



Bodil Vaupel <bodil.vaupel@gmail.com>

j.nr. 2010-1217-1201//SH4 Det Gamle Magasin i Kerteminde

2 messages

Bodil Vaupel <bodil.vaupel@gmail.com>

Thu, Sep 30, 2010 at 2:35 PM

To: post@ombudsmanden.dk

Cc: Jonas Refn <jre@horten.dk>, SVAD - Søren Vadstrup <svad@bygningsbevaring.dk>, Kristian Isager <ki@isagerarkitekter.dk>, Ellen Warring <ecmw@odense.dk>, Karin Meisl <karin@meisl.dk>, Susanne Havning <suh@ses.dk>, Vibe Ødegaard <vibeod@kulturarv.dk>, Kurt Risskov Sørensen <krs@kertemindemuseer.dk>

Bcc: jwv@demogr.mpg.de, Bodil Rohde <bodil.rohde@mail.dk>

Til: Folketingets Ombudsmand
Post@Ombudsmanden.dk

Dato: 30. sept. 2010

Re: Bemærkninger til Ombudsmandens skrivelse d. 13. sept. 2010
J. nr. 2010-1217-1201/SH4/GMS angående Det Gamle Magasin i Kerteminde

Til trods for et til tider næsten uforståeligt sprogbrug i NKN's skrivelse dateret d. 3. september 2010 til Ombudsmanden, forsøger jeg alligevel at besvare skrivelsen med følgende kommentarer:

Idet jeg følte at jeg blev kastet fra den ene myndighed til den anden, Kerteminde Kommune, Statsforvaltningen og NKN, og idet jeg ikke var klar over klageforløbet, engagerede jeg advokat Jonas Refn fra advokatfirmaet Horten til at hjælpe mig med min klage til NKN. Vedhæftet er Jonas Refn's skrivelse til NKN, 1. klage på mine vegne dateret d. 14. januar 2010. Dette resulterede i NKN's afgørelse d. 9. marts 2010, som ikke gav mig medhold i min klage.

Som jeg forstår NKN's besvarelse til Ombudsmanden anser NKN § 7 stk. 2 som et krav der kan fraviges på grund af ordlyden. I dets sted gælder § 9 stk. 2b. Derudover mener NKN at § 7 stk. 2 ikke udgør et princip i sagen.

§ 7 stk. 2 er hjertet af *Den Bevarende Lokalplan's* formålsbestemmelser og derfor helt afgjort et princip i sagen. Afvigelser herfra kan kun ske gennem vedtagelse af en ny *Bevarende Lokalplan*. Se Robert Mogensen, COWI's skrivelse d. 22. juni 2010, tidligere tilsendt. Bestemmelsen er helt central for *Den Bevarende Lokalplan's* formål med hensyn til sikring af bebyggelsens kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømæssige værdier beskrevet i § 1 i formålsbestemmelserne.

Læser man på side 10 i *Den Bevarende Lokalplan*, højre spalte, nederst, så står der:
"Lokalplanen fastlægger, at for bebyggelse af høj bevaringsværdi skal ændringerne af bebyggelsen være i overensstemmelse med bygningens oprindelige udseende. For øvrige bygninger skal ændringerne overholde lokalplanbestemmelserne."

Her vedhæfter jeg forordet fra bogen "Historiske huse i Kerteminde", Kerteminde Museum, som beskriver *Den Bevarende Lokalplan's* baggrund og tilblivelse. Her står der at "I 1976 lod byrådet i Kerteminde med hjemmel i bygningsvedtægten tinglyse en bestemmelse på mere end 500 ejendomme (hele den gamle bykerne), om at bebyggelsens ydre fremtræden ikke måtte ændres uden særlig tilladelse fra Byrådet." Ud af disse 500 ejendomme er kun en håndfuld erklæret højst bevaringsværdige. Se kortbilag 3 i *Den Bevarende Lokalplan*.

En påstået uløselig konflikt mellem § 7 stk. 2 og § 9 stk. 2b:

Paragrafferne er i mine øjne ganske præcist og entydigt formuleret. Jeg kan heller ikke se at de er i konflikt med hinanden.

