



Dato: 11. juli 2006

Nykøbing Rørvig Kommune
Byrådet
Vesterlyngvej 8
4500 Nykøbing

Nykøbing Rørvig Kommune
Struktur- og planudvalget
Vangen 1
4500 Nykøbing

Vedr.: Ansøgning om principgodkendelse af ferielejligheder ved Lodsoldermandsgården

Det fremgår af referat af ekstraordinært møde i Struktur- og planudvalget den 28. juni, at der med brev af 1.6.2006 er fremsendt ansøgning til Nykøbing Rørvig Kommune om opførelse af ferielejligheder på grunden ved Lodsoldermandsgården, samt udbygge gården med fællesfaciliteter. Ansøgningen om principgodkendelse er indsendt fra statsaut. Ejendomsmægler Jørgen Johansen fra ejendomsmæglerfirmaet Thurø, Bjarne Jensen & Winther-Petersen på vegne af ejeren af Lodsoldermandsgården. Det fremgår endvidere, at et flertal i Struktur- og planudvalget principielt har kunnet godkende projektet med en lavere bebyggelsesgrad, og at udvalget har besluttet at sende sagen videre til byrådet.

Rørvig Naturfredningsforening vil gerne udtrykke vores største betænkelighed ved opførelse af sådanne boliger af flere meget tungtvejende årsager:

- Ejendommen er et af Rørvigs allervigtigste kulturmiljøer.
- Ejendommen har en fredningsdeklaration som ganske enkelt forbyder et sådant anlæg. Det undrer således foreningen, at struktur- og planudvalget anbefaler tiltag som ikke vil være lovlige. Enhver ændring af selve bygningen kræver i øvrigt tilladelse fra Kulturvarvstyrelsen.
- Tiltaget er klart imod lokalplan 28, indkorporeret i lokalplan 50, og den i referatet omtalte ændring af lokalplanen er i strid med kommuneplanens retningslinier for lokalplaner.
- Anlæg af ferieboliger vil forværre den i forvejen meget kraftige trafikbelastning i området.

På grund af sagens store betydning vil vi gerne i det følgende begrunde og uddybe de enkelte punkter:

Bo Bræstrup (formand)
Esplanaden 14, 3.th
1263 København K
Tlf. 33 13 25 15
E-mail bb@cclausen.dk

Troels Brandt (næstformand)
Gedebakken 1
3520 Farum
Tlf. 44 95 62 65
E-mail trbrandt@post9.tele.dk

Vagn Birk Jensen (kasserer)
Birkelundsvej 10, Tyvelse
4171 Glumsø
Tlf. 57 64 60 14
E-mail vagn.birk@jensen.mail.dk

Områdets betydning som kulturmiljø

Området ved Lodsoldermandsgården er et af Rørvigs allerkendteste kulturpejlemærker og den ældste kendte bygning efter Rørvig Kirke. Gården er opført i 1681 som toldsted, ombygget i 1734 ved hofbygmester Lauritz de Thurah, hovedlængen senere i 1700-tallet udvidet fra 14 til 18 fag, og den vestlige fløj udvidet i begyndelsen af 1800-tallet. Efter tolder Brendholts død i 1845 blev gården omdannet til lodssted, og fungerede som sådan med 3 lodsoldermænd frem til 1917, hvorefter stedet beboedes af lodsoldermandsenken frem til 1942, hvor Marineministeriet solgte bygningen til malerinden Margrethe Levy, hvorefter ejendommen sidenhen har været i privateje.

Den ofte beskrevne frugtbare og smukke have vides at hidrøre især fra tolder Brendholt, som i 1820'erne og 1830'erne plantede frugttræer og andre træer og anlagde køkkenhave. Toldboden blev herefter af J.H.Larsen beskrevet som *"omskabt og meget forskønnet ved ... haveanlæg og træbeplantning, således at dette ellers meget øde og triste sted har i den samme omgivende egn fået en meget behagelig forvandling"* Haven vides i 1820'erne at være omgivet af et risgærde, som i 1832 efter en bevilling blev omdannet til et tanggærde. Dette har imidlertid ikke har været holdbart, idet haven i 1840'erne beskrives som værende omgærdet af et stengærde.

