

Planklagenævnet

Dato 4.11.2022
Sagsnr. 41216-0002 jft

Sagsbehandler
Tina Lindholm Bennetzen
tlb@focus-advokater.dk
+45 63 14 20 15

Klage vedr. Gerlachsgade 2 og 10, Sønderborg

På vegne af Castra ApS, der er ejer af Gerlachsgade 6-8, Sønderborg (matr. nr. 854c, Sønderborg) og af Gerlachsgade 4, Sønderborg (matr. nr. 854b, Sønderborg) skal jeg hermed klage ift. en række forhold vedrørende ejendommene Gerlachsgade 2, Sønderborg (matr. nr. 854a, Sønderborg), der ejes af Sønderborg Kommune, og Gerlachsgade 10, Sønderborg (matr. nr. 854d, Sønderborg), der ejes af BMC Ejendomme A/S.

Ejendommene ses på kort nedenfor.



For alle de nævnte ejendomme gælder lokalplan 4.2-20.



Der klages over følgende forhold 1) Overskridelse af byggefelter mv., 2) Mangelfuld miljøscreening/miljøvurdering og 3) Oprindelig arkitektur og bevaringsværdig brostensbelægning, jf. nærmere nedenfor.

Ad 1) Overskridelse af byggefelter mv.

Ved afgørelse af 7.10.2021 har Sønderborg Kommune givet ejeren af Gerlachsgade 10 midlertidig dispensation til at opføre en depotbygning uden for byggefelt (**bilag 1**), ligesom der i byggetilladelse af 20.5.2021 er givet en række dispensationer, herunder overskridelse af byggefeltet mod nord, hvor en flugttrappe etableres, samt mod syd, hvor et vindfang er etableret. Overskridelsen af byggefeltet vil udgøre 49 cm i en længde af 608 cm (Flugttrappe) og 93,6 cm - 41,5 cm i en længde af 415 cm (vindfang) (**bilag 2**).

Endvidere ses der at være ansøgt om tilladelse til opførelse kølegård og transformeranlæg den 12.10.2021 (**bilag 3**), hvor der ses at foreligge et tillæg til afgørelse i en intern mail af 11.11.2021 (**bilag 4**). Nedenfor ses foto af dette anlæg, der er gravet ind i skræntarealet, der tilhører Sønderborg Kommune.



Af lokalplanens § 5.2 fremgår, at tilbygning til eksisterende bebyggelse kun må finde sted inden for de på lokalplanens kortbilag 2 viste byggefelter. I § 5.3 findes en kompetencenorm, hvorefter mindre uopvarmede udhuse og tekniske bygninger med særlig tilladelse fra kommunen kan placeres udenfor byggefelterne. Af § 8.2 pt. 2 fremgår, at der i udgangspunktet ikke må terrænreguleres yderligere i området, og videre af § 8.2 pt. 4 at den eksisterende beplantning på skråningsanlæggene i området i udgangspunktet skal vedligeholdes, og kan styrkes ved plantning af yderligere træer og buske.

Endelig fremgår det af formålsbestemmelsen i § 1, at formålet med lokalplanen blandt andet er

- at sikre de kulturhistoriske og arkitektoniske værdier i området for eftertiden.
- at begrænse mulighederne for nybyggeri i området, således at vigtige bebyggelsesstrukturelle træk samt områdets arkitektoniske karakter bibeholdes.