§ 7 stk. 2 findes i afsnittet "Bevaring af bebyggelse".

§ 9 stk. 2b findes i afsnittet "Bebyggelsens ydre fremtræden".

Det er ikke meningen med *Den Bevarende Lokalplan* at § 9 stk. 2b skal svække § 7 stk. 2. De to paragraffer omhandler forskellige aspekter af bygningen, bevaring og ydre fremtræden. De to paragraffer er placeret i to forskellige afsnit i *Den Bevarende Lokalplan* og kan således ikke erstatte hinanden. § 9 stk. 2b er indføjet for at supplere § 7 stk. 2. De er ikke to konkurrerende paragraffer hvor man kan benytte den ene i stedet for den anden. Ej heller er § 9 stk. 2b ment som en blødgørelse af § 7 stk. 2. NKN's brug af ordlyden "Fuldstændig tilbageførsel" som et krav, findes ikke i *Den Bevarende Lokalplan*.

At der er overlapning mellem § 7 stk. 2 og § 9 stk. 2b, bør ikke føre til, at førstnævnte ikke kan håndhæves med det resultat, at de mest centrale bevaringsværdier går tabt. Hensigten med *Den Bevarende Lokalplan* er ganske tydelig den at bevare den gamle bykerne. *Den Bevarende Lokalplan* giver i sin ordlyd udtryk for at være meget omhyggelig med at få sikret bevaringsværdierne.

NKN har været al for ensidig i sin fortolkning ved alene at lægge vægt på en påstået uklarhed i ordlyden om *Den Bevarende Lokalplans* formål. Formålsbestemmelserne taler stærkt for at fortolke den centrale bestemmelse i *Den Bevarende Lokalplan* § 7 stk. 2 i overensstemmelse med dens ordlyd. NKN har ikke i dets betragtninger om fortolkningstvivil afklaret hvad det væsentligste formål med bestemmelsen er.

I sit brev af 3. september 2010 til Ombudsmanden erkender NKN, at den har formuleret valget af fortolkningsfaktorer for ensidigt – men nævnet har ikke sandsynliggjort, at andre fortolkningsfaktorer er inddraget.

NKNs afgørelse har den konsekvens som medfører, ved præcedens, at arkitekturen i den bevaringsværdige bydel i Kerteminde, ja i hele landet, nu fremover kan blive udsat for lignende tilfældige indgreb i dets eksisterende bevaringsværdige arkitektur.

NKN har til KK d. 25. maj 2010 givet udtryk for at "det muligvis ikke fremgår klart af afgørelsens side 8, at nævnets opfattelse er, at det generelle princip om, at en Lokalplanbestemmelse, der ikke er præcis og entydig, eller har flere bestemmelser, der omhandler samme forhold og tilsammen fremkalder et upræcist indtryk, ikke kan håndhæves, ikke fuldt ud kan finde anvendelse i denne sag, hvor det ud fra bestemmelser og redegørelse fremgår, at bevaring og fastholdelse af oprindelige træk har været et så væsentligt led i lokalplanlægningen, at bevaringshensynet skal iagttages i det videst mulige omfang, som bestemmelserne giver mulighed for. Dette er i afgørelsen formuleret således, at Naturklagenævnet anser *Den Bevarende Lokalplans* § 7 stk. 2, som et krav om, at det skal tilstræbes, at oprindelig fremtræden i videst muligt omfang fastholdes eller tilnærmes." NKN's skrivelse til KK d. 25. maj 2010 er vedhæftet som fil.

NKN kører 2 spor. På den ene side hævder de at § 7 stk. 2 er et krav. På den anden side hævder de at denne paragraf kan fraviges. Beslutninger er foretaget på baggrund af § 9 stk. 2b og ignorerer § 7 stk. 2. Dette har den konsekvens at der er givet tilladelse til for eksempel "trappetårnet", som NKN selv beskriver "er et absolut fremmedelement". Det vil sige ved brug af § 9 stk. 2b vil trappetårnet kunne tillades selvom der er et absolut fremmedelement?

