

Natur- og Miljøklagenævnet
c/o Lolland Kommune
Teknik- og Miljømyndigheden
Fruegade 7
4970 Rødby

26. februar 2015

Klage vedrørende sagsbehandling af nedrivningstilladelse af Søndergade 25G, 4900 Nakskov, torsdag d. 26. februar 2015, sagsnr: 299041 pkt. a. (Bilag 1)

Byrådsmedlem Leo Christensen fremsætter hermed klage over Lolland Kommunes godkendelse af ophævning af bevaringsværdi af Søndergade 25G, med henblik på at der kan gives nedrivningstilladelse af Søndergade 25G i Nakskov, af følgende grunde:

- Sagsbehandlingen og myndighedens anbefalinger er inkonsekvente, beslutningsgrundlaget divergerer afgørende fra det originale sagsmateriale i høringsperioden.
- Ophævning af bevaringsværdi og nedrivningstilladelse af 25A og 25G vil medføre en væsentlig ændring af det kulturhistoriske miljø og er dermed lokalplanpligtigt.
- Ophævning af bevaringsværdi og nedrivningstilladelse af 25A og 25G er ikke i trit med kommuneplanen og byrumsprogrammerne.
- Kommunen ignorerer anmodning om udarbejdelse af bevarende lokalplan.
- Kommunen ignorerer hørings svar

Baggrund for sagens betydning.

Søndergade 25, 25A og 25G er 3 bindingsværksbygninger opført i 1692, der ligger centralt i gågaden i Nakskov. Søndergade 25 er fredet, 25A og 25G er bevaringsværdige SAVE 2. Bygningernes kulturhistoriske miljø bindes sammen af det lille stræde kaldet Urmagerstrædet, der løber langs bygningerne. Kulturstyrelsens fredningsgennemgang fra 2011 lægger vægt på miljøet omkring Søndergade 25. Alle 3 bygninger har siden 2010 haft samme ejer. Der er ingen lokalplan for området.

Strædet og de tre bygninger udtrykker et særpræget kulturhistorisk miljø der kendetegner byen med stræderne på tværs, ned mod havnen. Bag strædet fandtes tidligere baghuse, som i 1976 blev opkøbt af daværende Nakskov Kommune, nedrevet og en parkeringsplads blev etableret, samt en sti gennem strædet, som siden da har været vedligeholdt af kommunen og benyttet af offentligheden som passage mellem parkeringspladsen og gågaden, og det ligger i naturlig forlængelse af Dronningestræde, som leder ned til havnen.

Kommuneplanen indeholder, på baggrund af planloven §11a, planlægning og retningslinjer for sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier. Det er blandt andet i kommuneplanens målsætning at "fredede og bevaringsværdige bygninger i kommunen skal sikres for fremtidige generationer" samt "at kommunens fredede og bevaringsværdige bygninger skal bruges aktivt i erhvervs-, turisme-, formidlings- og bosætningspolitikken."

Retningslinjerne i kommuneplanen angiver at "6.2.1 Der skal udarbejdes byrumsprogrammer for Maribo, Nakskov og Rødby der respekterer de historiske bymiljøer, og sikrer sammenhæng mellem byernes kvartéer." Og målsætningen er desuden at "De historiske bymidter, byrum og bygninger

skal forbedres og vedligeholdes, for at styrke byernes muligheder for oplevelse og rekreation til gavn for borgere, detailhandel og turister”

I byrumsprogrammerne udarbejdet i 2014 kan man finde bl.a. Urmagerstrædet fremhævet og i den efterfølgende borgerinddragelsesproces har byrumsprogram-gruppen, der har arbejdet med forslagene fremhævet “Byen har en stor kvalitet i de mange historiske huse, stræder og synlige spor fra forskellige tidsaldrer...”. Kommunen har afsat 10 mio. til realisering af byrumsprogrammerne.

Under sagsbehandlingen af sagen om Søndergade 25, 25A og 25G er der indsamlet over 650 underskrifter fra borgere, der ønsker at bevare det kulturhistoriske miljø i Urmagerstrædet, og sagen har skabt en del offentlig debat.

Sagsforløbet kortfattet

20. marts 2013 brænder 25A, 25 og 25G er uskadte af branden.

Ejeren ansøger om ophævelse af bevaringsværdien på 25A og 25G med henblik på at få nedrivningstilladelse samt ansøger om opførelse af nyt byggeri på de tre matrikler, herunder på strædet langs bygningerne, som også ansøges lukket (privat fællesvej).

