

Møn, den 7. december 2017

Fredningsnævnet for Sydsjælland, Møn, Lolland og Falster,  
Retten i Næstved  
Gardehusarvej 5 4700 Næstved

Under henvisning til Fredningsnævnets skrivelse af 19. november 2017 (FN-SSJ-42-2017) vedrørende udstykning af byggegrunde i Mandemarke skal bestyrelsen for DN-Vordingborg udtale følgende:

#### **A. Busenevej 20**

I sin fremsendelsesskrivelse til nævnet anfører Vordingborg Kommune:

*"Vordingborg Kommune videresender hermed vedlagte ansøgning om udstykning af 2 byggegrunde fra Busenevej 20, 4791 Borre - matr.nr. 3a Mandemarke By, Magleby til behandling i Fredningsnævnet. Ejendommen er omfattet af Overfredningsnævnets afgørelse af 9. december 1980 om fredning af arealer på Østmøn i Møns kommune ... Da Busenevej 20, 4791 Borre - matr.nr. 3a Mandemarke By, Magleby ligger i den sydvestlige ende af landsbyen, finder Vordingborg Kommune, at det ansøget ikke er afgørende i strid med fredningens formål om at bevare de landskabelige værdier, der er knyttet til området, herunder udsigterne over området, især udsigterne til og fra klintarealerne udenfor fredningen"*

Det må nærmere undersøges, om det er korrekt, når det af kommunen forudsættes, at matr.nr. 3a ligger uden for fredningen, cfr. fredningskortet.

Gården på Busenevej 20 har omkring selve bygningerne en grund, som ligger inden for det område i landsbyen, som ikke er omfattet af fredningen. Hvis det kun er dette stykke godset vil frastykke fra gårdens landbrugsarealer, må det efter bestyrelsens umiddelbare opfattelse være i overensstemmelse med fredningsafgørelsen.

Gården i nr. 20 henligger og forfalder efter at Klintholm Gods købte ejendommen tilbage i 2005. Den blev solgt i 1925, men efter det for bestyrelsen oplyste var købet alene motiveret af hensyn til erhvervelse af landbrugsjorden.

Det forekommer derfor ønskeligt, hvis godset vil fjerne den eksisterende bebyggelse, men placeringen af 2 huse på arealet forekommer at presse det generelt beskyttelsesværdige landsbyområde urimeligt.

Spørgsmålet har været rejst over for bestyrelsen, om planlovens §37, stk. 3, *"Er der flere tidligere landbrugsbygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter stik 1 i én af disse bygninger,"* er til hinder for, at bygningerne på landbrugsejendommen på Busenevej 20 nedrives og erstattes af 2 selvstændige boliger?

Hvis "gårdhaven" ønskes opdelt i 2 byggegrunde, vil dette også kunne være i strid med de hensigter, der må være lagt til grund for det forbud mod udstykning, hvorom der f.eks. er lyst servitut på matr. 29b, Busenevej 14, som ligger lige nord for gården. Busenevej 14 har et grundareal på 2.781m<sup>2</sup> og udgøres af matr. 29b og 23a. På denne ejendom er der den 7. september 1968 tinglyst en servitut med overskriften: *"Dok om forbud mod yderl. udstykning eller bebyggelse mv. Indeholder bestemmelser om salg."*

#### **B. Matr. Nr. 39a og 38b**

Der ansøges endvidere om udstykning af yderligere 2 byggegrunde fra Klintholm Alle 1 A og Skovstrædet 7, 4791 Borre - matr.nr. 39a og 39b Mandemarke By, Magleby.

Ifølge Vordingborg Kommune skal Fredningsnævnet ikke behandle denne del af ansøgningen, idet man henviser til §2 i Overfredningsnævnets kendelse: *"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."*

Bestyrelsen er ikke ubetinget enig i dette.

Adresseangivelsen Klintholm Alle 1A er ikke relevant. Sagen vedrører matr. 39b med adressen Skovstrædet 7, som indtil 1969 var bebygget, samt den begrænsede del af matr. 39a - i det følgende Skovstrædet 9 - som ligger direkte imellem Skovstrædet 7 og Skovstrædet 11 (matr. 39b).

De på bilaget til ansøgningen om udstykning med rødt markerede to arealer er lidt misvisende, idet matr. 39b er blevet forøget mod nord (hvilket også kan ses af den sorte streg under det nordlige skel som er matriklens grænse), mens det på fredningskortet til afgørelsen fra 1980 særligt markerede område 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.

Det matrikulære areal af matr. 39b, Skovstrædet 7, er 1.552 m<sup>2</sup>, heraf vej 100 m<sup>2</sup>. Det matrikulære areal af matr. 39a er i alt 7.829 m<sup>2</sup>, hvor det anslåede areal af den del af matr. 39a, der blev undtaget fra fredningen, anslås at være ca. 1.600 m<sup>2</sup>.

De 2 parceller, Skovstrædet 7 og 9, udgår ifølge fredningsafgørelsen (automatisk) af fredningen, *"når arealerne bebygges i henhold til lokalplan eller med amtsrådet tilladelse i medfør af by- og landzoneloven."* Ifølge kommunens hjemmeside ses der dog ikke at foreligge nogen lokalplan for området.

Der forekommer ikke særlige grunde til yderligere at udvide det område, som i 1980 forudsattes at kunne udgå af fredningen. Hensynet til bevaringen af de landskabelige værdier taler efter bestyrelsens opfattelse imod at tillade en udstykning, som ikke blot medfører muligheden for at opføre et hus på Skovstrædet 7, men også at opføre yderligere en bebyggelse, som både vil have storslået udsigt udover Møn men også til Mandemarke Bakker, hvorfra det tilsvarende også vil kunne ses.

Under alle omstændigheder må eventuelle udstykninger begrænses til ca. 1500 m<sup>2</sup> for at forhindre yderligere udstykninger.

Endelig bemærkes, at skovbyggelinjen, som, hvis den stadig er gældende, skærer gennem matr. 39a og påvirker muligheden for bebyggelse.

Bestyrelsen er bekendt med, at Mandemarke Bylaug har bedt om aktindsigt i sagen med henblik på hurtigst muligt at afgive en udtalelse.

DN Vordingborg finder det hensigtsmæssigt at afvente en sådanne udtalelser samt kommunens opklarende oplysninger/bemærkninger. Bestyrelsen har i sit svar foreløbigt lagt vægt på oplysninger fra beboere i Mandemarke. Mandemarke Bylaug blev i øvrigt stiftet i 1995 på baggrund af en ansøgning om bebyggelse, som lignede det Klintholm Gods nu ansøger om igen.

P.b.v.  
Ole Stig Andersen