

NYSTED: BYUDVIKLING OG BEVARING AF BYGNINGSKULTUREN.

Karl Krarup, formand for Nysted Bevaringsforening

Oplæg ved debataften i Maribo den 30.9. 2015: Byudvikling eller afvikling. Arrangeret af Bevaringsforeningen By og Land Maribo og Museum Lolland Falster

Mit ærinde er at fortælle lidt om det arbejde, der har været gjort og fortsat gøres i Nysted for at bevare byens særlige kvaliteter.

Jeg vil pege på den rolle, bygningskulturen spiller for at skabe et attraktivt bymiljø.

Og jeg vil pege på betydningen af, at bygningsmyndighederne forstår bygningskulturens betydning og værdi.

Et velbevaret bymiljø giver byens borgere daglige glæder og kvalitet.

Et bymiljø, der er en selvstændig attraktion, kalder besøgende til og giver nyttilflytteres lyst til at bosætte sig i byen.

NYSTED BY

er mere end 600 år gammel. Den er vokset op beskyttet af slottet Ålholm.

Nysted var den eneste havneby på østkysten af Lolland. Der blev drevet en betydelig handel fra byen med eksport og import over havnen.

I en lang periode var Nysted større end Nykøbing Falster.

Men i takt med at transportmidlerne udviklede sig, fik borgere og bønder i byens gamle opland alternativer til Nysted. Jernbaneforbindelserne gav borgerne en større valgfrihed. Et forhold som udbredelsen af privatbilismen har forstærket.

Nysted har i dag ca 1400 indbyggere. En størrelse som har været nogenlunde stabil i en længere årrække.

Nysted har bevaret sin gamle byplan.

Rygraden i byen er Adelgade, der går fra indkørslen i nord, forbi markante pakhuse, forbi Nysted Rådhus og Nysted Kirke, frem til Gammel Torv og videreføres via Fiskergade ud til byens sydgrænse.

Fra hovedgaden løber et antal stræder ned til Nysted Havn: Slotsgade, Skibsbrostræde, Strandstræde, Havnegade. øst for og parallelt med Adelgade løber Østergade og Ny Østergade. Endnu en tak østligere løber Wichmandsvej.

I gamle dage var handlen centreret langs Adelgade. I dag er Wichmandsvej blevet den dominerende handelsgade med to supermarkeder, trælast mm.

BEVARING AF NYSTEDS BYGNINGSKULTUR

Nysted kommune havde – mens den eksisterede - en lang tradition for at passe på byens bygningskultur og for at udarbejde lokalplaner for byen.

Allerede 1973 vedtog man en bevaringsplan for den centrale del af købstaden. Bevaringsplanen blev senere fulgt op af en række lokalplaner for afgrænsede områder af byen.

Og i december 2013 vedtog byrådet i Guldborgsund Kommune en ny bevarende lokalplan I 32 for den gamle købstad.

Den nye lokalplan er resultatet af et langvarigt og omfattende arbejde, hvor kommunen i høj grad inddrog Nysteds borgere og foreninger:

Nysted Bevaringsforening, Nysted Facaderåd, Nysted og Omegns Fællesråd, Nysteds Erhvervs og Turistforening med fl, ligesom der blev afholdt borgermøder.

Principperne i den nye lokalplans bygningsbestemmelser følger i vidt omfang de tidligere lokalplaners principper, men den indeholder mere omfattende vejledninger for udformning af de forskellige bygningsdele.

Husene skal størrelsesmæssigt passe til hinanden. Tagene skal generelt være sadeltage med rød vingetegl. Skorsten skal bevares, Velux vinduer i taget ud mod gaden er ikke tilladt. I stedet kan man tilføje kviste efter nærmere retningslinjer. Man skal anvende vinduer af træ med kitfals og sprodser. Plastikvinduer er ikke tilladt.

Nyt i lokalplan I 32 er:

- ophævelsen af butiksklausulen og
- muligheden af at gøre helårshuse til fleksboliger og dermed frigøre dem for bopælspligt.

Begge bestemmelser er først kommet til efter til tider markante udvekslinger mellem borgerne.

BUTIKSKLAUSULEN

Den gamle lokalplan fastlagde, at det ikke tilladt at ændre forretningsarealet til boligformål i huse med forretning i stueetagen beliggende i de centrale forretningsområder.

Det havde en række virkninger:

Sigtet med forretningsklausulen var naturligvis at fastholde de pågældende områder af byen som forretningsstrøg. Men en lokalplan magter ikke at pålægge folk at drive forretning.

Klausulen forhindrede ikke butiksdøden.

Den ene foretning efter den anden lukkede. Og husejeren sad tilbage med et usælgeligt hus med en tom butik.

