

Oplæg til procesplan vedr. sommerhusområder i Karrebæksminde/Enø

Formål

- / Skabe et tættere samarbejdet mellem sommerhusområdernes grundejerforeninger og Næstved Kommune, der ligeledes medfører et forbedret samarbejde internt i grundejerforeningerne, så det bliver sjovere at være med i en grundejerforening.
- / Et klart administrationsgrundlag evt. i form af en ny lokalplan, der medfører en administrativ lettelse for os
- / Det skal være klart for grundejerforeningerne, hvad der skal reguleres gennem vedtægter og hvad der kan reguleres gennem et administrationsgrundlag, som Næstved Kommune udarbejder (f.eks. en lokalplan)
- / Næstved Kommune skal sammen med grundejerforeningerne afklare, hvordan de eksisterende ulovligheder, der ikke kan reguleres gennem et nyt administrationsgrundlag, skal håndteres

Et mere klart og utvetydigt administrationsgrundlag kræver, at der udarbejdes nogle helt klare retningslinjer for hvad der er muligt i de pågældende områder, så sommerhusejerne præcist ved, hvad der er muligt inden for de givne (lovmæssige) rammer. Det vurderes endvidere, at der er behov for varierede regler, der tilpasses de forskellige områders bebyggelsesforhold i forhold til den nære kontekst – eksempelvis udsigts- og brandforhold.

De involverede grundejerforeninger

- GF Lundegården
- GF Højboparken
- GF Lungshave
- GF Enø Strand / Gerbredgård
- GF Kontrollørlodden

I alt 5 delområder i Karrebæksminde består af små sommerhusgrunde bebygget med mindre sommerhuse. Grundene er ejer-, leje- eller anpartsgrunde.

Af et administrationsgrundlag for små sommerhusgrunde under 360 er fastlagt, at der max. kan bygges 51 m² sommerhus på grundene. Ved husudskiftninger skal tillige respekteres nødvendige skelafstande.

Gennem de seneste 40-50 år har et stort antal huse udviklet sig med uansøgte byggerier, der konflikter både med brugsgrænser, arealer og brandsikkerhed. Det er således forbundet med stort tidsforbrug for byggemyndighed, grundejerforeninger og sommerhusejere, at finde de rigtige og langtidsholdbare løsninger ved byggesager i områderne.

Øvrige sommerhusområder er omfattet af bygningsregulerende deklarerationer m.m.

Processen – dialogbaseret, med fokus på hvad der er muligt, frem for hvad der ikke er muligt

1. On site: Gåtur i hver af de grundejerforeninger det drejer sig om. Administrative, fagrelevante medarbejdere fra Næstved Kommune, sammen med relevante medlemmer af den pågældende grundejerforening (f.eks. deres Vej- og Byggeudvalg). Gåturenes formål er, at grundejerforeningen kan udpege hvad det mere konkret er, de har behov for at få reguleret. De fagrelevante medarbejdere har til opgave at formidle hvordan og hvad vi som kommune kan hjælpe med. Om noget f.eks. skal reguleres

gennem grundejerforeningens vedtægter og om noget vil skulle reguleres gennem et andet administrationsgrundlag f.eks. en lokalplan.

Det foreslås at kommunens repræsentanter består af fagrelevante medarbejdere, da der på turen skal stilles helt skarp på, hvad der kan lade sig gøre inden for de givne rammer og formidles hvilke reguleringsværktøjer vi har til rådighed, samt hvor, grundejerforeningerne selv skal tage affære gennem f.eks. vedtægtsændringer.

Tidsplanen for hvornår den næste del af processen sker i hvilke grundejerforeninger, skal ligeledes afklares i den periode, hvor gåturene finder sted, da vi ikke kan gennemføre processer i alle områder på én gang. Derfor er det vigtigt, at der sker en forventningsafstemning mellem Næstved Kommune og grundejerforeningerne ift. hvornår processen kommer til at foregå i de forskellige grundejerforeninger.

- 2.0 Næste skridt i processen løber i to spor:
- 2.1 Med udgangspunkt i gåturen udarbejder Næstved Kommune et forslag til nyt administrationsgrundlag, der fremlægges for grundejerforeningerne, som kan komme med kommentarer og ønsker til forslaget. Næstved Kommune retter efterfølgende til og den resterende vedtagelsesproces forløber som vanlig. Det vedtagne administrationsgrundlag formidles til grundejerforeninger og andre involverede parter.
- 2.2 Et nyt administrationsgrundlag sikrer kun fremtidig ny bebyggelse eller nye til-/ombygninger, og løser ikke eksisterende ting. Derfor skal de pågældende grundejerforeninger blive enige med Næstved Kommune om, hvordan vi skal forholde os til det. Derfor skal grundejerforeningernes bestyrelser, sammen med Næstved Kommune, inddrage medlemmerne af grundejerforeningerne, så vi i fællesskab kan blive enige om, hvordan det skal håndteres. Næstved Kommune er behjælpelig med vejledning til, hvordan den inddragelse kan foregå samt bidrage med eksternt proceskonsulentbistand. Hver grundejerforening kan f.eks. udarbejde et kommissorium, hvor de er enige om hvordan den interne dialog fremover skal foregå, ved at sætte ord på hvad deres ønskesituation er for foreningen, hvorfor det ikke fungerer optimalt i dag, samt selv komme med bud på (og få hjælp til), hvordan de opnår ønskesituationen (hvilke handlinger skal der til). Med udgangspunkt i kommissoriet skal de sammen med Næstved Kommune finde frem til, hvordan vi skal håndtere de eksisterende ting, der ikke løses gennem et nyt administrationsgrundlag.

Den politiske involvering

Der bliver arrangeret en tematur for Plan- og Ejendomsudvalget til området inden sommerferien 2015, hvor forskellige problematikker i området vil blive vist frem af relevante administrative medarbejdere, og løsningerne formidlet. Endvidere vil der d. 16. september 2015 blive arrangeret et temamøde umiddelbart efter udvalgs mødet, hvor hele udvalget tager ud og besøger områderne, og hvor sommerhusejerne har mulighed for at møde og tale med udvalgsmedlemmerne.

Områdets historik

Der er en lang historik i området, hvor gamle administrationsgrundlag og interne aftaler i grundejerforeningen, har kompliceret og utydeliggjort, hvad der gælder hvor. Derfor ligger der også en stor opgave i at udrede og beskrive historikken, så vi kan finde forklaringen på, hvorfor det ser ud, som tilfældet er i dag. Dette er nødvendigt så vi i den fremadrettede proces, har det fulde overblik over historikken og dermed kan arbejde ud fra et oplyst grundlag.

Kommentar [bebah1]: Der udsendes en PM samtidig med mødet ang. Udarbejdelse af procesplanen

Aktører

Sommerhusejernes grundejerforeninger (bestyrelser og medlemmer) og Næstved Kommune som hovedaktører. Endvidere ønsker beredskabet at blive involveret, når der skal udarbejdes et nyt administrationsgrundlag, ift. at lave en bedre struktur for brandvejene i områderne.

Kommentar [bebah2]: Reminder Kommunikation skal kobles på projektet ift. den dialog og formidling der skal foregå.