Teknisk Forvaltning redegør i deres anbefaling til Teknisk Udvalg d. 23. november 2009 (530, tidligere tilsendt) at "Trappetårnets størrelse og omfang vurderes at være over hvad der kan rummes for lokalplan 80. Jf. lokalplanens § 9 stk. 2b...om – og tilbygninger ske med særlig hensyntagen til bygningens oprindelige arkitektur."

Robert Mogensen, COWI, blev engageret af Kerteminde Kommune som konsulent for at bidrage med sin ekspertise til vurdering af hvorledes projektet forholder sig til *Den Bevarende Lokalplan*. (Rapport d. 22 juni 2009, tidligere fremsendt) Den endelige vurdering var: "Min samlede konklusion er således, at det tilsendte ombygningsprojekt ikke kan siges at være i overensstemmelse med den bevarende lokalplan nr. 80's hensigt eller bestemmelser."

NKN, Teknisk Forvaltning og Robert Mogensen, COWI er således enige om at trappetårnet ikke overholder kravene i *Den Bevarende Lokalplan*. Alligevel bliver trappetårnet godkendt og jeg får ikke medhold i min klage til NKN.

Om end størstedelen af renoveringen af Det Gamle Magasin nu er på plads, så er trappetårnet endnu ikke blevet opført. Vi kan således stadig nå at standse trappetårnet.

Tilsidesættelse af undersøgelsesprincippet og ulovlig skønsudøvelse:

NKN har ikke taget eksperternes vurdering med i dets betragtninger. Jeg har tidligere fremsendt udtalelser fra Robert Mogensen COWI, Kulturarv Fyn, Kulturarvstyrelsen, Foreningen for Gamle Bygningers Bevaring, Landsforeningen for Bygning og Landskabskultur, Bevaringsforeningen for Kerteminde Kommune og Kerteminde Museer. Alle er enige med mig i at projektet ikke er i overensstemmelse med *Den Bevarende Lokalplan*. Ingen af disse udtalelser er diskuteret af hverken kommunen eller NKN. Der står ingensteds at læse at NKN har læst eksperternes udtalelser, hvordan de forholder sig til dem og på hvilken baggrund de forkaster dem. NKN og Kerteminde Kommune er begge skyldige i *tilsidesættelse af undersøgelsesprincippet*. NKN er ydermere skyldige i *ulovlig skønsudøvelse* når det skriver at "Det er indgået i udvalgets vurdering, at bygningen efter projektet synes at nærme sig det oprindelige udtryk mere end den eksisterende bygning, selvom trappetårnet absolut er et fremmedelement." (d. 9. marts 2010)

Dette er ikke en almindelig bygning:

At en bygning er højst bevaringsværdig betyder at den er klassificeret som liggende i grænseområdet mellem bevaringsværdig og fredet. Bygningen er af Kerteminde egnens Museer d. 25 august 2008, beskrevet som en bygning "som gennem et halvt årtusinde har haft byens mest centrale placering. Med sin placering er ejendommen byens ansigt, når man kommer fra syd, hvilket gør dens bygningsudtryk så meget desto vigtigere." Bilag tidligere fremsendt.

Dette er ikke en almindelig byggherre:

Bygningerne ejes af DS Bolig Kerteminde, tidligere Dan-Sun Holding Aps. På nuværende tidspunkt er følgende projekter undervejs. Se luftfoto vedhæftet.

Langebade 2C er "Det Gamle Magasin" som nu er under ombygning.

Langebade 2E er netop blevet bevilliget byggetilladelse om end den strider imod *Den Bevarende Lokalplan*.

Dette har jeg påklaget til NKN.

Langedgade 2E. Der foreligger et skitseprojekt. Endnu ingen partshøring.

Langedgade 6. Der foreligger et skitseprojekt. Endnu ingen partshøring.

Dette er kun et udpluk af bygherrens projekter i Kerteminde.

Denne bygherre er helt klar over *Den Bevarende Lokalplans* bestemmelser og hvad dette medfører af begrænsninger for byggeriet.

Der foregår en systematisk raseren af byen kun med økonomisk gevinst for øje. I "økonomisk bæredygtighedens" navn støtter Kerteminde Kommune denne "udvikling". Jeg kalder det "afvikling" af de bevaringsværdige kvaliteter.

