

MANDEMARKE BYLAUG



Mandemarke, 30. december 2017

Mandemarke Bylaug – Høringssvar

Mandemarke Bylaug skal hermed fremkomme med sine bemærkninger til Klintholm Gods ansøgning om udstykning af 4 byggegrunde i landsbyen, idet vi har forståelse for Klintholms ønske om at kapitalisere sine ejendomsbesiddelser i landsbyen (som man jo har gjort løbende gennem de seneste 100 år) og et ønske om at (gen)opføre et hus i stedet for den gamle gård på Busenevej 20 og et hus på den gamle brandtomt på Skovstrædet 7.

Det undrer os dog, at Vordingborg Kommune har overset, at der ifølge Overfredningsnævnets afgørelse af 9/12 1980 er lokalplanspligt for at en bebyggelse på de ubebyggede arealer nord for Skovstrædet kan udgå af fredningen.

Vedrørende den gamle gård på Busenevej 20 (matr. 3a):

1. Bylauget kan fuldt ud tilslutte sig godsets ansøgning om tilladelse til at nedrive de på Busenevej 20 beliggende bygninger – stuehus, længer og udhuse – idet disse blot skæmmer forholdene ved det fortsatte forfald og desuden er uden kulturhistorisk værdi.
2. Bylauget er dog betænkelig ved ønsket om opførelse af mere end 1 nyt beboelseshus på arealet i landsbyens sydvestlige hjørne, idet dette vil ændre landsbypræget i unødigt grad.
3. En tilladelse til udstykning af 2 grunde opførelse af 2 huse forudsætter efter vores opfattelse en inddragelse af en del af marken op til gården (hvilket man også kan se af Klintholms bilag med indtegnning på luftfoto).

Dette kræver i givet fald en klar dispensation fra Fredningsnævnet. Ifølge Klintholms ansøgning drejer det sig om et anslået samlet areal på over 4.000 m², og så stor er gården og tilhørende have slet ikke.

Det fremgår også af Overfredningsnævnets afgørelse af 20/12 1980, som i indledningen enstemmigt tilkendegiver: "Afgrænsningen af Mandemarke findes derimod at burde følge landsbyen, som den nu ligger ..."

Ved at frastykke landbrugsjorden til matr. 3a på en sådan måde, at landsbyen afrundes naturligt i det sydvestlige hjørne som skitseret på luftfotoet nedenfor, vil en bebyggelse med 1 hus kunne indpasses mere harmonisk mellem landsbyens huse.



4. Mandemarke Bylaug går i øvrigt ud fra at bestemmelsen i Planlovens § 37, stk. 3, er gældende for de i Mandemarke endnu beliggende landbrugsejendomme: "Er der flere tidligere landbrugsbygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter stk. 1 i én af disse bygninger".
5. Endelig forekommer en udstykning af grunden med landbrugsbygninger og den gamle gårdhave at være i modstrid med principperne imod udstykninger af grunde, som f.eks. den på den lige nord for gården beliggende ejendom Busenevej 14, hvor der i 1968 er tinglyst et forbud mod yderligere udstykning og bebyggelse. Hvis kommunen tillader en udstykning og bebyggelse med 2 huse på ejendommen Busenevej 20, forudsættes kommunen at medvirke til at denne og evt. lignende servitutter fra tiden før Kommuneplanloven fra 1975 bliver frafaldet.
6. Bylauget forventer i øvrigt at Klintholm i forbindelse med den endelige udstykning også får afklaret tvisten med ejerne af naboejendommen mod øst (matr. 45, Busenevej 22) om den rette placering af skellet mellem de to ejendomme.

Vedrørende de 2 grunde på Skovstrædet 7 og 9 (matr. 39b samt en del af 39a):

7. Der har tidligere i 1995 været planer om bebyggelse på dette sted, hvilket gav anledning til etableringen af Mandemarke Bylaug fra hvis stiftelsesdokument (som ligger på [Bylaugets hjemmeside](#)) følgende skal gengives:

Som alle måske ved, er der i året 1995 blevet taget initiativ til at få stiftet en grund-ejerforening i Mandemarke by. Foreningens formål er at bevare Mandemarke Landsby som en karakteristisk dansk landsby med dens arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige kvaliteter. Endvidere er det foreningens formål at være talerør overfor myndighederne ved at fremsætte og prioritere forslag til bedste for byens trivsel og udvikling.

