



HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1160

KIRKEHAVN
OMØ

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JANUAR 2017

HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. Det sker i høringsperioden, der finder sted, når lokalplanforslaget er blevet vedtaget af byrådet.

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog. Der er registreret i alt 2 bemærkninger inden for høringsfristen.

Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1160 for Kirkehavn på Omø. Planforslaget omfatter området markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 4. november 2016 til den 30. december 2016.



KIRKEHAVN, OMØ

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Ole Odsgård
Hov Agre 8, 4230 Skælskør
2. Lise Lotte Luukkanen og Jesper Mølgård
Søvej 20A, 4230 Skælskør

SAMMENFATNING

Herunder er bemærkningerne gengivet i resumé og med Slagelse Kommunes kommentarer til bemærkningerne vist til venstre. Nummeret refererer til oversigten over afsendere.

SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

Formålet med den nye lokalplan er at give mulighed for flexboliger. Baggrunden for dette er byrådets beslutning om at give mulighed for flexboliger i Slagelse Kommunes landområder generelt, herunder Omø. I de kommende år holdes der øje med udviklingen for at se, om flexboligordningen har den ønskede effekt i forhold til hussalg og kvalitet i boligmassen. Der vil også blive holdt øje med, om der ses en indvirkning på f.eks. udviklingen i befolkningstallet, bosætningsmønster, efterspørgsel på offentlig transport og service mm., således at der kan planlægges for og reageres hensigtsmæssigt på eventuelle forandringer. I forhold til udlændinges mulighed for køb af flexbolig gælder reglerne om køb af fast ejendom. For at kunne købe fast ejendom (helårsboliger, lejligheder, sommerhuse mm) i Danmark skal man have haft fast ophold/bopæl i landet gennem mindst 5 år.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Lokalplanens formål fremgår af bestemmelserne i § 1. Formålet er bl.a. "at sikre Kirkehavn som lokalcenter for Omø", jf. § 1.1.

Betegnelsen "lokalcenter" er videreført fra lokalplan nr. 47, som er en af de to lokalplaner, der sammenskrives i det fremlagte lokalplanforslag. Lokalplan nr. 47 er udarbejdet af tidligere Skælskør Kommune, bl.a. med det formål at fastholde Kirkehavn

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. OLE ODSGÅRD (OO)

OO ønsker, at de eksisterende lokalplaner bevares, og at muligheden for flexboliger tages ud af det fremlagte lokalplanforslag. OO mener, at flexboligordningen vil medføre, at Kirkehavn får karakter af sommerhusområde, og at mulighederne for egentlig helårsbeboelse på Omø vil mindskes. OO henviser i den forbindelse til, at der i de eksisterende sommerhusområder på øen findes ubebyggede grunde.

OO spørger, om kommunens beslutning om at give mulighed for flexboliger er taget på baggrund af et ønske fra Omøs side, f.eks. fra ø-udvalg, beboerforening eller private borgere. OO spørger også til antallet af solgte huse i Omø by, efter at flexboligordningen blev indført med lokalplan. Endelig spørger OO til flexboligordningens betydning for befolkningstallet på Omø, for færgedriften og for udlændinges muligheder for køb af huse på Omø.

OO efterspørger en definition af benævnelsen "lokalcenter" for Kirkehavn – om det f.eks. betyder, at der inden for området skal være boliger, kommunal/privat service mm.

som lokalcenter for Omø. Kirkehavn blev udlagt som lokalcenter i det daværende amtsråds Regionplan 1985-96.

Tidligere anvendtes "lokalcenter" til at betegne den mindste enhed i byhierakiet, der kunne inddrages i byzone. Et lokalcenter skulle opfylde visse krav til serviceforsyning, herunder skole og detailhandel. I dag anvendes betegnelsen "lokalcenter" om et område med butikker mv., som betjener en del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde eller lignende.

Lokalplan 1160 er udarbejdet alene med henblik på at give mulighed for flexboliger. Det har ikke været hensigten at ændre på andre planmæssige forhold, og derfor er betegnelsen "lokalcenter" videreført i formålsbestemmelserne.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Redegørelsen beskriver de eksisterende forhold i lokalplanområdet, herunder bebyggelse (s. 26). Det nævnes, at der findes flere bygninger, som er registreret som bevaringsværdige og optaget i Kommuneplan 2013. Herudover beskriver redegørelsen, at Omø som helhed er udpeget som kulturmiljø (s. 27).

Formålet med den nye lokalplan er at give mulighed for flexboliger. Der har ikke været et egentlig bevarende sigte med lokalplanen, og der er derfor heller ikke gennemført en yderligere kortlægning af bevaringsværdier inden for lokalplanområdet.

Planafdelingen indstiller: At der i redegørelsens afsnit om eksisterende forhold indsættes et kort, der viser de bevaringsværdige bygninger, der er optaget i Kommuneplan 2013 (SAVE 1-4).