I 1867 beskrev M.A.Goldschmidt i novellen Guds Engel fra Rørvig haven således: *"Strækningen vesterpaa, mellem Nykøbing og Rørvig, var dengang, og størstendels endnu, fattig lyngklædt Hede, men idet man nærmer sig Stranden og snarest vilde vente Sand, fuldender denne Frodighed sig i en dejlig Have"*. Lodsoldermandsgården og dens have har været anvendt som motiv for talrige kunstmalere, herunder ældre malere som N.P.Mols, Vilhelm Kyhn og Hans Nikolaj Hansen, men også vældig mange i nyere tid.

Det siger sig selv, at opførelse af bygninger på dette område fuldstændig vil fjerne det særpræg, som den eksisterende have har. Som bygning vil gården blive omklamret af de nye bygninger. Gården og haven danner en helhed, og opførelse af nye bygninger vil betyde at Rørvigs allervæsentligste kulturpejlemærke vil miste sin karakter for altid. Endnu en del af Rørvigs sjæl vil forsvinde..

Lodsoldermandsgårdens bygningsfredning og ejendommens fredning

I 1939 pålagde det særlige Bygningssyn en fredning af selve bygningen (klasse B), og i 1946 pålagde den første private ejer, kunstmaleren Margrethe Levy hele ejendommen, matr 66c, en frivillig fredning. Fredningsdeklarationen af 27. februar 1946 (se bilag 1) lyder således:

"Undertegnede Fru Margrethe Levy paalægger herved med bindende Virkning for mig og senere Ejere den mig tilhørende Ejendom Lodsoldermandsgaarden i Rørvig, Matr. Nr. 66c af Rørvig By og Sogn følgende Deklaration:

For Ejendommen som helhed gælder, at Udstykning og yderligere Bebyggelse under hvilken som helst Form – herunder Boder o.l. ikke maa finde Sted.

Forsaavidt Ændring i eller Tilbygning til den nuværende Bebyggelse er nødvendig, kan saadan kun ske med Fredningsnævnets Samtykke.

Der maa paa Omraadet ej heller varigt rejses Mastebro o.l. der kan virke skæmmende.

Den nuværende Inddeling af området bør i alt væsentlig bibeholdes.

Med hensyn til de enkelte Omraader bemærkes nærmere følgende:

De store Græsplæner og Rabatter foran Bygningen ned mod Havne skal bibeholdes.

Rækken af Poppeltræer, der sammen med Elmetræerne paa den modsatte Side af Vejen danner Alle hen til Færgelejet, fredes saaledes at Træerne ingensinde maa fældes, topskæres, undergraves eller anden Maaade udsættes direkte eller indirekte for en Behandling, der kan føre til Træernes ødelæggelse eller forringelse.

Det rundt om selve Gaarden værende egentlige Haveareal skal opretholdes som saadant, dog er jeg rede til at forhandle om Afgivelse af et mindre Areal af den nordlige Del af Parken til Vejudvidelse, saafremt Forholdene maatte nødvendiggøre det. Den Tilvejebringelse af Lys og Luft fornødne Udhugst og Fældning er dog tilladt efter Samraad med den tilsynsførende Skovrider.

Denne Deklaration vil være at tinglyse som Servitut paa ovennævnte Ejendom.

Paataleret tilkommer Ejeren, Naturfredningsnævnet for Holbæk Amtsraadsreds og Danmarks Naturfredningsforening hver for sig eller i Forening.

København, den 16 Februar 1946.

Margrethe Levy”

Godkendt af Naturfredningsnævnet for Holbæk Amt den 25. februar 1946

Indført i Tingbogen den 27. februar 1946

Vi finder, at fredningsdeklarationen således helt utvetydigt udelukker mulighed for anlæg af ferieboliger på ejendommen, og at Fredningsnævnet samt Danmarks Naturfredningsforening som påtaleberettigede skal give deres samtykke forinden enhver ændring, som omfattes af fredningsservituten, iværksættes. Endvidere skal Odsherred Skovdistrikt høres om ændringer i beplantningen. Foreningen har checket tingbogsoplysninger (se bilag 2) og ser ingen indførelser, som på nogen måde skulle muliggøre, at denne servitut helt forventeligt ikke er fyldt gyldig i dag.

