

Vedrørende lovliggørelse af kontor- og personalefaciliteter og lager på Skovgårdsvej 6.

Vi på Marysvej 12 gør indsigelser mod, at Anders Keller får lovliggjort allerede opført kontor- og personalefaciliteter og lager på Skovgårdsvej 6. Faciliteter som er opført i den lagerbygning han først fik afslag på at bygge i firmaøjemed, men herefter fik lov til at bygge, fordi det nu hed sig at den skulle fungere som privat garage til jetski, veteranbil, oplag osv.

Det er nu vores opfattelse, at der tydeligt bliver drevet virksomhed fra adressen med dertil hørende gener som varebiler der holder på pladsen, medarbejdere der kommer kørende til og fra adressen i løbet af dagen i firmabiler med logo på, flere store trailere med og uden skrald/materialer/maskiner, store containere, opmagasinering af diverse byggemateriale, paller og stillads, hvilket ikke hører hjemme i et parcelhuskvarter, og er til gene for os som direkte naboer til grunden og beskæmmer parcelhuskvarteret generelt.

Vi har derfor også lidt svært ved at tro på, at sagen om lovliggørelsen af kontor og personalefaciliteter nu kun drejer sig om en enkelt medarbejder, som skal komme og lave lidt regnskab, når vi tidligere har oplevet omfanget af måden, der bliver drevet erhverv på fra adressen, uanset om der er givet lov fra kommunen eller ej. Vi er bekymrede for hvad disse personalefaciliteter vil blive brugt til – om det betyder yderligere et rend af medarbejdere i baghaven?

Denne skrivelse skal ikke ses som en hetz mod Anders Keller, men vi kan ikke sidde på vores terrasse eller i vores have uden at skulle kigge på en kæmpe lagerbygning, en container og alt det byggemateriel og diverse der står opmagasineret på grunden. Vi har svært ved at få følelsen af privatliv med den aktivitet der foregår i baghaven.

Vi har meget svært ved at se, hvordan en stor tømrervirksomhed kan høre hjemme i et ganske almindeligt parcelhuskvarter og kan ud fra lokalplanen ikke forstå at dette kan være lovligt.

Til slut skal det lige siges, at vi har fuld forståelse for de gener, det medfører at bygge et nyt hus, som de er i gang med nu, og at denne skrivelse intet har med dette at gøre. De ting vi nævner i ovenstående skriv, har fundet sted længe for opførelsen af huset begyndte.

Mvh. Anne og Christian, Marysvej 12

Slagelse Kommune
Center for Miljø, Plan og Teknik
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Att.: Kim Poulsen

Slagelse d. 27. september 2022

Vedrørende.: Skovgårdsvej 6, 4200 Slagelse – Lovliggørelse af kontor-, personalefaciliteter og lager.

Først og fremmest vil vi gerne pointere, at vi selvfølgelig har fuld forståelse for, at der vil forekomme støj, varetransport, byggematerialer og ansatte i forbindelse med opførelse af et enfamilieshus på Skovgårdsvej 6.

Derimod gør vi indsigelser imod de erhvervsaktiviteter som fra foråret 2019 og frem til år 2022, har fundet sted og stadig finder sted på Skovgårdsvej 6. - Velvidende at Anders Keller helt tilbage til 2016 har fået afslag på at opføre en 378 m2 lagerbygning til erhverv.

Den 18. nov. 2016 vurderer Plan, Center for Teknik og Miljø, Slagelse Kommune:

"At en lagerbygning på 378 m2 bryder med områdets karakter af boligområde. Endvidere skal ejendommen vejbetjenes af Skovgårdsvej som er en stikvej til boligområdet. Det kan ikke udelukkes at kørsel med materialer til- og fra ejendommen vil påføre boligområdet væsentlige gener i form af støj og trafik." (jf. weblager: Skovgårdsvej 6).

På baggrund heraf får Anders Keller d. 21. nov. 2016 afslag. I afslaget står der:

"Det er kommunens vurdering, at indretning af en 378 m2 lagerhal til erhverv ikke er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse, idet ejendommens og områdets karakter af boligområde vil kunne brydes med den beskrevne anvendelse og bebyggelse". (Se weblager: Skovgårdsvej 6).

Kort efter vælger Anders Keller at ansøge Slagelse Kommune på ny. Denne gang om opførelse af en 357 m2 garage/hobby værksted, hvori han redegør for, hvad garagen skal benyttes til. Der står:

"Opbevaring: autocamper, veteranbil – 80 m2.

Hobbyværksted jetski 100 m2.

Fyrrum toilet 20 m2.

Lager til værktøj 50 m2 erhverv.

Garage til privat bil – firmabil – trailer 80 m2.

Værksted til haveredskaber – havetraktor 18 m2." (Jf. nabohøringen).

Anders Keller får altså i sidste ende kun en godkendelse til at bygge en privat garage.

Men alligevel har Anders Keller, siden foråret 2019 og frem til nu, tilladt erhvervsaktiviteter på adressen - som i løbet af årene har været stødt stigende.

