

RONEKLINT

Præstø, den 5. februar 2014.

Til Vordingborg Kommune.

Bevaringsforeningen for Præstø og Omegn hilser initiativet om udarbejdelse af en bevarende lokalplan i Roneklint velkommen. L 04.04.01.

Roneklint er blandt de ikke mindre end 125 kulturmiljøer, som kommunen har udpeget, og dermed har forpligtet sig til at beskytte. Det kan typisk ske ved udarbejdelse af bevarende lokalplaner.

Denne lokalplan blot en af mange, så vi vil samtidig opfordre kommunen til at udarbejde en 'plan for planlægningen' – dvs. en plan for, hvilke bevarende lokalplaner, som er vigtigere end andre, og en tidsplan for, hvornår de vigtigste kan forventes lavet!

Med hensyn til lokalplanen for Roneklint (L 04.04.04) har vi følgende overordnede bemærkninger:

Vi er af den opfattelse at formålsparagraffen ikke i tilstrækkeligt omfang afspejler lokalplanens bestemmelser, for så vidt angår bygningernes ydre fremtræden. For at sikre denne sammenhæng forslår vi derfor at formålsparagraffen tilføjes følgende:

- §1 tilføjes: - at sikre bevaringsværdige bygninger og deres bygningsdetaljer.
- at fastlægge bebyggelsens placering og ydre fremtræden.
 - at ny bebyggelse tilpasses helheden og de eksisterende bygningers skala.

Desværre har vi set flere uheldige eksempler på nybyggeri i udpegede kulturmiljøområder. Her tænker vi f.eks. på Ugledige, hvor flere såkaldte svenske træhuse er skudt op og hvor sort glaserede tegltage nu også "pryder" ydmyge landhuse. Byggerier og tage der, i vore øjne, ikke er tilpasset det udpegede kulturmiljø område. Det er derfor meget vigtigt at såvel formålsbestemmelserne og lokalplanens bestemmelser ikke giver mulighed for utilpassede nybyggerier eller utilpassede ændringer på bevaringsværdige bygninger.

Vi er af den opfattelse af solceller ikke bør tillades på tage eller facader i kulturmiljøområder, med mindre at der er tale om nybyggeri og at de i nybyggeriet er fuldt integrerede enten i taget eller facaden. Desværre er der også i Ugledige flere eksempler på en uheldig opsætning af solceller.

Vi foreslår derfor at i §8.1 slettes 8 m2, således at solceller udelukkende tillades på jorden.

§8.1 får derfor følgende ordlyd:

- Ikke bygningsintegrerede solceller/solfangere skal placeres på selvstændigt stativ på jorden. Solceller/solfangere skal være anti refleksbehandlede og ikke give anledning til reflekterende gener i nabobeboelse.

I tillæg til ovenstående støtter Bevaringsforeningen de kommentarer og forslag til ændringer af den bevarende lokalplan som er fremsendt af Anders Heding og Vibe Kroager.

Anders Heding og Vibe Kroager, citat:

”Intentionen med den Bevarende Lokalplan (DBL) er at sikre de særlige bevaringsmæssigt vigtige karakteristika for landsbyen Roneklint med omgivelser.

Landsbyen som sådan er interessant, da den stadig i sin struktur i store træk repræsenterer mange danske landsbyer før udskiftningen i 1700-tallet. Den er en såkaldt ”fortelandsby” med et stort grønt område mellem landsbyens huse, den såkaldte forte.

Før udskiftningen var forten i Roneklint for det meste omgivet af firelængede gårde bygget i bindingsværk. Siden udskiftningen er fire gårde tilbage, og på matriklerne af de gårde som blev flyttet ud i det omgivende landskab er der bygget mindre ejendomme uden jordtilligender af betydning.

Når man færdes i landsbyen, er det netop forten som giver den dens særlige karakter, hvorimod de tilbageværende bygninger ikke udmærker sig i forhold til bygninger i mange andre landsbyer.

