248af, 248ag, 263c, 263d, 268c, 268d, 257bf, 262i, 283l, 284g, 284h, 284i, 284k, 284l, 284m, 247y, 247z, 257bg, 285g, 285p, 285d, 285o, 285h, 285i, 285k, 285b, 285q, 290b, 290c, 290f, 290a, 291, 313b, 314a, 314c, 312, 310, 305 Ulvshale, Stege Jorder.~~ |
|  | Tilføj. §10.2: Ulfshale Lejer- og Grundejerforening driver og administrerer områdets fælles  puljer. Jf. §§ 7.3 og 9.4. For område Skoven: Vejpuljen og Skovens Klimapulje. | Kan ikke reguleres i lokalplanen. | Ingen |
|  | Kortbilag der bør opdateres:  Kortbilag 2 vest og øst: Alle private fælles stier mangler, mange stistykker er vist som  vej. Se gældende matrikelkort.  Generelt vedr. kortbilag 2: det anføres at kortbilagene er baseret på cvf.dk, der således  også bør opdateres i overensstemmelse med matrikelkortet. | Der er indsat kortbilag fra kommunens GIS-kort. Det er aftalt med vejmyndigheden, at man gerne modtager retvisende kort fra ULG til evt. rettelse i kommunens data. | Ingen |
|  | Kortbilag 3 synes tilsyneladende alene udarbejdet ud fra koteoplysninger og afspejler  hverken vejenes dæmningseffekter, eksistensen af gamle grøfter eller effekten af  etablerede dræn i sommerhusområde Skoven. ULG har i 2011 foretaget en registrering  af, hvor der i sommerhusområdet reelt er vandproblemer. ULG foreslår at denne  registrering inddrages i en revision af kortbilag 3.  Kortbilag 3 bør opdeles i to: Et for havvandshændelser og et for regnvandshændelser, da der er overlap.  Kortbilag 3 vest, havvandshændelser: den højvandstruede ø for matriklen 270c, 271b,  272b og 273a har ikke forbindelse til opstigende havvand.  Kortbilag 3 vest: regnvandshændelser: de på kortbilag 3 afmærkede regnvands hændelser  er ikke retvisende. ULG foreslår, at kommunen inddrager denne registrering i en revision  af kortbilag 3, og vi deltager gerne i arbejdet.  Kortbilag 3 øst havvandshændelser:  Der er tegnet en regnvandssokkel på 2 meter. Dette er en fejl, da disse matrikler er  beskyttet af Ulvshale-Fællesskov Digelag ligesom sommerhusområdet Stranden. Det  gælder matr. 285o, 285g, 290a 291, 285p 285d og 290c, og området er sikret med en  kontraklap i dige gennemløbet for opstigende havvand. Signaturforklaringen er ikke  korrekt den fede blå står for regnvand, men på kortbilag 3 vest er det havvand de på  kortbilag 3 afmærkede regnvands hændelse er ikke retvisende se bilag. Ulvshale-  Fællesskov Digelags interesseområde bør indtegnes. | Det nuværende kortmateriale er baseret på de analyser af oversvømmelsestruede areal som kommune har fået udarbejdet og som er udpeget i den nuværende kommuneplan.  Det kan anbefales at der indledes et senere arbejde med at udfærdige mere retvisende kortmateriale. | Ingen |
|  | 3. Øvrige bemærkninger:  Man finder lokalplanforslagets bestemmelser om farve- og materialevalg alt for restriktive.  Man foreslår de tidligere tinglyste servitutters formuleringer fsa. farvevalg ”jordfarver”  anvendt, ligesom man peger på muligheden for et bredere og mere moderne materialevalg  (fx ”komposit-materialer”) til såvel tag- og vægbeklædning.  Vedr. tagmaterialer henvises i øvrigt til høringssvar Pia Buch Morild  og Henrik Morild til lokalplanen om Stranden S 15.01.01.  Pia Buch Morild og Henrik Morild gør her indsigelse mod forbud mod fibercement (Eternittag) og betontegl som tagmateriale på ny bebyggelse i sommerhusområdet. Man mener her at:” Et flertal i et udsnit af lokalplanområdet har eternit og betontegl og det er derfor ikke retvisende at argumentere med at der ønskes ensartethed i området”. Der peges på at forbuddet er til økonomisk ulempe, at det ikke fremmer ensartetheden i området og at tagpap ikke anses for miljøvenligt. Man foreslår derfor, at man også tillader bølgeeternit og betontegl på ny bebyggelse fremover. | I lokalplanen er der lagt vægt på at ny bebyggelse skal fremstå ensartet og dermed på sigt give hele området en karakter af sommerhusbebyggelse, hvor der ikke ønskes karakter af helårsbebyggelse. Lokalplanen giver mulighed for andre materialer end tagpap på ny bebyggelse: Tage skal belægges med tagpap, tagspån eller som grønt tag i form af sedum.  Der er mange ”for og imod” træ versus composit. Eksempelvis er træ et naturligt materiale, der optager CO2, er let at transportere og findes i hele verden. Samtidig er det muligt at genbruge, den dag det ikke bliver brugt i huset mere. Det kan behandles, så det kun kræver et minimum af vedligehold og patinerer samtidig smukt. Der er desforuden mange andre fordele.  Fibercement har også en række fordele, herunder at det ikke er organisk og derfor ikke rådner. Materialet kan ikke brænde.  Materialet tåler vind og vejr og det er nemt at montere og afmontere samtidig med at det kan genanvendes. Det går også for at være vedligeholdelsesfrit, men det skal bemærkes at når fibercementplader eller -brædder går i stykker, skal de udskiftes, de kan ikke repareres. Der vil sandsynligvis være en farveforskel på gamle og nye plader/brædder og er pladerne ikke gennemfarvet kan malingen skalle af og det giver en lidt nedslidt udseende.  Materialet patinerer ikke som fx træ.  Således er materialet ikke helt vedligeholdelsesfrit.  I nærværende lokalplan peges der på træ, da det skønnes at give husene et mere sommerhusrelateret og mindre ”industripræget” udtryk end fibercement. | Ingen |