

NATUR- OG MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8

2400 København NV

Ringkøbing 2015-06-01

Klage over Ringkøbing-Skjern Kommunes dispensation til anvendelse af tidligere Amtsrådhus til pengeinstitut – Lokalplan 01-115 af 21. august 2002.

1.

Byrådet har besluttet, at udleje det tidligere amtsrådhus på Torvet i Ringkøbing til pengeinstitut/bankvirksomhed (Landbobanken). Udlejningen omfatter hele ejendommen og vil efter sigende indebære omfattende ombygning, der ikke efterlader afgørende historiske spor af bygningens indre udformning, som herefter i praksis må betragtes som tabt for altid.

Udlejningen til bankformål strider mod den servitut, som blev udarbejdet af det tidligere amtsråd, og som bla. bestemte, at der ikke måtte ske ændringer af amtsrådets anvendelse til offentlige formål og i særdeleshed, at der ikke måtte ske ændringer af den tidligere amtsrådssal.

Denne servitut er blevet ophævet af byrådet med samtykke fra Region Midtjylland.

Ringkøbing Bevaringsforening er ikke bekendt med at der har været en offentlig høring om ophævelse af denne servitut.

Ringkøbing Bevaringsforening undrer sig over, at denne servitut alene er at betragte som et forhold mellem Ringkøbing-Skjern Kommunes byråd og Region Midtjylland.

2.

Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg har på møde 21. april 2015 besluttet at meddele dispensation i henhold til Planlovens § 19 stk. 1 til anvendelse af tidligere Amtsrådsbygning (offentlig formål) til pengeinstitut, således at der kan drives bankvirksomhed i hele bygningen.

Det tidligere amtsrådhus er omfattet af tinglyst lokalplan 01-115 af 21. august 2002.

Lokalplanen hviler på kommuneplanens rammebestemmelser for delområde 36ce048.

Det tidligere amtsrådhus er omfattet af lokalplanens bestemmelser for delområde I.

I lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser for dette delområde hedder det blandt andet i § 1:

At sikre området anvendelse til centerformål og offentlige formål,

At sikre bevarelse af den karakteristiske købstadsbebyggelse og det tilknyttede bolig- og butiksmiljø i den historiske midtby med bevaringsbestemmelser,

Kongshøjvej 15
6950 Ringkøbing
Tlf. 2139 5305
post@bevaringsforeningen.dk
www.bevaringsforeningen.dk

og i § 3 at:

3.2

Delområde I og III må kun anvendes til

centerformål, herunder udvalgs- og dagligvarebutikker, mindre ikke generende værksteder, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne og liberale erhverv samt til boligformål og offentlige formål (se tillige § 3 stk. 3.3).

3.3

Torvet og Nygade må ikke ændre karakter af butiksgader. Advokatkontorer, revisionskontorer, pengeinstitutter, forsikringskontorer o. lign. må således ikke uden Byrådets særskilte tilladelse etablere sig i stueetagen langs de nævnte gader og på facader, der vender mod disse gades-trækninger.

Anvendelse af hele det tidligere amtsrådhus til pengeinstitut/bankvirksomhed vil således være i direkte modstrid med hovedprincipperne i lokalplanen som de kommer til udtryk i formålet og i anvendelsesbestemmelsen i § 3.3. En sådan anvendelse vil kræve Byrådets særskilte tilladelse.

Imidlertid kan Byrådet ikke meddele (særskilt) tilladelse til nævnte pengeinstitut/bankvirksomhed, som en dispensation fra lokalplanen. Anvendelsesbestemmelsen i § 3.3 udtrykker lokalplanens principper.

Dispensation fra en lokalplanens principper som de udtrykkes i lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser kan kun ske gennem udarbejdelsen af en ny lokalplan.

Den konkrete dispensation kan derfor kun ske gennem udarbejdelsen af en ny lokalplan.

Imidlertid kan dette kun ske hvis man samtidig udarbejder et nyt tillæg til kommuneplanen for det lokalplanlagte område, idet lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for det pågældende område.

Dette er efter Ringkøbing Bevaringsforenings opfattelse et kardinalpunkt i planloven om lokalplanlægning.

Kommuneplanens rammebestemmelser for området 36ce048 er:

Særlige bestemmelser for Ringkøbing.

