**Opsamling på høringssvar til Lokalplan R 15.12.01 Bevarende Lokalplan aftaleområde Sandvejen i Ulvshale**

| **Høringspart** | **Bemærkninger** | **Adm. bemærkninger** | **Ændringer** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1** Høringssvar – til lokalplanforslaget  Sandvejens natur- og kulturarvsforening | Sandvejens natur- og kulturarvsforening er en forening med sommerhusgrundejerne på Sandvejen som medlemmer. Feriekoloniens ejer er også medlem. Foreningens formål er at medvirke til dels at bevare, genskabe og udvikle, og dels at formidle Sandvejens særegne natur- og kulturarv, herunder at sikre høj arkitektonisk kvalitet og bygningskulturelle værdier i samspil med rekreative værdier og høj naturkvalitet.  Sandvejens natur- og kulturarvsforening hilser som udgangspunkt Vordingborg Kommunes initiativ til en bevarende lokalplan velkommen, men mani har en række indsigelser til lokalplanforslaget, hvoraf de vigtigste  kort resumeres nedenfor. | Ingen | Ingen |
|  | Vigtigst for foreningen står, at man på ingen måde kan se formålet med en bevarende lokalplan, der skal sikre områdets karakter, hvis ikke Sandvejen 27 indlemmes. Foreningen ønsker derfor, at Sandvejen 27 (Kongens Ø) skal være en del af den kommende bevarende lokalplan for Sandvejen, og konkret indgå i planen med sit eget delområde, således at lokalplanen omfatter alle ejendomme på Sandvejen og kan fungere som ét sammenhængende og konsistent plangrundlag.  Ejendommen Sandvejen 27 menes at være den største planmæssige udfordring i Ulvshale og man mener, at det vil være uhensigtsmæssigt at have en planmæssig ”ø” midt inde i lokalplanområdet, som er reguleret af hele to forskellige lokalplaner, og hvor der gælder andre og langt mindre restriktive bestemmelser end i resten af området. Eksempelvis tillader lokalplan E 15.09.01, Hotellejligheder på Ulvshale, at der på  Sandvejen 27 kan bygges ferierækkehuse i tre lag, som er højere og langt mindre naturvenlige end den eksisterende omkringliggende bebyggelse med høj bevaringsværdi.  Man nævner, at Sandvejens natur- og kulturarvsforening adskillige gange har  fremsat ønsket om at indlemme Sandvejen 27 i en kommende bevarende lokalplan for Sandvejen over for Vordingborg Kommune. Første gang ved høring i juni 2020, anden gang i forbindelse med webinar i marts 2021, tredje gang ved et fysisk møde med forvaltningens medarbejdere på Sandvejen i maj 2021, ligesom det en fjerde gang har været fremsat som ønske over for udvalget for Plan og Teknik i forbindelse med  behandling af det foreliggende forslag til lokalplan. Ønsket er tillige en femte gang fremsat ved borgermøde i september 2021. Hertil kommer udtalelser i TV2 Øst, BT, Byrummonitor, Ugebladet for Møn mv. | Sandvejen 27 kan ikke indlemmes i den bevarende lokalplan uden at gennemføre en helt ny planproces. Formålet med den nærværende lokalplan for aftaleområderne er, at: *”Fastlægge klare regler for det eksisterende rekreative fritidshusområde, således at bebyggelsens beliggenhed, anvendelse og ydre fremtræden reguleres på en måde, der bevarer områdets karakter af sommerhusbebyggelse, der underordner sig naturen.*  *Lokalplanen skal endvidere sørge for at bevare sommerhusområdets overordnede struktur og de udpegede bevaringsværdige sommerhuse.”*  Administrationen vurderer at dette formål kan opfyldes uden Sandvejen 27 som delområde.  Det bemærkes at der på et kommende udvalgsmøde vil blive forelagt en sag om igangsættelse af en ny lokalplan for Sandvejen 27, i fald igangværende undersøgelser og forhandlinger vedr. muligheder på grunden falder på plads. En kommende lokalplan vil kunne behandles som sammenhængende med nærværende lokalplan og dermed tage hensyn til dennes formål og bestemmelser.  At Foreningen har givet udtryk for deres ønske ved mange lejligheder, har ikke gjort at det planmæssige grundlag for en ny lokalplan har været mere til stede. Imidlertid har omstændighederne omkring ejendommen nu ændret sig på en måde, så en ny lokalplan måske kan igangsættes. | Ingen |
|  | Man ønsker, at der med lokalplanen sker en overførsel fra aftaleområde til sommerhusområde.  Dette også for at sikre, at grundejerne opnår samme rettigheder som de øvrige sommerhusejere i Ulvshale, hvad angår pensionisters personlige ret til at anvende sommerhus til helårsbeboelse. At der sker en overførsel fra landzone til sommerhusområde er tillige en forudsætning for, at man kan udlægge ejendommen Sandvejen 27 til sommerhuse, såfremt nuværende eller kommende ejere af ejendommen måtte ønske at anmode om  dette.  Ad. Bestemmelser, §2 Område og zonestatus, 2.2, side 34 Området bør ikke forblive aftaleområde i landzone.  Foreningen peger på et møde med Vordingborg Kommune hvor man har forstået, at  forvaltningen ikke kan fremskaffe dokumentation for, at området i dag skulle være et aftaleområde, hvilket i sammenhængen blev brugt som begrundelse for, at man ikke kunne overføre området til sommerhusområde. Foreningen opfordrer til, at man kontakter staten snarest muligt med henblik på at finde en løsning, således at grundejernes ønsker kan imødekommes som del af den igangværende lokalplanproces. Det er ulogisk, at man vil fastholde klassificeringen ”aftaleområde”, når aftalegrundlaget  ikke er tilgængeligt. | Dette er, som der både til webinarer, borgermøder og i møder med foreningen er redegjort for, ikke muligt på nuværende tidspunkt og sandsynligheden for at det kan lade sig gøre på et senere tidspunkt er meget lav. Ændringen vil kræve at den medtages i et kommende landsplandirektiv hvor der stilles krav om at nye sommerhusområder bl.a. står i forbindelse med eksisterende og at der stilles med et erstatningsområde. Desforuden er området et rekreativt område i landzone.  