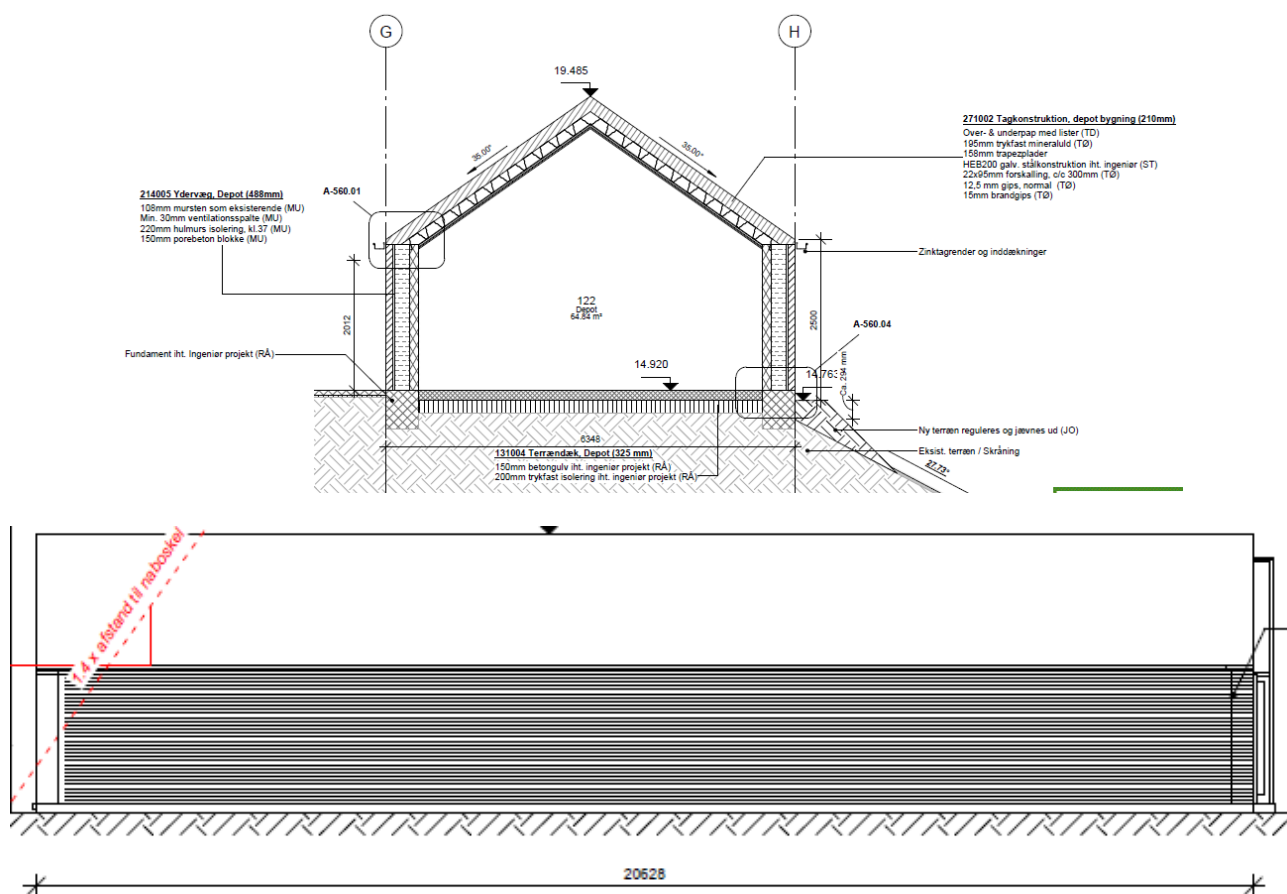
Fra klagers side gøres det gældende, at dispensationerne, som anført i bilag 2 og 4, er ugyldige, da der ikke er foretaget nogen form for partshøring af klager som nabo til pågældende ejendomme. Endvidere strider de mod lokalplanens formålsbestemmelser. For så vidt angår afgravning af skræntareal og etablering af støttemur for netop at holde på terrænet, som det ses på foto ovenfor, så ses der slet ikke at være givet dispensation til denne terrænregulering, som er sket i strid med lokalplanens § 8.2 pt. 2.



Særligt for så vidt angår den midlertidige dispensation til at opføre en depotbygning, da har kommunen gjort brug af den revision af planlovens § 19, der er kommet til i 2017, hvorefter der kan gives tidsbegrænsede dispensationer.

Af lovbemærkningerne til denne revision fremgår dog, at der ikke vil kunne dispenseres til anlæg mv., som ikke vil kunne fjernes, eller som på anden måde vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af området. Der vil ligeledes som udgangspunkt ikke kunne dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes.

I denne sag er der ikke tale om opretholdelse af status quo, men derimod at der givet midlertidig dispensation til en permanent murstensbygning på 131 m², der er opført i skel – ovenikøbet med behov for terrænregulering på klagers ejendom – og med en facadelængde på over 20 m imod skel til klager, som det ses på udklip nedenfor fra bilag 2.



Det er ikke en situation, hvor der kan gives en midlertidig dispensation - heller ikke med henblik på senere at vedtage en ny lokalplan. Hvis det var tilfældet, så ville man i det hele gøre bestemmelserne om proceduren for vedtagelse af en lokalplan til en indholdsløs skueproces, hvor resultatet er givet på forhånd. Der er ikke hjemmel til en dispensation i et sådant tilfælde, og hvor det kan bemærkes, at man fra klagers side kan forstå, at Sønderborg Kommune forud for opførelse har betrykket bygherre med, at ny lokalplan vil blive udarbejdet inden udløbet, og såfremt man ikke skulle nå dette, så vil man forlænge den midlertidige dispensation.

Ad 2) Mangelfuld miljøscreening/miljøvurdering

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen har kommunen foretaget en miljøscreening og nået frem til den konklusion, at lokalplanen måtte antages ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor har man ikke udarbejdet en miljøvurdering. Af resumé af screeningsskema fremgår bl.a. følgende: *"Det vurderes, at der kan forekomme en støjæssig påvirkning af eksisterende bygninger fra Nørre Havnegade, men at denne sandsynligvis vil være uvæsentlig."*

Modsætningsvis fremgår, at man ikke har vurderet, hvorvidt der kunne forekomme en støjæssig påvirkning af eksisterende bygninger fra den anden side, nemlig anvendelsen af bygningen beliggende Gerlachsgade 10.