De fire tilbageværende gamle og bevaringsværdige gårdanlæg plus et nyere bevaringsværdigt gårdanlæg, Skippergården, er alle karakteriseret ved, at de er af et betydeligt omfang, og at de er placeret ganske tilbagetrukket på deres matrikler. Dette gælder også de øvrige, men mindre ejendomme med undtagelse af et nyere byggerier, et sommerhus, Roneklintvej 36.

Alle gårdene plus ejendommen Roneklintvej 38 er foruden deres tilbagetrukne placering på matriklerne også karakteriseret ved ganske lange længer. Helt generelt kan det konstateres (se vedhæftede luftfotos), at de alle har længer på mellem 26 og 29 meter, når Skippergården, Roneklintvej 42 undtages. Denne har længer der er over 30 meter i længden.

Det er klart, at intentionen med DBL er at sikre, at denne bystruktur kan vedblive at bestå i kraft af de bestemmelser som er foreslået. Der tænkes her på, at det i henhold til planen ikke skal være muligt at opdele de eksisterende matrikler (§4.1). Forten søges også bevaret igennem en bevarelse af landsbygaden i dens nuværende forløb og med dens brede græsrabatter (§5.1 og 3). Det samme gælder ønsket om at bevare de eksisterende bevaringsværdige bygninger i så høj grad som muligt igennem bestemmelsen angående deres fremtoning (§6.2).

I betragtning af dette generelle forbud mod udstykning (§4.1) i Delområde 1 forekommer det ejendommeligt, at der i selvsamme paragraf samt den efterfølgende (§4.2) gives tilladelse til en særskilt udstykning mellem Roneklintvej 13 og 15. Udstykningen omfatter et område som i tidens løb har fungeret som afvandingsområde for landsbyens huse mod sydøst og syd. Denne udstykning anbefales derfor taget ud af lokalplanen.

Et andet væsentligt formål med lokalplanen har været at lovliggøre hotelvirksomheden Roneklint Resort. Dette har imidlertid i store træk intet med byens fremtidige struktur eller udseende at gøre, men er blot et sent forsøg på at minimere skaderne af et, set i forhold til landsbyens størrelse og lukkede struktur, omfattende erhvervsmæssigt fait accompli.

Landsbyen er lille og netop karakteriseret ved ikke at være en gennemkørselsby. Den består af enfamiliehuse omkring en lille privatvej, for enden af hvilken man vil acceptere en hotelvirksomhed, der netop har trafik af kunder som baggrund, og som også vil arrangere udendørsarrangementer som ikke kan finde sted uden gener for landsbyens øvrige beboere. Hvad sidstnævnte angår har Roneklint Resort sidste sommer indkøbt to store udendørsscener fra Århus Festivalen og placeret dem på terrassen ud mod Noret (se vedhæftede foto af scenerne). Som sommerbeboere på den modsatte side af Noret kan vi kun sige, at lydniveauet fra et sådan arrangement har meget lidt at gøre med det, man ville forvente i et fredet område, hvor mange netop søger hen for at nyde stilheden.

Godkendelsesforløbet har været urimeligt langt og krævet store menneskelige og økonomiske ressourcer fra såvel Vordingborg Kommune og beboerne i Roneklint og omegn. Det er nu oplyst, at Roneklint Resort nu har trukket sin ansøgning om Hotel- og Restaurationsvirksomhed tilbage da lokalplanforslaget ikke synes at leve op til ejerens forventninger og at ejer derfor agter at fortsætte sin virksomhed som tidligere, nemlig som kursusvirksomhed og vandrehjem, med de tilladelser som ejeren mener at have opnået til dette.

Vi stiller os derfor uforstående overfor at man i forvaltningen betragter tilbagekaldelse af ansøgningen som et høringssvar. Det er det naturligvis ikke, det er en klar og tydelig besked fra ansøgeren og derfor bør hele den del af planen der vedrører lovliggørelsen af Roneklint Resort udgå, således at en kommende ejer stilles lige med alle andre der søger om etablering af en erhvervsvirksomhed i landsbyen.