Kommende eller nuværende ejers ønske om evt. udlæg til sommerhuse kendes ikke og ville hypotetisk set først når et sådant ønske anføres, kunne foranledige en planproces vedr. arealer, der ønskes overført til sommerhusområde.    På omtalte møde blev forholdet nævnt som en mulighed, dog med meget vag chance, for at kunne have en indgang til statens behandling af sagen mht. at pege på at området engang har været/er et aftaleområde. Forholdet kan ikke stå alene og dermed give anledning til at staten giver en tilladelse.  Det skønnes ikke hensigtsmæssigt at rette henvendelse til staten på vegne af foreningen, som ansøger på vegne af sig selv og ikke den egentlige grundejer.  Klassificeringen er ikke beholdt for hvad angår Sandvejen 27.  Det skal bemærkes at denne praksis er anvendt i mange kommuner, da de gamle aftaler fra regionernes og tidligere kommuners tid ikke kan genfindes. Aflyses rammen som aftaleområde, er området blot beliggende i landzone alene. | Ingen |
|  | Man ønsker, at Sandvejen inklusive Ulvshalevej 242-252 får sit eget delområde, som er forskelligt fra delområdet for den resterende del af Ulvshalevej, der er medtaget i lokalplanområdet.  Ad Bestemmelser, § 3 Områdets anvendelse, 3.2 Delområder, side 34  Delområderne bør i højere grad defineres ud fra lokale sammenhænge og forskelle  Sandvejens natur- og kulturarvsforening foreslår følgende opdeling af delområder i lokalplanen:  Delområde 1: Sandvejen inklusiv Ulvshalevej 242-252  Delområde 2: Feriekolonien  Delområde 3: Mågenakken  Delområde 4: Ulvshalevej  Delområde 5: Sandvejen 27  Husenes forskellige beliggenhed, orientering og alder anses som grund for at lave flere delområder.  Sandvejen 27 bør sidestilles med feriekolonien, dvs. med eget delområde i lokalplanen, og de to ejendomme bør som udgangspunkt underlægges samme regulerende bestemmelser, hvad angår bebyggelsens beliggenhed, omfang og udformning. | Lokalplanen er inddelt i delområder, som netop tager afsæt i forskellig typologi af bebyggelse samt stedets kulturarv/kulturmiljøudpegning.  Det gør ingen forskel for lokalplanen, om der inddeles i endnu flere delområder, med mindre bestemmelserne tilrettes for hvert område og der beskrives på hvilken måde bestemmelserne skulle differentieres. Sandvejen  27 er på nuværende tidspunkt ikke en del af lokalplanen og kan derfor ikke få et delområde eller de samme bestemmelser som feriekolonien. Bestemmelser i en kommende lokalplan for ejendommen Sandvejen 27 vil blive tilpasset nærværende lokalplan. | Ingen |
|  | For bebyggelsen på Sandvejen og Ulvshalevej 242-252 har man en række indsigelser vedrørende beliggenhed, udformning og omfang, herunder et særligt ønske om, at farveskalaen afspejler lokale historiske forhold med overvejende sorte, brune og røde huse, mens der til vinduer, vinduesrammer, døre, skodder og  lignende kan anvendes andre diskrete farver.  Ad. Bestemmelser, §5 Bebyggelsens omfang og udformning, §5.6 m.fl., side 35  Den foreslåede klassiske jordfarveskala er en fortegnelse over facadefarver, som er anvendt til byggeri i hele Danmark fra middelalderen og op til 1950, ifølge Søren Vadstrup, Bevaringsværdige bygninger - sikring af  bevaringsværdier, 2018. Den klassiske jordfarveskala kan altså siges at være noget generisk i sammenhængen Sandvejen, Ulvshale. Deklarationer fra forskellige matrikler i Ulvshale (se bilag) fra tiden omkring 1965-1970 vidner om tilstedeværelsen af temmelig enslydende lokale bestemmelser i området, idet  følgende farver går igen: okker, Terra di sienna, umbra, engelskrødt, italiensrødt, dodenkop, hvid og sort. På Sandvejen er det ønsket, at facadefarverne i lokalplanen fremadrettet indsnævres til sort, brun og rød, da det  det har været bygningskulturens mest udbredte farvevalg de seneste 50 år. På den måde ser vi bedst lokalplanens bevarende ambition realiseret. | Det påpeges at den tilladte farveskala netop afspejler lokale historiske forhold med overvejende sorte, brune og røde huse. Lokalplanens §5.6 anfører at: ”Facader skal være træbeklædte og skal behandles med farver fra den mørke jordfarveskala eller en blanding af disse som angivet i bilag B”. Dette anviser en mørk og afdæmpet farveskala for den eksisterende, ikke bevaringsværdige bebyggelse, som desforuden giver en lidt bredere variationsmulighed end foreningen foreslår. Den bevaringsværdige bebyggelse behandles særskilt og som enkeltsager, hvor farvesætningen skal referere til bygningens oprindelige farveskala, som også nævnt i høringssvaret.  Som foreningen anfører er et overvejende antal sommerhuse alene på Sandvejen udpeget bevaringsværdige, således er der her sikret en tilbageførelse/bevaring af farvesætningen, som foreningen ønsker. Det skønnes ikke at en stramning af bestemmelserne for de ikke-bevaringsværdige sommerhuse vil være rimeligt. | Ingen |