Endelig kan jeg kun være enig med NKN i at "den retlige skønsudøvelse bør falde ens ud, uanset om kommunens og grundejerens interesser er sammenfaldende eller ej". Jeg mener at *Den Bevarende Lokalplanen* skal overholdes uanset hvem det er som ansøger.

Min 2. klage til NKN:

D. 25. maj 2010 har jeg klaget til Ombudsmanden vedrørende NKN's 2. afgørelse d. 12. maj 2010. Denne klage, d. 29. marts 2010, drejer sig om at Kerteminde Kommune ikke har lov til at udstede en byggetilladelse til et lokalplanpligtigt byggeri med baggrund i en *Bevarende Lokalplan* som NKN hævder ikke kan håndhæves. NKN har ikke givet mig medhold i min klage idet NKN ikke fandt at projektet var omfangsrigt nok til at være Lokalplanpligtigt. Hermed er der ingen bygninger i Kerteminde som er lokalpligtige. Den Bevarende Lokalplan og Teknisk Forvaltning kan herefter nedlægges.

Ombudsmanden har ikke videresendt denne klage til NKN. I tilfælde af at den er gået tabt, gensender jeg den her.

Der har været stor interesse for sagen. På min hjemmeside www.byggematadoren-Kerteminde.dk har der været 12.500 besøgende. Jeg har lavet denne hjemmeside med det formål at holde Byrådet og Teknisk Forvaltning ansvarlige for at *Den Bevarende Lokalplan* i områderne holdes i hævd.

Med venlig hilsen, Bodil Vaupel

Tidsplan:

Tidligste skitseprojekt	14. nov. 2008
Indkaldelse til 1. partshøring, 1. gang:	14 maj 2009
Indkaldelse til 1. partshøring, 2. gang:	13 nov. 2009
Godkendelse af projektet af Teknisk Udvalg:	04.dec.2009
Min 1. klage til NKN (Horten):	14. jan. 2010
NKNs afgørelse af 1. klage:	09. marts 2010
Min 1. klage til Ombudsmanden vedrørende NKNs 1. afgørelse:	19. marts 2010
Byggetilladelse:	31. marts 2010
Ombudsmandens forespørgsel til NKN vedrørende 1 klage:	18. maj 2010
NKNs forespørgsel til KK vedrørende 1. klage:	25. maj 2010
KKs svar til NKNs forespørgsel om yderligere oplysninger:	19. juli 2010
NKNs svar til Ombudsmanden vedrørende 1. klage:	03. sept. 2010
Ombudsmandens skrivelse til mig om yderligere kommentarer:	13. sept. 2010
Mit svar til Ombudsmanden vedrørende NKN's skrivelse	30. sept. 2010
Min 2. klage til NKN:	29. marts 2010
NKNs afgørelse vedrørende 2. klage:	12. maj 2010
Min 2. klage til Ombudsmanden vedrørende NKN's 2. afgørelse:	25. maj 2010

ARKITEKTUR + AKUSTIK

Bodil Vaupel, MAA, AIA

Paludan Müllers Plads 1,

5300 Kerteminde, Denmark

(+45) 6532-2221 (+45) 6166-2893

vaupel@alum.MIT.edu

www.arkitektur-akustik.dk

www.roterende-bakke.dk

CVR: 18 06 85 32

7 attachments



Fra Horten til Naturklagenævnet, endelig version, 14 jan 2010.pdf

1735K

 **Klage til Naturklagenævnet 29. marts 2010.doc**
191K **naturklagenævnets afgørelse nr 2.pdf**
1708K **2. klage til ombudsmanden.doc**
178K **NKN beder KK om info 25. maj 2010.doc**
1471K **Forord, Historiske Huse i Kerteminde.doc**
3699K **Langegade 2c,e,g og 6.pdf**
118K

postmaster@isager.local <postmaster@isager.local>
To: bodil.vaupel@gmail.com

Thu, Sep 30, 2010 at 2:42 PM

This is an automatically generated Delivery Status Notification.

Delivery to the following recipients failed.

ki@isagerarkitekter.dk

Final-Recipient: rfc822:ki@isagerarkitekter.dk

Action: failed

Status: 5.2.3

X-Display-Name: Kristian Isager

 **noname**
1K