Han tillader bl.a.:

- At der møder ansatte på ejendommen.
- At der forekommer støj og gener fra af- og pålæsning af arbejdskøretøjer med bl.a. truck, tildannelse af materialer med elektrisk værktøj.
- At der kommer væsentlig varetransport til og fra ejendommen.
- At der forekommer lysgener fra arbejdskøretøjer og adgangsbelysning.
- At der holder en vognpark af div. arbejdskøretøjer parkeret på parkeringspladsen og op langs garagen.
- Oplag af byggematerialer og affald.
- Opmagasineret af 1-2 containere gennem flere år.
- Opmagasineret af en 100 m² rullende frisørsalon gennem 1½ - 2 år.

også selvom Slagelse Kommune tilbage i 2016 gør ham opmærksom på at: "*...at kørsel med materialer til- og fra ejendommen vil påføre boligområdet væsentlige gener i form af støj og trafik.*" (jf. weblager: Skovgårdsvej 6).

også selvom han tidligere har fået afslag fra Slagelse Kommune.

I feb. 2017 besvarer forhenværende byggesagsbehandler, Christian Lund Larsen, på bekymringer fra de direkte berørte naboer på Marysvej. Bekymringerne går på garagens anvendelsesformål. Hertil skriver Christian Lund Larsen således d. 6. feb. 2017 til Marysvej 6:

"... men bygningen er ikke søgt som erhvervsbygning, men primært til private formål. Der vil kunne opbevares maskiner, biler og værktøj der ejes af firmaet i begrænset omfang, uden at det vil stride imod bygningens anvendelse som privat garage/værksted." (Jf. weblager)

Den 13. feb. 2017 skriver han til Marysvej 8 (som har valgt at skrive i samråd med flere naboer incl. Marysvej 10):

" Der er søgt om et enfamilieshus og privat garage og ikke erhverv. Der vil ikke kunne drives tømmerværksted i erhvervsøjemed, men ejer kan i begrænset omfang benytte sin private garage til at opbevarer maskiner, biler i garagebygningen under forudsætning af at områdets karakter af boligområde ikke ændres". (Jf. weblager).

Den 16. februar 2017 kan vi læse at Christian Lund Larsen skriver en opsummerende mail til Jens Bendix, afdelingsleder af Byggeri, Slagelse Kommune:

"... jeg har også oplyst, at ejeren af garagen selvfølgelig godt i begrænset omfang kan have maskiner eller biler der også anvendes til erhvervet. Det må være på lige fod med andre der kører firmabilen med hjem." (Jf. weblager).

Den sidste sætning: *"... Det må være på lige fod med andre der kører firmabilen med hjem"* stemmer på ingen måde overens med de erhvervskøretøjer og maskiner der kommer på Skovgårdsvej 6.

Vi mener, at der er en væsentlig forskel på at være ansat i en tømrervirksomhed og bo i et parcelhuskvarter *"og køre firmabilen hjem"*, til at være tømrermester og drive en tømrervirksomhed og alt hvad det indebærer, i et parcelhuskvarter.

Anders Keller har tydeligvis ikke kunne administrere det, idet han tillader en vognpark af maskiner og erhvervskøretøjer holde parkeret ude på hans parkeringsplads. - Også selvom han feb. 2017 har redegjort for sin erhvervsvirksomhed. Her skriver han bl.a.:

"De ansatte møder ude på den plads som de er udlejet til, det betyder at det kun er mig der kommer på adressen hver dag, sjældent de ansatte henter værktøj, da de har firmabil, hvor deres værktøj er i, hvis de skal bruge noget fra lageret, så har jeg det med til dem." (Jf. weblager)

En redegørelse som på ingen måde stemmer overens med virkeligheden.

Anders Keller har, åbenlyst og ulovligt, valgt at benytte ejendommen til erhvervsvirksomhed siden foråret 2019 og frem til nu. – også i perioden efter d. 21. marts 2021, hvor han ansøger Slagelse Kommune om lovliggørelse af indrettet kontor-personalefacilitet og lager i eksisterende garage.

Hertil stiller vi spørgsmålene:

- Har Anders Keller på forhånd indrettet kontor- personalefaciliteter og lager til sin tømrervirksomhed i sin private garage uden først at ansøge Slagelse Kommune?
- Hvordan med lejligheden inde i den private garage. - Har Anders Keller ansøgt Slagelse Kommune om den, inden den blev indrettet?

I skrivelsen fra Anders Kellers advokat, som vi har fået aktindsigt i, forlyder det således:

"Indledningsvis bemærkes det, at ejendommen ikke benyttes til erhvervsvirksomhed – og at ejendommen ikke benyttes til forhold som ligger ud over, hvad der er tilladt i henhold i lokalplan nr. 319." (jf skrivelse fra Anders Kellers advokat).

Ligeledes skriver advokaten:

"Virksomhedens personale møder på arbejdsstedet hos virksomhedens kunder, hvorfor der ikke møder kunder eller virksomhedens ansatte fast på adressen." (jf skrivelse fra Anders Kellers advokat).

Til det finder vi det foruroligende, at Anders Keller forsøger at tale usandt, idet han påstår, at der ikke møder ansatte fast på adressen. Siden år 2019 og frem til nu, har der åbenlyst

foregået erhvervsaktiviteter som knytter sig til hans erhvervsvirksomhed. – også i tiden efter, at han er gået i gang med at bygge sit enfamilieshus.