|  | Man mener at det forhold, at 17 ud af 30 sommerhuse alene på Sandvejen i lokalplanforslaget er udpeget med høj  bevaringsværdi, sandsynliggør et behov for at varetage størstedelen af fremtidig  myndighedsbehandling ved dispensationer. Desværre foreligger der ved lokalplanforslagets  offentliggørelse ikke et entydigt administrationsgrundlag for dispensationer - i form af opdaterede og detaljerede SAVE vurderinger samt dokumentation af bygningernes oprindelige udtryk – hvilket skaber et uklart plangrundlag for ejendomsejernes fremtidige ansøgninger, og medfører risiko for en  uensartet behandling i den kommunale administrationspraksis. Af hensyn til grundejernes  retssikkerhed opfordres til, at administrationsgrundlaget vedrørende dispensationer bringes på plads, og at grundejerne gives mulighed for at gøre indsigelser til administrationsgrundlaget, inden lokalplanen vedtages.  Ad. Bestemmelser, §6 Bevaringsværdige bygninger, 6.1-6.2, side 40-41  Der foreligger ikke et entydigt administrationsgrundlag for dispensationer  Sandvejens natur- og kulturarvsforening foreslår, at Vordingborg Kommune tilvejebringer dokumentation for det oprindelige udtryk for de udpegede bygninger med SAVE værdier 1-4. Dette gøres enten gennem oprindelige bygningstegninger, ældre byggeansøgninger, historiske fotos eller alternativt stilblade, som  forholder sig specifikt til sommerhusbebyggelse.  Herudover foreslås det, at grundlaget for bevaringsregistreringen - de af Vordingborg Kommune reviderede SAVE vurderinger inklusive udførlige tekstargumentationer og fotos - lægges frem for grundejerne med mulighed for at gøre indsigelser over for eventuelle faktuelle fejl og/eller fejlvurderinger med mulighed for  klarificering. Dette bør retteligen ske forud for den endelige godkendelse af lokalplanen, således at der foreligger et entydigt grundlag for vurdering af oprindelighed samtidig med at lokalplanen træder i kraft. | Der udarbejdes, på baggrund af nærværende høringssvar, et ekstra og særskilt stilblad for sommerhusene i Ulvshale.  SAVE-vurderingerne, dvs. de opdaterede registreringer er lagt op på kommunens Kulturarvshjemmeside på <https://www.vordingborg.dk/kulturarvskommune/bevaringsvaerdige-bygninger/>.  Selvom lokalplanen bliver endelig vedtaget, tages der gerne imod input til sommerhusenes beskrivelser – historie, kulturhistorie funktioner mm., som efterfølgende kan indarbejdes i beskrivelsen til den tildelte bevaringsværdi.  I lokalplanens redegørelse s. 25 står at:  **Udpegede Bevaringsværdige bygninger**  Bygninger  Da der er gået 15 år siden den sidste registrering af bevaringsværdige bygninger i Ulvshale, er der i forbindelse med nærværende lokalplan foretaget en opdatering af de bygningsmæssige bevaringsværdier.  På baggrund af registreringen udpeges der i lokalplanen bevaringsværdige bygninger og registreringen af de bevaringsværdige bygninger fremgår af bilag A i listeform.  Der er registreret 23 bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet. Beskrivelser og fotoregistrering af de bevaringsværdige bygninger kan ses på Vordingborg Kommunes hjemmesides subsite om Vordingborg Kulturarvskommune. Lokalplanen indeholder forbud mod nedrivning af de bevaringsværdige bygninger med en SAVE-værdi på 1-4, hvilket bevirker, at ingen bevaringsværdige bygninger kan nedrives uden en forudgående høring og en politisk godkendelse af en evt. nedrivning i henhold til ”Bekendtgørelse om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer” §18.  Lokalplanen indeholder bestemmelser for bevaringsværdige bygninger med en SAVE-værdi på 1-4, der ifølge planloven er udført som kompetencebestemmelser. Det vil sige, at alle afgørelser vedrørende ændring af bevaringsværdige bygninger med en SAVE-værdi på 1-4 beror på en konkret vurdering.  Vurderingen af en konkret ansøgning om renovering eller ændring af disse bevaringsværdige bygningers ydre fremtræden skal ifølge planlovens § 15 stk. 2 pkt. 14 behandles som en dispensationsansøgning.  I de nye registreringer er der lagt vægt på den miljømæssige værdi. Da man i tidligere registreringer ikke har tillagt denne værdi så stor betydning, er den i aktuelle vurdering øget med den begrundelse at vurderingerne samt nærværende lokalplan fokuserer på hele kulturmiljøet som sammenhængen, samt kulturhistorien. Derfor er den miljømæssige værdi af stor betydning: Eksempelvis er den sammenhængende placering af de gavlvendte og bevaringsværdige fritidshuse ud mod Sandvejen i høj grad bærende for hele forståelsen af kulturmiljøet. På samme måde er de lidt senere bevaringsværdige fritidshuse på Sandvejen fra 1930´erne placeret langs vejen og i kanten af skoven. Også her kan det danske sommerhus´ historie aflæses – både igennem placeringen og igennem den geografiske relation af husene til hinanden og eksempelvis til de tidlige sommerhuse og traktørsteder i Ulvshaleskoven.”  De nye registreringer er gennemført af Vordingborg Kommunes arkitekter samt Museum Sydøstdanmark.  Således menes det, at der foreligger et entydigt administrationsgrundlag samt en faglig kvalificeret vurdering.. | I redegørelsen indføjes at:  *Der er udarbejdet et særligt stilblad for Ulvshales sommerhuse. Dette stilblad tages der afsæt i, når ansøgninger om ændringer på de bevaringsværdige sommerhuse skal behandles.* |
|  | Ad. Redegørelse, Baggrund og formål, side 4:  Sandvejens natur- og kulturarvsforening foreslår, at det overordnede formål med lokalplanen er at  bevare områdets karakter som et enestående sommerhusområde med en markant naturarv og  kulturarv. Forholdet mellem bebyggelse og natur bør beskrives som et samspil snarere end en hierarkisk orden, hvor ”bebyggelse er underordnet naturen”. Man kan godt kalde Sandvejens bygningsarv for stedstilpasset bygningskultur, dvs. sommerhuse, koloni og badehotel, som er tilpasset landskabet og  naturen, men man skal huske, at der er tale om et kulturlandskab. Områdets natur er gennem århundreder formet i samspil med landbrug, industri samt rekreative aktiviteter. | Udover at bebyggelsen skal underordne sig naturen, er det beskrevet på side 4 at: ”*Det overordnede formål med lokalplanen er at bevare områdets karakter som et sommerhusområde med en markant naturarv og kulturarv. Her er det formålet at sikre, at ny bebyggelse og vedligeholdelse af den eksisterende bygningsmasse i området reguleres for placering, omfang, højde, udformning og materialevalg, således at den er i overensstemmelse med den eksisterende bygningsarv og særegne bebyggelsesstruktur, og at nye bebyggelser ved deres arkitektoniske og individuelle udformning medvirker til at bevare karakteren af et historisk sommerhusområde midt i et naturområde.