Skulle kommunen imidlertid se bort fra de udbredte ønsker om en anden og mere ligeværdig forholden sig til Roneklint Resort bør der i udstrakt grad tages hensyn til dets omfang, især når det kommer til trafik igennem landsbyen og parkeringsforhold omkring stedet.

Ikke bevaringsværdige bygninger og nybyggeri

Når det kommer til "Ikke bevaringsværdige bygninger og nybyggeri", er de foreslåede bestemmelser mindre konsekvente og mindre velbegrundede set i forhold til det der karakteriserer de bevaringsværdige bygninger. Det bestemmes således, at nybyggeri skal have visse dimensioner. Længde ikke over 25 meter, bredde ikke over 8 meter og højde ikke over 8 meter og en taghældning på mellem 45o og 50o. Disse bestemmelser synes ikke at være gennemtænkte, når den øvrige bevaringsværdige bebyggelse tages i betragtning, men repræsenterer sikkert de kompromisser, man har måttet indgå i ønsket om så vidt muligt at reproducere karaktertrækkene ved den ældre bebyggelse, og de krav som tidens byggelovgivning stiller til størrelsen på døre, isoleringstykkelser, loftshøjder, redningsåbninger, m.m. i nybyggeri.

Hvis man betragter de enkelte bestemmelser om dimensionering hver for sig, er der følgende at sige:

Angående længde: Som allerede nævnt består flere ejendomme helt eller delvis af længer som er mere end 25 meter lange. Det drejer sig om følgende: Strandgården, Roneklintvej 32, længen ud mod Batterivej er ca. 28 meter, Østergård, Roneklintvej 15, hvis hovedbygning og mindst to længer også er tæt på 28 meter, Roneklintvej 38 ligeså, og sidst, men ikke mindst, om man så må sige, Skippergården, Roneklintvej 42, som har længer i størrelsesordenen 30 meter eller derover (se vedhæftede luftfotos).

Angående bredde: Her er accepten af moderne byggelovgivning tydelig, idet ingen af landsbyens bevaringsværdige huse har bredder på 8 meter med undtagelse af den relativt nye hovedbygning på Strandgården, Roneklintvej 32 og den i halvfjerdserne opførte Skippergården, Roneklintvej 42.

Angående taghældning: Flere af landsbyens huse har en taghældning over 50°. Det drejer sig om Roneklintvej 30 (som nu skal nedrives) hvor hældningen er 52°, Roneklintvej 19 med den samme hældning, og Roneklintvej 21 med en hældning på 54°. Mange stråttækte ejendomme har traditionelt en sådan hældning, ofte fordi facader skulle gennembrydes af porte over hvilke der ville blive en mindre hældning, hvilket kunne give problemer med stråttækte tage. Det samme gjorde og gør sig gældende hvor et stråttag er udstyret med karnapper. Et godt eksempel er præstegården i landsbyen Hammer (se vedhæftede fotos).

Angående højde: Her bliver dilemmaet mellem de ældre huse og eventuelt nybyggeri og gældende byggelovgivning tydeligt, idet en bredde på 8 meter og en facadehøjde på maksimalt 3 meter (hvilket vil være ganske normalt når minimum påbudt indvendig loftshøjde på 2,3 meter kombineres med et moderne tags isoleringstykkelse) og en taghældning på 50° vil resultere i en højde på lidt over 8 meter. Det er ganske indlysende at husbredde, kiphøjde og taghældning er forbundne størrelser: øger man bredden, vil husets højde forøges med samme taghældning. Der foreligger derfor et valg om hvilken størrelse i denne sammenhæng man vil give køb på, når man tillader en større bredde på nybyggeri. Skal taghældningen være mindre, eller skal højden være større? Man har valgt at prioritere en reduceret højde over taghældningen med tvivlsomme æstetiske konsekvenser, idet proportionen mellem facadehøjde og taghøjde ændres til noget mindre elegant og mindre traditionelt i forhold til det som kan opnås ved en større taghældning (jeg vil igen henvise til Hammer Præstegård).