Ifølge advokaten får Anders Keller d. 20. okt. 2021 en byggetilladelse til opførelse af et enfamilieshus af Slagelse Kommune. Advokaten skriver i forbindelsen heraf:

”... Der forekommer derfor naturligt en væsentlig person- og varetransport til ejendommen til brug for opførelse af enfamilieshuset i byggeperioden. Hertil vil der i byggeperioden forekomme oplag af materialer på min klients ejendom til brug for opførelse af familiehuset.” (jf Anders Kellers advokat).

Anders Keller går først i gang med at bygge sit enfamilieshus i starten af foråret 2022. – Vi har selvfølgelig fuld forståelse for, at der vil forekomme støj, byggematerialer, varetransport samt ansatte i forbindelse heraf. Men vi er uforstående overfor, at Anders Keller blander tingene sammen, da det intet har med sagens kerne at gøre.

Når alt kommer til alt, tyder det på, at Anders Keller tydeligvis ikke kan administrere at have sin tømrervirksomhed registreret på adresse. Der foregår alt for mange erhvervsaktiviteter som ikke må finde sted i forhold til lokalplan 319 - velvidende, at han er bekendt med, at det er ulovligt. Derfor mener vi, at virksomheden bør flytte adresse, da Skovgårdsparken er et boligområde med en grundejerforening og en lokalplan som ikke tillader denne form for erhvervstype. Vi er ligeledes bekymret for, hvad det vil få af konsekvenser for udviklingen af Skovgårdsparken, hvis han må drive erhvervsvirksomhed fra adressen.

Vi har valgt at bo i et parcelhuskvarter men oplever, at vores baghave støder op til en erhvervsgrund (jf. ovennævnte beskrivelser af erhvervsaktiviteter som foregår på adressen) Vi ønsker derfor ikke at Slagelse Kommune lovliggør kontor-, personalefaciliteter og lager på Skovgårdsvej 6.

I øvrigt er vi fortsat uforstående overfor, at Slagelse Kommune har tilladt Anders Keller at bygge en 357 m² privat garage, idet vi mener den bryder med områdets karakter. Når vi opholder os i vores baghave eller kigger ud af vores vinduespartier, opleves garagen på nært hold voldsom. Derudover er garagen, set fra vores terræn, højt hævet. Det syner af, at den ligger på en bakke. Det er derfor umuligt at skærme den af, alene med en hæk. Dette betyder, at vi fra vores baghave ikke kan færdes ugeneret, indenfor hvad der findes rimeligt.

Hvis vi, i sin tid havde vidst, at Slagelse Kommune, ville tillade opførelse af en 357 m² garage, så havde vi aldrig købt grunden på Marysvej 10. Vi har ikke i vores vildeste fantasi forestillet os, at det overhovedet var en mulighed i et boligområde – uanset grundens størrelse. En garage i den størrelsesorden bør ikke ligge i et boligområde.

Med venlig hilsen

Anette og Rasmus

Marysvej 10

Slagelse Kommune
Dahlsvej 3
4220 Korsør
Attn: Kim Poulsen – kipou@slagelse.dk

27. september 2022

Kommentarer og spørgsmål til sag: 21-020150K – Skovgårdsvej 6, Slots Bjergby, 4200 Slagelse

1. De omtalte gener vedrøre **ikke** opførelsen af enfamiliehus på grunden, som er påbegyndt foråret 2022.
2. De omtalte gener og henvendelse til kommunen om disse er sket før enfamiliehus er påbegyndt. Henvendelse til kommunen sker efterår 2021.
3. Anders Keller (fremadrettet AK) har redegjort for virksomhedens drift den 16. september 2022.
[Hvad med virksomhedens drift fra garagen er færdigbygget i foråret 2019 og frem til 16. september 2022?](#) Se punkterne 4 - 8.
4. Ved garagens byggeansøgning er AKs svar til udendørs oplag: "Oplag ikke vil finde sted ude, da størrelsen på bygningen giver ham mulighed for at holde sine ting inde."
Ved at kigge på luftfotos på Google (se bilag 1), Krak (se bilag 2) og Danmarks Arealinformation (se bilag 3 og bilag 4) for ovennævnte adresse ses oplag på grunden over forskellige år. I perioden efter foråret 2019, hvor garagen er færdig står der container, firmabiler, trailers, stillads, byggematerialer, byggeaffald m.m.
Dette bidrager til ændring af områdets karakter.
5. Jf. mail den 13. februar 2017 fra AK til Christian Lund Larsen skriver AK at han skal have græs, måske beplantning på arealet øst for garagen mod naboer på Marysvej. AK har anlagt ca. 380 m² fliser (se bilag 5) på det omtalte område. Området bruges til oplag, hvilket ikke stemmer overens med AKs egen beskrivelse, da han vil holde sine ting inde.
Dette bidrager til ændring af områdets karakter.

AK har ved byggeansøgning indsendt en tegning, der viser bygninger samt belægning (se bilag 6).

Jf. bilag 7: mail fra Christian Lund Larsen den 13. februar 2017 til Pernille, som beskriver klart hvad AK må. Her nævnes at "ejer kan i begrænset omfang benytte den private garage til at opbevarer maskiner, biler i garagebygningen under forudsætning af at området karakter af boligområde ikke ændres."

