
14.02.2012

Til
Natur- og Miljøklagenævnet
(nmkn@nmkn.dk)

Retlig klage vedr. Guldborgsund Kommunes byrådsbeslutning af 15.12.2011: Punkt 275 – Strategi for projekt

Danmarks Naturfredningsforening (DN) Guldborgsund påklager hermed Guldborgsund Kommunes byrådsbeslutning af 15.12.2011 vedrørende ændret anvendelse af en udtjent mand-skabsbygning på Gedser Odde,

- idet kommunen – efter flere forespørgsler og rykkere – ved mail af 1.2.2012 har med-delt, at man ikke vil søge dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, byggetilladelse eller landzonetilladelse til ombygningen af huset (Bilag 1),
- at man ikke på nuværende tidspunkt vil søge landzonetilladelse til ændret anvendelse,
- at der i Kommuneplan 2009-2021 ikke er planlagt for de ønskede aktiviteter på denne lokalitet, men derimod rammeudlæg for netop disse ca. 1 km. fra steder (Kommune-plan 2009-21, ramme GEDS O2 (Bilag 2))
- at kommunen, jf. ovenstående, ikke agter at udarbejde kommuneplantillæg samt lokal-plan – og
- at kommunen med vedtagelse af principskitse – Gedser Helhedsplan (se http://www.guldborgsund.dk/da/Erhverv/Fokusomraader_i_erhvervsudvikling/Gedser-nu/~media/Filer/Erhverv/Gedser.nu/20101217Gedser20Helhedsplan1.ashx, se bl.a. side 24-27), netop har meldt en plan ud, der ikke indeholder bygninger på selve odden, men i lighed med Kommuneplan 2009-21 peger på en placering af sådanne aktiviteter på den rammebelagte lokalitet GEDS O2.

I følge Guldborgsund Kommunes beslutning (Bilag 3) skal den tidligere marinestation på Ged-ser Odde ombygges og renoveres (jf. skitseprojekt fra ETN Arkitekter – Bilag 4), der skal ar-bejdes med et rå hus, hvor der ikke stilles krav til isolering efter det nye bygningsreglement, da huset ikke forventes at være meget i brug i vinterhalvåret.

Huset skal indrettes til udstillingshus for skulptur, historie- og naturformidling og faciliteter, herunder møderum og toiletter. Indretning af huset skal være en løsning frem til 1.8.2024 og projektet vil kunne udvikles i en årrække ud fra de muligheder, der er i lejekontrakten.

Der skal endvidere opstilles et kunstværk ved marinestationen, og her har Guldborgsund Kommune erkendt, at der kræves landzonetilladelse og dispensation fra strandbeskyttelseslin-jen.

Sagens baggrund.

I forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2009-2021 begik Guldborgsund kommune den fejl at udlægge en ikke-valid ramme for den sydlige spids af Falster. Rammeudlægget blev påklaget til NMKN af DN Guldborgsund (Bilag 5), og klagens 3 punkter blev af Guldborgsund Kommune i svarmail (Bilag 6) til NMKN den 11.3.2010 indrømmet og

rammeudlægget taget ud af kommuneplanen. Sagen er endelig afgjort af NMKN den 15.2.2011 (Bilag 7).

Den 9.9.2010 vedtog byrådet en helhedsplan for området (se link ovenfor).

Planen er et skitseprojekt, der bygger på de retningslinjer, kommuneplanen foreskriver, og hvor hele processen frem til den færdige plan involverede lokale interessenter. Forud for vedtagelsen i byrådet blev planen forelagt offentligheden gennem diverse møder og ved en høringsperiode, hvor der var mulighed for at indsende kommentarer og bemærkninger. Herefter blev ejeren af området indkaldt af kommunen til forhandlinger i et forsøg på at finde frem til en længerevarende aftale. Området er udlejet til Guldborgsund Kommune frem til 2024.

Der kunne imidlertid ikke opnås enighed om en sådan, hvorefter Guldborgsund Kommune valgte gennem den vedtagne byrådsbeslutning at benytte den udtjente mandskabsbygning til formål, der i kommuneplanen er planlagt for ca. 1 km tættere på Gedser by. Det skal bemærkes, at ejer er imod de ændrede planer.

DN har forespurgt Guldborgsund Kommune, hvilke dispensationer, tilladelser m.v. man agtede at søge/udarbejde, og har trods rykkere først modtaget svar 1.2.2012 (Bilag 1), hvorefter afdelingsbestyrelsen har valgt at påklage sagen til NMKN.

Områdets planmæssige status er i Kommuneplan 2009-21 beskrevet som "åbent land" med "jordbrugsområde med særlige naturværdier."

Marinestationen er beliggende i det åbne land, inden for strandbeskyttelseslinjen og i kystnærhedszonen.

