

Til: tilsynsyd@statsforvaltning.dk
Ingeborg Mamsen Nissen
Statsforvaltningen Syddanmark
Re: Det Gamle Magasin i Kerteminde
Journal nr. 2009-613/537

Klage vedrørende ombygningsprojektet "Det Gamle Magasin" i Kerteminde:

Teknisk Udvalg gav d. 1. december grønt lys for ombygningsprojektet "Det Gamle Magasin". Det Gamle Magasin i Kerteminde er en bygning klassificeret "Højst Bevaringsværdig" ifølge den bevarende lokalplan 80 for området.

Idet det drejer sig om en "højst bevaringsværdig bygning" vil jeg gerne anmode om at denne klage vil have **opsættende virkning** således at skaderne på denne værdifulde bygning minimeres.

Klagen består af:

1. Klage over overtrædelser af lokalplanen:

- Projektet indeholder mange arkitektoniske ændringer som strider imod lokalplanen.
- Forøget indblik i vores have fra trappeforanstaltningen. Dette strider imod lokalplanen.
- Ombygningsprojektet mangler information vedrørende bebyggelsesprocent, friareal og parkeringsforhold ifølge lokalplanen.

2. Klage over proceduren:

- Partshøringen er foregået på baggrund af vildledende dokumenter med fejl og mangler.
- Forvaltningen udstedte sin anbefaling til Udvalget inden fristen for partshøringen var udløbet. Partshøringen blev således ikke taget med i betragtning i udtalelsen.
- Udvalget behandlede kun 2 ud af 8 klagepunkter på mødet.
- Nødvendige dispensationer ifølge lokalplanen er ikke diskuteret af Udvalget.

Lokalplan 80:

http://www.byggematadoren-kerteminde.dk/?Notater_og_Lokalplaner:Lokalplan_80

Vi ejer den østlige halvdel og Peter Henriksen ejer den vestlige del.

Peter Henriksen har opkøbt mange ejendomme i Kerteminde og ombygget dem til små lejligheder. Hans plan for den vestlige del af det Gamle Magasin er at dele den op i 4 små lejligheder.

Projektet omfatter følgende som strider imod lokalplanen:

- 1 Isætning af kviste som aldrig tidligere har eksisteret på bygningen.
- 2 Større vinduesåbninger, dobbelt så store.
- 3 En miniatureport som aldrig før har eksisteret på bygningen.
- 4 Altangange og en gigantisk trappeforanstaltning pakket ind i glas er heller ikke en del af den oprindelige arkitektur.
- 5 Fra disse altangange og fra trappeforanstaltningen er "der forøget indblik" ind i vores gårdhave. Man kan beglo os overalt i vores gårdhave. Den bevarende lokalplan fastlægger at "*Der må kun etableres altaner på facademur, mod gårdsiden af bebyggelsen og over baghusbebyggelse, når det ikke medfører forøget indblik i umiddelbart tilgrænsende boliger og boligernes primære opholdsarealer....*"
- 6 Bebyggelsesprocenten for projektet er ca. 220 hvor den tilladte ifølge lokalplanen er på 100%. (Side 11 i lokalplanen). På side 9 kan man læse at "*for alle ejendomme omkring Langegade er den gennemsnitlige bebyggelsesprocent godt 100*"
- 7 Parkeringsforhold er ikke oplyst.
- 8 Forholdet mellem bebyggelsesprocent/friareal/parkering er ikke oplyst.

D. 1. december 2009 gav Teknisk Udvalg grønt lys for ombygningsprojektet. Beslutningen er ganske kortfattet: *Forvaltningens indstilling godkendt. Lisbeth Stemmann Funk stemmer imod beslutningen om kviste. Udvalget vurderer, at en transperant (transparent?) let konstruktion sikrer særlige hensyntagen til bygningens særlige arkitektur. Lisbeth Stehmann Funk stemmer imod og ønsker en indvendig trappe.*

Udvalget uddyber ikke begrundelsen for at tillade kviste og en trappeforanstaltning som er i strid med lokalplanen. Der er, ifølge Teknisk Udvalg, ingen behov for dispensationer.