[Hvordan skal begrænset omfang forstås?](#)

Der er stor uoverensstemmelser mellem indsendte tegning, luftfotos og Aks egen beskrivelse.

[Hvorfor anlægge ca. 380 m² fliser øst for garagen, når der ikke skal være oplag på grunden?](#)

6. AK giver skriftligt udtryk for hvad garagen skal bruges til i en liste (se bilag 8). I et opslag på Facebook (lukket gruppe for Skovgårdsparken) den 4. juni 2021 skriver AKs sambo et opslag: "Vi bor i en Rigtig fin lejlighed der er bygget specielt til formålet inde i firma bygningen". Det skaber tre spørgsmål i forhold til bilag 8.

- A) Hvilke punkter på omtalte liste er udeladt for at bygge lejlighed?
- B) Har AK søgt og fået tilladelse til at bygge lejlighed i garagen?
- C) Har AK fået tilladelse til at drive firma fra adressen på dette tidspunkt?

7. Jf. ansøgning om lovliggørelse af kontor-, personalefaciliteter (se bilag 9). Her står at det drejer sig om at få bygningen godkendt til lovliggørelse af kontor & personalefaciliteter. Det skaber to spørgsmål i forhold til listen på bilag 8 og bilag 9.

- A) Hvilke punkter på omtalte liste er udeladt for at bygge kontor & personalefaciliteter?
- B) Har AK søgt og fået tilladelse til at bygge kontor & personalefaciliteter i garagen?

8. Jf. punkt 6. ser AKs sambo garagen som firmabygning, hvilket stemmer overens med naboernes iagttagelser i forhold til den støj, trafik, modtagelse af byggematerialer, arbejdsaktivitet, oplag osv.

Der er en daglig trafik af firmabiler med og uden trailer. Ugentlige lastbiler der levere byggematerialer tidlig morgen, samt personale der kommer og går. Personale der udfører arbejde på området. Dette sker i perioden efter garagen er færdigbygget foråret 2019 til enfamiliehus påbegyndes foråret 2022. Personale møder forsat tidligt på grunden.

9. Vedrørende adgangsbelysning, som er placeret over garagens port. Belysningen er en projektør, som er vinklet så den lyser meget væk fra grunden, som samtidig er så kraftig at den er generende.

10. AK har handlet i ond tro, da han ansøger om en garage til privat brug for derefter at bruge den som base for sin virksomhed med 7-12 ansatte.

11. En tømrervirksomhed med 7-12 ansatte anses **ikke** som liberalt erhverv, og har derfor ingen berettigelse i området jf. lokalplanen.