Det pynter ikke på byen, men giver byen et trist og forladt præg og styrker ingenlunde tilflytning til byen.

Nysted Bevaringsforening og Nysted og Omegns Fællesråd rettede derfor henvendelse til kommunen for at få ophævet butiksklausulen eller i det mindste prøve at få den ophævet for et par huse. Det blev afvist. Ingen dispensationer.

Kommunen afholdt borgermøder i Nysted om Nysteds udvikling og indhentede borgernes prioritering af, hvad man skulle satse på for at fremme byens udvikling.

Nysted Erhvervs- og Turistforening var meget længe modstander af en ophævelse af butiksklausulen. Som det blev sagt, vi må ikke nedlægge butikker, så har vi dem ikke, når udviklingen vender.

Udviklingen vendte ikke og antallet af lukkede butikker fortsatte med at vokse.

Når talsmænd for Bevaringsforeningen og Fællesrådet talte med ledende kommunalpolitikere om, at der måtte gøres noget, og at butiksklausulen skulle ophæves, svarede politikerne, at de ikke ønskede at gribe ind, fordi borgerne i Nysted ikke var enige.

Bliv enige, så skal vi nok tage fat på sagen - sagde de.

På mig virkede og virker det som en slap politisk reaktion.

Hvad skal vi med politisk ansvarlige, hvis de ikke vil tage fat, hvor der helt åbenlyst er problemer og uenighed.

ARBEJDSGRUPPEN

For at fremme enigheden og en fælles forståelse af, hvad man kunne gøre for at fremme byens udvikling, blev der afholdt et velbesøgt møde 2010 på Nysted Rådhus i den gamle byrådssal med repræsentanter fra byens mange foreninger, hvor også repræsentanter for kommunens administration og et par politikere deltog.

Man blev her enige om, at der var brug for, at man formulerer en helhedsplan for Nysted og omegns udvikling, som man kunne blive enige om, og som man kunne forelægge som et fælles oplæg fra Nysted til kommunens ansvarlige politikere.

5 formænd Nysted Bevaringsforening, Nysted Facaderåd, Nysted og Omegns Fællesråd, Nysteds Erhvervs- og Turistforening, Vandtårnsforeningen og Grundejerforeningen Havnefronten påtog sig opgaven.

Maj 2011 fremlagde gruppen under forsæde af formanden for Nysted og Omegns Fællesråd et **Forslag til Helhedsplan for Nysted og Omegn** på et velbesøgt Borgermøde i Byrådssalen. Forslaget til Helhedsplan blev med en række bidrag tiltrådt.

Helhedsplanen er en rigtig helhedsplan, som tager fat på alle sider af Nysted by med anbefalinger af udviklingsinitiativer.

Helhedsplanen blev forelagt kommunens forvaltning og politikere, der takkede for bidraget. Efter en tid fik vi den tilbagemelding, at helhedsplanen var alt for omfattende, og man udbad sig et nyt oplæg med et lille antal prioriterede indsatspunkter.

Arbejdsgruppen fremkom derfor i april 2013 med et nyt slanket forslag med anbefaling af 4 strategiske indsatspunkter:

Købstadsprojekt Nysted 2013+

1: Nysted Havn

2: Nysted Gamle Rådhus

3: Den Grønne Kulturkile

4: Festivalpladsen

Repræsentanter for 17 foreninger i byen samledes igen i den gamle byrådssal i Nysted Rådhus, drøftede og tilsluttede sig *Købstadsprojekt Nysted 2013+*

Efterfølgende blev der afholdt et velbesøgt borgermøde under forsæde af viceborgmesteren i Guldborgsund Kommune. Projektet blev gennemgået og drøftet. Der var bred tilslutning fra forsamlingen.

Meldingen fra Guldborgsund Byråd var efterfølgende, at man så med interesse og sympati på forlaget til de 4 prioriterede punkter.

Man oplyste endvidere, at Byrådet *ikke* havde afsat særskilte midler til Nysted projektet. Man ville dog søge at indprioritere de omtalte initiativer inden for de allerede foreliggende bevillinger.

Status 2015 for Købstadsprojekt Nysted 2013+

1: Nysted Havn

Den nordlige del af havnen / lystbådehavnen har fået en omfattende reovering med nye broer og uddybning og ny brostensbelægning langs kajen. Den anden halvdel, Trafikhavnen, er der gennemført reovering af moler, men en hel del udestår.

2: Nysted Gamle Rådhus

Her har Nysted og Omegns Fællesråd drevet Info-Cafe og Rådhusgalleri i 6 år. Kommunen har endnu ikke meldt ud, hvilke planer man vil fremme. Man har også søgt at sælge Rådhuset – uden held.