Det må desværre erkendes, at der især igennem 1980'erne skete mange brud på ejendommens bygningsfredning såvel som fredningsdeklarationen, med kraftige påtaler fra Fredningsstyrelsen til daværende ejere og endog med politianmeldelser af overtrædelserne. Det er derfor af allerstørste vigtighed, at der ikke sker yderligere krænkelse, tværtimod bør man i fremtiden stræbe mod at genetablere ejendommens forhold, som de bør være i henhold til fredningerne.

Lokalplaner

I juni 1984 vedtog kommunen lokalplan 28 for ejendommen i forbindelse med gårdens omdannelse til mindre restauration. Formålet med planen var ”at tilvejebringe et planlægningsgrundlag, der sikrer, at den pågældende ejendom kan ændre anvendelse, således at der kan etableres en mindre restaurationsvirksomhed på ejendommen. Samtidig skal sikres, at dette sker på en måde, så den særlige karakter i havneområdet og på ejendommen – herunder specielt de bygningshistoriske værdier bevares.” Yderligere skulle den påtænkte parkering langs Oldermændsvej ske under hensyn til træbeplantningen. Under lokalplanens punkt 4 siges det udtrykkeligt at ”Der må ikke finde udstykning sted af ejendommens arealer” og i punkt 5 at ”Der må ikke opføres tilbygning eller nybygninger på ejendommen”.

Med vedtagelsen af lokalplan 50 for Rørvig byområde i september 1990 blev Lodsoldermandsgården indlemmet som Område G, og overført fra sommerhusområde til byområde, således at lokalplan 28 fortsat er gældende.

Byplan og rammer for lokalplaner.

I Kommuneplanen 2005-2012 er der i rammedelen - rammer for lokalplaners indhold - omtalt muligheden for andre ferieformer end sommerhuse, men denne mulighed er helt tydeligt kun angivet for sommerhusområder, ikke for byområder:

Bliver der i et sommerhusområde et større areal ledigt, analyseres naturforholdene. I tilfælde af fredninger, beskyttede naturtyper eller lign. overgår det pågældende areal til naturområde eller rekreative formål. Findes der ikke naturbeskyttelse, udstykes dette ikke til sommerhusgrunde, men kan anvendes til mere koncentrerede ferieformer som feriecenter eller –hotel eller overgå til rekreative formål. (side 7).

Ejendommen 66c, hvorpå Lodsoldermandsgården ligger, er i rammeplanen opdelt, således at hoveddelen af ejendommen, den østlige del med selve bygningen ligger i område 7.6 (Toldbodvej og Toldboden), medens at haven ligger i område 7.4, (Nyere bydel), (side 22). Område 7.6 er udlagt til Bolig- og offentlige formål, herunder restaurering og hotel, medens område 7.4 er udlagt til bolig. Allerede denne opdeling viser, at der netop er tiltænkt at friholde haven fra udnyttelse til restaurering og hotel, i overensstemmelse med fredningsdeklarationen.

Trafikforhold.

Tilkørslen til Lodsoldermandsgården sker ved vejforhold, som er undergivet en meget kraftig trafikbelastning, tiltider nærmest uoverskuelig trafikbelastning i forhold til områdets i øvrigt fredelige og særlige karakter. Denne trafikbelastning skyldes flere forhold, herunder fra- og tilkørsel til færgen, gæster til færgefarten og iskiosken, til- og frakørsel til havnen og fiskeriudsalget, trafik til de nu fastboende på Toldboden og til de kommende yderligere boliger, Lodsoldermandsgårdens gæster, loppemarkedet, og til og frakørsel ad Oldermansvej til Rørvig centret, Nørrevang og Skansehage. Det er klart at yderligere etablering af ferieboliger i dette område vil forøge en denne kraftige trafikbelastning yderligere, og alene hensynet til dette problem bør tale for ikke at etablere yderligere anlæg her.

Vi håber at denne redegørelse for forholdene omkring Lodsoldermandsgården i relation til det ansøgte tiltag vil medvirke til at struktur- og planudvalget ændrer holdning, og at tankerne om ferieboliger på gårdens ejendom endeligt kan begraves.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for Rørvig Naturfredningsforening
v/ Bo Bræstrup, fmd



BILAG 1

60/44
Matr. Nr. 66g
af Rørvig By og Sogn

Anmeldt af:
Naturfredningsnævnet
for Holbæk Amt

Uden Stempel og Gebyr
i H. t. Lov Nr. 140 af
7/5 1937.