Stedet er et enestående naturområde, hvor man som udgangspunkt aldrig ville kunne få tilladelse til opførelse af en bygning. Når bygningen er der, skyldes det undtagelsen i naturbeskyttelsesloven om forsvarsanlæg. Bygningen er lavet til forsvarsmæssige formål under den kolde krig og er derfor nu overflødig. Den burde derfor fjernes med henvisning til naturbeskyttelseslovens formål om beskyttelse af bl.a. stranden og landskabelige værdier, og der bør ikke indsniges en ganske anden anvendelse alene med henvisning til, at man derved kan nyttiggøre en ellers overflødig bygning – navnlig ikke når der ligger en velegnet og disponibel bygning 1 km. derfra og uden for strandbeskyttelseslinjen.

I følge Gedser Helhedsplan skulle de sidste rester af bebyggelsen, som under den kolde krig blev etableret på Odden, fjernes, og den sydligste del af Gedser Odde skulle henligge som overdrev. Området skulle i følge planen fremover ligge som et stort åbent område med vide udsigter.

Samtidig skulle gården, Friisenfeldt, udvikles som støttepunkt for stedet, hvor større funktioner kunne indpasses, fx overnatningsmuligheder, undervisningsanlæg, udstilling, teknik m.v., der skal servicere området.

Parkering for besøgende gæster skulle etableres på statens areal ved fuglestationen.

Det skal bemærkes, at ejeren af hele arealet, er indforstået med Gedser Helhedsplan. Ejeren er derimod ikke enig i den nu vedtagne plan, idet han ønsker bygningen fjernet og ikke ønsker opstilling af kunst i naturen ude på odden. Det må derfor påregnes, at projektet ophører ved lejekontraktens ophør 2024.

Begrundelse:

DN Guldborgsund finder, at beslutningen, som medfører en fuldstændig ændret anvendelse og en renovering af bygningen, der væsentligt overstiger bestemmelserne om "mindre vedligeholdelsesarbejder på bygninger, herunder udskiftning af vinduer og tage m.v." (Naturbeskyttelseslovens § 15 stk. 4.6.), er i strid med

1. Planlovens bestemmelser om bebyggelse i kystnærhedszonen

2. Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om strandbeskyttelseslinjen

3. Planlovens bestemmelser om ændret anvendelse af overflødiggjorte bygninger i landzonen.

Ad.1: Da der er tale om en totalt ændret anvendelse af de nu udtjente og overflødiggjorte bygninger, som ikke blot renoveres, men ombygges til det nye formål, finder DN, at der reelt er tale om en helt ny bygning (Bilag 4), hvis funktion kommuneplanen gennem rammeudlæg GEDS O2 har planlagt for, og som – hvis en lokalisering yderst på odden skulle kunne realiseres – som forudsætning må kræve et kommuneplantillæg og efterfølgende dispensationer og lokalplan.

Ad. 2: Bygningen er placeret inden for strandbeskyttelseslinjen (hvilket ikke er tilfældet med rammeudlæg GEDS O2 til samme formål), hvorfor DN finder, at en ansøgning om dispensation fra denne måtte være en forudsætning, såfremt man måtte ønske en så radikal anden funktion i bygningen.

Gedser Odde hører p.gr.a. sin tragtagtige udformning til de allervigtigste fugletrækslokaliteter i Europa, og Gedser Fuglestation, hvorfra der udøves vigtig videnskabelig forskning i forbindelse med netop de store trækperioder, frygter, at de ønskede aktiviteter på odden vil virke forstyrrende og ødelæggende for såvel fuglenes træk som de afgørende observationer, man kan gøre her (se udtalelse fra Gedser Fuglestation – Bilag 8).

Ad. 3: Planlovens bestemmelser åbner op for ændret anvendelse af overflødiggjorte bygninger i det åbne land – hovedsagelig overflødiggjorte landbrugsbygninger.

Men DN finder, at nærværende ændrede anvendelse strider mod lovens ånd og formål, idet lovens undtagelsesbestemmelser aldrig har været tiltænkt tidligere militære anlæg i naturområder, hvilket yderligere skærpes af den omstændighed, at ejer af jorden, hvor bygningen er beliggende, har udmeldt, at bygningen ikke indgår i hans fremtidsplaner for området og skal nedrives, når lejemålet med kommunen ophører i 2024.

I tilknytning hertil er det DNS opfattelse, at man med byrådsbeslutningen ikke har tilgodeset kommuneplanens 4.4.6.8: "Kvaliteten, bæredygtigheden og levedygtigheden i udlæg/udvidelse af kultur- og oplevelsescentre skal undersøges via analyser af behov, økonomi, effekt og målgrupper."

Konklusion:

DN finder på den baggrund, at sagen bør hjemvises til Guldborgsund Kommune, principalt til udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg samt ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, subsidiært til ansøgning om landzonetilladelse og ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

På afdelingsbestyrelsens vegne

- venlig hilsen

Sven Aabolt

DN Guldborgsund

Vedlagt:

Bilag 1 – 8 vedr. Klage vedr. Guldborgsund Kommunes byrådsbeslutning af 15.12.2011