22/11 2013 afholdes et møde mellem ejeren og Lolland kommune, hvor det konstateres at der mangler supplerende materiale til ansøgningerne. (Ref. Bilag 4)

Den 18/12 2013 opgraver ejeren strædet og støber fundament uden tilladelse (jf. bilag 5), fundamentet støbes dog ikke tæt op ad 25G. (jf. Bilag 6 - foto dateret 18/12)

Januar 2014 er der offentlig høring af ansøgning om nedrivningstilladelse og ansøgning om byggetilladelse efter lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Der kommer indsigelser fra Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur, Museum Lolland-Falster, Nakskov bygningsbevaringsforening, Foreningen Nakskov.nu, samt en række borgere og en underskriftsindsamling med over 250 underskrifter. Samtlige indsigelser fraråder nedrivningstilladelse til 25G. (Bilag 7)

Kulturstyrelsen har afvist ejerens byggeplaner der bl.a. ikke overholder respektafstand til den fredede Søndergade 25, samt at der ønskes byggeri af et format, der ville kræve ændring af tagkonstruktionen og sammenbygning med det fredede 25

I sagsfremstillingen til mødet d. 3/9 2014 (Bilag 8) indstiller Teknik- og Miljømyndigheden at der nedlægges forbud mod bebyggelse i strædet, forbud mod nedrivning af 25G, samt at bevaringsværdien på brandtomten 25A ophæves og at en bygning i opføres i samme stil, eller at det etableres en gulkalket mur med teglsten på toppen, som binder 25 og 25G sammen.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget beslutter 3/9 2014 at indstille til ophævelse af bevaringsværdien på 25A og 25G samt at der gives nedrivningstilladelse, stik imod myndighedens og samtlige høringssvars anbefalinger. Udvalget indstiller at ejeren får lov at bygge henover strædet, hvilket er i strid med Kulturstyrelsens afgørelse. Leo Christensen ønsker sagen i Byrådet.

Sagen skulle være behandlet i Byrådet den 9. oktober 2014 - men ejerens advokat fremsender et brev til byrådet (Bilag 9), dagen før, der gør at sagen udskydes til yderligere behandling i KMT udvalget. I brevet gør advokaten gældende at ansøgningen om byggetilladelse ikke længere skal vurderes på baggrund af de tidligere fremsendte byggeplaner.

Sagen behandles i KMT udvalget den 4/2 2015. Der henvises i sagsfremstillingen (Bilag 1) til at beslutningen om ophævelse af bevaringsværdi, samt nedrivningstilladelse på 25A samt 25G, den 3/9 2014, fortsat indstilles til Økonomiudvalget. Der lægges vægt på at ansøgning om opførelse af nyt byggeri på grunden ikke skal behandles, da det nu vurderes at ansøger ikke har indgivet fyldestgørende ansøgningsmateriale. Det fremhæves at et byrådsmedlem har fremsat anmodning om udarbejdelse af en bevarende lokalplan - i denne sammenhæng henvises der til sagsfremstillingens bilag 2, et notat som Teknik- og Miljømyndigheden har udarbejdet og det konkluderes at det af notatet fremgår, at nedrivningen af de 2 ejendomme ikke udløser lokalplanpligt ifølge Teknik- og Miljømyndighedens vurdering.

Direktionen indstiller at KMT udvalget indstiller ophævelsen af bevaringsværdi på 25A og 25G, med henblik på nedrivningstilladelse. Udvalget godkender dette på trods af at der nu ikke længere foreligger byggeplaner for matriklerne. Leo Christensen gentager begæringen om at sagen sendes til byrådets behandling.

Sagen behandles på byrådsmødet den 26. februar 2015, hvor et flertal støtter ophævelse af bevaringsværdi på 25A og 25G med henblik på nedrivningstilladelse.

Klagen

KMT udvalgets indstilling af ophævelse af bevaringsværdi med henblik på nedrivningstilladelse til 25A og 25G den 3/9 2014 er vurderet i sammenhæng med en ansøgning om byggetilladelse og dertilhørende byggeplaner - som efterfølgende er trukket tilbage af ejeren. Høringen er imidlertid foretaget med udgangspunkt i disse byggeplaner. Det er kritisabelt at KMT udvalgets beslutning den 3/9 2014 fremhæves til trods for grundlæggende divergenser mellem de originale ansøgninger og den nuværende sagsfremstilling. Høringen er ligeledes ikke dækkende for den nu ændrede sagsfremstilling, hvor ansøgningen om byggetilladelse ikke længere indgår.

Sagsfremstillingen til KMT udvalget er udarbejdet med baggrund i at 25A er brændt, men som det fremgår af dateringen af ejerens byggeplaner (Bilag 3) er de udarbejdet før 25A er brændt (senest tegning er fra 12/3 2013 - 25A brænder 20/3 2013) og det har således været ejerens hensigt at søge nedrivningstilladelse til de to bevaringsværdige bygninger, samt byggetilladelse på grunden, uanset at 25A brændte.

I sagsfremstillingen til byrådsmødet 26. februar 2015 fremgår det at et byrådsmedlem har anmodet om at der udarbejdes en bevarende lokalplan for området i og omkring Urmagerstrædet, inkl. Søndergade 25, 25A og 25G. Der henvises i sagsfremstillingen herefter til Bilag 2, et notat udarbejdet af Teknik- og Miljømyndigheden, der vurderer hvorvidt nedrivningstilladelse vil udløse lokalplanpligt. Det er i denne sammenhæng irrelevant hvorvidt nedrivningstilladelse vil udløse lokalplanpligt, det er ikke tilfredsstillende at kommunen ikke behandler anmodningen om udarbejdelse af bevarende lokalplan for området jf. Lolland Kommuneplan 2010-2022 Retningslinjer 11.1.1. uanset og separat. Bilag 2 forholder sig ikke til en bevarende lokalplan for kulturmiljøet og det er ikke tilfredsstillende at dette benyttes som afvisning af anmodning om bevarende lokalplan.