3: Den Grønne Kulturkile

Den Grønne Kulturkile er en park og kulturstrøg, som giver en attraktiv grøn forbindelse på tværs af byen mellem det gamle og det nye centerområde, og den giver en ny og direkte adgang til byens natur- og kulturoplevelser.

Clausens Pakhus og Bønnelyches Pakhus står som store markante kulturbygninger på et grønt tæppe med dam, vandløb og store fredede træer; og tæt på står Nysted Vandtårn. De tre kulturbygninger fremtræder nyrenoverede.

Men hele området fortjener en opgradering.

Ideerne til Kulturkilen er forberedt og indarbejdet i Lokalplan 132.

4: Festivalpladsen

Festivalpladsen ligger ud til Noret nær Skansen og er anerkendt som sådan, og en række faciliteter til at understøtte festivalaktiviteter er etablerede.

OM KOMMUNENS PRIORITERING AF NYSTED

Guldborgsund Kommune udmeldte som sin politik i **Kommuneplanen 2009 – 2021**, at Nysted har en høj prioritet. Det var naturligvis en inspiration for os i arbejdsgruppen. Og kommunen har fulgt op på denne prioritering med en række konkrete initiativer:

- Nysted Vandtårn er renoveret i samspil med Foreningen Nysted Vandtaarn.
- Den nye Bevarende Lokalplan 132 er tiltrådt af Byrådet december 2013.

I Nysted kan vi glæde os over, at lokalplanen er udarbejdet i et tæt samspil med repræsentanter fra Nysted, og at bidrag herfra i høj grad er indarbejdet i lokalplanen.

- Det gennemførte renoveringsarbejde på Nysted Havn

Men Guldborgsund Kommune har i sine nye strategiske planer og bosætningsplaner **ændret** sin strategi.

I udmeldingerne om kommunens strategiske planer i foråret 2015 er beskeden, at kommunen vil satse på Nykøbing F som kommunens centrum, og der levnes ikke meget plads i de meddelte strategiske overvejelser til landdistrikterne eller til kommunens øvrige købstæder.

Guldborgsund Kommunes nye strategi er et klart eksempel på den skadelige centraliseringsideologi, som præger både statslig og kommunal tænkning.

Som borger kan jeg klart tilslutte mig borgmestrenes kritik af den statslige centralisering, som flytter arbejde, penge og liv til København. Som borger undrer jeg mig derfor også over, at byrådene selv står for centralisering af liv og penge inden for deres beslutningsområde. Det skader landdistrikterne og de mindre byer.

Begrundelsen er altid besparelser – behovet for besparelser.

Jeg tror desværre, man hos de ledende kræfter mangler et lidt bredere perspektiv i sin planlægning og i sin budgettering.

De regneark, som kommunerne anvender som grundlag for beslutningerne om centralisering **mangler** desværre en række linjer – nemlig de linjer, hvor man opregner de afledte omkostninger af nedlæggelser af aktiviteter og flytning til centret.

EX

Når man lukker og slukker lokalt, kan familier med skolesøgende børn ikke leve der. De flytter, husene bliver usælgelige, og man har gode chancer for at tiltrække tilflyttere, som ikke er arbejdssøgende, men i stedet bliver klienter i socialforvaltningen – det kan ikke siges at være en vækststrategi.

BEVARINGSINDSATS OG MYNDIGHEDSOPFØLGNING I NYSTED

En afgørende forudsætning for, at Nysted har sit høje niveau for bevaret historisk bygningskultur, er, at Nysted kommune har præsteret en målrettet indsats, dvs at byråd og centrale embedsmænd har formuleret retningslinjer i Lokalplaner for, hvordan man skal tage vare på sine huse.

Men det er ikke nok med retningslinjer, der skal også følges op på overholdelse af bestemmelserne.

Der går historier i Nysted om den gamle kommune: hvis en borger foretog sig noget med sit hus, som var i klar modstrid med bevaringsbestemmelserne, så fik han besøg af Johnsen, kommuneingeniøren, og borgeren kom til at rette fejlen.

Det var og er naturligvis egnet til at højne respekten for lokalplanens bestemmelser. Denne opfølgning var og er fortsat en vigtig betingelse for, at Nysted bevarer sin bygningskultur og sine særlige kvaliteter som velbevaret købstad.

Borgere, som gerne bidrager til, at deres hus lever op til bestemmelserne, skuffes og frustreres naturligvis i samme grad, som myndighederne ikke lever op til deres ansvar og ikke griber ind, når borgere i byen foretager sig ting med deres huse, som er i bastant modstrid med bestemmelserne.