Med venlig hilsen

Martin Sørensen & Michael Olsen
Marysvej 4
Slots Bjergby
4200 Slagelse

Bilag 1
Google maps



Bilag 2
Krak



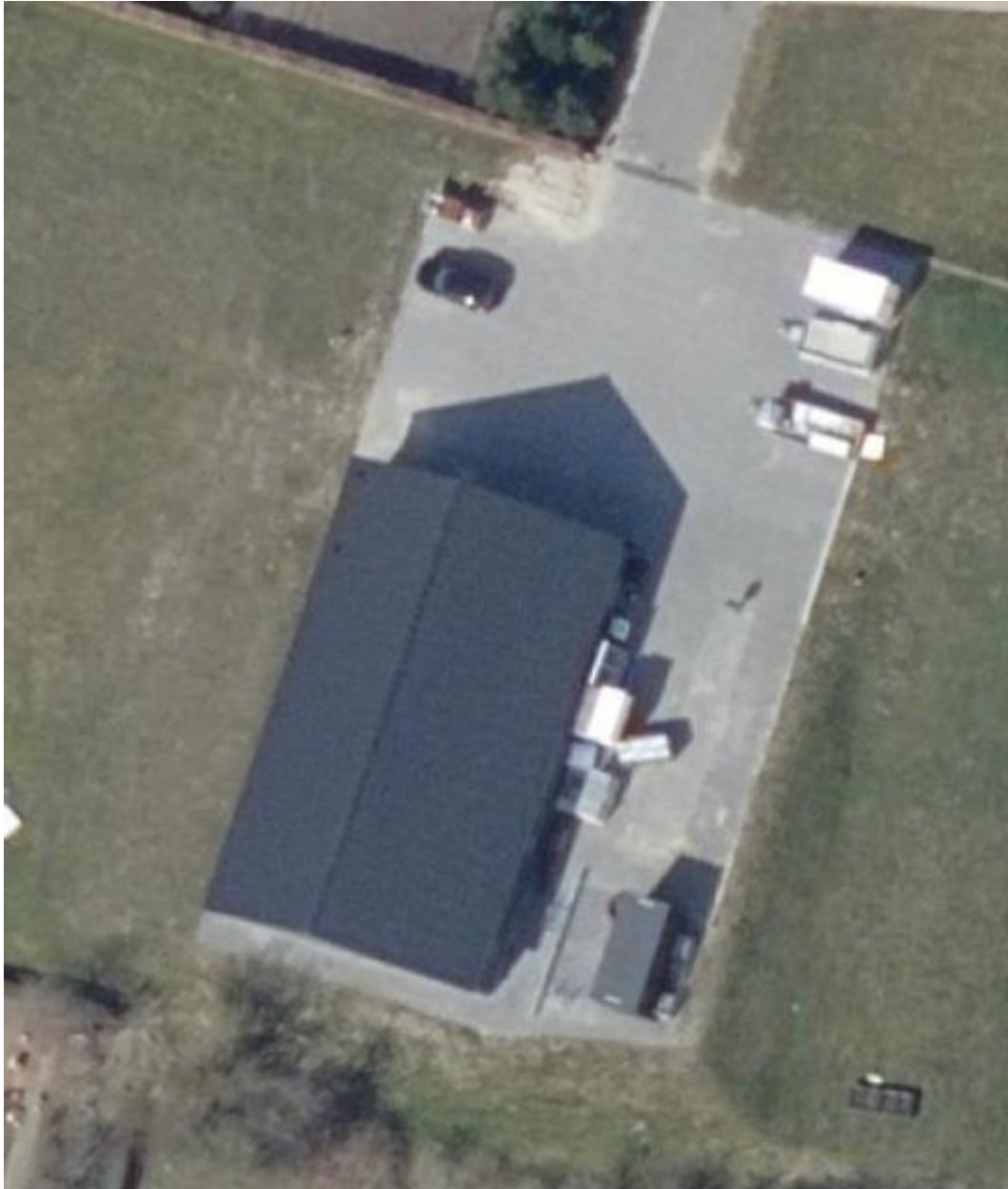
Bilag 3

Danmarks Arealinformation: 2020



Bilag 4

Danmarks Arealinformation: forår 2022

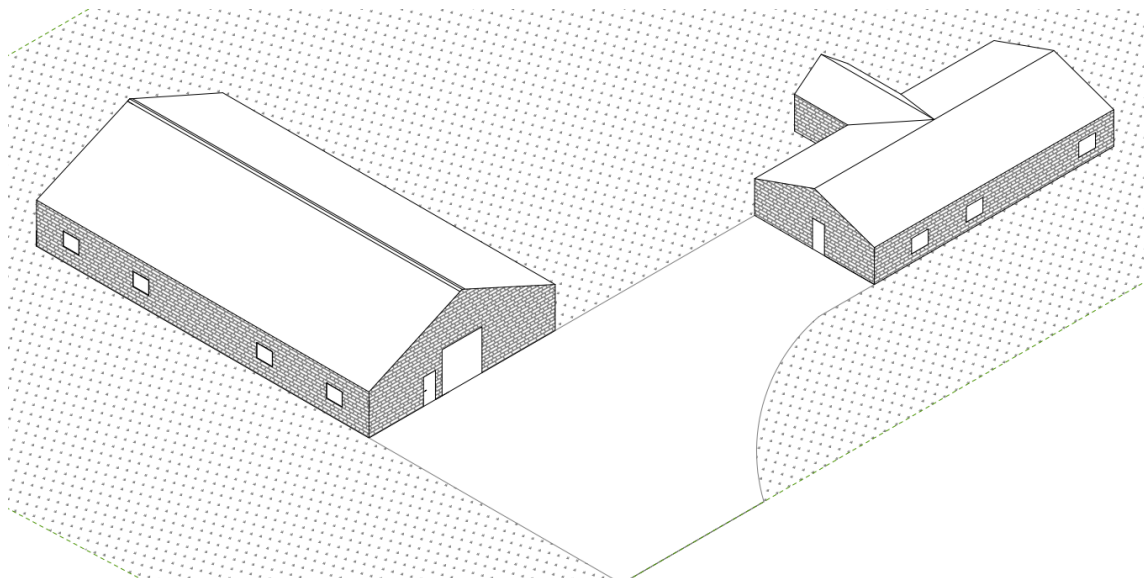


Bilag 5

Krak: markeret areal ca. 380 m²



Bilag 6



Bilag 7

Der er ikke nogen begrænsning i forhold til om man kalder en bygning garage eller industribygning, da det er anvendelsen af bygningen er der væsentlig i den forbindelse. Ofte vil grundens størrelse være en begrænsning i forholdt il garagestørrelsen på grund af bebyggelsesprocenten eller afstand til skel, men her har vi at gøre med en særlig stor byggegrund i byzone.

- 1) Jeg har modtaget en tegning med endnu et mål til skel samt oplysning om at kiphøjden er 6.1m over gulv (så det må være 6.3m over niveauplan).
- 2) Vi spørger ansøger.
- 3) Der er søgt om et enfamiliehus og privat garage og ikke erhverv. Der vil ikke kunne drives tømmerværksted i erhvervsøjemed, men ejer kan i begrænset omfang benytte din private garage til at opbevarer maskiner, biler i garagebygningen under forudsætning af at området karakter af boligområde ikke ændres.
- 4) Vi spørger ansøger.

Bilag 8

Beskrivelse af bruge af 357 m garage/ hobby værksted

Min meget stor hobby er at sejle jetski i hele verden og det betyder at jeg har brug for god plads til at kunne opbevare ski og udstyr og værksted til servicering af det

Jeg er indehaver af Keller teknik og montage som er en virksomhed der udlejer mandskab indenfor industrien og entreprenør branche med 7 ansatte .

