

På vegne af Claus Ole Rasch m.fl., som har anmodet Mandemarke Bylaug om bistand, indgives herved følgende klage i Vordingborg Kommunes sagsnr. 17/21703.

Indledning

Peter Scavenius har den 21/8 2017 på vegne Klintholm Gods indsendt ”Ansøgning om tilladelse til udstykning m.h.p. bebyggelse i Mandemarke by”, og indleder den meget kortfattede ansøgning med følgende: *I Mandemarke by ansøges der om at udstykke 2 grunde til i alt 4 byggegrunde m.h.p. at sælge dem til opførelse af flexboliger.*

Vordingborg Kommunes godkendelse

Vordingborg Kommune har med 2 skrivelser af 8. marts 2018 meddelt landzonetilladelse til at udstykke 4 byggegrunde i Mandemarke By.

Sagerne findes ikke tilstrækkeligt oplyst.

Grundenes beliggenhed og afgrænsning fremgår alene af et groft kortudsnit. Der er i tilladelserne ikke redegjort nærmere for grundenes størrelse og beliggenhed. Det kan dermed ikke udledes, hvad der konkret er givet tilladelse til.

Der er ikke redegjort nærmere for områdets særlige natur- og landskabsværdier, samt forholdet til fredningsbestemmelserne for fredningen af Østmøn.

Der er ikke foretaget en nærmere vurdering eller redegørelse for spørgsmålet om lokalplanpligt, som kan være skærpet henset til områdets natur- og landskabsværdier og landsbyens størrelse.

Der er i tilladelsernes begrundelse alene henvist til kommuneplanens rammebestemmelser uden en nærmere konkret vurdering, hvilket fremstår som skøn under regel.

Afgørelserne lider således af væsentlige mangler og bør omgøres eller hjemvises til fornyet behandling.

Spørgsmålet om lokalplan

Mandemarke Bylaug repræsenterer en væsentlig del af landsbyens husstande. Af de ca. 35 beboelige ejendomme benyttes godt halvdelen som fritidsboliger, som alle er vel vedligeholdte med respekt for byggestilen fra opførelsen. Gennemsnitligt er husene opført sidst i 1880'erne som også er medianen for husenes opførelseår, og der har senest været opført et nyt hus i 1957. Det ældste hus fra 1725 er Skovstrædet 4 og huset på Skovstrædet 1, som er direkte nabo til to af de nye byggegrunde, er fra 1800. De er begge holdt i den oprindelige bondehusstil med stråtag.

Landsbyen er i Møn Kulturarvsatlas 2006, udgivet af Kulturarvsstyrelsen, Kulturministeriet i samarbejde med Møns Kommune, særligt udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø.

Med udsigt til opførelse af 4 helt nye boliger, svarende til en forøgelse af boligantallet på over 10%, har Mandemarke Bylaug forgæves appelleret til Vordingborg Kommune om at gennemføre en lokalplan, som nærmere fastlægger krav til grundstørrelse, byggefelt, adgangsvejene samt bebyggelsen karakter og ydre fremtræden, så det særlige og bevaringsværdige kulturmiljø i den gamle landsby ikke kompromitteres. Alene ved en lokalplan sikres det at alle synspunkter høres og afvejes i den offentlige debat.

Dialogen mellem kommune og borgere har i denne sag desværre været stort set ikke-eksisterende.

Østmøn Lokalråd har overfor Vordingborg Kommune givet udtryk for forundring over at man ikke ønsker at imødekomme bylaugets ønske om en lokalplan og anfører følgende:

I Miljøministeriets vejledning om lokalplanpligt nævnes, at et hovedhensyn bag planlovens § 13, stk. 2 er at sikre offentlighedens medindflydelse på planlægningen.

Først og fremmest skal der lægges vægt på, om projektet fremkalder væsentlige ændringer i det bestående miljø. Det rummer naturligvis en vis elasticitet. Men for byggeri mv. i eller tæt ved en landsby i landzone er tærsklen for lokalplanpligt ret lav. Baggrunden for denne praksis er, at der i eller tæt ved en landsby ikke skal så meget til, før der opstår en væsentlig ændring af det eksisterende miljø. Det stemmer med planlovens bestemmelse om lokalplanpligt, at der da skal gives beboerne i landsbyen medindflydelse på udviklingen.

