

Næstved Kommune
Center for Teknik og Miljø
Rådmandshaven 20
4700 Næstved

Telefon 702 00 883
Email molbak@molbak.dk
Web www.molbak.dk

Att.: Specialkonsulent Christian Lærke Christensen

Sendt på e-mail: clchr@naestved.dk

Sendt på e-mail: [REDACTED]

Sendt på e-mail: [REDACTED]

Dato: 31. maj 2023

J. nr. 211119

Ref. sfc/

**Notat vedr. matr.nr.: 7s Kalkerup By, Fensmark
Beliggende: Næstvedvej 40, 4684 Holmegaard**

I forbindelse med nabohearing af påtænkt udstykning af matr.nr. 7s Kalkerup By, Fensmark, er der indkommet indsigelser, der stiller spørgsmål ved de afgivne grundejerforeningernes accept til vejretten og ansøgers habilitet i forhold til grundejerforeningen og udstykningsansøgning. Næstved Kommune har anmodet om en beskrivelse af, hvordan forløbet omkring afgivelse af den respektive vejret konkret har forløbet i den/de respektive grundejerforeninger.

Processen og behandling i grundejerforeningerne:

Dato	Hvem	Bemærkninger
Foråret 2021	Tidligere ejer (John Johannesen) af matr.nr. 7a Kalkerup By, Fensmark henvender sig til Grundejerforening – Slangen, med et ønske om at bygge 18 rækkehuse på arealet.	Hverken grundejerbestyrelsen eller beboerne synes det er en god idé.
28. november 2021	Notat til Grundejerforening – Slangen. Projektet fremlagt og bestyrelsen drøftede de forbehold de havde og mulige gener.	Notatet drøftes på mødet. Positive tilkendegivelser og det bliver besluttet, at der skal afholdes et orienterede borgermøde. Notat vedlægges – bilag 1

Dato	Hvem	Bemærkninger
2. december 2021	Orienterede beboermøde – 6 grundejere repræsenteret ud af 20.	Der er positive tilkendegivelser
13. december 2021	Grundejerforening – Slangen giver tilsagn til vejret.	Erklæring vedlagt – bilag 2
5. april 2022	Grundejerforening Cirkelbakken giver tilsagn til vejret via Holmegaard Høj og ind på Blåbærsvinget, i lighed med eksisterende beboere.	Erklæring vedlagt – bilag 3
22. april 2022	I udstykningsansøgning af det nuværende matr.nr. 7s Kalkerup By, Fensmark til Næstved Kommune er der flere spørgsmål angående vejudlæg og færdselsret. Disse besvares løbende og Næstved Kommune godkender udstykningsansøgning 19. juli 2022. Til dokumentation af de tegningsberettigede til en grundejerforening vedlægges til Geodatastyrelsen altid vedtægter og referater af generalforsamling.	
3. maj 2022	Grundejerforening – Slangen behandler et indkommet spørgsmål angående vejret og alle beboerne på Blåbærsvinget orienteres.	Orientering vedlagt og spørgsmålet bundet i grunden til koordinat unøjagtigheder mellem to landmålinger – bilag 4

Som det fremgår af flere af de vedhæftede dokumenter, viser formanden for Grundejerforeningen – Slangen, Rolandi Kristensen, at han er inhabil i grundejerforenings sagsbehandling af vejretten. Rolandi Kristensen er den ene af investorerne/bygherre. Derfor deltager han alene med at fremlægge projektet og svare på spørgsmål.

Afslutningsvis bedes det blive noteret, at beboerne og grundejerforeningerne har været orienteret og inddraget i hele forløbet af projektet med ønsket om at udstykke 10 grunde herunder lovlig færdselsret til grundstykkerne.

Med venlig hilsen

Søren F. Christensen
Mølbak Landinspektører A/S

Til bestyrelsen i Grundejerforeningen Slangen samt beboerne på Blåbærsvinget.