I dette generelle forsøg på at fastholde karakteristiske træk i forbindelse med nybyggeri er der også indført en æstetisk bestemmelse om skorstenpipers udseende (§7.10). Jeg synes det er fint, at man understreger, at et nybyggeri skal have en muret skorsten, hvilket nu om dage ikke er en selvfølge, i og med at man sandsynligvis vil installere en alternativ opvarmningsform i et nybyggeri. Så dette krav må jo helt og aldeles dreje sig om æstetik, hvilket derfor står som noget væsentligt for udarbejdelsen af bestemmelserne også i andre sammenhænge. Men at gå til den yderlighed at stille krav om at skorstenspipen får den klassiske udformning man finder på tækkede huse, synes måske at være ekstremt, når man trods alt tillader forskellige former for tagbeklædning og ikke decideret påbyder at nybyggeri skal bygges i fortidens stil. En sådan skorsten kunne komme til at tage sig ganske malplaceret ud.

På baggrund af disse overvejelser vil vi foreslå følgende ændringer til lokalplanens bestemmelser:

§3.3: Udgår

§4.1: Der kan ikke udstykkes til ny selvstændig boligbebyggelse.

§4.2: Udgår.

§5.4: Udgår

§5.5: Udgår

I og med at der lægges stor vægt på, at også nybyggeri bliver opført som længhuse med høj rejsning, foreslås følgende ændringer til paragrafferne 7.4 og 7.5; ændringer som bl.a. vil øge sikkerheden for at der ikke bygges mindre typehuse eller sommerhuse i landsbyen.

§7.4: Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage, og skal udformes som længhuse med maks. højde på 8,5 meter, maks. husdybde på 8 meter og indenfor Delområde 1 med en passende længde i forhold til matriklen, dog med en minimums længde på 15 meter.

Dette forslag til ændring baserer sig på at alle ældre huse med undtagelse af et, nemlig Fyrpasserhuset, indenfor Delområde 1 er længere end 15 meter (se vedhæftede luftfoto med angivelse af ejendoms længder) og at de fleste af landsbyens matrikler er meget smalle, og derved lægger en naturlig grænse for et eventuelt nybyggeri. Et hus på 15 meters længde vil derfor maksimalt være på 120m² - ikke et urimeligt stort hus.

§7.5: Tage skal udformes som heltag med symmetrisk saddeltage og en taghældning på mellem 45o og 55o. Tage skal dækkes med tagbelægning i mørkegrå og sorte nuancer, strå eller røde vingetegl. Tage skal fremstå matte (glanstal 0-15 (mat/helmat)). I delområde 1 skal tagryggen ligge parallelt med vejen.

§7.10: Ny bebyggelse skal etableres med muret og hvidkalket eller hvidmalet skorstenspibe. Er ejendommen stråttækt skal skorstenspiben udføres med traditionel sokkel og krone. Skorstenen skal placeres midt på rygningen og med en afstand på mindst 3 meter fra gavlen.

§9.2: Beplantning af hække og hegn skal så vidt muligt ske med egnstypisk beplantning, så som Alm. Hyld,
.....

§9.5: Udgår

§9.6: Udgår

§9.7: Udgår

§11.1: Udgår

§11.2: Udgår

§12.1: Uanset lokalplanens bestemmelser forudsætter byggeri og ændret anvendelse af arealer inden for områder omfattet af fredningen fra 1963 fredningsnævnets godkendelse (resten af paragraffen udgår).

Med venlig hilsen

Karen Margrethe Olsen

Formand for Bevaringsforeningen for Præstø og Omegn.

karenmargrethe@dbmail.dk

23110984/55992614