



HISTORISKE
HUSE

Til Planklagenævnet

Historiske Huse
Borgergade 111
1300 København K

Tlf. 45 57 12 22
sekretariat@historiskehuse.dk
www.historiskehuse.dk

17. oktober 2023

I henhold til Planlovens af 1. juli 2020 § 58, stk. 1, nr. 3 klager foreningen Historiske Huse hermed over Guldborgsund Kommunes tilladelse til nedrivning af Idestrup Præstegård.

Interesseorganisationen, Historiske Huse, arbejder for at skaffe ejerne af de bevaringsværdige og fredede bygninger juridiske og økonomiske forhold, så de nemmere kan passe på deres hus og dermed en væsentlig del af Danmarks kulturarv. Vi arbejder samtidig for at gøre bevarings af bygningskulturen til en folkesag via bred formidling, kampagner og konkurrencer.

Klager har fået aktindsigt i Guldborgsund Kommunes dokumenter i sagen samt aktindsigt i dokumenter fra Idestrup Menighedsråd, hvor aktindsigtsanmodningen dog er blevet behandlet mangelfuldt og i strid med offentlighedslovens regler.

Klagepunkter:

1.

Det følger af Planloven § 1 stk. 1, at *"Loven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand."*

Stk. 2. Loven tilsigter særlig,

1. at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner og lokalsamfund,
2. at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,
3. at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst,
4. at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi,
5. at biodiversiteten understøttes, og at forurening af luft, vand og jord samt støjulempere forebygges,
6. at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet, og
7. at alsidighed i boligsammensætningen fremmes gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne.

Det påklages, at Guldborgsund Kommune i den pågældende sag har tilsidesat væsentlige hensyn ift. lovens sigte, idet Guldborgsund Kommune ikke har sikret en samfundsøkonomisk helhedsvurdering, og at der i sagens behandling ikke er taget

Historiske Huse er et formaliseret samarbejde mellem

Bygnings Frednings Foreningen BYFO (cvr 88628411) og Foreningen Bevaringsværdige Bygninger (cvr 25010078)



HISTORISKE HUSE

tilstrækkeligt hensyn til det værdifulde bymiljø omkring Idestrup Præstegård, jf. PL § 1, stk. 2, nr. 2.

Byrådets afgørelse strider mod Guldborgsund Kommunes Kommuneplan, der er byrådets vedtagende overordnede plan for kommunens fysiske udvikling.

Idestrup Præstegård er del af et værdifuldt kulturmiljø i den gældende kommuneplan, og præstegården er eksplicit fremhævet i udpegningens titel, kaldet *"Ravnhusene, præstegården og den gamle skole i Idestrup"*

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer for kulturmiljøer, at *"De kulturhistoriske elementer i landskabet skal så vidt muligt bevares og i nødvendigt omfang plejes."*

Der skal inden igangsættelse af byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb (som f.eks. skovrejsnings- og naturgenopretningsprojekter), der i væsentlig grad kan påvirke de kulturhistoriske værdier, foretages en konkret vurdering af, om sådanne indgreb vil være i strid med hensynet til kulturhistoriske interesser."

"aktiviteter, herunder f.eks. byggeri samt andre aktiviteter inden for kulturmiljøer, der kan ændre kultursporene, skal så vidt muligt undgås eller begrænses."

Det fremgår desuden, at der er en særlig forpligtelse over for en række kulturmiljøer, der i særlig grad kendetegner landsdelen: hovedgårde og godslandskaber, bygninger og bebyggelse der er opført efter en særlig lokal tradition.

Indsatsen skal omfatte kulturhistoriske elementer fra alle perioder fra forhistorisk tid til nutiden. Den historiske værdi kan ikke genskabes. Større ændringer af landskabets tilstand kræver f.eks. som regel konkrete tilladelser eller accept fra myndighederne, og sådanne tilladelser vil - som hovedregel - kun blive givet, hvis områdets kulturhistoriske værdi ikke forringes væsentligt. Bevarelse af kulturmiljøerne holder i tilgift liv i gamle håndværkskompetencer og er af stor betydning for turisterhvervet.

Registreringen danner grundlag for beskyttelsen af kulturmiljøet gennem landzoneadministration, kommune- og lokalplanlægning mv.

