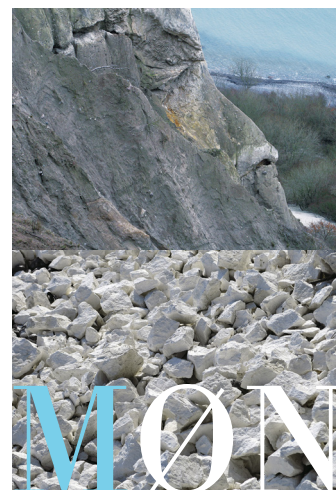


Indsigelse

“Lokalplan B 15.18.02 Boligområde ved Langelinie 48 i Stege”

Møn den 8. november 2019



Østmøn
Naturforening

Både nationalt og internationalt er man i disse år i stigende grad ved at forstå og anerkende kulturarvens betydning for identitet, økonomi og sammenhængskraft. Det er kvaliteter, som både tiltrækker turister og tilflyttere, og dermed bidrager positivt til værdiskabelse og udvikling.

Som det kan forstås af den illustrative tekst til højre, finder vi det provokerende, at kommunen med største letsindighed og på, hvad vi vil betegne som manipulerende vis, igen har sendt et lokalplanforslag om treetagers byggeri på “Cabaretgrunden” til høring. Dette sker efter at et tilsvarende lokalplanforslag blev sendt i høring og forkastet i 2018. Der blev da indsamlet 650 underskrifter imod byggeriet, ligesom der var et meget velbesøgt borgermøde med overvældende modstand mod projektet.

Hvorfor lytter kommunen ikke? Hvor blev alle de gode intentioner om borgerinddragelse af? Forløbet svækker tilliden til kommunal dømmekraft og integritet.

Men hvad er det?

Et såkaldt moderne byggeri har rejst sig lige midt i det smukke panorama. Jeg farer hen til bygningerne og læser på en informationstavle: "Hotelgrundens eksklusive luksusboliger holder åbent hus i dag og den kommende uge. Lejligheder fra 100-250 kvadratmeter. Vandudsigt. Alle moderne bekvemmeligheder. Priser fra 3 mio.

Jeg sparker arrigt til skiltet, så det vælter, og min hund pisser på det.

Da ser jeg ude i Stege Bugt et stort sejlskib nærme sig. Det kommer tættere på land og lægger sig med siden til. Kanonportene bliver lukket op, og kanonerne begynder at brage. I første omgang træffer kun et par kugler og gør kun lidt skade. Min hund gør, og vi farer af sted og søger dækning bag et hus. Næste bredside rammer plet, og det smarte, moderne millionbyggeri bliver ramt af en sværm af kugler. Snart står husene i brand, og en kæmpe røgsky stiger mod himlen. Brandbilernes sirener afløser kanon-skuddene.

Men det smarte, nye byggeri står ikke til at redde. Da jeg vil krydse vejen, kommer en stor, hvid Audi susende forbi. Bag rattet sidder en gammel, hvidskægget mand, klædt i hvidt tøj. Han vinker til mig, og jeg vinker igen.

Endnu en gang har Klinte-kongen grebet ind.

En lidt forkortet fortælling af Jørgen Munck Rasmussen

Sammenlignet med forslaget fra 2018 er det aktuelle forslag på flere punkter en forværring:

- Byggeriet kan være op til ca. 15 meter højt, hvis det får saddetag (tidl. 10 m totalhøjde). Desuden vil det virke højere, fordi det er trukket ind på en højere del af grunden.
- Byggeriet har kun 2,5 m (tidl. 5 m) fra naboskel til bebyggelse på Græskevej, med større gener i form af indblik og skyggekast.
- Det bebyggede areal vil ligge tættere på volden. Det offentligt tilgængelige grønne areal bliver dermed smallere.