I sagsfremstillingen fremgår det desuden at 25G er citat "ubeboet og forsømt" uden yderligere beskrivelse af vurderingen eller hvem der har foretaget denne. Det er kritisabelt at det ikke fremhæves at den 300 år gamle bindingsværksbygning er vurderet SAVE 2 og desuden var beboet indtil kort efter brænden i nabohuset, i marts 2013. Bygningen har desuden gennemgået en omfattende renovering både ud- og indvendig med bl.a. nyt tag inden for de sidste 20 år.

Vedrørende bilag 2: Notat om lokalplanpligt på Søndergade 25, 25a og 25g, Nakskov: Teknik- og Miljømyndigheden vurderer at Søndergade 25g udgør en væsentlig del af det kulturhistoriske miljø i Urmagerstrædet og det vil derfor normalt udløse lokalplanpligt at nedrive denne. Herefter vurderer Teknik- og Miljømyndigheden at der grundet den offentlige høring i foråret

2014, er borgernes interesser i at blive orienteret gennem en planprocess blevet hørt, så det vurderes ikke at nedrivning af Søndergade 25A og 25G er lokalplanpligtigt. Det er kritisabelt at høringsen antages at være dækkende for en lokalplan. Desuden ignoreres det at samtlige høringsvar (Bilag 7) lægger vægt på områdets samlede kulturhistoriske miljø ønskes bevaret, samt at 25G ikke ønskes nedrevet, samt at sagens nuværende omstændigheder, hvor der bl.a. ikke foreligger byggeplaner der kan godkendes af Kulturstyrelsen, var kendt af kommunen under høringsperioden.

Teknik- og Miljømyndigheden vurderer umiddelbart at opførelse af en ny bygning på området vil være lokalplanpligtigt, grundet den fredede ejendom, de to bevaringsværdige bygninger, samt strædets kulturmiljø af kulturhistorisk interesse. Men da der ikke fremlægges et konkret byggeprojekt, som kan godkendes af kulturstyrelsen, kan Teknik- og Miljømyndigheden ikke på nuværende tidspunkt tage stilling til hvorvidt dette ville være lokalplanpligtigt.

Det er kritisabelt at kommunen vurderer at nedrivningstilladelse ikke ses i sammenhæng med antaget fremtidig ansøgning om byggetilladelse, og på denne baggrund dermed ikke vurderer at der er lokalplanpligt - ejerens intentioner om at bygge på området tilkendegives i den originale ansøgning. Det er kritisabelt at kommunen ophæver bevaringsværdien af en SAVE2 vurderet bygning, uden yderligere begrundelse. Det er kritisabelt at kommunen behandler sagen som en ophævning af bevaringsværdi, når formålet er nedrivningstilladelse, sagen bør behandles som nedrivningstilladelse af bevaringsværdige bygninger.

Det er kritisabelt at kommunalbestyrelsen agerer imod kommuneplanens målsætning og retningsslinjer, samt imod byrumsprogrammerne og den efterfølgende borgerinddragelsesprocess. Det er kritisabelt at kommunen ikke opretholder dennes tilsynspligt og lader ejeren opgrave strædet og støbe fundament (Bilag 6) til trods for manglende tilladelse, direktionen er bekendt med dette jf. brev til byrådet 22/12 2014 (Bilag 5)

Konklusion

Da kommunen vurderer at der vil være lokalplanpligt ved opførelse af ny bygning på området og da ansøgningen om nedrivningstilladelse sker med baggrund i intention om at opføre ny bygning på området, så må der vurderes at være lokalplanpligt ved ophævning af bevaringsværdien og derved nedrivningstilladelse.

Kommunen bør anerkende at nedrivningstilladelse for bygningerne er lokalplanpligtig, eller afvise anmodning om ophævning af bevaringsværdi og lade ejeren ansøge med udgangspunkt i konkrete byggeplaner, der kan indgå i en ny offentlig høring. Kommunen bør behandle anmodning om udarbejdelse af bevarende lokalplan for området. Jeg ser frem til at Miljø- og Naturklagenævnet præciserer dette over for kommunen.

Med venlig hilsen
Leo Christensen
Byrådsmedlem

Bilag

1. Sagsfremstilling til byrådsmøde 26/2 2015
2. Notat om lokalplanpligt på Søndergade 25, 25a og 25g, Nakskov
3. Byggeplaner fra original ansøgning om byggetilladelse
4. Referat fra møde 22. november 2013 om Søndergade 25 og Urmagerstrædet
5. Udtalelse fra Forsyning - samt Park og Vej fra oktober 2014.
6. Foto af støbning af fundament i Urmagerstræde - dateret 18/12 2013
7. Resumé af høringsvar til nedrivning af Søndergade 25A og 25G, 4900 Nakskov
8. Sagsfremstilling til KMT udvalg 3/9 2014
9. Brev fra ejerens advokat til byrådet 8. oktober 2014