Samlet butiksareal for nybyggeri og omdannelse max. 1.063 m². Butiksstørrelse dagligvare max. 3.000 m². Udvalgsvare max. 1.500 m². Butikker må kun etableres i bebyggelsens stueetage. Udvidelse til 1. og 2. sal kan kun ske med byrådets godkendelse. Bebyggelsens stueetage langs Torvet, Nygade fra Torvet til Nørregade, Algade samt Kongevejen 2a-2c mod Herningvej må kun indrettes til dagligvare- og udvalgsvarebutikker og boliger. Advokatkontorer, revisionskontorer, pengeinstitutter, forsikringskontorer og lignende må ikke uden byrådets tilladelse etablere sig i stueetagen på en sådan måde, at de nævnte gader efter byrådets skøn ændrer karakter af butiksgader. Boligbebyggelsen må ikke uden byrådets godkendelse benyttes til andet end helårsbeboelse.

3.

I kommunen skrivelse af 6. maj 2015 begrunder Teknik- og Miljøudvalget sin dispensation med at den tidligere amtsrådsbygning

Kongshøjvej 15
6950 Ringkøbing
Tlf. 2139 5305
post@bevaringsforeningen.dk
www.bevaringsforeningen.dk

"aldrig har været anvendt til butikformål og Torvet vil ikke i markant grad ændre karakter i forbindelse med den ændrede anvendelse. Bygningen har i årtier været anvendt som kontor o. l i forbindelse med anvendelsen som Amtsrådhus. Udvalget finder derfor ikke, at det ansøgte vil ændre karakteren omkring Torvet, hvis anvendelsen fremover er som pengeinstitut i stedet for amtsrådhus. Endvidere har udvalget lagt til grund, at en ændret anvendelse til butikformål p.t. ikke synes sandsynlig, blandt andet fordi bygningen ikke må ændres udvendig"

- Det er Ringkøbing Bevaringsforenings opfattelse, at det ikke kan være en argumentation for dispensationen, at bygningen ikke har været anvendt til butikformål og at en ændret anvendelse til butikformål ikke synes sandsynlig, fordi bygningen ikke må ændres udvendig.
- Der er eksempler på offentlige amtskommunale bygninger inden for bevaringsområdet, der har været anvendt til såvel øjenklinik, tegnestue og udvalgswarebutik og nu er bryghus med tilhørende restauration (Nygade) uden at det har været nødvendigt at ændre bygningens ydre.
- Der er eksempler på andre bygninger i bymidten, der har ændret anvendelse fra f. eks. børneinstitution (offentlige formål) til nu biograf, uden at det har været nødvendigt at ændre bygningens ydre.
- Der er eksempler på, at markante bygninger til f. eks. tidligere apotek gennem nænsom ændring af facadevinduer og med respekt for bygningens fagdeling, detaljer m.m. har ændret anvendelse til udvalgswarebutik.
- I det hele taget har det tidligere været en kommunal praksis, at ændret anvendelse inden for bevaringsområdet og bymidten ikke må ske gennem ødelæggende omdannelse af bygningernes ydre.
- Det er svært, at forestille sig en sammenkobling af pengeinstitutets bygning og den tidligere amtsrådhusbygningen uden at der sker en ændring af bygningens ydre – uanset om det foregår for hele bygningen eller kun for amtsrådhusbygningens 1. sal.
- Det er også svært at forestille sig, at det kan gøres arkitektonisk acceptabelt.
- Det er i øvrigt Ringkøbing Bevaringsforenings opfattelse, at opmærksomheden bør henledes på, at bevaringsdeklarationen fortsat er gældende for området uanset lokalplanen for området. Det står direkte i lokalplanen. Bevaringsdeklarationen har juridisk og procesmæssigt samme status som en lokalplan. Derfor vil enhver ændring af bygningens ydre fremtræden kræve byrådets tilladelse/dispensation og kun hvis det er arkitektonisk acceptabelt.

Udvalgets argumentation på dette punkt kan således ikke tillægges betydning for dispensationen.