Afgørelsen af, om der er lokalplanpligt, er et retligt spørgsmål, der kan påklages til Naturklagenævnet. Østmøn Lokalråd opfordrer dog til, at kommunen udviser interesse for en demokratisk og offentlig debat om, hvad der bedst sikrer det særlige og bevaringsværdige miljø i Mandemarke.

Mandemarke Bylaug har – uden at være opfordret til det af kommunen – afgivet en omfattende høringsskrivelse den 30/12 2017, som - udover at være nævnt i tilladelserne - ikke har sat sig spor i kommunens håndtering af sagen eller i begrundelserne for godkendelserne. Der henvises til høringsskrivelsen som vedhæftes som bilag.

Særligt med hensyn til spørgsmålet om pligt eller behov for en lokalplan har bylauget for så vidt angår de 2 byggegrunde på Skovstrædet som er omfattet af den skete fredning i 1980 henvist til Overfredningsnævnets afgørelse:

§ 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 landzonenloven.

Når Overfredningsnævnet i 1980 har forudsat en lokalplan, 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 stråtede gamle men meget velholdte bondehuse: Busenevej 5 opf. 1875, Skovstrædet 1 opf. 1800, Skovstrædet 4 opf. 1725 og Skovstrædet 5 opf. 1775. Huset lige overfor den nye grund, Skovstrædet 6 er opført i 1875.

Det er i øvrigt bemærkelsesværdigt at ejeren af huset på Skovstrædet 5, som er en meget fjern nabo til udstykningerne, er en af dem som *har* modtaget naboorientering efter Planlovens §35, stk. 4, mens f.eks. de umiddelbart berørte naboer på Skovstrædet 1 og 6 slet ikke ses at være hørt. Dette klagepunkt omtales nærmere senere.

Det anerkendes at det daværende Amtsråd efter formuleringen kunne give tilladelse til, at området - også uden udfærdigelse af en lokalplan af kommunen - kunne udgå af fredningen. Men efter amtsrådenes nedlæggelse kan det ikke være meningen at Vordingborg kommune har overtaget denne kompetence, således at kommunen kan give sig selv tilladelse til ikke at udarbejde en lokalplan!

Blandt formålene med at udarbejde lokalplaner er, at offentligheden i videst muligt omfang skal inddrages i arbejdet med den detaljerede udformning af omgivelserne. Vordingborg kommune har ved et møde mellem borgmester Mikael Smed og repræsentanter for bylauget, givet udtryk for at den i en landzonetilladelse – til bebyggelse – ”*kan stille næsten de samme krav som i en lokalplan*”. Naboerne og bylauget hæfter sig ved ordene ”kan” og ”næsten”, som ingen sikkerhed giver for offentlighedens inddragelse.

Det anerkendes at det tager længere tid af udarbejde en lokalplan, men grundene som Klintholm Gods ønsker at bebygge på Skovstrædet har henligget ubebyggede i henholdsvis 35 år og 200 år! Og den gamle gård på Busenevej 20 som ønskes nedrevet i forbindelse med udstykningen har henligget ubenyttet i en årrække. Et halvt år til eller fra kan ikke gøre nogen forskel.

En lokalplan kræver også mere arbejde, men kommunen kan – hvis den vil – stille krav til ansøgeren om at udføre en væsentlig del af arbejdet selv, jfr. planlovens § 13 Stk. 3. *Hvis en udstykning eller et byggearbejde m.v. som nævnt i stk. 2 er i overensstemmelse med kommuneplanen, påhviler det kommunalbestyrelsen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt. Kommunalbestyrelsen kan i et sådant tilfælde forlange, at udstykkeren eller bygherren yder kommunen bistand til planens udarbejdelse.*

Opsplitningen af sagen i en godkendelse af udstykninger og en godkendelse af 4 forskellige bebyggelser

Bylauget stiller sig uforstående overfor kommunens sagsbehandling, hvor man kun tager stilling til udstykningsspørgsmålet uden samtidigt at afkræve ansøgeren, Peter Scavenius, mere konkrete oplysninger om den påtænkte bebyggelse.

Det er jo grunde til at opføre bebyggelser på som ønskes udstykket, og ansøgningen indeholder også vage tanker om karakteren af den påtænkte bebyggelse. Peter Scavenius afslutter sin kortfattede ansøgning til kommunen af 21. august 2017: *"Det er min tanke, at husene skal udføres med maledede facader i jordfarver og byggematerialer skal være ... Jeg står gerne til rådighed med yderligere oplysninger. Med venlig hilsen Peter Scavenius"*.