Guldborgsund Kommune har ikke - som det ellers følger af kommunens egne retningslinjer - afsøgt muligheder for at undgå eller begrænse byggeri, der vil ændre kultursporene i Idestrup. Det ses ikke af referat fra Byrådet møde den 14. september 2023, hvad der ligger til grund for, at Byrådet ikke tilslutter sig administrationens indstilling og tillader nedrivning. Det ses ikke af Byrådets beslutningsreferat, at der er foretaget en konkret vurdering. Borgmester Simon Hansen har udtalt til DR, at *"hvis vi bruger et paragraf 14 forbud i denne her sag, så kunne jeg godt frygte, at vi også skulle bruge et paragraf 14-forbud i en lang række andre sager, og det vil jeg være rigtig ærgerlig over"*. Det er altså ikke den konkrete vurdering, den specifikke præstegård og kulturmiljø, men en generel vurdering og frygt for lignende sager, som Borgmesteren lægger vægt på.



HISTORISKE HUSE

I Guldborgsund Kommunes administrations indstilling til Teknik- og Miljøudvalget og Byrådet ses det, at det ikke specifikt er blevet oplyst lokalpolitikkerne ved behandling af sagen, at præstegården er udpeget som en del af et værdifuldt kulturmiljø, hvor præstegården er et bærende element i udpegningen. Det er en mangelfuld administrativ behandling af et værdifuldt kulturmiljø i kommuneplanen fra 2019. Borgmester Simon Hansen m.fl. fra Byrådet er tiltrådt i 2022 og kan ikke forudsættes at være bekendt med alle detaljer i kommuneplanen fra 2019.

2.

Bekendtgørelse om kvalitet, OPP og totaløkonomi i offentligt byggeri af 4. september 2013, der gælder for opførelse, om- og tilbygning af byggeri, renovering og vedligeholdelse af byggeri samt anlæg knyttet hertil, fastsætter, at der skal indgå en totaløkonomisk vurdering i beslutningsprocesserne vedr. det offentliges byggeri eller byggeri til brug for det offentlige (§ 3).

Det gælder bl.a.:

1) Byggeri til brug for staten. § 4 gælder dog kun for sager over 5 mio. kr.

2) Byggeri, der helt eller delvist finansieres ved lån eller tilskud fra staten, når lån eller tilskud udgør mindst 50 pct. af projektsummen. § 4 gælder dog kun for sager over 5 mio. kr.

3) Byggeri til brug for institutioner, der modtager tilskud til driften fra staten, når tilskuddet udgør mindst 50 pct. af driften. § 4 gælder dog kun for sager over 5 mio. kr.

Guldborgsund Kommune har ikke tilset, at Idestrup Menighedsråd har udført en totaløkonomisk vurdering på trods af, at det er en sag, hvor en totaløkonomisk vurdering synes påkrævet.

Idestrup Sogns menighedsrådsformand har i mail af 13. oktober 2023 til Signe Hommelhoff oplyst, at der ikke er foretaget en rentabilitetsberegning.

Det bemærkes, at Historiske Huse i forbindelse med en anden sag fået oplyst af Bolig- og Planstyrelsen, at *"Hvis et byggeri er omfattet, skal totaløkonomiske vurderinger i relevant omfang indgå i beslutningsprocessen vedrørende det offentliges byggeri eller byggeri til brug for det offentlige."*

Hvis I mener, at byggeriet er omfattet af bekendtgørelsen, og reglerne ikke er blevet overholdt, skal du rette henvendelse til bygningsmyndigheden, dvs. kommunen."
(mail fra Bolig og Planstyrelsen af 28. februar 2022 er bilagt).

Menighedsrådet har ikke efterlevet gældende regler og Guldborgsund Kommune har ikke efterlevet sin forpligtigelse som bygningsmyndighed.

3.

Vedrørende sagens oplysning og formelle krav

Af Guldborgsund Kommunes akter ses, at sagen initieres 2. november 2022 med en mail fra Huscompagniet ved Klaus Jensen til Guldborgsund Kommune. I mail af 4. november 2022

3/6

Historiske Huse er et formaliseret samarbejde mellem

Bygnings Frednings Foreningen BYFO (cvr 88628411) og Foreningen Bevaringsværdige Bygninger (cvr 25010078)



HISTORISKE HUSE

fra Klaus Jensen til Guldborgsund Kommune fremgår følgende: *"Som jeg underrettede dig om, har Menighedsrådet allerede ofret anseelige summer på at forsøge at renovere ejendommen, men det viste sig ikke muligt /rentabelt, men det kan Søren Bjerregård og menighedsrådet langt bedre orientere om"*

Der foreligger i sagen ikke en fuldmagt fra menighedsrådet til Klaus Jensen om tilladelse til at ansøge på vegne af bygherre. I mailen herover fremføres en påstand om rentabilitet, som er en udokumenteret information fra ansøger/ansøgers angivelige repræsentant til Guldborgsund Kommune, idet der ikke er foretaget eller fremsendt en rentabilitetsberegning.