8. Den tidligere citerede passage fra indledningen til Overfredningsnævnets afgørelse lyder således i sin helhed:

"Afgrænsningen af Mandemarke findes derimod at burde følge landsbyen, som den nu ligger, men således at fredningen umiddelbart viger for en mindre udvidelse af landsbyen mod nordøst, hvis amtsrådet ved administrationen af by- og landzoneloven og på baggrund af regionplanlægningen tillader landsbyen udvidet."

Selve fredningsafgørelsen indeholder følgende bestemmelse:

§ 2. "De arealer nordøst for Mandemarke by, der er vist på fredningskortet med særlig signatur, udgår af fredningen i takt med, at arealerne bebygges i henhold til lokalplan eller med amtsrådets tilladelse i medfør af by- og landzoneloven."

9. Det er Mandemarke Bylaugs klare opfattelse, at det har været en betingelse for bebyggelse, at der foreligger en lokalplan forinden udstykning, og at der i forbindelse hermed skal tages hensyn til landsbyen Mandemarkes særpræg som gammel landsby med heraf følgende helt særegne kulturmiljø.

Når Overfredningsnævnet har forudsat en lokalplan, som endnu ikke foreligger for Mandemarke, har det netop været for at sikre mere detaljerede rammer for udnyttelsen og bebyggelsen af arealet samt den fornødne offentlige høring og debat, som det er tilfældet ved udarbejdelsen af en lokalplan i modsætning til en mere almindelig og overordnet kommuneplan.

Det er et meget ømtåleligt område for udsynet både til og fra de fredede Mandemarke Bakker, hvor der i særlig grad har været taget hensyn til bevarelsen af det gamle kulturmiljø for landsbyen. Flere af de gamle huse har indenfor de seneste år også fået genetableret de gamle stråtage som ved opførelsen af husene var almindelig, således at der umiddelbart omkring det særlige område på Skovstrædet i dag ligger 4 stråtækte gamle men meget velholdte bondehuse: Busenevej 5 opf. 1875, Skovstrædet 1 opf. 1800, Skovstrædet 4 opf. 1725, Skovstrædet 5 opf. 1775.

10. Peter Scavenius skriver i ansøgningen til kommunen af 21/8 2017 afslutningsvis meget smukt men også meget bredt og uforpligtende:

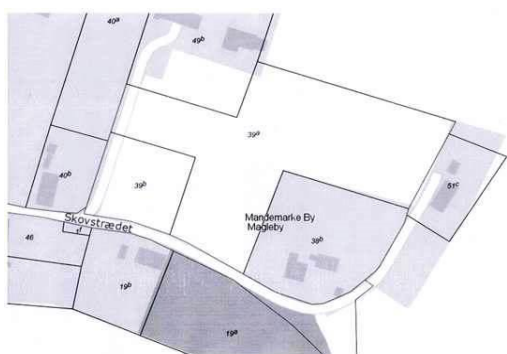
"Det er min tanke, at husene skal udføres med malede facader i jordfarver og byggematerialer skal være brændte sten eller træ. Husene skal være med saddeltag evt m. karnapper pålagt tagrør, røde tagsten (ej glaserede) eller tagpap."

Iflg. Bygnings- og Boligregistret er det gennemsnitlige opførelsesår for landsbyens 38 huse 1879, og medianen (dvs. det år hvor der er opført lige mange huse før og efter) er 1875. Der er kun opført 10 huse senere end 1900, hvor de sidste blev bygget omkring 1960, altså før typehusenes tid.

Det er derfor af helt afgørende betydning for landsbyens særlige miljø, at der ved tilladelsen til at opføre yderligere nye huse stilles ganske særlige krav til udformningen og placeringen af disse. Der bør også fastlægges byggefeltet, så der bygges ud til vejen så det harmonerer med de eksisterende landsbyhuse.

Bemærkningerne under dette punkt gælder naturligvis også den påtænkte bebyggelse på Busenevej 20!