Kommunen har ifølge sin aktliste (logbog over sagens skridt) ejendommeligt nok ikke fundet anledning til at anmode denne ansøger om yderligere oplysninger.

Bylauget og naboer har også svært ved at forstå, at godset selv kan være interesseret i kun at få en tilladelse til udstykning (som for så vidt den ene grund på Skovstrædet 7, matr. 39b, slet ikke er nogen udstykning, idet det er en tidligere brandtomt), idet salgsværdien af grundene jo vil afhænge af hvilke krav kommunen vil stille med hensyn til bebyggelsen, både med hensyn til placeringen, udformningen og vejadgangen.

Mandemarke Bylaug er dog af flere grunde stærkt bekymret for at Klintholm Gods forventer at næste del af sagen glider lige så let igennem som den første. Handlingsforløbet af sagen indtil nu indeholder også andre besynderlige forhold end den manglende indhentelse af nærmere oplysninger fra godsejeren:

For det første skal nævnes at Mandemarke bylaug har konstateret, at den officielle sagsbehandling ifølge den modtagne aktliste (journal eller logbog for sagens skridt) først er begyndt fredag den 22. september med noteringen om ansøgningen, uagtet at den er fremsendt til kommunen pr. mail den 21. august. For det andet at det allerede mandag den 25. september ifølge kommunens aktliste er noteret "Kræver ikke lokalplan". For det tredje at godsets ansøgning er videresendt til Fredningsnævnet tirsdag morgen den 26. september med en længere redegørelse, hvorfra skal citeres flg.:

I Kommuneplanen er landsbyen Mandemarke udlagt til blandet bolig og erhverv, hvorfor Vordingborg Kommune er sindet at meddele landzonetilladelse til de 4 ansøgte udstykninger. 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."

For Mandemarke Bylaug, som efterfølgende har forsøgt at medvirke aktivt til en procedure, hvor alle relevante hensyn afvejes og forhold belyses, ser det således ud som om sagen stort set allerede var afgjort af kommunen den 26. september!

Hertil kommer at Peter Scavenius ved et møde i februar med bestyrelsen for Mandemarke Bylaug, har oplyst at han – inden sagens behandling hos kommunen – har sat sig på kontoret hos den sagsbehandler, som efterfølgende har stået for hele sagsbehandlingen, hvor de har drøftet sagen, idet han kendte den pågældende naturforvalter. Ved samme møde erklærede Peter Scavenius overfor bylauget sig i øvrigt også enig i at der skulle laves en lokalplan af hensyn til det bevaringsværdige kulturmiljø!

Selve sagen drejer sig i øvrigt om alt andet end naturforvaltning, hvilket kan være en forklaring på den kritiske bedømmelse af naturforvalterens godkendelser af udstykningerne, som indledte denne klageskrivelse. Naturfredningsforeningens bestyrelse, som har anbefalet Mandemarke Bylaug at klage over sagen for naboerne, har fået et medlem af bestyrelsen som selv har arbejdet med planloven, til at fremkomme med den indledningsvist anførte bedømmelse af Vordingborg Kommunes sagsbehandling.

Manglende naboorienteringer

Kommunens landzonetilladelse i medfør af Planlovens § 35 stk. 1, forekommer yderligere at have taget lemfældigt på bestemmelsen i stk. 4 om at naboerne til ejendommen skal være orienteret 2 uger forinden.

Kommunens aktliste indeholder oplysning om at der 5/2 er sendt i alt 5 naboorienteringer uden identifikation af hvem. Trods gentagne opfordringer har kommunen aldrig villet oplyse hvilke naboer det drejer sig om! For ”underholdningens skyld” gengives nedenfor et eksempel på sagsbehandlerens svar på bylaugets aktindsigt i spørgsmålet om hvilke naboer der er blevet tilskrevet under sagens behandling:

```
NONAME...EML <?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<EpostAfsendelseMe-
Me-
tadataxmlns="urn:oio:dkal:1.0.0"xmlns:xsd="http://www.w3.org/2001/XMLSchema"xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-
instance"><SystemIdentifikator>1234</SystemIdentifikator><MeddelelseIdentifikator>001234-
0205073536700-
54078809</MeddelelseIdentifikator><AfsendelseModtager><CVRnummerIdentifikatorxmlns="
urn:oio:adir:dagpenge:2009.07.01">17703447</CVRnummerIdentifikator></AfsendelseModtage
r><MeddelelseIndholdstypeIdentifikator>153081</MeddelelseIndholdstypeIdentifikator><Meddele
lseSvarType-
Navn>standard</MeddelelseSvarTypeNavn><MeddelelseSvarPostkasseIdentifikator>3071</Medd
eelseSvarPostkasseIdentifika-
tor><MeddelelseSvarEmneIdentifikator>9224</MeddelelseSvarEmneIdentifikator></EpostAfsend
elseMetadata>
```