I mail af 13. oktober 2023 oplyser menighedsrådsformand, at *"Klaus Jensen fra Huscompagniet må formentlig hentyde til at det ikke lykkedes menighedsrådet at holde renoveringsopgaven på de budgetterede 3 millioner kroner."*

I kirkebladet for Idestrup i nummeret marts-maj 2023 skriver Idestrup Menighedsråd om sagen, bl.a. at *"da finansieringen er offentlige midler, ønsker Falster Provsti og MR naturligvis at beslutte det mest fornuftige, hvilket nok viser sig at være at rive den gamle bolig ned og bygge nyt." ... "Derudover er det vigtigt for os, at vi har overvejet alle faldgruber og at vi er så velforberejdede som overhovedet muligt".* Det er påfaldende, at Huscompagniet allerede i november 2022 skriver til Guldborgsund Kommune, at menighedsrådet *har besluttet sig for en nybygning*. Enten har menighedsrådet ikke besluttet sig i november 2022, selvom det bliver oplyst til Guldborgsund Kommune, eller også er der urigtige oplysninger i Kirkebladet i marts 2023.

I mail af 23. marts 2023 til Guldborgsund Kommune oplyser menighedsrådsformanden: *"Vi besluttede på møde, at præsteboligen ved en istandsættelse stadigvæk vil forurene klimaet uforholdsmæssigt meget over de næste 95 år og vi vil derfor afskrive bygningen til nul ved en nedrivning og genopfører en næsten identisk bygning af udseende i moderne materialer og med den nyeste teknologi inden for isolering og klimavenlighed."*

Det bemærkes hertil, at der findes værktøjer og beregningsmetoder for vurdering af totaløkonomi og det ikke er noget, som menighedsrådet kan *beslutte*. Talrige forskningsstudier viser, at det er fordelagtigt – både miljømæssigt og totaløkonomisk – at renovere frem for at rive ned og bygge nyt (link til udvalgte forskningsprojekter findes bilagt). Det er derfor stærkt kritisabelt, når ansøger giver urigtige oplysninger, og at Guldborgsund Kommunes forvaltning ikke sørger for berigtigelse af disse oplysninger, når menighedsrådet netop er forpligtiget til at lave en totaløkonomisk vurdering, jf. klagepunkt 2.

Det er endvidere meget uheldigt, fordi fejlopfattelsen omkring totaløkonomi bliver viderebragt i den pågældende sag. I dagspressen har der været flere usaglige udsagn fra provsten, der citeres for at sige: *"Vil man bo nyt og moderne og energirigtigt? Eller kan man godt lide noget gammelt, fodkoldt skrammel?"*, og *"en bygning kan nå til et point of no return. Der er Idestrup Præstegård nået til."* Det er helt indlysende urigtigt.

Det fremgår af Guldborgsund Kommunes akter, at administrationen har produceret to estimater for hhv. istandsættelse og nedrivning + nybygning på hhv. 3 mio. kr. og 5,4 mio.

4/6

Historiske Huse er et formaliseret samarbejde mellem

Bygnings Frednings Foreningen BYFO (cvr 88628411) og Foreningen Bevaringsværdige Bygninger (cvr 25010078)



HISTORISKE HUSE

kr., dog uden at lave en egentlig totaløkonomisk vurdering. Idestrup Menighedsråd har oplyst en licitationspris på knap 4,9 mio. kr. (inkl. moms) for renovering, men har – trods Historiske Huses rettidige anmodning om aktindsigt og gentagende henvendelser med yderligere specificering – pr. dags dato ikke oplyst, hvad der er indeholdt i licitationsprisen. Idestrup Menighedsråd har ej heller oplyst prisen på den bygning fra Huscompagniet, der ønskes opført i stedet for den bevaringsværdige præstegård i det værdifulde kulturmiljø.

Menighedsrådets manglende svar på aktindsigt forventes påklaget til Ombudsmanden.