I redegørelsens beskrivelse af lokalplanens baggrund, formål og indhold nævnes både lokalplan nr. 114 for genbrugsstationen

OO bemærker, at Museum Vestsjælland i deres udtalelse opfordrer til, at der ses nærmere på bevaringsværdier i Kirkehavn i forbindelse med den nye lokalplan. OO mener ikke at kunne se, at opfordringen bliver fulgt og peger på flere forskellige områder og steder af historisk betydning/værdi for Omø.

OO påpeger, at eksisterende lokalplaner for henholdsvis genbrugsstation og lystbådehavn bør nævnes i redegørelsen.

og lokalplan 1117 for lystbådehavnen (s. 20). Disse er ikke nævnt i afsnittet om lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning (s. 22).

Planafdelingen indstiller: At der i redegørelsens afsnit om lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning tilføjes følgende: "Lokalplan 1160 grænser op til to andre lokalplaner: Lokalplan 114, Minigenbrugsstation mv. ved Omø havn, og lokalplan 1117, Omø Lystbådehavn".

Bemærkningen henviser til afsnittet "Teknisk forsyning" i lokalplanens redegørelse (s. 29). Afsnittets tekst er ikke helt korrekt, da området i sin helhed er spildevandskloakeret fra SK Forsyning. Det bemærkes i øvrigt, at § 6.4 lyder "Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende spildevandsanlæg".

Planafdelingen indstiller: At følgende sætning i afsnittet "Teknisk forsyning" tages ud: "Dog ikke de østligste parceller i delområdet 3, som planlægges spildevandskloakeret".

Det er korrekt, at den nævnte fejl ses på kortbilag 3.

Planafdelingen indstiller: At fejlen på kortet rettes.

Bemærkningerne tages til efterretning.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

OO spørger, hvad der menes med, at de østligste parceller i delområde 3 "planlægges spildevandskloakeret".

OO påpeger en fejl i kortbilag 3, hvor vejen Langeklinten er benævnt Omø Havnevej.

2. LISE LOTTE LUUKANEN OG JESPER MØLGÅRD (LLL og JM)

LLL og JM er positive overfor, at det med den nye lokalplan bliver muligt at få tilladelse til flexboliger på hele Omø.

LLL og JM bemærker desuden, at lokalplanen med fordel kunne rumme mulighed for etablering af flere overnatningsmuligheder og evt. udvidelse af eksisterende overnatningstilbud i området nær havnen. LLL og JM påpeger, at flere overnatningsmuligheder er vigtigt for at øge turismen på Omø, og at disse bør placeres nær havnen, hvor der i forvejen findes forskellige aktiviteter for bl.a. turister, herunder færgehavn, badestrand, restaurant mm.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

Herefter følger bemærkningerne i deres fulde ordlyd. Rækkefølgen refererer til listen over afsendere på side 3.

Center for Teknik og Miljø
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Kommentar til forslag til lokalplan 1160, Kirkehavn, Omø - Høringssvar

Forslaget er en sammenskrivning af gældende lokalplaner 47 og 47 A, og den væsentligste ændring er muligheden for flexbolig.

Begrundelsen herfor kan finde på side 19 under Baggrund:

'Baggrunden for lokalplan 1160 er, at byrådet i Slagelse Kommune ønsker at give mulighed for flexboliger i kommunens landområder, herunder Omø.' – og der fortsættes: *'Flere steder i kommunen er det ikke muligt, fordi der er lokalplaner, der specifikt udlægger områder med beboelse til helårsboliger, hvilket der ikke kan dispenseres fra.'* – og det må jo præcis være gældende for de 2 nugældende lokalplaner, altså skal de ændres efter byrådets ønske!

Har der været rejst ønske om flexbolig mulighed fra Omøs side f.eks. gennem ø-udvalg eller beboerforening eller fra private?

Videre står der: *'En flexbolig er ikke omfattet af bopælspligten, og ejeren kan derfor anvende boligen som fritidsbolig året rundt.'*

Det må vel betyde, at Kirkehavn bliver det 3. sommerhusområde på Omø! – måske muligheden for brug af Omø som ferieparadis er fuldendt! – og på bekostning af muligheden for at bo på Omø hele året!

Videre står der: *'Hensigten med flexbolig-ordningen er blandt andet, at huse på landet og særligt i yderområder skal blive lettere at sælge. Ordningen skal desuden bidrage til at sikre kvaliteten i boligmassen i landets yderområder og medvirke til at skabe liv i tyndt befolkede områder.'*

Hvor mange huse er blevet solgt i Omø By efter indførelse af flexbolig muligheden?

Mig bekendt sker der det, at huse går på tvang, og opkøbes af den / de samme personer, som udlejer til 'sociale klienter'!

