

## Til Fredningsnævnet for Sydsjælland, Møn, Lolland Falster (vedr. FN-SSJ-42-2017)

### Vedr. gården på Busenevej 20

Ved mødet den 20/2 på marken udenfor Mandemarke oplyste Kirsten Linde indledningsvis, at fredningsbestemmelserne ikke indeholder noget om udstykning, hvorfor det ikke var en sag Fredningsnævnet skulle tage stilling til.

Kirsten Linde bemærkede også til Peter Scavenius, at hans ansøgning jo ikke indeholdt noget om hvor den påtænkte bebyggelse efter nedrivningen af gården og udhuse skulle placeres.

Mandemarke Bylaug har – med støtte i Naturfredningsforeningens høringssvar til Fredningsnævnet af 7/12 2017 – gjort gældende at godsets ansøgning ser ud til at indebære en udvidelse af landsbyen ud i det fredede område, idet Bylauget henholder sig til indledningen i den centrale formulering i fredningsafgørelsen:

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 landzonenloven og på baggrund af regionplanlægningen tillader landsbyen udvidet.

Vordingborg Kommunes repræsentant oplyste, at kommunen i tilfælde af uoverensstemmelse mellem teksten og kort *altid holder sig til kortet*.

Kirsten Linde bemærkede hertil at Fredningsnævnet heller ikke have kompetence til at afgøre denne uenighed, og foreslog godset at få en landinspektør sat på sagen, idet vedkommende så også skulle tage stilling til spørgsmålet om fredningsgrænsen.

Efter Mandemarke Bylaugs opfattelse kunne Fredningsnævnet derfor blot skriftligt havde meddelt alle parter, at Fredningsnævnet ikke så sig i stand til at tage stilling til sagen på det foreliggende grundlag - i stedet for at indkalde til en besigtigelse.

Kirsten Linde oplyste da også, at da Fredningsnævnet skulle til Østmøn for at foretage besigtigelse i en anden sag, havde hun tænkt at det måske kunne bringe parterne nærmere ved at indkalde til mødet - i håb om at Mandemarke Bylaug, som i en omfattende redegørelse havde taget en række forbehold overfor godsets ansøgning, og Peter Scavenius bedre kunne nå hinanden.

Peter Scavenius har dog allerede ved et tidligere møde med Mandemarke Bylaug erklæret sig enig i, at kravene til den kommende bebyggelse bør fastlægges i en servitut eller for så vidt angår grundene ved Skovstrædet ved en lokalplan. Planloven indeholder en særlig bestemmelse om servitutter:

**§ 42.** *En ejer af fast ejendom kan kun med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen gyldigt pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Samtykke efter 1. pkt. kan ikke meddeles i tilfælde, hvor der som følge af § 13, stk. 2, skal tilvejebringes en lokalplan.*

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1 skal påføres servituddokumentet. Hvis samtykke meddeles, eller hvis ejendommen ejes af kommunen, skal påtegningen udtrykkeligt angive, at tilvejebringelse af en lokalplan ikke er påkrævet.

## Vedr. Skovstrædet

Det fremgik af Vordingborg Kommunes sagsbehandlers bemærkninger til sidst, at kommunen *ikke* vil lave nogen lokalplan for dette område, hvilket kommunen ikke tidligere har fundet anledning til at oplyse om hverken til Mandemarke Bylaug eller naboerne ved Skovstrædet.

Kirsten Linde oplyste hertil, at Fredningsnævnet ikke havde kompetence til at tage stilling til fortolkningen af Overfredningsnævnets afgørelse, hvor Mandemarke Bylaug – efter nedlæggelsen af amterne – har forudsat at fredningsafgørelsens § 2 indebar at kommunen skulle lave en lokalplan:

### **§ 2. Bevaring af områdets tilstand.**

Det fredede område skal bevares i dets nuværende tilstand. 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.

Fredningsnævnet fandt derfor ingen anledning til at besigtige forholdene ved Skovstrædet.

Det fremgår ikke klart af Peter Scavenius ansøgning vedrørende de 2 grunde ved Skovstrædet, at adgangen til de 2 grunde skal ske nord om grundene, således som Peter Scavenius har oplyst ved møde den 8/2 med repræsentanter for Mandemarke Bylaug. Peter Scavenius ser nemlig gerne at bebyggelsen af grundene skal ske ved længhuse med 6,5 meters bredde, der lægges 2/3 inde på grundene, således at de får haver mod syd og indkørsel og parkering mod nord. Dette indebærer imidlertid at der skal anlægges tilkørselsvej på fredet område, nemlig nord for det område som ifølge fredningsafgørelsens § 2 kan udgå af fredningen! Tilkørslen skal altså ske fra stikvejen fra Skovstrædet, som i dag giver adgang til Skovstrædet 5 på matr. 49b og 40 a henover matr. nr. 39b ("den gamle brandtomt") lige indenfor grundens vestlige skel, hvorfor 100 m<sup>2</sup> af grundens areal på 1.552 er noteret som vejareal.

Følgende udtalelse fra Vordingborg Kommunes vejafdeling af 26/9 2017 viser, at vejmyndigheden heller ikke har været klar over dette, idet man skriver:

I forhold til udstykningen af matrikel 39a og 39b, er vores eneste bemærkning, at Scavenius skal søge om tilladelse til at etablere adgange fra den offentlige vej til de to nye matrikler. Det kan eventuelt gøres samtidig med byggeansøgningen.

Det kan oplyses, at Vordingborg Kommune har fremsendt godsets ansøgning til naboer på Skovstrædet *uden nærmere oplysning*, hverken om den påtænkte vejadgang eller om at kommunen *ikke* vil udarbejde en lokalplan, selv om kommunen er bekendt med at borgerne i Mandemarke forventer dette på baggrund af Fredningsafgørelsens ordlyd, jfr. Mandemarke Bylaugs henvendelse til kommunen af 30/12 2017.

Kommunen ser således ud til at gøre klar til at udstede landzonetilladelse i medfør af Planlovens § 35, stk. 1, jfr. stk. 4.

På baggrund af det her anførte skal Mandemarke Bylaug anmode Fredningsnævnet om at undlade at afslutte sagen på nuværende tidspunkt, men at berostille sin sagsbehandling indtil alle forhold i relation til fredningen er behørigt oplyst.

Mandemarke Bylaug  
v/Flemming Deleuran