Relationen mellem menighedsrådet og Huscompagniet er betænkelig. Huscompagniet er i sagens natur ikke en uvildig rådgiver, men en sælger af nye huse. Menighedsrådsformand har i mail af 13. oktober 2023 oplyst, at der ikke er udbetalt honorar til Huscompagniet. Da Huscompagniet ved Klaus Jensen har udført både tegningsmateriale og varetaget menighedsrådets kontakt med kommunen må det antages, at der er en aftale eller stærk forventning om, at Huscompagniet skal opføre en ny bygning. Der vil være udbudspligt for offentligt køb i den størrelsesorden, hvorfor forholdet findes yderligere kritisabelt.

Menighedsrådet er bevidste om udbudspligten og skifter tilsyneladende i slutningen af november 2022 rådgiver til DSC byggerådgivning, men Huscompagniet indgår alligevel igen i korrespondance med kommunen i februar 2023.

—

Hoslagte klage omhandler de retlige forhold i Guldborgsund Kommunes behandling af sagen. Af sagens akter ses, at administrationens beslutningsindstilling til Teknik og Miljøudvalget var at nedlægge § 14 forbud i medfør af planloven. Teknik- og Miljøudvalget tilsluttede sig administrationens indstilling. Byrådet underkendte indstillingen ved møde den 14. september 2023.

Historiske Huse ønsker, at Idestrup Præstegård bevares, og Historiske Huse er helt uenige og uforstående overfor Byrådets skøn i den pågældende sag. Ved gennemgang af sagsakterne erfarer Historiske Huse jf. ovenstående klagepunkter, at der tillige i sagens oplysning mangler vurderinger, der er krævet ved lov, og der er tilgået urigtige oplysninger fra menighedsrådet eller dennes repræsentanter til Guldborgsund Kommune. De påklagede forhold er en krænkelse af retssikkerheden, ikke mindst for de borgere, der til dagligt kerer sig om at bevare deres historiske huse.

Som sagen er oplyst, udstilles der en strukturel uhensigtsmæssighed i folkekirkens forvaltning. Det fremgår tydeligt af sagens akter, at menighedsrådet har haft bevaring af præstegården som klart udgangspunkt. Men det bliver den økonomiske ramme, der bliver udstukket af provstiudvalget, der ligger til grund for ønsket om nedrivning. Ifølge provstiudvalgets referater på sogn.dk er det provstiudvalget, der sætter en maksimal udgift på 3,5 mio. kr. til istandsættelse og renovering. Kun hvis der er tale om nyt byggeri vil Provstiudvalget tilsyneladende gerne vil øge den økonomiske ramme. Dette forhold agter Historiske Huse at påtale for Kirkeministeren.

Historiske Huse ser frem til klagenævnets behandling af nærværende klage og imødeser på den baggrund genbehandling i Guldborgsund Kommune på et fuldt og korrekt oplyst

5/6

Historiske Huse er et formaliseret samarbejde mellem

Bygnings Frednings Foreningen BYFO (cvr 88628411) og Foreningen Bevaringsværdige Bygninger (cvr 25010078)



HISTORISKE
HUSE

grundlag. Da sagen omhandler nedrivningstilladelse, skal jeg venligst anmode om, at klagen får opsættende virkning, og at Planklagenævnet straks meddeler dette til sagens parter.

Med venlig hilsen,

Birthe luel
Direktør, Historiske Huse

Bilag:

1. Afgørelse fra Guldborgsund Kommune af 18. september 2023, der påklages
2. Anmodning om aktindsigt fra Signe Hommelhoff til Guldborgsund Kommune af 29. september 2023
3. Anmodning om aktindsigt fra Signe Hommelhoff til Idestrup Menighedsråd af 29. september 2023
4. Svar på anmodning om aktindsigt fra Guldborgsund Kommune (dokumentliste og sagsakter)
5. Dokumenter sendt som svar på anmodning om aktindsigt fra Idestrup Menighedsråd
6. Korrespondance vedr. ufuldstændigt svar på anmodning om aktindsigt mellem Idestrup Menighedsråd og Signe Hommelhoff
7. Mail fra Bolig- og Planstyrelsen til Signe Hommelhoff af 28. februar 2022.

<https://realdania.dk/publikationer/faglige-publikationer/komparativ-analyse-renovering-og-nybyg>

<https://realdania.dk/publikationer/realdania-by-og-byg/livscyklusvurderinger-for-historiske-ejendomme>