De ansatte møder ude på den plads som de er udlejet til ,det betyder at det kun er mig der kommer på adressen hver dag , sjældent de ansatte henter værktøj, da de har firmabil hvor deres værktøj er i , hvis de skal bruge noget fra lageret så har jeg det med til dem

Opbevaring : Autocamper – veteranbil – 80m2

Hobbyværksted jetski 100 m2

Fyrrum toilet 20 m2

Lager til værktøj 50 m2 erhverv

Garage til privat bil – firmabil – trailer 80 m2

Værksted til haveredskaber – havetraktor 18 m2

Bilag 9

Planlagt arbejde

Redegørelse:

Det drejer sig om at få bygningen godkendt til lovliggørelse af kontor & personalefaciliteter.

Ebru Kuscü

Fra: Rasmus Andersen <rasmus_a@hotmail.com>
Sendt: 3. oktober 2022 23:11
Til: Kim Poulsen
Emne: Skovgårdsvej 6 4200 - Lovliggørelse af kontor-, personalefaciliteter og lager

Hej Kim

Angående nabohøring om Skovgårdsvej 6, 4200.

Vi er ikke helt sikre på, hvad vi svarer på. Der bliver skrevet meget forskelligt. Hvis jeg snakker med Anders Keller, så handler det om at hans bror skal kunne sidde på kontoret i hans private garage, og den ene mand har vi ikke noget imod. Men vi har vores betænkelighed ved at der bliver drevet tømre forretning på grunden. Det ændrer sig igennem året hvor mange, men der møder dagligt folk på grunden, der kommer for at hente lærlinge eller værktøj, eller at smide affald på trailer. Og set i lyset af at han i 2017 havde 7 ansatte og nu har 12, hvor mange ansatte er der så om 5 år. Og hvor meget trafik vil der være til den tid, hvis vi siger OK til 1 mand?

Vores naboer fortæller os, at garagen, der er bygget nu, først var ansøgt som en erhvervsbygning, men at der blev givet afslag. Og så blev det ændret til en privat garage. Er det sandt?

Anders er god til at rydde op og tingene står pænt på grunden, dog står der en firmacontainer langs bygningen og en del stillads, der er opbevaret, som vi forstår det på det du skriver Kim, så må disse ting ikke være der? Og igen i takt med at firmaet bliver større, vil der så komme mere oplagring.

Lige nu står der selvfølgelig en del materiel til deres privat hus, og det er selvfølgelig helt i orden.

Vi kan ikke genkende at der bliver leveret varer tidligt om morgenen, men vi kan hører og se at de ansatte møder mellem 5 og 6 om morgenen.

Så tror vi gerne vil vide, hvad vi giver tilladelse til

- Kontor til 1 person?
- Personalefaciliteter, er det til 1 person eller til alle i firmaet?
- Lager, hvor skal det være henne?

Venlig hilsen

Pernille og Rasmus Andersen

Marysvej 8

Ebru Kuscü

Fra: JimmiW Hansen <jimmiwhansen@hotmail.com>
Sendt: 3. oktober 2022 09:57
Til: Kim Poulsen
Emne: Naboorientering

Bemærkninger ang. Skovgårdsvej 6 ifg. Marysvej 2

Vi oplever at der drives virksomhed fra Skovgårdsvej 6 og har gjort det i nogle år. Der er, daglig, aktivitet om morgenen og om eftermiddagen. Her ser vi personale i firmabiler og lastbiler med varer til firmaet.

Vi er ikke så berørt af støjen fra adressen som de nærmeste naboer, men er bekrymret for området og dets udvikling, hvis der må drives virksomhed på adressen.

Hvis der i dette tilfælde gives lov til at drive virksomhed, hvor stopper det så? Er flere selvstændige i området der også vil få lov at omdanne deres parcel til erhverv?

Vi forstår slet ikke at den firmabygning (på over 300 m³) har fået lov til at blive bygget i første omgang, da den i den grad er brydende for områdets karakter som et parcelhuskvarter.

M.V.H
Pernille Barhny og Jimmi Hansen
Marysvej 2
4200 Slagelse

Hej Kim

Nedstående svar afgivet på vejene af Skovgårdsvej 2 og 4.

Fremad vil Skovgårdsvej 2 og 4 være benævnt SG2-4

Til kommentar til Nabohørings sag 21-020150K er det ikke muligt at tage konkret stilling til bilag Brand(1).pdf, IMG_3849.jpg, IMG_3850.jpg, IMG_3851.jpg og IMG_3852.jpg. Da adgang for ejendommene Skovgårdsvej 2 og 4 ikke er muligt pga. manglende tilladelse til dokument adgang på bygogmiljoe.dk.

Vi er dog af den holdning ang. Spørgsmålet om lovliggørelse af kontor- personalefaciliteter og lager, godt kan accepteres så længe at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandre yderligere.

Hvad så med ”andre erhvervstyper”? – JF. SR var det mere flyvs og SR kunne ikke finde en uddybning af dette i lokalplanen – Men SR mente at det var erhverv som havde karakter af liberalt erhverv, men ikke helt hørte ind under dette - f.eks. serviceerhverv. Men det centrale i dette var forudsætningerne i §4 stk 2. for at give tilladelse. SR mente også at denne formulering om ”andre erhvervstyper” ville man ikke bruge i dag og slet ikke uden en nærmere præcisering af hvad der menes.