Som det fremgår af bilag 2, så er denne bygning – der benævnes Sergenten – blevet indrettet til *"Event- og spisested med restaurant, loungebar, scene samt produktionskøkken"* med plads til op til 1.500 personer, og hvor det kan bemærkes, at der i medfør af lokalplanen blot er stillet krav om 21 p-pladser, som ovenikøbet ikke er beliggende på ejendommen, da kommunen har givet dispensation til, at disse ligger uden for lokalplanområdet. Det betyder også, at op mod 1.500 personer skal til og ikke mindst fra ejendommen på samme tid, når f.eks. en koncert er slut.

Som det fremgår af miljøvurderingslovens bilag 3, så skal der i en miljøscreening bl.a. tages hensyn til miljøproblemer af relevans for planen eller programmet, herunder faren for menneskers sundhed og miljøet. Det har man ikke gjort fra kommunens side, hvor der er tale om en anvendelse, man slet ikke forestillede sig i forbindelse med lokalplanens vedtagelse, og hvor man af en intern mail i kommunen i forbindelse med byggesagsbehandlingen kan læse følgende:

"Skulle man evt. tage at screene det tilrettede projekt (det har "kun" været screenet som task force projekt da det kom ind – og der er da ting der har ændret sig/flere ønsker der er kommet frem/blevet mere detaljeret osv.). Jeg er en smule nervøs for at "misse" et eller andet ... Men måske er det bare fordi der er så mange ting der skal afklares!"

Videre kan man også i mødereferat mellem kommunen og bygherre læse følgende: *"Udendørs arrangementer (andet end koncerter/høj musik) mht. støj, reguleres ved evt. klager."*

Samlet set er den screening, man fra kommunens side foretog i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen, mangelfuld ved, at man slet ikke har taget højde for den anvendelse af Gerlachsgade 10, som faktisk er blevet tilfældet, og miljøvurderingslovens regler om screening og eventuel miljøvurdering er ikke tilstrækkeligt opfyldt, og dermed er lokalplanen også ugyldig fsva. Gerlachsgade 10.

Ad 3) Oprindelig arkitektur og bevaringsværdig brostensbelægning

Af lokalplanens § 6.2 pt. 3 fremgår følgende:

Ved renovering eller ombygning af udvendige bygningsdetaljer, herunder murværk, ornamenter, døre og vinduer, på bygninger markeret som bevaringsværdige på kortbilag 2, skal der anvendes materialer og udtryk, som er oprindelige for bygningens arkitektur.



På foto nedenfor ses bl.a. kvist i tagkonstruktionen, vindfang og trappe – som der i forhold til overskridelse af byggefelt begge er givet dispensation til – og hvor der på baggrund af den aktindsigt, der er modtaget fra kommunen, ikke ses at være givet dispensation hertil, idet det er klagers opfattelse, at der ikke er tale om "materialer og udtryk, som er oprindelige for bygningens arkitektur", og i øvrigt ville være i strid med formålsbestemmelserne.



Af lokalplanens § 8.2 pt. 3 fremgår følgende:

En del af Nørre Havnegade indenfor området er belagt med brosten fra kasernens oprindelse. Denne belægning er bevaringsværdig og må ikke fjernes eller overdækkes, foruden særlig tilladelse fra Sønderborg Kommune.

På foto nedenfor ses del af den brostensbelægning, der er omtalt i lokalplanen, og hvor en del af denne ses at være fjernet eller overdækket med asfalt, og hvor der på baggrund af den aktindsigt, der er modtaget fra kommunen, ikke ses at være givet dispensation hertil, idet det er klagers opfattelse, at der ikke vil kunne gives dispensation hertil, da det vil være i strid med formålsbestemmelserne.



Suspension af klagefrist

Dispensationerne, jf. bilag 1-4, er ikke meddelt til klager, og Sønderborg Kommune har telefonisk bekræftet, at der ikke er sket offentlig bekendtgørelse heraf. På den baggrund gøres det gældende, at klagefristen har været suspenderet.

Den 12.10.2022 har klager anmodet om aktindsigt hos Sønderborg Kommune i sager vedrørende Gerlachs-gade 10, som løbende herefter er imødekommet, og hvor klager har fået kendskab om de respektive afgørelser fra kommunens side.

Kopi af nærværende er tillige fremsendt via mail til Sønderborg Kommune, og hvor der anmodes om genoptagelse af de respektive afgørelsessager i det omfang, at Planklagenævnet måtte finde, at klagefristen er overskredet og på den baggrund afvise klagen.

Med venlig hilsen

Jacob Fabritius de Tengnagel

Advokat
jft@focus-advokater.dk
63 14 20 98