I vores indsigelse mod byggeriet i 2018 kritiserede vi, at lokalplanforslaget ikke indeholdt visualiseringer. Vi begrundede vores kritik med henvisning til Planloven, som påbyder skærpet opmærksomhed på det visuelle ved planlægning for kystnære områder i byzone. Hvorfor har kommunen ikke taget kritikken til efterretning? Også det aktuelle planforslag er uden visualiseringer, selv om vi ved at kommunen har udarbejdet sådanne. Er kommunen bange for at vise dem? Vi ved, at ikke alle politikere er klar over karakteren af bebyggelsen. De tror, at det er et mindre visuelt dominerende og fremmedartet byggeri der er lagt op til.

Vi vedlægger vores høringssvar fra 2018 for at undgå gentagelser.

Vi supplerer med argumenter i punktstilling nedenunder, samt afslutter med en betragtning over planforslaget set i relation til Helhedsplanen for Stege fra 2017.

- Frihold arealet op til Danmarks eneste velbevarede middelalderlige byvold. Respekter fredningslinjen fra volden på 100 m.
- Respekter kommuneplanen, som udlægger grunden til åben-lavt boligbyggeri.
- Vis hensyn til naboerne i "Papegøjehuset" på Græskevej, som har købt deres ejendom i berettiget forventning jf. kommuneplanen og fredningslinjen, at grunden højest kan bebygges med lavt byggeri. Herudover: Når man ændrer anvendelsen til etagehuse skal der ifølge byggeloven ved projektets godkendelse gøres rede for hvorledes udsigt, indbliksgener og skyggeforhold påvirker nabobebyggelsen og dertil hørende friarealer/haver. Det forholder lokalplanforslaget sig ikke til, hvilket er helt uacceptabelt.
- Grundens naturlige sammenhæng er den grønne helhed af vold og park, som forbinder Nor og Bugt. Åbne omgivelser fremhæver byvolden, hvorimod et 10-15 m højt byggeri vil reducere byvolden til en kulisse.
- Beskyt det Græske Kvarter mod treetagers nybyggeri klos op. Det Græske Kvarter er i Helhedsplanen fremhævet som et af Steges tre mest enestående kulturmiljøer.
- Udarbejd en samlet plan for voldsterrænets kulturhistoriske og rekreative potentialer, med inddragelse af lokalbefolkningen.

- Behold grunden på kommunens hænder af hensyn til planlægning og drift.
- Midler kan søges fra fonde, helt på linje med restaureringen af Mølleporten og de tænkte tiltag som skitseres i udviklingsplanen for Stege Kyst. En kommune som værner om sine kulturhistoriske værdier vil formentlig få lettere adgang til fondsmidler.
- Søg evt. inspiration i de løsningsforslag for området, som SOL refererer til i Helhedsplan for Stege.
- En klassisk fejltagelse er, at kommuner sælger attraktive grunde for dyrt. Bygherren må derfor spare i byggefasen med det resultat, at byggeri i ringe kvalitet skæmmer byens bedste grunde. Den fare ser vi også for Langelinie 48.
- Kan det udelukkes, at der i fremtiden vil blive brug for den gamle voldgrav til afledning af vandmasser ved stormflod? Det taler imod enhver bebyggelse af voldterrænet.
- Kan det udelukkes, at grunden viser sig at være arkæologisk interessant, med deraf følgende vanskeliggørelse af byggeri?
- Lokalplansforslaget bestemmer intet om belysningen på bygningen og udendørs arealer. Byggeriet harmonerer således ikke med Dark Sky, grundet den lysforurening som et moderne treetagers byggeri vil give.
- Kommunens argument for at promovere byggeriet er, at det vil tiltrække bosætning? Men vi vurderer, at byggeriet appellerer til andre formål end bosætning, såsom flexbolig og investeringsobjekt med henblik på udlejning. Det kan vel ikke overraske nogen, hvis salgs- og lejeindtægterne helt eller overvejende ender med at blive beskattet i andre kommuner.
- Vi opfordrer til at kommunen i sin bosætningspolitik i stedet promoverer boformer, som på den ene side er målrettet reel bosætning og på den anden side er bæredygtige i et cirkulært perspektiv. Altså med fokus på bæredygtigt materialevalg og konstruktion, lavt fodaftryk på CO₂, ressourceforbrug, intelligent spildevandsrensning mv., og gerne med fokus på fællesskaber. Set i det perspektiv virker både Cabaretbyggeriet og Pælehusene håbløst forældede allerede inden de er projekteret. Har nogen regnet på CO₂ aftrykket?