Foreningens klager mener også at håndværker virksomheden ikke er liberalt erhverv og at denne type virksomhed ikke bør være i et villakvarter, men i et industrikvarter eller på en gård, hvor man ikke fjerner naboernes forudsætninger for deres valg af boligområde.

SG2-4 kan godt tilslutte sig argumentet om en håndværker virksomhed ikke er et liberalt erhverv. Argumentet om andre erhvervstyper enten defineres og så skal lokalplanen ændres, eller også bør man se bort for det argument.

Hvad menes med ”at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres” – JF. SR vil det sige, at *ejendommen skal ligne de andre ejendomme og ikke udskille sig nævneværdig fra dette, det vil sige det skal*

3

ikke ligne et industriområde men en beboelsejendom. Og der skal ikke stå oplag på grunden som ikke er normalt hørende hjemme på en parcelhusgrund. Her henviser hun også til §10 stk. 4, stk. 5 og stk. 6 som er en rette snor for at der ikke skal stå oplag på grunden såsom en vognpark, trailer, container, gravemaskiner, stillads, byggematerialer mv., men at bebyggelsen skal anlægges som en beboelsejendom og at de omkringliggende arealer skal anlægges som have.

SG2-4 Kan ikke genkende kommentarerne ang. §10 stk.4 stk. 5 og stk. 6. Dette virker som et fortolkningsspørgsmål.

SG2-4 har ikke oplevelsen af hverken hurtig eller tungtrafik som måtte besøge Skovgårdsvej 6.

Ligeledes det fremsatte argument omkring et stort rend af medarbejder, som vi heller ikke har oplevet i løbet af de sidste 2 år, hvor vi hver især har været tilflyttet til skovgårdsvej.

SG2-4 kan ikke genkende det generelle billede, som forsøges tegnet af Skovgårdsvej 6 gøren og laden. Vi oplever dem som venlige og imødekommende naboer, som er løsnings orienteret for evt. nabo ønsker.

Yderligere handler bestyrelsen for grundejerforening på vegne af 4 grundejer, hvor 2 er tidligere og nuværende medlem af bestyrelsen.

SG2-4 er blevet bekendt med bestyrelsen har fremsendt et skriv gennem deres advokat, dette bør tillægges sagen til gennemlæsning.

Ligeledes anbefaler vi der sættes fokus på dialog og evt. konflikthåndtering for at fremme det gode naboskab.

Vh.

Sofia Brylle Vedelskov & Peter Brylle Vedelskov
Skovgårdsvej 2

Louise Bærens Jensen & Rune Bærens Jensen
Skovgårdsvej 4

Slagelse Kommune
Byggeri
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Vagn Sanggaard Jakobsen (H)
Martin Falk Rømer (H)
Ole Kjær (H)
Anja Falk Rømer

Att: Kim Poulsen (kipou@slagelse.dk)

Ringsted, den 4. oktober 2022
J.nr. 230-035670

Skr.: Sati Meric Cetin
E-mail: smc@ladefoged-advokatfirma.dk

Vedr.: sagsnr. 21-020150K - Høringssvar i forbindelse med ansøgning om lovliggørelse af virksomhedsaktiviteter på ejendommen Skovgårdsvej 6, Slots Bjergby, 4200 Slagelse

Som advokat for Grundejerforeningen Skovgårdsparken skal jeg herved fremsende grundejerforeningens bemærkninger i anledning af den iværksatte nabohøring af 20. september 2022 vedrørende ejeren af ejendommen, Skovgårdsvej 6, Slots Bjergby, 4200 Slagelses ansøgning om lovliggørelse af virksomhedsaktiviteter på adressen.

Indledningsvis bemærkes, at grundejerforeningen opfatter det som sin opgave og sit ansvar at varetage anliggender af fælles interesse for medlemmerne af grundejerforeningen herunder, at formålene med den for grundejerforeningens område gældende lokalplan nr. 319 (boligområde Øst for indre Skælskør Landevej i Slots Bjergby) overholdes.

Det fremgår af lokalplanens § 1, at formålet med lokalplanen bl.a. er:

”at fastlægge rammer for områdets anvendelse til boligformål”

og videre i lokalplanens § 4:

”Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Bebyggelsen må bestå af åben-lav parcelhusbebyggelse samt tæt-lav bebyggelse som f.eks. rækkehusbebyggelse, dobbelthushusbebyggelse. Der må kun opføres eller indrettes 1 bolig på hver ejendom.”

Møllegade 7
DK-4100 Ringsted
Telefon + 45 57 67 03 44
Telefax + 45 57 61 88 40

Bank: Danske Bank
Konto nr.: 4343 352 409 4282

ladefoged-advokatfirma.dk
MobilePay 491452

[...]

*Ved etablering af åben-lav parcelhusbebyggelse kan der i forbindelse med den enkelte bolig, tillades, at der drives liberalt erhverv og andre erhvervs-
typer under forudsætning af:*

[...]