*  *For de særligt udpegede huse med en høj bevaringsværdi er det desuden formålet at sikre den karakteristiske bebyggelse, så ændringer og tilbygninger på eksisterende bebyggelse sker i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige arkitektur.”*  Det skønnes at den ønskede ændring indeholdes i nuværende formålsbeskrivelse og det påpeges at oppestående (dvs. formålsbeskrivelsen på side 4) er i stort set hele sin ordlyd enslydende med fremsendte ønske til lokalplanens formåls ordlyd ved foreningen. Dette kan læses i foreningens input af 22. april 2021 på <https://www.vordingborg.dk/lokalplaner-ulvshale-og-nyord/sandvejen/>. | Ingen |
|  | UNESCO Biosfære Møn ønskes fremhævet med et selvstændigt afsnit i redegørelsen, da biosfæreprojektet fra UNESCOs side jo netop fokuserer på samspillet og sameksistensen mellem mennesker og natur. | UNESCO Biosfære Møn fremhæves i redegørelsen – se herfor bemærkninger og forslag til tilføjelse til redegørelse for høringssvar nr.3 Afdeling for Strategi og Kommunikation. | Se høringssvar nr. 3 |
|  | Ad Bestemmelser, § 4 Bebyggelsens beliggenhed, 4.2, side 35  Det skal være muligt at opføre bygninger i to etager med udnyttet tagetage. Bygninger der opføres i to etager skal placeres, så gavlene vender henholdsvis mod vejen og mod skoven. Tagetagen skal udformes, så den ikke skygger eller giver indbliksgener for naboerne. | Det anbefales ikke at der gives mulighed for sommerhuse/fritidshuse i to etager og udnyttet tagetage fremadrettet med lokalplanen. Bygningskulturarven i området vurderes i høj grad at bestå af de bevaringsværdige sommerhuse i 1,5 etage, samt de mindre sommerhuse i én etage, som referer til den mere ”almindelige” sommerhusbebyggelse vi kender. Det anbefales at bevare de eksisterende sommerhuse i 1,5 etage men fremadrettet ved nyopførelser, at tillade sommerhuse i ét plan, som er karakteristisk for sommerhuse i dag. Det skønnes heller ikke sandsynligt der kan opnås tilladelse fra Natur- og/eller Miljøstyrelsen som håndhæver hhv. fredningen, Natura 2000 og Skovloven i området og er meget restriktive. | Ingen |
|  | Ad. Bestemmelser, §5 Bebyggelsens omfang og udformning, §5.5 m.fl., side 35  Tage skal afspejle den lokale bygningsarv og naturarv hvorfor tage også skal kunne udføres som stråtag.  Herudover foreslås det, at grønne tage udelukkende skal kunne udføres med græstørv, overdrevsbeplantning eller som  sedumtag med hjemmehørende arter. Hjemmehørende sedumarter bør specificeres i et bilag.  Træspån og bølgeeternit ønskes ikke nævnt som mulighed for hverken primære eller sekundære bygninger. | For eksisterende bebyggelse i delområde I gælder at: 5.17 For bebyggelse med tag i strå gælder at der ved udskiftning af tagmateriale skal anvendes strå, tagpap, træspån eller grønt tag i form af sedum. Således er der mulighed for stråtage, der kan spejle den lokale bygningsarv på de eksisterende bygninger. På eksisterende, bevaringsværdige bygninger, som oprindeligt havde stråtag, gælder at det er strårtag der vil blive givet tilladelse til.  Der indføjes en bestemmelse om hjemmehørende arter for grønne tage.  Ingen bemærkninger. | Ved:  *§”5.15 For bebyggelse med tage i metal, eternit eller beton gælder at der ved udskiftning af tagmateriale skal anvendes tagpap, træspån, bølgeeternit, eternitskiffer 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, træspån 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, tagpap, træspån eller grønt tag i form af sedum.”*  Samt øvrige bestemmelser om tage hvori der indgår mulighed for tagbeklædning med sedum  Tilføjes:  *”Eller lokale plantearter.”* |
|  | Ad. Bestemmelser, §7 Veje, stier og andre forhold af færdselsmæssig betydning, 7.1, side 34  Der forefindes ikke offentlige P-arealer indenfor lokalplanområdet for Sandvejen og det bør af lokalplanen fremgå, at sådanne ikke kan etableres, da det vil kræve et udlæg i den natur, som ønskes bevaret.  Det er grundejernes ønske – i lighed med nuværende praksis – at parkering ikke er mulig i området langs Sandvejen, da unødig trafik blandt andet skaber unødige støvgener.  Mange af Sandvejens bygninger er placeret meget tæt på den grusbelagte vej, hvilket giver en del støvgener, som forværres markant, hvis ikke biler kører med lav hastighed på vejen. Det foreslås derfor, at der af miljø og sundhedshensyn indføres en hastighedsbegrænsning på 15 km/t.  Der gøres venligt opmærksom på, at dele af Sandvejen, herunder et længere stykke gennem skoven, er asfalteret af daværende Møns kommune i 1970’erne som del af en imødekommende gestus over for det  daværende hotel på Sandvejen 27. De asfalterede vejstykker har ikke været vedligeholdt siden 2011.  Vordingborg Kommune bør som initiativtager til den bevarende lokalplan overveje at tage ansvar for at bringe de asfalterede vejstykker tilbage til grusbelægning, for herefter at lade grundejerforeningen og tilhørende vejlaug overtage ansvaret for driften. | Der kan ske fremtidig udlæg til offentlig parkering på eksisterende grunde. Nærværende lokalplan udlægger ikke natur til p-anlæg  Som oplyst på en række dialogmøder med foreningen, kan en lokalplan ikke regulere forbud mod parkering langs veje, trafiksænkende foranstaltninger eller skiltning. Dette påhviler vejmyndigheden og Politiet.  Mht. Sandvejens vedligehold og ønsket om overtagelse af bekostningen for ændring fra asfalt til grus, kan dette heller ikke reguleres med en lokalplan. Det er med en lokalplan ikke muligt at regulere vejpuljer og/eller vejlaug. 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, eller forholdene omkring vedligehold er uklare. 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. | Ingen |