- Det er Ringkøbing Bevaringsforenings opfattelse, at det ikke kan være en argumentation for dispensationen, at bygningen har fungeret med kontorer for den tidligere amtsadministration og mødesal for amtsrådet og anden amtsrådsvirksomhed, og at det ikke vil ændre karakteren omkring Torvet, hvis anvendelsen fremover er som pengeinstitut i stedet for rådhus.
- For det første har bygningen siden kommunesammenlægningen fungeret med turistkontor, udstillingsvirksomhed, mødevirksomhed og til kommunale velser m.m., alle formål som er rettet mod offentligheden og som er i overensstemmelse med bygningens anvendelse til offentlige formål. Dette kan ikke sidestilles med et privat pengeinstitut som i planlægningsmæssig forstand ikke er rettet mod offentligheden og til offentlige formål.
- Det er et formål i lokalplanen, at området skal sikres til offentlige formål og centerformål.

Kongshøjvej 15
6950 Ringkøbing
Tlf. 2139 5305
post@bevaringsforeningen.dk
www.bevaringsforeningen.dk

- Det fremgår feks. af en tidligere afgørelse fra NKN 35/1994,
- "at et vandrerhjem skal drives som et almennyttigt foretagende for at ligge indenfor begrebet offentligt formål."
- Man kan således tilsvarende ikke sidestille et pengeinstituts kontorvirksomhed med den kontorvirksomhed som var en del af amtsadministrationens virke eller som en del af et turistkontors eller kommunal virksomheds virke, da pengeinstituttets kontorvirksomhed ikke drives som et almennyttigt foretagende.
- Ved dispensationen fjernes en konkret bygning til offentlige formål og overgår til pengeinstitut i hele bygningen – også stueetagen. Derved vil facadelængden til pengeinstitutter i stueetagen langs Torvets facade øges markant. Hele Torvets nordfacade og østfacade samt del af syd-facaden vil herefter blive anvendt til pengeinstitutter på det mest centrale sted i bymidten. Det vil medvirke til en markant dominans af pengeinstitutter i bygningernes stueetage langs Torvet – direkte i modstrid med principperne og anvendelsesbestemmelserne i lokalplanen og i kommuneplanens rammebestemmelser for området.
- At der i lokalplanens anvendelsesbestemmelser er angivet, at advokatkontorer, revisionskontorer, pengeinstitutter og lignende ikke uden Byrådets særskilte tilladelse må etablere sig i stueetagen langs de nævnte gader og på facader, der vender mod disse gadestrækninger – indebærer ikke en særlig eller speciel kompetencenorm til at meddele dispensation til ændret anvendelse i modstrid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.
- Bestemmelsens ordlyd sigter til, at der skal særskilte grunde til at der gives dispensation og når dispensationen er i modstrid med lokalplanens hovedprincipper i anvendelsesbestemmelserne kan dette kun ske ved udarbejdelsen af en ny lokalplan og tillæg til kommuneplanens rammebestemmelser.
- Det skal endvidere anføres, at det pågældende pengeinstitut efter kommunesammenlægningen i 2007 fik udarbejdet en lokalplan 267 af 15. december 2009, der muliggjorde en udvidelse af pengeinstituttets virksomhed på den anden side af Nygade lige over for pengeinstituttets eksisterende bygninger, herunder etablering af en eventuel gangforbindelse over Nygade i 1. etages højde.
- Der er således ikke nogen særskilt begrundelse – i forhold til Byrådets dispensationsmulighed – for at give pengeinstituttet mulighed for at udvide sig i den tidligere amtsråds-bygning på Torvet. Der er allerede en lokalplanlagt udvidelsesmulighed på modsat side af pengeinstituttets bygninger på Nygade.

4.

Om end Ringkøbing Bevaringsforening ser en ændret anvendelse og ombygning af det tidligere amtsrådhus til pengeinstitut, som ødelæggende for Torvet og bymidten, og i praksis irreversibel i forhold til bygningens indre historie, dets betydning for Ringkøbing by og bygningens indre og ydre karakteristiske kvaliteter, kan Ringkøbing Bevaringsforening desværre ikke anfægte Byrådets mulighed for at give dispensation til anvendelse til pengeinstitut i bygningens 1. etage – som lokalplanens bestemmelser er udformet.

Det kræver imidlertid, at der – som anført af kommunen selv – ikke sker nogen ændring af bygningens ydre – uanset om det er på bygningen facader eller gavle – herunder i forhold til bevaringsdeklarationen.

Imidlertid er dispensationen givet til pengeinstitut i hele bygningen og dermed også i bygningens stueetage.