Repræsentanter for Mandemarke Bylaug har ved møde med borgmester Mikael Smed fået lejlighed til at fremføre sine synspunkter, dels vedrørende lokalplansspørgsmålet, dels vedrørende den manglende eller ufuldstændige naboinddragelse. Sagsbehandleren selv deltog også i dette møde uden at kunne fremkomme med oplysning om hvilke naboer der overhovedet var blevet orienteret om sa-

gen, men kom dog i tanke om at der vist nok havde været et problem med at sende noget til en enkelt nabos e-boks!

Det må på nuværende tidspunkt konkluderes at de afgivne godkendelser i medfør af Planlovens §35 stk. 1 er givet uden overholdelse af stk. 4.

Det fremgår dog af de afgivne tilladelser af 8. marts at i alt fald disse er sendt til orientering til følgende - idet der henvises til matrikelkortet nedenfor:

Skovstrædet:

Dorte Stampe - matr. 38b

Jens Ole Eskling - matr. 49b og 40a - Kun hans hestefold matr. 40a berører matr. 39b.

Claus Ole Rasch - matr. 40b - Han oplyser at han ikke har modtaget noget i e-boks!

Flemming Philipsen - matr. 46

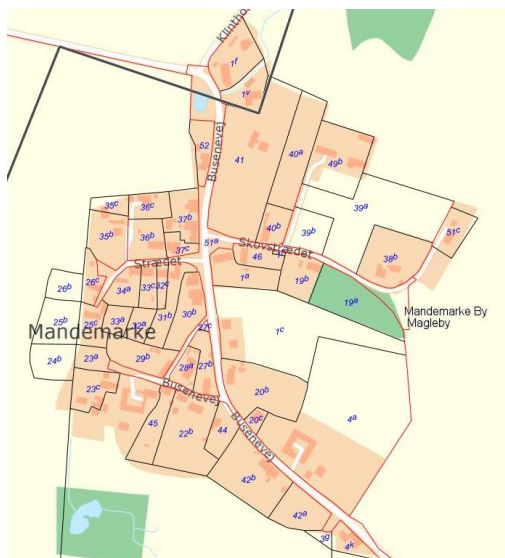
Ejeren af matr. 19b er derimod ikke nævnt og er fritaget for e-boks (og kommunen har kun udsendt nabohøringer til e-bokse)!

Busenevej 20:

Kun en nabo er nævnt: Peter Kræmmer og Sofie Voller - matr. 45

Ejerne af matr. 23c og 29b ses ikke at være nævnt.

Flere af de ovenfor nævnte personer har overfor bylauget bestridt at have modtaget underretning om afgørelserne.



Ved at nærstudere matrikelkortet kan man se at der alene i Skovstrædet er 5 naboer at orientere og at der ved Busenevej er mindst 2, hvorfor kommunens sagsbehandler måske ikke har haft noget ønske om at dokumentere den manglende dokumentation for overholdelsen af Planlovens § 35 stk. 4: Tilladelser efter stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Foreløbigt afsluttende bemærkninger

Den mangelfulde kommunikation med alle relevante naboer kan siges at være en formel fejl, men den afspejler også den lemfældige sagsbehandling.

Mandemarke Bylaug er imidlertid mere bekymret over baggrunden for at kommunen ukritisk færdigbehandler sagen på det foreliggende, ufuldstændige grundlag. I godkendelserne konstateres det godt nok, at der ”for nuværende ikke (er) konkrete planer for den kommende bebyggelse, som der efterfølgende også skal søges ...”

Men hvorfor har kommunen ikke anmodet ansøger om at konkretisere sine planer for byggegrundene i stedet for som nu at præjudicere en samlet vurdering af sagen?

Fredningsnævnet har som følge af de manglende konkrete oplysninger om bebyggelsen afvist at tage stilling til om det ansøgte overhovedet kommer i konflikt med fredningsbestemmelserne, hvor det ansøgte både ved Skovstrædet og den gamle gård efter bylaugets opfattelse overskrider fredningsgrænserne (jfr. bylaugets redegørelse af 20/12 2017 pkt. 3 og 11).