- *at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres*
- *at områdets karakter af boligområde ikke brydes herunder ved skiltning eller lignende*
- *at virksomheden overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for så vidt angår forureningsvirkninger i forhold til boligområder og enkeltboliger i og udenfor lokalplanområdet (fx røg, støj og lugt)*

Det er grundejerforeningens opfattelse, at det er evident, at ejeren af ejendommen, Skovgårdsvej 6, 4200 Slagelse, udnytter denne erhvervsmæssigt, og driver sin tømrervirksomhed herfra. Der er således talrige eksempler på, at ansøgers personale er mødt ind på ejendommen og i løbet af dagen møder på ejendommen i firmabiler, ligesom byggematerialer ofte leveres til ejendommen, og at der på ejendommen henstår oplag af hjælpematerialer til brug for ansøgers/ejerens tømrervirksomhed.

I skærpende retning skal kommunens opmærksomhed henledes på, at ejendommen, Skovgårdsvej 6, 4200 Slagelse, delvist er et hævet areal i forhold til de omkringliggende ejendomme med den konsekvens, at trafik på ejendommen ikke blot medfører støjgener, men tillige gener i relation til lys fra biler m.v., som grundet det hævede areal, generer de omkringliggende ejendomme.

For god ordens skyld skal det understreges, at grundejerforeningen ikke har bemærkninger til, at der i en imidlertid periode, hvor ansøger er i gang med at opføre en villa, er gener fra ejendommen i relation til opførelsen herunder med til- og frakørsel med tunge køretøjer, støj m.v. Derimod ser grundejerforeningen med stor tilfredshed på, at området efterhånden færdigudbygges. Grundejerforeningens eneste anke i relation til ejeren i relation til Skovgårdsvejen 6, 4200 Slagelse, er den erhvervsmæssige udnyttelse af ejendommen.

Af nabohøringen fremgår, at ejeren har søgt om lovliggørelse af den erhvervsmæssige udnyttelse af ejendommen. Henset til den ovenfor angivende gengivelse af formålet med lokalplan 319, er der en meget snæver grænse for, hvilke erhverv der kan forefindes i lokalplanområdet henset til, at denne i henhold til formålsparagraffen er udlagt til anvendelse til boligformål. Ansøgers erhvervsvirksomhed er klart ikke omfattet af de erhvervs typer, der kan rummes indenfor lokalplanområdet.

Det er grundejerforeningens opfattelse, at Slagelse Kommune ikke vil have hjemmel til at dispensere fra bestemmelserne i lokalplan 319, jf. planlovens § 19, stk. 1, da en dispensation i givet fald vil være i strid med principperne i lokalplanen, herunder lokalplanens formål.

Det bemærkes i øvrigt, at Slagelse Kommune tidligere har givet afslag på erhvervsmæssig udnyttelse af ejendommen, og at ejeren ved sin ansøgning om lovliggørelse må anses at anerkende, at der netop er tale om en aktuel anvendelse af ejendommen i strid med lokalplanen.

Det er i øvrigt grundejerforeningens opfattelse, at ejeren af ejendommen, Skovgårdsvej 6, 4200 Slagelse, har fået byggetilladelsen til opførelsen af 357 m² privat garage på ejendommen på forkerte forudsætninger, idet denne "private garage" utvivlsomt er blevet opført til formål for og faktisk anvendt til brug for ejerens erhvervsmæssige virksomhed.

Det er i øvrigt hertil grundejerforeningens opfattelse, at Slagelse Kommune ikke burde have givet byggetilladelse til denne omfangsrige garagebygning på ejendommen, hvor der ikke samtidigt opførtes en beboelsesbygning, idet en ejendom, hvis bebyggelse alene består af en ekstraordinært stor garagebygning, ikke kan have karakter af en beboelsesejendom. Det bemærkes i relation hertil, at der – i strid med Planloven – ikke er gennemført nabohøring i forbindelse med kommunens byggetilladelse til det pågældende garagebyggeri.

Grundejerforeningen kan på ingen måde acceptere, at der dispenseres fra lokalplan 319's grundlæggende formålsbestemmelse om, at lokalplanområdet skal anvendes til boligformål. Denne forudsætning har været væsentlig for foreningens medlemmer ved etablering i lokalplanområdet. Området har karakter af et villakvarter med mange legende børn og ikke et industrikvarter.

Hvis der i strid med lokalplanens formålsparagraf dispenseres til erhvervsmæssig udnyttelse i dette tilfælde, vil der ud fra et lighedssynspunkt, ligeledes kunne gives dispensation til lignende aktiviteter på enhver anden matrikel i lokalplanområdet, hvorved området potentielt radikalt vil ændre karakter fra et boligområde til et blandet erhverv- og boligområde. Området vil m.a.o. miste karakter af et boligområde, hvilket er klart i strid med lokalplanens intention.

Som nævnt er det grundejerforeningens opfattelse, at der ikke er hjemmel til at udstede en dispensation til de aktuelle aktiviteter på ejendommen, og at der må ske en faktisk lovliggørelse af forholdene på ejendommen således, at ejeren af Skovgårdsvej 6, 4200 Slagelse, pålægges at ophøre med enhver form for erhvervsmæssig udnyttelse af ejendommen.

For god ordens skyld skal det afslutningsvis bemærkes, at jeg på grundejerforeningens vegne forbeholder mig ethvert retligt skridt i sagen herunder at indbringe sagen for Planklagenævnet, når kommunen har truffet afgørelse i sagen.

Venlig hilsen

Martin Falk Rømer
mfr@ladefoged-advokatfirma.dk