Lokalplansforslaget set i relation til Helhedsplanen for Stege fra 2017

Argumenterne for et byggeri på Langgade 48 er ifølge borgmester Mikael Smed på borgermøde d. 8/10/19 om lokalplansforslaget primært:

- At tiltrække tilflyttere via attraktive boliger, og sekundært:
- Da Venstre-flertallet i forrige valgperiode erhvervede grunden med henblik på nedrivning af "Ellens Cabaret", var det hele tiden planen, at der skulle bygges på grunden igen efterfølgende.

Argument nummer to finder vi decideret tyndbenet. Med hensyn til argument nummer et stiller vi spørgsmålstejn ved borgmesterens rationale for så vidt angår mål og midler, med udgangspunkt i den politisk vedtagne Helhedsplan for Stege (2017).

Helhedsplanen siger: Stege mangler ikke byggegrunde. Der er byggeplads til 180 boliger i bare den nordlige del af Stege. Herudover er der byggemuligheder ved Noret, ved Foreningernes Hus og ved Sukkerfabrikken. Endvidere er Steges befolkning faldende. Største befolkningsgruppe er de ældre - en gruppe med stort naturligt frafald. Udfordringen er ikke at Stege mangler byggegrunde. Udfordringen er at tiltrække nye borgere, der vil etablere sig i Stege.

Helhedsplanen fremhæver gentagne gange Steges velbevarede kulturhistorie som værdifuldt potentiale for at tiltrække bosætning og skabe økonomisk aktivitet. Planen fremhæver *"Udvikling med respekt for byens bevaringsværdier"*.

På listen over Steges 10 fredede bygninger og anlæg står byvolden øverst på listen, nok fordi den er Danmarks eneste velbevarede middelalderlige byvold.

Helhedsplanen for Stege kom, da Ellens Cabaret allerede var jævnet med jorden – men før en investor kom på banen. Ifølge Helhedsplanen skal grunden *"helt eller delvist indgå i det grønne område..." "eventuelt med mulighed for udstykning til boligformål"* –underforstået villaer der er tilpasset Græsvejkkvartetet i overensstemmelse med den gældende kommuneplan. Andetsteds i helhedsplanen fremhæves Byvolden som højt prioriteret rekreativt potentiale, og at *"Stege Voldanlæg... vil blive udviklet som Steges fineste parkanlæg"*.

Helhedsplanen fortæller om "Middelalderbyprojektet", herunder yderligere tydeliggørelse af voldanlægget og glemte aspekter såsom de to andre byporte. Om Cabaretgrunden: *"ved nedrivning af Ellens Cabaret er voldterrænet blevet mere synligt og der er skabt en bedre forbindelse til Skydevænget... Formidling af, evt. i samspil med formidlingen i Mølleporten, forbedres. På sigt søges der skabt mulighed for yderligere udgravninger."*

Helhedsplanen afsluttes med en gengivelse af Stege Lokalråds anbefalinger om at Cabaretgrunden *"udlægges til grønt område, der kan føre parkanlægget langs Stege Byvold ned til Stege Bugt..." samt bebuder konkrete løsningsforslag udarbejdet "med flere hold af frivillige arkitekter"*.

Set i relation til det omfattende analysearbejde, afdækning af byens værdier og potentiale med mere, som Helhedsplanen reflekterer, fremstår borgmesterens argumentation svag og styret af tilfældighedernes spil. For at tilgodese investor laver man blot et tillæg til kommuneplanen, der tilsidesætter alle hensigter med de gældende planer. Med andre ord er planerne ikke det papir værd, de er skrevet på. Det fremmer ikke borgernes tillid til politikerne.