|  | Ad. Bestemmeler, §10 Grundejerforening, side 42  Lokalplanen skal udover at pålægge medlemsskab af grundejerforening tillige pålægge medlemskab  af vejlaug | Der er aftalt en gennemgang og at Vordingborg Kommune bekoster et aftalt beløb til udredning ved landmåler. Det har imidlertid vist 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 gås 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.~~  ~~378c, 378d, 378e, 378f, 378g, 378h, 378i, 378k, 378l Ulvshale, Stege Jorder.~~ |
|  | Ad. Bilag A - Liste  Sandvejen 8 er ikke udpeget som bevaringsværdigt og er sandsynligvis aldrig registreret. Foreningen foreslår, at Sandvejen 8 udpeges som bevaringsværdig.  Bygningen blev opført i 1932 af Konsul Einar Carøe (søn af Hans F. Carøe og bror til Christian F. Carøe, nr. 12.). Einar Carøe var svensk konsul og det er vel derfor huset blev bygget og malet i svensk stil. Bygningen blev ikke vurderet i 2006, da ”bygningen ikke kan registreres fra offentlig vej”. Ejeren giver dog gerne adgang, såfremt man ønsker at registrere ejendommen. | Vordingborg Kommune kommer gerne på en besigtigelse med ejers samtykke og ser på om vurderingen skal rettes. | Ingen |
|  | Ad Kortbilag 2  Den asfalterede skovvej er ikke registreret på og privat fælles sti er registreret som privat fælles vej. | Der er indsat kortbilag fra kommunens GIS-kort. Det er aftalt med vejmyndigheden, at man gerne modtager retvisende kort eller information til evt. rettelse i kommunens data. | Ingen |
| **1A** Høringssvar fra Sandvejens natur- og kulturarvsforening  til forslag til tillæg nr. 22 til Vordingborg Kommuneplan 2018-2030 | Sandvejens natur- og kulturarvsforening hilser som udgangspunkt Vordingborg Kommunes initiativ til en bevarende lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg velkommen, men vi har en række indsigelser, som er indgående beskrevet i vores høringssvar vedrørende lokalplanforslaget. | Høringssvar vedrørende lokalplanforslaget er behandlet på side 1-13 i nærværende opsamling. | Ingen |
|  | I forhold til forslaget til kommuneplantillæg har foreningen følgende at bemærke:  Man kan ikke se formålet med en bevarende lokalplan, der skal sikre områdets karakter, hvis ikke Sandvejen 27 indlemmes i lokalplanen. Foreningen ønsker derfor, at Sandvejen 27 (Kongens Ø) skal være en del af den kommende bevarende lokalplan for Sandvejen, og derfor indgå i kommeplanrammen for området således at lokalplanen omfatter alle ejendomme  på Sandvejen og kan fungere som ét sammenhængende og konsistent plangrundlag. | Sandvejen 27 kan ikke indlemmes i den bevarende lokalplan uden at gennemføre en helt ny planproces. Sandvejen 27 har sin egen kommuneplanramme: R 15.14, Rekreativt område – Ulvshale, med områdets anvendelse som:  Rekreativt område til feriehotel, kursuscenter, restaurationsformål o.lign.  I fald en kommende lokalplan for området igangsættes, vil kommuneplanrammen indgå i planprocessen. | Ingen |
|  | Sandvejens natur- og kulturarvsforening ønsker, at kommuneplantillægget understøtter en  overførsel fra aftaleområde i landzone til sommerhusområde. Foreningen har på et møde med Vordingborg Kommune forstået, at forvaltningen ikke kan fremskaffe dokumentation for, at området i dag skulle være et aftaleområde, hvilket i sammenhængen blev brugt som begrundelse for, at man ikke kunne overføre området til sommerhusområde. Foreningen opfordrer til, at man kontakter  staten snarest muligt med henblik på at finde en løsning, således at grundejernes ønsker kan  imødekommes som del af den igangværende lokalplanproces. Det er ulogisk, at man vil fastholde klassificeringen ”aftaleområde”, når aftalegrundlaget ikke er tilgængeligt. | Se bemærkninger til Foreningens enslydende indsigelse til lokalplanen på side 3. | Ingen |
| **2** Høringssvar – indsigelse til kommuneplantillæg nr. 22  Ulvshalevej 235A  Søren Juhler | 1. Indsigelse mod tillægget til kommuneplan  Man er ejer af ejendommen Ulvshalevej 235A - Matr. Nr. 238A Ulvshale, Stege Jorder. Ejendommen ligger i Landzone/Åben Land og benyttes i dag (lovligt) til beboelsesejendom/fritliggende enfamiliehus. Grundens størrelse er på ca. 2,5 ha. Før 1981 lå der et husmandssted/husmandsbrug på stedet. I 1981 opførte Europahøjskolen vores hus som forstanderbolig og i 1987 blev opført carport/udhus. Begge bygninger er med høj rejsning og 2 etager. Ejendommen har helårsstatus og er ikke et sommerhus.  Man gør indsigelse mod, at ejendommen udlægges til aftaleområde med sommerhusbebyggelse og dermed er omfattet af den bevarende lokalplan for Sandvejen, hvor området kun må anvendes til rekreativt område med feriebebyggelse samt til friareal og fritidshuse. | Indsigelsen imødekommes og Ulvshalevej nr. 235A og 235B udtages af kommuneplantillægget således at ejendommene fortsat ligger i landzone og ikke i rammen *”Rekreativt område – Feriebebyggelse – Aftaleområde – Ulvshale*” med anvendelse til *”Rekreativt område til friareal og fritidshuse”.*  Indsigelsen imødekommes, da det vurderes at de to ejendommes bebyggelse ikke har karakter af sommerhuse og samtidig ikke fremtræder som en del af den ellers sammenhængende bebyggelse med fritidshuse i området, hvor bebyggelsen ligger i sammenhæng og som en del af områdets karakter af opvokset og skovlignende landskab. Nok ligger de to ejendomme i direkte forbindelse hermed, hvilket var den primære grund til at medtage dem i planerne, men det kan siges at de ligeledes ligger solitært og fremtræder adskilt og markant i landzonen. | Kommuneplantillæggets afgrænsning tilrettes således at Ulvshalevej nr. 235A og 235B, matr. nr. 238b og en del af matr. nr. 238a Ulvshale, Stege Jorder, udtages. |
