

Sønderborg Kommune
Rådhusvej 10
6400 Sønderborg

Andersen Partners
Advokatpartnerselskab

Jernbanegade 31
6000 Kolding

Telefon 76 22 22 22
Fax 76 22 22 23

mail@andersen-partners.dk
www.andersen-partners.dk

CVR-nr. 34 71 78 50

Vedr. varslings og partshøring af § 14 forbud på ejendommen Grønnekærvej 1, Sønderborg

1. maj 2020
Journalnr. 319775-MBE

Jacob Fabritius de Tengnagel
Advokat (H)
Direkte 76 22 22 26
jft@andersen-partners.dk

Majbrit Berg/JFT
Sekretær
Direkte 76 22 22 08
mbe@andersen-partners.dk

På vegne af ejer af ovennævnte ejendom skal jeg hermed komme med bemærkninger til kommunens varslings af et eventuelt § 14-forbud ved brev af 27. april 2020.

Skansegården med dens bygninger, der er opført i 1872 altså under tysk herredømme og 8 år efter slaget i 1864, blev som de fleste nok ved købt af den danske stat tilbage i 1962. I de sidste mange år i statens ejerskab var bygningerne – hvor alene stuehuset i dag er tilbage – ”udlejet” til Historiecenter Dybbøl Banke. ”Lejen” bestod i, at Historiecenteret skulle vedligeholde bygningerne.

I 2015, hvor Historiecenterets brug af bygningerne var ophørt, overvejede staten ved Naturstyrelsen, hvad der skulle ske med ejendommen, da måtte man erkende, at vedligeholdelsen igennem årene havde stået noget tilbage. Valget stod mellem nedrivning eller et salg. Museum Sønderjylland blev taget med på råd, som blandt andet udtalte:

Er bevaringsværdien intakt for bygningen? Hovedformen, et murede længehus, opført i gule flensborgsten, med det stejlt halvvalmede tag står endnu. Stråtaget er forlængst væk og termovinduer har sneget sig ind i vindueshullerne. Bygnings tilstand er under middel, gårdmiljøet noget amputeret.

For at overleve skal bygningen have et fremtidigt formål og en engageret ejer, sonderinger omkring anvendelse i formidlingsøjemed har været i gang i adskillige år i forbindelse med visionen for Dybbøl-området, dog uden resultat.

Naturstyrelsen spurgte også Fonden Dybbøl Banke til råds om enten en nedrivning eller et salg, hvilket Claus Klaris (V) bør kunne bekræfte, som deltog på bestyrelsesmødet med dette punkt på dagsordenen. Formentlig var man mest tilbøjelig til at anbefale en nedrivning, men man drøftede, at det ikke ville være

passende, at en offentlig institution, som ejer, i samarbejde med Museum Sønderjylland rev en bevaringsværdig bygning ned. Derfor var den eneste mulighed tilbage, at man fra fondens side indstillede til et salg.

På baggrund af indstillingerne og en vurdering tilbage i februar 2016, at det ville koste et sted mellem 4 og 7 mio. kr. at modernisere og renovere bygningen til et nutidigt stade, så besluttede man fra statens side, at man ville udbyde ejendommen til salg, da man forventede, at dette kunne ske uden klager – fremfor en nedrivning, der muligvis kunne medføre klager.

Denne forhistorie var [ejeren] [ejeren] ikke bekendt med da han i august 2018 bød på ejendommen, og blev højestbydende ved statens udbud.

[ejeren] [ejeren] var den *engagerede ejer* som Museum Sønderjylland næsten 4 år tidligere havde anført det krævede. Ønsket og ambitionen var således at vække bygningen til live efter mange års forsømmelse i statsligt ejerskab, herunder med "udlån" til Historiecenteret. Men realiteterne viste sig at være en anden, da forfaldet af bygningen var accelereret henover årene.

Med dette in mente blev mulighederne for at bygge nyt undersøgt. Som bekendt er bygningen beliggende indenfor Dybbøl-fredningen, der grundlæggende stammer helt tilbage fra 1924 og har til formål *at bevare områdets enestående nationale værdier* dvs. skanserne i området og historien om slaget i 1864 og i øvrigt *at bevare de betydelige landskabelige værdier, der er knyttet til området*, dvs. altså en landskabsfredning i modsætning til en bygningsfredning.

En landskabsfredning er ensbetydende med, at alt i udgangspunktet skal være status quo. Enhver ændring der har betydning for de landskabelige værdier skal der dispenseres fra. Den 29. august 2019 var Fredningsnævnet på besigtigelse på ejendommen, hvor også Danmarks Naturfredningsforening og Sønderborg Kommune var repræsenteret. På selve besigtigelsen trådte Fredningsnævnet tilbage og voterede og traf uden videre den umiddelbare beslutning, at man kunne *"... tiltræde, at den nuværende bygning nedrives, og at der opføres en ny bygning på samme sokkel"*. Den nærmere udformning af bygningen skulle der fremsendes tegninger over. Ved besigtigelsen udtalte Danmarks Naturfredningsforenings repræsentant også, at man var enig i Fredningsnævnets beslutning.