11. De på bilaget til ansøgningen om udstykning med rødt markerede to arealer forekommer bylauget at være gjort større end berettiget. Således er matr. 39b blevet forøget mod nord (ved inddragelse af et stykke af matr. 39a) mens det særligt markerede område på kortbilaget til fredningsafgørelsen fra 1980 alene følger matr. 39b's nordlige skel, således at linjen fra det nordøstlige punkt trækkes skævt op til det nordvestlige hjørne af grunden til Skovstrædet 11 (matr. 38b). Til orientering er her indsat oversigt over matriklerne i dag:



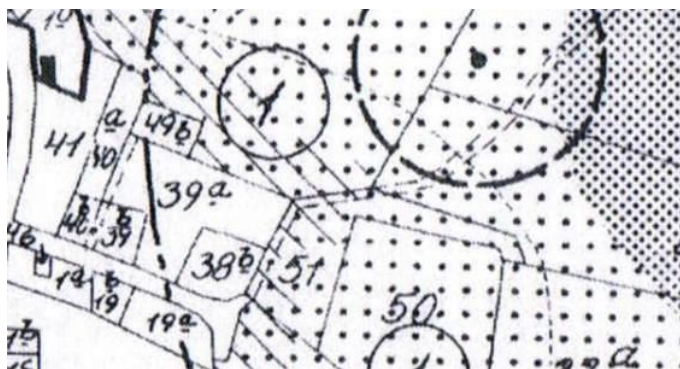
12. Bylauget er bekendt med at der på Skovstrædet 7 (matr. 39b), som har et areal på 1.552 m² hvoraf vejareal udgør 100 m², indtil 1968 lå et gammelt stråtekt hus som brændte.

Bylauget har derfor ingen indsigelser imod at der genopføres et hus på grunden, såfremt det i udformning og byggestil tilpasses miljøet, jfr. bemærkningerne om lokalplan.

Det bemærkes i den forbindelse at det er væsentligt at holde grundarealet under 1.500 m² for at undgå risiko for senere udstykning. Denne bemærkning gælder også for Busenevej 20.

13. Med hensyn til grunden mellem 'den gamle brandtomt' og Skovstrædet 11, er Bylauget meget betænkelig.

Som det fremgår af følgende udsnit af et kort fra den gamle fredningssag, går der tværs igennem matr. 39a en buet linje, *skovbyggelinjen*, hvor størsteparten af den 8.829 m² store grund ligger *indenfor skovbyggelinjen*, som – især da Klinteskoven er omfattet af fredningen – under ingen omstændigheder bør tillades fraveget.



Den omstændighed at der på Skovstrædet tættere mod skoven allerede ligger 2 huse, som har ligget der siden 1856 og 1900, bør ikke muliggøre yderligere bebyggelse hverken nu eller senere.

Da det samlede areal af matr. 39a er på 8.829 m², og Klintholms ansøgning alene vedrører arealet imellem matr. 39b og matr. 38b, som måske er på 1.600 m², finder bylauget, at det er af overordentlig stor betydning at Overfredningsnævnets afgørelse fra 1980 respekteres, således at matr. 39a bevares under fredningen som den fremstår i dag – uden mulighed for at lade den udgå af fredningen, idet Overfredningsnævnet ved markeringen på fredningskortet af arealet (med særlig signatur) ikke har været opmærksom på skovbyggelinien.

Mandemarke Bylaugs afsluttende bemærkninger.

Bylauget kan fuldt ud tiltræde at der gives Klintholm Gods tilladelse til at nedrive den gamle gård på Busenevej med alle tilhørende længer og udhuse, og kan efter omstændighederne tiltræde at der i stedet opføres et nyt beboelseshus imellem de nuværende huse på Busenevej 18 og 22. Bylauget vil heller ikke modsætte sig at der på Skovstrædet 7 også opføres et nyt hus.

Alt under forudsætning af at der ved gennemførelsen af en lokalplan fastlægges nærmere krav til grundstørrelse, byggefelt samt bebyggelsens karakter og ydre fremtræden, således at det særlige og bevaringsværdige kulturmiljø i den gamle landsby, som bl.a. er særligt fremhævet i Møn Kulturarvsatlas, ikke bliver kompromitteret. Landsbyen består i overvejende grad af ældre, velholdte huse, og der er kun opført 10 huse senere end 1900, hvor de sidste er bygget omkring 1960, altså før typehusenes tid. Det er derfor af helt afgørende betydning for landsbyens særlige miljø, at der ved tilladelsen til at opføre yderligere nye huse stilles ganske særlige krav til udformningen og placeringen af disse. Der bør også fastlægges byggefelter, så der bygges ud til vejen så det harmonerer med de eksisterende landsbyhuse.