| Indsigelse til lokalplanen | 2. Indsigelse mod forslaget til lokalplan § 3.1  ”Området må kun anvendes til rekreativt område med feriebebyggelse samt til friareal og fritidshuse”. Dette ”kun” giver en ganske urimelig begrænsning for alle de ejendomme, der i dag er lovlige helårsboliger, herunder min ejendom.  På borgermødet i Mønshallen den 23. september blev denne indsigelse besvaret med at hidtil lovlig anvendelse kan fortsætte, men vil bortfalde ved ejerskifte. Man har efterfølgende rådført sig med professionel ekspertise og mener at svaret ikke er korrekt. En lovlig anvendelse før en lokalplan er også lovlig efter lokalplanen - også efter ejerskifter. | Indsigelsen imødekommes og Ulvshalevej nr. 235A og 235B udtages af lokalplanen således at ejendommene fortsat ligger i landzone uden at være lokalplanlagte.  Begrundelsen er samme som oven for anført samt nedenstående redegørelse ved indsiger mht. fredningsnævnets vurdering af at sekundære bygninger skulle opføres i materiale, der i udseende svarede til boligen – dvs. til en helårsbeboelse.    Det skal dog anføres at hidtil lovlig anvendelse til helårsbeboelse kan fortsætte, også ved ejerskifte, selvom der er lokalplanlagt for fritidshuse. Dette gælder for øvrige ejendomme med helårsbeboelse i lokalplanområdet. | Lokalplanens afgrænsning tilrettes således at Ulvshalevej nr. 235A og 235B, matr. nr. 238b og en del af matr. nr. 238a Ulvshale, Stege Jorder, udtages. |
|  | 3. Indsigelse mod forslaget til lokalplan § 5.15  Indsigers ejendom er opført i hvidmalede mursten med røde betontegl på taget. Ejendommen er bygget i en afdæmpet og ensartet arkitektonisk sammenhæng med naboejendommen. Ændring af materialet til tagpap, træspån, bølgeeternit, eternitskifer eller sedum virker i strid med netop disse to ejendommes fine, tidstypiske, arkitektoniske kvaliteter. Fredningsmyndigheder mener det samme. Da carport/udhus blev opført af den daværende ejer i 1987 forlangte Fredningsnævnet, at bygningen skulle opføres i materiale, der i udseende svarede til boligen således at facaderne hvidkalkes og taget, med en hældning på 45 grader, dækkes med teglsten.  Man gør indsigelse imod at ejendommen underlægges de noget generelle bestemmelser om materialer og farver mv. | Indsigelsen er ikke relevant j.f. forslået udtagelse af ejendommen. | Ingen |
| **3** 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 matterede 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. |
| **4** Høringssvar – Bygnings og Landskabskultur Møn | Bygnings- og Landskabskultur Møn (BoLM) finder det prisværdigt, at Vordingborg  Kommune har taget initiativ til denne lokalplan, som skal sikre bevaring af et vigtigt  kulturmiljø, udpeget i Møn Kulturarvsatlas 2005.  Man giver dog Sandvejens Natur- og Kulturmiljøforening ret i, at det er en fejl, at  Kongens Ø-ejendommen ikke er medtaget i planen. Den (planen) er qua  grundige redegørelser for den natur- og kulturmiljømæssige kontekst og  sammenhængen med tre andre lokalplaner for Ulvshale–Nyord – udtryk for et  prisværdigt ønske om sammenhæng og helhed i situationsanalyse og planforslag.  Kongens Ø-ejendommen ligger midt i lokalplanområdet og anses som en farlig  ruin, og udgør dermed den største aktuelle trussel mod områdets kulturmiljø.  Det er efter BoLM’s mening en dårlig praksis at holde politisk belastede arealer ude af de planområder, som de naturligt hører hjemme i. Der refereres til det nyigangsatte arbejde på en helhedsplan for voldområdet i Stege, hvor man  også vil holde Ellens Cabaret-arealet -  udenfor planen.  Ud fra et byplanmæssigt synspunkt findes det meningsløst.  Ud fra et demokratisk synspunkt findes det en svækkelse af borgerinddragelsen.  Argumenterne mod indarbejdelse af Kongens Ø skønnes dels at det ikke er et  ‘almindeligt’ sommerhusområde (men et ‘aftaleområde’), dels at man ikke vil forringe  ejendomsejerens handlingsmuligheder. Ingen af disse argumenter anses som hindringer for  at tage området med i planen; Man mener at man med en ny lokalplan godt kan gribe ind i en ejers hævdvundne rettigheder; og at man kan blive nødt til at begrænse ejendomsejeres dispositionsfrihed af hensyn til almenvellet.  Man kunne også medtage området i planen  bare med de bestemmelser, der står i den nugældende lokalplan.  Dels for at synliggøre lokalplanens konsekvenser for borgerne, dels at lægge op til en debat om de nuværende bestemmelser.  Området bør også indarbejdes da der foreligger to gældende lokalplaner for Kongens Ø, hvilket ikke synes hensigtsmæssigt.  BoLM foreslår derfor, at kommunalbestyrelsen sender det foreliggende lokalplanforslag tilbage og indleder undersøgelser af og drøftelser med de involverede parter af, hvordan Kongens Ø-ejendommen kan indarbejdes i den samlede plan. Man opfordrer kommunen til at invitere ejendomsejer til aktiv deltagelse i den demokratiske debat – herunder afkræver ejeren en redegørelse for, hvordan og hvornår man vil rydde op på grunden. | Sandvejen 27 kan ikke indlemmes i den bevarende lokalplan uden at gennemføre en helt ny planproces. Formålet med den nærværende lokalplan for aftaleområderne er, at: *”Fastlægge klare regler for det eksisterende rekreative fritidshusområde, således at bebyggelsens beliggenhed, anvendelse og ydre fremtræden reguleres på en måde, der bevarer områdets karakter af sommerhusbebyggelse, der underordner sig naturen.