- Det er Ringkøbing Bevaringsforenings opfattelse, at en dispensation fra hovedprincipperne i den eksisterende lokalplans formål og anvendelsesbestemmelser til anvendelse

Kongshøjvej 15
6950 Ringkøbing
Tlf. 2139 5305
post@bevaringsforeningen.dk
www.bevaringsforeningen.dk

af tidligere amtsrådsbygning (offentlige formål) til pengeinstitut (privat erhvervsvirksomhed) kun kan ske gennem udarbejdelse af en ny lokalplan samt tillæg til kommuneplanen for området eller den tidligere amtsrådsbygning.

- Det er Ringkøbing Bevaringsforenings opfattelse, at det er en skærpende omstændighed for processen, at det er Ringkøbing-Skjern Kommune, der har givet en dispensation til sig selv, idet kommunen fortsat er ejer af bygningen og idet en dispensation altid skal gives til ejeren – og ikke lejerer (pengeinstituttet).
- Historisk set er Byrådets beslutning om indretning af bankvirksomhed i hele det tidligere amtsrådhus på Torvet i Ringkøbing en voldsom og markant ændring af et af de mest afgørende hovedprincipper for byplanlægningen i Ringkøbing bymidte lige siden den første kommuneplan fra 1985.
Hovedprincipper som de fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser for område 36ce048 og som siden er blevet fastholdt af Byråd efter Byråd lige indtil nu.

I den sammenhæng er det efter Ringkøbing Bevaringsforenings opfattelse vigtigt at offentligheden får mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser m.m. til en sådan ændring af plan-forholdene i bymidten af Ringkøbing – inden Byrådet træffer afgørelse.

Der har gennem tiderne været foretaget udvidelser af pengeinstitutter inden for bymidten og bevaringsdeklarationens område, men aldrig udvidelser der har ændret ved bevarings-deklarationens formål, hovedprincipperne i kommuneplanens rammebestemmelser eller lokal-planens formål eller anvendelsesbestemmelser.

Det har altid været overholdt, at pengeinstitutter ikke har kunnet etablere sig i bygningernes stuetager med facade mod Torvet og de øvrige gadestrækninger, der er angivet i kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Ringkøbing Bevaringsforening anser derfor at den konkrete dispensationen fra en lokalplanens principper som de udtrykkes i lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser kun kan ske gennem udarbejdelsen af en ny lokalplan for området.

Og at dette kun kan ske ved samtidig at udarbejde et nyt tillæg til kommuneplanen for det lokalplanlagte område, idet lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for det pågældende område.

Ringkøbing Bevaringsforening skal endelig forlange/anmode om, at nævnte klage har opsættende virkning i forhold til Ringkøbing-Skjern Kommune og Byrådets dispensation, og at dispensationen således ikke kan udmøntes før Naturklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Med venlig hilsen



Ditlev Palm

Bestyrelsen
Ringkøbing Bevaringsforening

Kongshøjvej 15
6950 Ringkøbing
Tlf. 2139 5305
post@bevaringsforeningen.dk
www.bevaringsforeningen.dk

Supplerende bemærkning til NKN 35/1994:

Afgørelsen (truffet af NKN's formand på nævnets vegne) gav klagerne medhold i, at et vandrerhjem skal drives som et almennyttigt foretagende for at ligge indenfor begrebet offentligt formål.

Det udtaltes således i afgørelsen:

"Et vandrerhjem, der drives inden for de rammer, som er gældende for vandrerhjem tilknyttet LDV, må antages at ligge inden for lokalplanens anvendelsesbestemmelse. Såfremt vandrerhjemmet derimod er frit stillet med hensyn til tilrettelæggelse af driften og fastsættelse af prispolitikken, vil driften af vandrerhjemmet være at sidestille med almindelig hoteldrift og således ligge uden for lokalplanens anvendelsesbestemmelse.

En forudsætning for etablering af vandrerhjemmet i et område, der er udlagt til offentlige formål, vil derfor være, at det i lejeaftalen mellem kommunen og ejeren af vandrerhjemmet fastsættes, at ejeren skal drive vandrerhjemmet i overensstemmelse med de regler, der er gældende for vandrerhjem tilknyttet LDV."

(Afgørelse af 8.02.94, j nr 33/800-0054)

- Pl § 13, stk 1 og § 15, stk 2 nr 2)
- Offentligt formål
- Vandrerhjem

Kongshøjvej 15
6950 Ringkøbing
Tlf. 2139 5305
post@bevaringsforeningen.dk
www.bevaringsforeningen.dk