Der er dog flere af bylaugets medlemmer som principielt ikke mener at der bør finde yderligere bebyggelse sted ved Skovstrædet, dels under hensyn til at det lille område som Overfredningsnævnet i 1980 (som en særlig undtagelse der utvivlsomt skyldtes ønsker bl.a. fra Klintholm Gods) tilkendegav kunne udgå af fredningen under nærmere bestemte betingelser – lokalplan - nu har henligget uberørt i over 35 år, og dels fordi der generelt på Østmøn siden er kommet så mange med ledige byggegrunde eller gamle renoveringsmodne huse, at det ligefrem har været nødvendigt for Stat og Kommune at bekoste nedrivninger i bl.a. Magleby og Borre, hvortil kommer at der også i selve Mandemarke i dag er ved at være flere "nødlidende huse", herunder bl.a. Busenevej 4 som ligger lige overfor Skovstrædet og det særlige areal i den gamle fredningsafgørelse.

Bylauget har bemærket, at naturforvalter Jens Birk-Møller - ved sin besvarelse den 6/12 af Bylaugets begæring om aktindsigt af 5/12 – har skrevet: *"Når jeg ikke sender samtlige dokumenter, så er det fordi, at du som sagt ikke får flere oplysninger og nok så vigtigt, at de indeholder ansøgers personlige mailadresse, som jeg ikke må udlevere."* Det havde dog været meget enkelt blot at overstrege mailadressen inden scanning af også af disse akter til bylauget.

Af den aktliste som bylauget modtog fremgår, dels at kommunen den 25/9 (3 dage efter journaliseringen af Klintholms ansøgning) har noteret "Kræver ikke lokalplan", dels at kommunen den 26/9 har videresendt ansøgningen til Fredningsnævnet. Uden nærmere begrundelse er sagsbehandlerens høringsbrev til Fredningsnævnet ikke fremsendt trods bylaugets begæring om *fuldstændig* aktindsigt. Gennem Naturfredningsforeningen er vi dog blevet bekendt med kommunens høringsbrev til Fredningsnævnet, hvor det bl.a. oplyses: "*I Kommuneplanen er landsbyen Mandemarke udlagt til blandet bolig og erhverv, hvorfor Vordingborg Kommune er sindet at meddele landzonetilladelse til de 4 ansøgte udstykninger.*"

I bylauget er vi alle meget overraskede over disse oplysninger, herunder også at sagsbehandleren ikke er opmærksom på forskellen mellem en kommuneplan og en lokalplan! Den omstændighed at kommunen slet ikke har tænkt sig at stille nærmere krav med hensyn til bebyggelsen og indpasningen i det særlige landsbymiljø og heller ikke har tænkt at høre Mandemarke Bylaug eller naboer, illustrerer efter vores opfattelse hvor stort behovet er for en lokalplan med deraf følgende offentlig høring. Helt ligesom Overfredningsnævnet i fredningsafgørelsen fra 1980 forudsatte der skulle ske, i alt fald for så vidt angår grundene ved Skovstrædet.

Mandemarke Bylaug skal derfor opfordre kommunen til at iværksætte udarbejdelsen af en egentlig lokalplan for Mandemarke, hvor Mandemarke Bylaug meget gerne vil være behjælpelig.

Hvis kommunen – på trods af Overfredningsnævnets klare forudsætning herom – ikke ønsker at udarbejde en lokalplan for Mandemarke, foreslår vi at kommunen opfordrer Klintholm Gods til at gå i dialog med bylauget med henblik på at udforme en aftale om den endelige udformning af udstykning og bebyggelse af de omhandlede arealer, som begge parter kan godkende. En aftale som naturligvis også skal kunne godkendes af både Vordingborg Kommune som Fredningsnævnet. Bylauget finder det dog mest korrekt om Vordingborg kommune udarbejder en lokalplan, der som minimum omfatter de 2 områder, som den foreliggende sag omfatter.

Det kan oplyses, at alle bemærkningerne ovenfor i Mandemarke Bylaugs "høringssvar" allerede har været forelagt for alle bylaugets medlemmer, som har haft lejlighed til at fremkomme med deres bemærkninger til det anførte, og at der er taget hensyn hertil ved udformningen af bylaugets afsluttende bemærkninger.

Afslutningsvis bemærkes, at denne skrivelse også fremsendes til Fredningsnævnet til orientering, med opfordring til at der foretages en besigtigelse på stedet inden Fredningsnævnet afgiver sin udtalelse til sagen.

Mandemarke Bylaug v/

Mette Folmer, formand