*  *Lokalplanen skal endvidere sørge for at bevare sommerhusområdets overordnede struktur og de udpegede bevaringsværdige sommerhuse.”*  Administrationen vurderer at dette formål kan opfyldes uden Sandvejen 27 som delområde.  Det bemærkes at der på et kommende udvalgsmøde vil blive forelagt en sag om igangsættelse af en ny lokalplan for Sandvejen 27, i fald igangværende undersøgelser og forhandlinger vedr. muligheder på grunden falder på plads. En kommende lokalplan vil kunne behandles som sammenhængende med nærværende lokalplan og dermed tage hensyn til dennes formål og bestemmelser. En ny lokalplan, selvom den får sit eget plannummer, vil kunne anses som i høj grad sammenhængende med foreliggende lokalplan og vil naturligvis gennemgå den demokratiske proces for en lokalplan, som sikrer at alle parter og interessenter bliver hørt. | Ingen |
| **5.** Høringssvar – Bolig- og Planstyrelsen  Bemærkninger til kommuneplantillæg nr. 22 | Bolig- og Planstyrelsen er i høringssvar meget opmærksom på at man i planerne ikke inddrager arealer fra byzone eller landzone til sommerhusområde. Da der udelukkende er tale om tekniske justeringer i forhold til tidligere unøjagtig digitalisering af plangrænser, har man ikke yderligere bemærkninger til planforslagene. | Ingen | Ingen |
| **6**. Høringssvar – ULG  Ulfshale Lejer-og Grundejerforening | I udgangspunktet hilser bestyrelsen for Ulfshale Lejer- og Grundejerforening de nye lokalplaner  velkomne, men følgende forhold påpeges:  Man finder det uforståeligt, at man ikke har medtaget matrikel nr. 329b,  Sandvejen 27 i lokalplanforslaget. Man er fuldt opmærksomme på, at der allerede foreligger en  lokalplan for hotellejligheder (E 15.09.01 fra 2017) for matriklen, men bestemmelserne i denne er i modstrid til de foreslåede bevarende bestemmelser i forslag til lokalplan for aftaleområdet Sandvejen, hvorfor en indlemmelse af matrikel 329b, Sandvejen 27 i lokalplanforslaget for Sandvejen, vil være en enestående lejlighed til at få ensrettet bestemmelserne og dermed opnå  lokalplanforslagets formål: ” at bebyggelsens beliggenhed, anvendelse og ydre fremtræden  reguleres på en måde, der bevarer områdets karakter af sommerhusbebyggelse, der underordner sig naturen.”  Det skønnes planlægningsmæssigt relevant at sikre, at hotellejlighederne indlemmes og tilpasses lokalplanforslagets bevarende og bebyggelsesregulerende bestemmelser. | Se bemærkninger til høringssvar nr. 1 og nr. 4 | Ingen |
| Derudover er 2 væsentlige forhold ikke vægtet tilstrækkeligt i hverken lokalplanforslagets redegørelsesdel eller bestemmelserne.  Det drejer sig om områder, som Ulfshale Lejer- og Grundejerforening enten drifter og administrerer  via en fælles pulje eller finder vigtige for områdets eksistens. For aftaleområdet Sandvejen drejer det sig (især) om vejpuljen og en del af klimasikringen.  Lokalplanforslagets store fokus på områdets udseende, bevaring af husene, den fredede del af  Ulvshaleskoven, beplantning m.m. 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 ”Strandens 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).  Lokalplan R 15.12.01 Bevarende Lokalplan aftaleområde Sandvejen i Ulvshale har under hele planprocessen og ved igangsættelsen haft til formål:  - at bevare områdets anvendelse til rekreativt område med feriebebyggelse samt til friareal og fritidshuse,  - at fastlægge bebyggelsens placering og ydre fremtræden,  - at udpege bygninger med høj bevaringsværdi,  - at sikre de bygningsmæssige værdier i lokalplanområdet,  - at sikre at områdets bebyggelse understøtter kulturmiljøudpegningen.  Lokalplanen har til formål at fastlægge klare regler for det eksisterende rekreative fritidshusområde, således at bebyggelsens beliggenhed, anvendelse og ydre fremtræden reguleres på en måde, der bevarer områdets karakter af sommerhusbebyggelse der underordner sig naturen.  Lokalplanen skal endvidere sørge for at bevare sommerhusområdets overordnede struktur og de udpegede bevaringsværdige sommerhuse. | Ingen |
| 1 Bemærkninger til Redegørelsesdelen:  Vejkendelse og vejaftale: Møn Kommune afsiger kendelse i 1974 angående den grusbelagte Sandvejen fra nr. 4 og ud til Mågenakkevejen med et opdaterende tillæg fra år 2000 om vedligeholdelse af Sandvejen.  I 2011 opsiger Vordingborg Kommune aftalen, hvorefter Sandvejen og Mågenakken forhandler og indgår en aftale med ULG om at overtage vedligeholdelsen af den grusbelagte del af Sandvejen. Der bliver lavet en vejaftale med ULG, som alle lodsejere fra nr. 8 til 43 underskriver.  Aftalen bliver endvidere tinglyst som en deklaration.  Lodsejertilslutningen på den første del af Sandvejen var ikke 100%, derfor er der ingen  vejaftale for det asfalterede indgangsstykke, som er i en ringe stand.  Desforuden mangler en række vejaftaler.  Der skal endvidere laves en vejaftale med Vordingborg Kommune om Camønoen.  Vordingborg Kommune og Naturstyrelsen ophøjede i 2019 Sandvejen til en del af  Camønoen, men der er endnu ikke lavet en aftale om Camønoens andel af vejudgifterne til  Sandvejen, trods flere henvendelser.  Der må skabes rammer, så der findes løsninger, der bringer området ud af den fastlåste  situation, og vi undgår gratister i forhold til vejvedligeholdelsen og deraf følgende  uvedligeholdte vejstykker. Det er ULG’s håb, at Vordingborg Kommune vil bidrage til  skabelsen af sådanne rammer.  