

## **Forslag vedrørende byggeret på Klintegårdsvej.**

### **Forslag vedrørende byggeret på Klintegårdsvej.**

Bestyrelsen for grundejerforeningen Klintegården skal tage initiativ til at sikre at grundejere i 1. række får samme byggeret på deres samlede grund, som alle andre grundejere der er omfattet af lokalplan 109.

### **Baggrund.**

I den nuværende og senest vedtagne lokalplan 109 for flere grundejerforeninger på Enø, er der opstået en – formodes det – utilsigtet mangel på lige muligheder, som var intentionen med lokalplanen.

Administrationen og grundejerforeningernes fællesudvalg var enige om, at det ville være hensigtsmæssigt at få en fælles plan, således at reglerne blev ens for alle.

Man ønskede tillige at komme bort fra at skulle medregne forholdsmæssige andele af fællesarealer og veje, når byggeretten skulle udregnes – alle skulle fremover kunne bygge på 15% af grundarealet.

I hele processen har opmærksomheden været rettet mod indholdet i planen, og man har derfor ikke haft opmærksomhed på, at grundene i 1. række på Klintegårdsvej, delvis ligger i landzone og inden for strandbeskyttelseslinjen. Kommunens administration burde have gjort opmærksom på beregningsreglen, så man i høringsfasen kunne påvirke udformningen af planen vedrørende det punkt.

Bygningsreglementet § 166-195 handler om byggeret, og det har været udgangspunktet for vurderingen af oplægget vedrørende byggeret i lokalplan 109.

Man skal om til afsnit 23 § 454 i beregningsreglerne – og vide at man skal lede efter det - for at konstatere at byggeretten kun kan beregnes af den del der ligger uden for standbeskyttelseslinjen det vil store træk betyde at alle grunde i 1. række på Klintegårdsvej, kun vil kunne beregne 15% af halvdelen af grunden, reelt 7-8% af den samlede grunds areal.

Administrationen i Næstved kommune har egenhændigt efterfølgende lagt sig fast på at dispensere til 20% af den del der kan bebygges, altså reelt ca. 10% af det samlede grundareal.

Umiddelbart virker det som om at der ikke har været opmærksomhed på konsekvensen for 1. række på Klintegårdsvej, det kan ses at en mailveksling mellem formanden for fællesudvalget og administrationen maj 2023, i forbindelse med ansøgningen og høring vedrørende et nybyggeri, hvor der fra kommunens side refereres til at det er en ny "byggelov" der er årsag til beregningsreglen, beregningsreglen har været gældende i mange år, og er altså ikke ny.

Endvidere oplyses det i mailvekslingen af det kun er 6 grunde der er berørt, det er ikke korrekt, det er alle 42 grunde i 1. række som er berørt.

På baggrund af ovenstående har Michael Bang K29 som privatperson – ikke som repræsentant for foreningen - afholdt et møde med den afgående borgmester og administrationen.

Udkommet af mødet blev, at grundejerforeningen kan søge om en ny lokalplan for det kystnæreområde, hvilket er måden hvorpå administrationen beskriver problemet for grundene i 1. række.

## **Forslag vedrørende byggeret på Klintegårdsvej.**

Der bør ikke kunne være omkostninger forbundet med dette, ligesom foreningen ej heller har haft omkostninger i forbindelse med lokalplan 109.

### **Konsekvenser af den nuværende situation.**

De berørte grunde har ikke samme værdi som andre sammenlignelige grunde i 1. række på Enø.

Grundejerne betaler desuagtet afgifter og skatter af det samlede grundareal.

Grundejerne kan ikke føle sig trygge ved at skulle have dispensation for byggeri, fremfor at være omfattet af formålet med den nye lokalplan, nemlig at alle skal være sikre på ens rettigheder og dermed lighed for alle.

### **Bilag.**

Referat fra møde med den afgåede borgmester og administration.