Der er naturligvis også borgere, som ikke kan se værdien af at opretholde byens bygningskultur. Borgere, som ønsker at slippe så billigt som muligt, og som foretager ændringer af deres huse, som direkte skader den bygningskultur, som de er en del af. Men det er jo ikke dem, der giver byen kvalitet.

Bygningsmyndighedernes opfølgning på overholdelse af lokalplanbestemmelserne er derfor en afgørende del af forudsætningerne for, at en by som Nysted videreføres med sin karakteristiske bygningskultur.

Og her har vi fået en helt ny situation i Nysted. Den nye Lokaplan 132 blev som sagt vedtaget i december 2013 efter en langvarig arbejdsindsats fra kommunens sagkyndige medarbejdere og med et tæt og forpligtende samspil med engagerede foreninger i byen: Nysted Facaderåd, Nysted Bevaringsforening, Nysted og Omegns Fællesråd og alle de borgere, som i øvrigt ønskede at bidrage. Der blev gennemført offentlige høringer i flere omgange, så alle, der ønskede det, havde rige muligheder for at deltage både mundtligt og skriftligt.

Alle med engagement i bevaring af Nysteds karakteristiske bygningskultur glædede sig. Men det skulle ikke vare længe.

Det nye Teknik- og Miljøudvalg indledte sin embedsperiode med at meddele en stribe dispensationer til borgere, der ikke ønskede at overholde bestemmelserne i lokalplanen.

Formanden for Teknik- og Miljøudvalget fulgte tilmed sine dispensationer op med at meddele administrationen, jeg citerer:

”hvor der ikke sker en markant forringelse af det eksisterende kulturmiljø” kan der meddeles dispensationer.

Udvalgets beslutninger er dermed direkte undergravende for den lokalplan, byrådet netop har vedtaget.

Dispensationerne gav anledning til stor utilfredshed i byen og en stribe af indsigelser fra naboer, Facaderåd, Bevaringsforening og Fællesrådet. Men det havde ingen effekt på udvalget eller for dets formand.

Så nu tilføres Nysted bygningskultur et hus, som aldrig før er set i den gamle by. Husejeren har fået tilladelse til ændre sit hus, således at det får et asymmetrisk, sort tag, hvor lokalplanen foreskriver et sadeltag med røde tegl.

Huset er placeret på et af de gamle stræder ned til havnen – Skibsbrostræde - Så huset bliver et markant symbol på, at kommunens bygningsansvarlige ikke længere ønsker at sikre byens særlige bygningsmæssige kvaliteter.

En anden og ikke ubetydelig ting er: Hvordan skal kommunens embedsmænd kunne træffe saglige beslutninger på basis af lokalplanens bestemmelser, når deres foresatte, formanden for Teknik- og Miljøudvalget, instruerer dem om, at de kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, ”hvor der ikke sker en markant forringelse af det eksisterende kulturmiljø”?

Dette angreb på byens bygningskultur strider desuden imod Guldborgsund Kommunes egne strategiske planer, hvor bosætning i kommunen er et højt prioriteret indsatsområde.

Den valgte dispensationslinje modarbejder strategien, idet tilflyttere ikke kan regne med, at byen vil bevare sin særlige bygningskultur. De, der køber et hus i Nysted, fordi de værdsætter byen og dens bygningskultur, risikerer, at nabohusene ombygges med stærkt afvigende stilarter og/eller materialevalg – med kommunens tilslutning.

Alle med indsigt i betydningen af byers og bygningskulturens kvaliteter fremhæver, at det ikke blot er skønheden, der tæller. Købet skal også være økonomisk ansvarligt og gerne fordelagtig.

Bevaringsværdige huse har ofte en højere salgsværdi. Og ligger de i et smukt bymiljø sammen med andre bevaringsværdige huse, kan værdien få endnu en tak opad.

Kommunens løstagne dispensationer bliver dermed økonomisk skadelige for både borgerne og for kommunen.

De politisk valgte bygningsansvarlige i Guldborgsund Kommune har med deres dispensationer demonstreret, at de ikke forstår, at

lokalplanens bestemmelser er byens DNA. Lader man hånt om dem, så skader man byens DNA og byen mister sin identitet og kvalitet.

Jeg vil slutte af med to citater, der illustrerer den sørgerlige udvikling i forståelsen hos den kommune, som har ansvaret for Nysteds bygningskultur:

Forståelsen i Nysted Kommune 1973

1973 princip for bevaring Fra Bevaringsplan for Nysted

§ 17.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1. Kommunalbestyrelsen kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen i sine væsentlige træk får en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse på stedet kan opnås en god helhedsvirkning.

Forståelsen i Guldborgsund Kommune 2015

... hvor der ikke sker en markant forringelse af det eksisterende kulturmiljø kan der meddeles dispensationer

LOKALPLANEN ER BYENS DNA