Som bekendt rettede John Johannesen i starten af året henvendelse til bestyrelsen, med mulighed for at få vej-ret til det grundstykke der ligger i umiddelbar forlængelse af Blåbærsvinget og nord vest for hans ejendom. Han påtænkte at udstykke og sælge idet der var en bygherre der ønskede at købe og bygge 18 rækkehuse.

Både bestyrelsen og beboerne på blåbærsvinget var meget lidt interesseret i dette, grundet den næsten fordoblede trafik og ikke mindst udsigten til endnu et område med rækkehuse.

Sagen har siden ligget henlagt ind til for nylig, hvor jeg, ad omveje hørte at han påtænkte at sælge, idet han havde købt ejendom på Langeland. Jeg kontaktede John for, rent informativt, at høre om det var korrekt og hvad han påtænkte. Han bekræftede at det var planen. På GF mødet i Tirsdags blev der spurgt ind til dette og hvor ovennævnte ligeledes blev bekræftet.

Jeg deler samme bekymring som beboerne på blåbærsvinget, nemlig at det ville være synd, skam og ærgerligt såfremt grundstykket blev udstykket til endnu et område med kedelige rækkehuse. Ligeledes deler jeg også bekymringen om at dette område får vej-ret uden nødvendigvis at være en del af resten af området og grundejerforeningen ligesom evt rækkehuse jo alt andet end lige kan blive gjort til lejeboliger. Lejeboliger gør ofte ikke noget godt pga. lejernes bonitet, manglende interesse om deltagelse og vedligeholdelse af fællesområder, ligesom der ofte er stor til/fraflytning. Hertil kommer den øgede trafik og alt end lige en forringelse af nuværende ejendomme pga. dette.

MEN da området er en del af lokalplan F.8.1, samme lokalplan som GF Slangen hører under, er området allerede udlagt til bebyggelse. Det er derfor, efter min bedste overbevisning, blot et spørgsmål om tid før grundstykket på den ene eller anden måde bliver udstykket og bebygget.

Ovennævnte har derfor gjort, at jeg personligt har tilbudt John at købe jordstykket under forudsætning af at beboerne på blåbærsvinget accepterer vejretten under følgende betingelser.

1. Jordstykket bliver ikke udstykket således at der kan bygges rækkehuse, men alene villagrunde.
2. Der bliver max 9-10 grunde i niveauet 900-1000 m²
3. Nuværende rundhal medfølger, men bliver revet ned.
4. Vejen for enden af blåbærsvinget vil alene blive forlænget ind mod grundstykket, dvs over for de 2 sidste grunde hvor der i forvejen er vejret til Johns ejendom.

Hensigten er at grundstykket bliver en integreret del af blåbærsvinget, med de samme krav til bebyggelse, udseende og beplantning og meget gerne som en del af grundejerforeningen. Det vil samtidig betyde en ekstra indtægt til grundejerforeningen med tilsvarende gebyr og ingen af de nuværende ejendomme vil blive generet af de nye grunde, men faktisk opleve en forbedret udsigt.

Jeg har siden 2008 boet i området og stort set lige så længe været en del af bestyrelsen. Jeg synes personlig at vi har det mest fantastiske område i byen og det ønsker jeg fortsat det skal være. Jeg har ligesom jer stor interesse i det forbliver sådan og mener også qua min historik, at være garant for dette.

Med min løsning opnår Blåbærsvinget at få en medspiller og selv forme det i en retning som er i tråd med deres bebyggelse, sammen med en som er på deres side. Alternativet kan jeg godt frygte for i form af en ekstern bygherre som ingen interesse har i området.

Jeg uddyber gerne ovenstående på et møde, men ellers anmoder jeg om at der tages stilling til om ovennævnte kan accepteres.

I samme forbindelse og ift at jeg er formand for grundejerforeningen erklærer jeg mig samtidig inhabil i beslutningsprocessen.

Bedste hilsner

Rolandi Kristensen