Kommunen selv har også været i tvivl om fredningsgrænserne som det fremgår af henvendelsen til Fredningsnævnet, ligesom Fredningsnævnet også har indkaldt til en besigtigelsesforretning. Den blev imidlertid først blev aflyst på åstedet, idet Fredningsnævnets formand dommer Kirsten Linde bemærkede til Peter Scavenius, at ansøgningen jo ikke indeholdt konkrete oplysninger med hensyn til bebyggelsen, og derfor konstaterede hun at sagen som den foreløbigt var forelagt fredningsnævnet, kun vedrørte en udstykning som det lå udenfor Fredningsnævnets kompetence at tage stilling til, idet ordet ”udstyknig” overhovedet ikke var nævnt i fredningsafgørelsen fra 1980. Der blev derfor reelt set slet intet foretaget ved den pågældende besigtigelse.

Ved ”kun” at godkende udstykningen har kommunen præjudiceret en samlet bedømmelse af udstykning og bebyggelse, og har derfor heller ikke foretaget en konkret vurdering af følgende grænseproblemer:

- 1) Udvidelsen mod nord af grænsen i forhold til Overfredningsnævnets kortskitse, jfr. bylaugets høringskrivelse pkt. 11.
- 2) Forholdet til skovbyggelinien for så vidt angår Skovstrædet, der som påpeget af bylauget i høringskrivelsens pkt. 13) ligger tæt på skellet som deler de 2 grunde på Skovstrædet.
- 3) Baggrunden for kommuneplanens besynderlige grænsedragning med udelukkelse af 2 huse fra landsbyen men med de 2 nu godkendte byggegrunde lige indenfor.
- 4) F.s.v.a. gården på Busenevej 20 har der ikke været foretaget en konkret vurdering af, hvor landsbyens grænse mod det fredede område går, hvilket Bylauget og Danmarks Naturfredningsforening finder meget betænkeligt, også fordi man herved præjudicerer fremtidige sager om landsbyens afgrænsning.

Mandemærke Bylaug har prøvet at forstå baggrunden for Planlovens §35 og hæftet sig ved de fremhævede passager af **Bemærkningerne til lovforslaget den 25/1 2017** (http://www.ft.dk/Rlpdf/samling/20161/lovforslag/L121/20161_L121_som_fremsat.pdf):

Afgørelse om landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, 1. pkt., skal træffes efter en konkret vurdering og afvejning af en lang række overordnede hensyn inden for planlovens rammer. Kredsen af saglige hensyn er bred og omfatter bl.a. planlægningsmæssige hensyn, herunder hensyn til produktionserhvervet, natur- og landskabshensyn, miljøhensyn, nabohensyn og hensynet til at undgå uønsket præcedens.

...
Nye samlede udstykninger til boliger skal som udgangspunkt ske på grundlag af en lokalplan (f.eks. en landzonelokalplan), og egentlig byudvikling og udbygning med boliger m.v. skal ske i byzone.

...
For bebyggelse i eller ved landsbyer tages der ved administrationen af landzonereglerne bl.a. udgangspunkt i landsbyens afgrænsning mod det åbne land.

Vordingborg Kommune ses ikke at have taget hensyn til det fremhævede i tilstrækkelig grad.

Afsluttende bemærkninger

Mandemærke Bylaug skal på baggrund af det anførte anmode Planklagenævnet om at hjemvise sagerne til Vordingborg Kommune med opfordring 1) til at lade udfærdige en lokalplan i alt fald for de 2 udstykningsområder, 2) til at behandle ansøgningen om udstykning af de 4 byggegrunde med henblik på salg til opførelse af flexboliger som et samlet hele, samt 3) til at lade den fornyede sagsbehandling blive varetaget af en sagsbehandler som ikke har nogen forudgående relationer til Klintholm Gods og Peter Scavenius.

Det bedes bemærket at Mandemærke Bylaug ikke har grundlag for at udtale sig om den pågældende sagsbehandlers uvildighed, men alene den mistanke herom som sagsbehandlingens forløb har givet anledning til, vil gøre det ønskeligt ikke blot for borgerne men også for Vordingborg Kommune selv at der kommer friske øjne til at se på sagen, såfremt Planklagenævnet beslutter at hjemvise sagen til fornyet behandling.

Flemming Deleuran, fhv.adv.