ULG vil foreslå at alle i delområdet, der ligger ud til en privat fællesvej, er med i/betaler til  et vejlag, og at dette defineres i lokalplanen. Dette vejlag kan f.eks. være ULG’s  eksisterende vejpulje, eller der kan oprettes en speciel vejpulje til formålet. | Forholdene kan ikke reguleres i en lokalplan, jf. planlovens §15. Se ovenfor anførte vedr. vejvedligehold og vejlaug.  Mht. Camønoen oplyser administrationen at Camønoen efter et møde med en gruppe lodsejere på Ulvshale i 2018 blev rykket ud på den kommunale vej Ulvshalevej.  Der er siden blevte arbejdet på et nyt forløb over især Naturstyrelsens ejendom.  Der kan i den forbindelse indgås dialog med Sandvejens vejlaug om eventuelt at lade Camønoen følge en del af Sandvejen.  Ellers arbejder administrationen på at rette henvendelse til involverede lodsejere alene i forbindelse med omlægningen af Camønoens hovedrute.  Desuden skal oplyses, at gående gerne må færdes på veje i private skove og i det åbne land ifølge Lov om Naturbeskyttelse §23 og §26.  Det kan også oplyses, at færdsel til fods er sat til et driftsniveau på kr. 0 på grusveje i Vordingborg Kommune, så en evt. kompensation vil være minimal. | Ingen |
| Ad.1b: Diger og digelag:  Ulvshale-Fællesskov Digelag er oprettet med landvæsenskommissionskendelse af 16  december 1874, som følge af de store oversvømmelser i 1872.  Digelaget har til formål at vedligeholde, styrke og bevare de i året 1875 opførte dige mod  nord mellem Klosterskovdiget og Ulvshale Skov og mod syd fra Hegnede gamle teglværk  og til Pilebugten.  Der er medlemspligt til Ulvshale-Fællesskov Digelag, og kontingentet opkræves af  Vordingborg Kommune via ejendomsskatten. Ved nybygninger med en sokkel kote på  under 2,5 m ifl. DMM betales der også til katastrofefonden.  Bilag: Ulvshale-Fællesskov Digelag interesse kort.  Oplysninger om diger og digelag kunne passende tilføjes afsnittet s. 16 om klimatilpasning,  som også burde tilføjes en bemærkning om, at der også fremefter skal klimatilpasses, hvis  det kræves, uden at lokalplanen lægger hindringer i vejen herfor.  I aftaleområde Sandvejen er alle matrikler med i Ulvshale-Fællesskov Digelag. | Lokalplanen skal regulere for klimatilpasning og gør dette ved regulering af sokkelkoter i de oversvømmelsestruede arealer (se bilag 3).  De anførte forhold, dvs. kan ikke reguleres i lokalplanen og forholdene tages ikke med i redegørelsen.  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 oversvømmelsestruede 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 imidlertid vist 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 gås 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.~~  ~~378c, 378d, 378e, 378f, 378g, 378h, 378i, 378k, 378l Ulvshale, Stege Jorder.~~ |
| §2.1: det synes være formålstjenligt, hvis matriklerne var sorteret efter:  Tilføj. §2.1.a: matrikler med bygning eller med byggeret eller fremtidig udstykning 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 matikelnumre, 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 lokalplaneområde. |
| Tilføj. §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 aftaleområde Sandvejen vedligeholdes af en fælles vejpulje og  vejudgifterne fordeles solidarisk via vejpuljen. De i §2.1a nævnte matrikler eller  udstykninger heraf bidrager til vejpuljen. Kontingentet hertil fastsættes som de øvrige  kontingenter af ULG’s generalforsamling. | Vejenes bredde 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 skal være min. to parkeringspladser på matriklen. | 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 i  de udlagte vejarealer. Vedligeholdelse af rabatterne er lodsejerens 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 |
| Tilføj. §7.6: Stier, der er nævnt i de tidligere deklarationer, må overføres til den nye | Servitutter bevares som de er. | 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.  **~~§11 Ophævelse af lokalplaner og servitutter~~**  ~~11.1 Deklarationer der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser bortfalder efter planlovens § 18~~ |
| 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. | Kan ikke reguleres. | 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 imidlertid vist 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 gås 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.~~  ~~378c, 378d, 378e, 378f, 378g, 378h, 378i, 378k, 378l Ulvshale, Stege Jorder.~~ |
| Tilføj. §10.2: Ulfshale Lejer- og Grundejerforening driver og administrerer områdets fælles  puljer, jf. §7.3. For aftaleområde Sandvejen: Vejpuljen. | Kan ikke reguleres. | Ingen |
| Tilføj: §10.3: De ud for §10.1 manglende matrikler fra den grusbelagte Sandvejen. | Ingen bemærkninger. Se øvrige bemærkninger vedr. matrikler og servitutter. | Ingen |
| Kortbilag der bør opdateres:  Kortbilag 2: Privat fælles stier er afmærket forkert, idet stistykker er vist som vej. Se  gældende matrikelkort. Vi konstaterer at kortbilaget 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 4: Det vil være praktisk og ændre kortet, så området syd for Ulvshalevej bliver  delområde 4. | Ingen bemærkninger. | Ingen |
| 4 Øvrige bemærkninger:  Selv med et bevarende sigte finder men lokalplanforslagets bestemmelser om farve- og  materialevalg for restriktive. Man foreslår de tidligere tinglyste servitutters formuleringer  fsva. 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 fra Pia Buch Morild  og Henrik Morild.  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. |  |