På side 10 i den bevarende lokalplan 80 står der *"Lokalplanen fastlægger, at for bebyggelse af høj bevaringsværdi skal ændringer af bebyggelsen være i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur"*.

På side 22 i den bevarende lokalplan 80 står der *"For bebyggelse med højeste bevaringsværdi angivet på kortbilag 3, tillades kun ændringer af bebyggelsens ydre fremtræden, når det medfører, at ejendommens dokumenterede, oprindelige træk rekonstrueres, og når ændringerne samtidig indgår harmonisk i forhold til nabobebyggelse og områdets bevaringsværdige helhed"*.

Ifølge referatet fra beslutningen af Teknisk Udvalg d. 1. december 2009, er kun kviste og trappeforanstaltning omtalt. Teknisk Udvalg er af den opfattelse at disse to punkter ikke kræver en dispensation. De øvrige 6 punkter er ikke omtalt i referatet. Alle 8 strider imod lokalplanen. Jeg mener at det er en procedurefejl når ikke alle klagepunkter er behandlet en for en.

Kulturarvstyrelsen, Kulturarv Fyn, Foreningen for Gamle Bygningers Bevaring, Bevaringsforeningen for Kerteminde, Kerteminde museer og Robert Mogensen fra COWI har alle indsendt deres vurdering af projektet. De er alle enige i, at projektet er i strid med lokalplanen, og at især trappeforanstaltningen er uacceptabel.

Her kan man finde alle indsigelserne og vurderingerne i to runder:

http://www.byggematadoren-kerteminde.dk/?2.%26nbsp%3BRunde:PARTSH%D8RINGEN%3A_INDSIGELSER

I første runde trak bygherren sin ansøgning i sidste øjeblik og der foreligger derfor ingen beslutning.

Teknisk Udvalg har ikke lyttet til disse eksperters vurdering om end kommunen selv har bestilt sidstnævnte til at foretage en vurdering.

Robert Mogensen, COWI, skriver i sin anden vurdering øverst side 2: *"For god ordens skyld skal anføres, at lokalplanens formålsbestemmelser er planens mest tungvejende. Der kan således ikke dispenseres fra lokalplanens formålsbestemmelser. Afgivelser herfra kan kun ske gennem vedtagelse af en ny lokalplan"*.

Jeg har lavet en hjemmeside for at belyse projektet og dets gang:

www.byggematadoren-kerteminde.dk

Her kan man også finde ombygningsopgavens dokumenter:

[http://www.byggematadoren-kerteminde.dk/?2.%26nbsp%3BRunde:PARTSH%D8RINGEN%3A_INDSIGELSER:Projektets dokumenter](http://www.byggematadoren-kerteminde.dk/?2.%26nbsp%3BRunde:PARTSH%D8RINGEN%3A_INDSIGELSER:Projektets_dokumenter)

Dokumenterne har mange fejl og mangler. For eksempel er trappeforanstaltningen på situationsplanen tegnet ind med en fejl på 40% foruden at det er placere forkert. Dette mener jeg er en procedurefejl

Tilsyneladende har Teknisk Udvalg taget Teknisk Forvaltnings indstilling og godkendt den. Således har Teknisk Forvaltning heller ikke holdt lokalplanen i hævd.

Teknisk Forvaltning har udsendt en anbefaling (27. oktober og 23. november 2009) til Teknisk Udvalg inden nabohøringen har fundet sted (1. december 2009 kl. 12:00). Bemærkninger fra naboer er således ikke belyst i anbefalingen. Dette mener jeg må være en procedurefejl.

Hvis Statsforvaltningen har brug for yderligere informationer står jeg gerne til rådighed.

Med venlig hilsen, Bodil Vaupel, MAA, AIA

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
CVR: 18 06 85 32