3699 27 FEB. 1946

FREDNINGSDEKLARATION

Undertegnede Fru Margrete Levy paalegger herved med bindende
~~Virksomhed for sig og senere Pians den rigt tilkennede Gæstgæstgærd~~

oldermandsgaarden i Rørvig, Matr. Nr. 66g af Rørvig By og Sogn
følgende Deklaration:

For Ejendommen som Helhed gælder, at Udstykning og yderligere
Bebyggelse under hvilkensomhelst Form - herunder Boder o.l. ikke
maa finde Sted.

Forrsaavidt Ændring i eller Tilbygning til den nuværende Be-
byggelse er nødvendig, kan saadan kun ske med Fredningsnævnets Sam-
tykke.

Der maa paa Omraadet ej heller varigt rejses Master o.l., der
kan virke skæmmende.

Den nuværende Inddeling af Omraadet bør i alt væsentlig bibe-
holdes.

Med Hensyn til de enkelte Omraader bemærkes nærmere følgende:

De store Gressplæner og Rabatter foran Bygningen ned mod Hav-
nen skal bibeholdes.

Rækken af Poppeltreer, der sammen med Elmetreerne paa den mod-
satte Side af Vejen danner Alle hen til Fergelejet, fredes saaledes,
at Treerne ingensinde maa fældes, topskæres, undergraves eller paa
anden Maade udsættes direkte eller indirekte for en Behandling, der
kan føre til Treernes Udeltagelse eller Forringelse.

Det rundt om selve Gaarden værende egentlige Haveareal skal

opretholdes som saadant, dog at jeg er rede til at forhandle om Afgivelse af et mindre Areal af den nordlige Del af Parken til Vejudvidelse, saafremt Forholdene maatte nødvendiggøre det. Den for Tilvejebringelse af Lys og Luft fornødne Udhugst og Fældning er dog tilladt efter Samraad med den tilsynsførende Skovrider.

Denne Deklaration vil være at tinglyse som Servitut paa ovennævnte Ejendom.

Paatale ret tilkommer Ejeren, Naturfredningsnævnet for Holbæk Amtsraadskreds og Danmarks Naturfredningsforening hver for sig eller i Forening.

København, den 16 Februar 1946

Margarete Levy

Til Vitterlighed:

Navn *Edla Røstevan*
Stilling *Kontorassistent*
Adresse *Reberbanevej 16, S*

Navn *Preuning*
Stilling *Sekretær*
Adresse *Burgm. Jensen
Nlle 14*

Godekendes

Naturfredningsnævnet
for Holbæk Amt *d. 25 Februar 1946.*

Milly

	Kr.	Øre
14-1:	2	-
14-2:	2	-
Kass.	0	00
Porto	0	00
alt	4	00

Indført i Dagbogen for Nykøbing
Sjæll. Købstad og Dragsholm Birk
den 27 FEB. 1946 Nr. 3099 Tinglyst.

Indført i Tingbog *Borg VI*
Fol. - Skab N. Nr. 180.

Anm: 1) Bygningen fredet K. B. i A. T. L. 13 1918
2) 7.500 Kr. til *Præsternes Kredtforening*.

BILAG 2

Noter fra tingbogen:

Adkomster:

06.05.1999 Skøde Euro-Scan Aps

Hæftelser:

30.06.2005 Pantebrev

04.06.1997 Ejerpantebrev

Byrder:

12.09.1939 Dokument om bygningsfredning

27.02.1946 Dokument om fredning

25.04.1952 Dokument om vandværk

19.08.1970 Dokument om byggelinier
(12,5m fra Todbodvej på matrikler fra Lyngkroen til Rørvig Havn)

04.04.1970 Dokument om bygningsfredning. (Prioritet forud for pantegæld)

16.07.1984 Dokument om Lokalplan 28

14.10.1991 Dokument om Lokalplan 50

NB. Ovenstående oplysninger udgør ikke en officiel tingbogsudskrift, og er uden ansvar for Rørvig Naturfredningsforening.