Hvilken betydning vil flexbolig ordningen have for Omøs samlede befolkningstal?

Hvilken betydning vil flexbolig ordningen have for færgedriften?

Vil udlændinge kunne købe huse i Kirkehavn og (Omø By)? (omgåelse af regel om udlændinges manglende mulighed for køb af sommerhuse)

Lokalcenter – *definition ønskes* – hvad skal være i et lokalcenter? – boliger (helårs??) og kommunale og private serviceordninger?

Museum Vestsjælland mener, at det er en god ide at se på *bevaringsværdier i Kirkehavn*, når nu lokalplanen ændres! – Det vil man ikke tilgodese??

F.eks. kunne nævnes erhvervshavn, lystbådehavn, færgehavn, digebyggeri, natur i forbindelse med Omø Sø, 'kotelet' grunde, historisk udvikling i bebyggelse fra havneområde, over andelsboliger til lejeboliger, Kirketorne, andelssmedje osv.

Lokalplan for Omø Genbrugsstation og Lokalplan for Omø Lystbådehavn bør nævnes i redegørelsen. (Mærkeligt at 2 områder i Kirkehavn ikke er omtalt.)

Kloakplanlægning: SK-forsyning – dog ikke de østlige parceller i delområde 3, som planlægges spildevandskloakeret? – Hvad menes?

Bilag 3 – kort – vejnavn – Omø Havnevej ændres til Langeklinten

Flexbolig-ordningen i Kirkehavn vil indføre et tredje sommerhusområde på Omø !

Den bevarende Lokalplan for Omø By er vedtaget med mulighed for flexbolig og indeholder et mindre sommerhusområde, hvor der er ubebyggede grunde. På Øret findes et område på 133 grunde, hvor der ligeledes er ubebyggede grunde. Hertil kommer klyngehusene (11 i alt) + planlovgivnings mulighed for yderligere udstykning af 44 grunde !

Omø ender som en 'helårsdød' sommerhus-ø ! Jævnfør set udvikling på flere svenske øer.

På positivsiden er: Flexbolig-ordningen kan lægge op til at blive skattetænker !

Gratis / reduceret betaling på færgeren ved folkeregister adresse på Omø + Øget kørselsfradrag !

Omvendt flexbolig-ordning, hvor der stilles krav om folkeregisteradresse på Omø, vil kunne øge tilflytningen ! – men det er jo nok ikke lige det der er tænkt på !

Jeg ønsker:

- at eksisterende lokalplaner bevares !

eller

- at Flexbolig-ordningen skrives ud af fremlagte forslag !

Med venlig hilsen

Ole Odsgård
Hov Agre 8, Omø
4230 Skælskør

Signe Marie Rohde

Fra: Elisabeth Parsner på vegne af Planhøring – officielle postkasse
Sendt: 2. januar 2017 10:51
Til: Signe Marie Rohde
Emne: VS: Kommentarer til lokalplan 1160

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Afmærket

Hej Signe

Til orientering. Der er arkiveret og kvitteret.

Venlig hilsen
Elisabeth Parsner
Teknisk assistent, Plan og Udvikling
Tlf: 58 57 33 64 | EAN: 5798007391850

Fra: Jesper Mølgård [DSB] [mailto:jesperm@dsb.dk]
Sendt: 27. december 2016 16:48
Til: Planhøring – officielle postkasse <plan@slagelse.dk>
Emne: Kommentarer til lokalplan 1160

Hej,

Vi har følgende kommentarer ifm høringen af forslag til lokalplan 1160.

Vi hilser forslaget om tilladelse til flexboliger velkomment. Det er et naturligt skridt og fornuftigt at det bliver gældende for hele Omø.

Vi finder at etablering af flere muligheder for overnatning (vandrehjem, udlejning af hytter) er meget væsentlig for at tiltrække flere turister til Omø. Disse skal placeres ved Omø havn da det er her der er mest liv, her folk ankommer med færgen, en attraktiv badestrand, restaurant og grill mv.. Det er derfor vigtigt at lokalplanen rummer disse muligheder, hvilket vi umiddelbart ikke kan se om den gør.

Nærheden til havnen er afgørende og mulighederne skal derfor være tilstede i delområde 1. Da Slagelse Kommune i sommeren 2016 solgte ejendommen på Søvej 12 søgte vi om udsættelse af salget så vi kunne afklare mulighederne for at etablere et mindre vandrehjem på ejendommen. Slagelse Kommune ønskede ikke at stoppe salgsprocessen, men det ændre ikke på at behovet fortsat er tilstede. Hvis Restaurant Perlen ønsker at udvide med flere hytter bør dette heller ikke være i strid med lokalplanen.

Med venlig hilsen

Lise Lotte Luukkanen og Jesper Mølgård
Søvej 20A
4230 Skælskør