Ved afgørelse af 17. januar 2020 har Fredningsnævnet givet dispensation til opførsel af nybyggeri, let glasbygning og garagebygning på 145 m², da opførelsen heraf *"... ikke vil være i strid med fredningens formål, eller virke skæmmende for det fredede område. Fredningsnævnet lægger vægt på, at bygningsmas-*

sen efter nedrivningen af eksisterende bygninger bliver mere samlet og vil fremtræde mere harmonisk”.

Afgørelsen fra Fredningsnævnet blev ikke påklaget heller ikke af Sønderborg Kommune, og næste skridt var derfor en nedrivningstilladelse, som med den forudgående grundige sagsbehandling hos Fredningsnævnet, burde være en formssag, men som jeg kan forstå nu giver anledning til eventuelle overvejelser om et §14-forbud. Dette er stik imod tidligere praksis fra kommunens side, hvor man tidligere har godkendt nedrivning og væsentlige ombygninger indenfor Dybbøl-fredningen. Det gælder blandt andet Dybbøl Banke 33, Grønnekærvej 6 og senest Dybbølgade 47, der kommer til at blive set af mange mennesker, der benytter Dybbølgade, alle ejendomme inden for område A i Dybbøl-fredningen.



Dybbøl Banke 33



Grønnekærvej 6



Dybbølgade 47

Man kan spørge sig selv lidt, hvad det er kommunen vil opnå med et eventuelt § 14-forbud? Jo, man har givetvis et ønske om at bevare bygningen opført i tysk tid i 1872, som over årene har været undergivet en række ændringer, og som ikke mindst har et uoverstigeligt vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, som Fredningsnævnet ved besigtigelsen umiddelbart kunne se. Det næste spørgsmål, der rejser sig, er derfor, om kommunen er klar til at gå hele vejen? Kommunen må stille sig selv det spørgsmål om, man som kommune er den *engagerede ejer*, som Museum Sønderjylland eftersøgte tilbage i 2015, og hvor man fra flere sider i flere år forud herfor forgæves havde afsøgt mulighederne for at finde en anvendelse af bygningen?

Konsekvensen af et §14-forbud og en efterfølgende lokalplan vil være en pligt for kommunen til at overtage ejendommen. Det følger af planlovens § 49: Nægtes tilladelse til nedrivning *"kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning"*. På nuværende tidspunkt behøver man naturligvis ikke nødvendigvis at tage stilling til erstatningens størrelse. Men det er klart, at en ejendom med den pågældende placering med udsigt over vandet, og vigtigst af alt, en upåklaget dispensation fra Fredningsnævnet til opførelse af ny bygning med tilhørende garage løfter værdien ganske væsentlig. Den erstatning skal kommunen selvfølgelig betale. Men et er erstatningens størrelse, noget andet er det efterfølgende ejerskab fra kommunens side. Er man villig til og har man i budgettet afsat midlerne til at bevare og bringe bygningen tilbage i nutidig

stand? Altså har man gjort sig de bevillingsmæssige konsekvenser klart ved et afslag? I februar 2016 vurderede Naturstyrelsen, at det ville koste et sted mellem 4 og 7 mio. kr. Nu 4 år senere har det beløb nok ikke ændret sig, tværtimod.

I 2012 stod Aabenraa Kommune i en tilsvarende situation vedrørende ejendommen Bjerggade 1, Aabenraa – som mange nok har hørt om – og hvor en af de efterfølgende retslige afgørelse kan ses i vedhæftet MAD 2015.561 OTK og hvor man i Jydske Vestkysten blandt kunne læse, at det tog 5 år at finde en forligsmæssig løsning, hvorefter kommunen overtog ejendommen:

<https://www.jv.dk/aabenraa/Efter-fem-lange-aar-Ejer-af-historisk-ejendom-indgaar-forlig-med-kommunen/artikel/2521361>

Senere kunne man samme sted læse, at Aabenraa Kommune havde lært af den forudgående sag, og ikke længere nægtede at give nedrivningstilladelse:

<https://www.jv.dk/aabenraa/Belaert-af-erfaring-Politikere-siger-ja-til-at-rive-gendarmens-gamle-hus-ned/artikel/2681655>

Spørgsmålet der står tilbage, er det [ejeren] [ejeren] der skal være den *engagerede ejer* af ejendommen og have tilladelse til at nedrive den nedslidte bygning og opføre nye bygninger som Fredningsnævnet har givet lov til med henvisning til, at de ikke vil *”virke skæmmende for det fredede område”* og *”vil fremtræde mere harmonisk”*? Eller er det Sønderborg Kommune, der skal være den *engagerede ejer* og betale erstatning til [ejeren] [ejeren] og herefter stå for og bekoste bevaringen af bygningen?

Med venlig hilsen

Jacob Fabritius de Tengnagel