



HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1191

PARKERINGSPLADS VED RESTAURANT,
DRØSELBJERGVEJ 92-94, STILLINGE STRAND

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 6 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. 1191, plan for etablering af ny parkeringsplads til restaurant i Kirke Stillinge. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 30. november 2018 til den 1. februar 2019.



OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Lene og Erik Christensen
Drøsselbjergvej 92+94, 4200 Slagelse
2. Advodan, på vegne af Henny Larsen og Ib Nielsen
Drøsselbjergvej 96, 4200 Slagelse
3. Hanne og Palle Lindstrøm
Bregnevej 17, 4200 Slagelse (Edvard Falcks Gade 4, 4. tv., 1569 Kbh. V)
4. Banedanmark, Christian Granzow Holm
Vasbygade 10, 2450 København
5. Grundejerfor. Blomstervænget, Poul Bjergved (fmd.)
Krokusvej 2, 4200 Slagelse (Stenosgade 7, 4. th., 1616 Kbh. V)
6. Hanne og Jørgen Jørgensen
Drøsselbjergvej 103, 4200 Slagelse

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:

Spørgsmålet om helårsstatus har været sendt videre til byggesagsafdelingen, der er myndighed på området. Slagelse Kommune mener ikke, at lokalplanen skal anvendes til at fastsætte, hvor vidt man kan bebo et sommerhus mere eller mindre. I et sommerhusområde vil det typisk være ejerforholdet, der fastsætter, om et sommerhus kan bebos hele året. Det vil i henhold til Planlovens § 40, stk. 2 være muligt at søge om dispensation til helårsbeboelse under særlige omstændigheder, bl.a. som bolig for ejeren eller forpagteren af en virksomhed. På denne måde vil helårsstatus følge ejeren og ophører efter en tidsbegrænset frist eller når ejendommen skifter ejer. Det betyder, at et sommerhusområde ikke langsomt og utilsigtet ændres fra sommerhusområde til almindeligt boligområde.

For så vidt angår skærve-belægning på parkeringspladsen, finder administrationen ikke, at der er belæg i påstanden om, at de skulle larme mindre end græsarmeringssten. Administrationen har telefonisk forespurgt sammenslutningen Dansk Beton og en specialist i IBF, Kim Falkenberg, der er en af landets største betonvarefabrikanter, der udtrykker, at græsarmeringssten ikke medfører væsentlig støj ved kørsel med lav hastighed, som er tilfældet på en parkeringsplads. Derimod er det et faktum, at skærver 'rasler', når man drejer skarpt – hvilket man typisk gør ved manøvrering i forbindelse med parkering. For så vidt angår støj,

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. Lene og Erik Christensen

Lene og Erik Christensen hæfter sig særligt ved, at de har søgt om at få helårsstatus på sommerhuset, Drøsselbjergvej 92, og at lokalplanen ikke forholder sig til dette. De beskriver, at de vil leje huset ud på helårsbasis til medarbejdere. Desuden argumenterer de for fortsat at kunne anvende skærver som belægning på parkeringsområdet, fordi de mener, at de larmer mindre end græsarmeringssten, som lokalplanen foreskriver. De beskriver, at de er urimeligt, at lokalplanen hindrer opstilling af boder, når kommunen samtidig beder restauranten om at bidrage med aktiviteter til Strandfestivallen. De beskriver til sidst, at de ikke forstår beskrivelsen, der fastlægger bestemmelser for skiltning – fordi skiltene har hængt der i mange år.

vurderes det, at ingen af de to belægningstyper er 'støvhæmmende' som sådan, og at de fleste støvgener må formodes at skyldes grusvejene, først og fremmest Bregnevej og Blomstervej.

Angående anken mod forbud mod boder, beskriver lokalplanforslagets § 8.5 netop, at det er muligt at opstille boder, når der blot er givet særskilt tilladelse til det.

Lene og Erik Christensen påpeger, at de ikke forstår bestemmelserne for skiltningen. Lokalplanforslaget kan selvfølgelig være vanskelige at forstå i visse situationer, men det er væsentligt, at lokalplanen bidrager til et solidt, æstetisk niveau, hvor det er muligt. Derfor opfordrer noten til lokalplanforslagets § 7.1 netop, at man tager kontakt til Slagelse Kommune for en forudgående dialog om skiltning. Det skal i øvrigt understreges, at lokalplanen ikke kan vedtages med tilbagevirkende kraft. Skilte, der ved vedtagelsen, må betragtes som lovlige, skal ikke ændres – selv om de kan være i strid med lokalplanens fremadrettede bestemmelser.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer i lokalplanteksten.

Beslutningen om udkørsel til Drøsselbjergvej er truffet af Erhvervs- og Teknikudvalget på mødet den 4. juni 2018. Det er denne beslutning, der ligger til grund for lokalplanforslagets udformning. Der er ingen tvivl om, at den øgede trafik- og parkeringsbelastning, den driftige restaurant medfører, er en reel udfordring for nærmiljø og trafikikkerhed. Uagtet, om den ekstra trafik ledes ad Blomstervej, som administrationen tidligere har anbefalet, ad Bregnevej som ret beset er tinglyst på ejendommen Drøsselbjergvej 94 eller direkte ud på Drøsselbjergvej, vil der kunne opstå farlige situationer – og der kan tales både for og imod den enkelte af mulighederne. Det er dog administrationens

2. Advodan, på vegne af Henny Larsen og Ib Nielsen

Henny Larsen og Ib Nielsen har via deres advokat fremsendt to dokumenter, hhv. selve bemærkningsdelen (dateret 25/1 2019) og et tillæg med supplerende oplysninger (dateret 31/1 2019). De indgår begge samlet her. De henviser desuden til, at de deler de synspunkter om parkeringspladsen, som Hanne og Palle Lindstrøm har sendt til kommunen (se pkt. 03, herunder).

Henny Larsen og Ib Nielsen nævner først og fremmest, at de finder det uhensigtsmæssigt at der etableres udkørsel til Drøsselbjergvej af hensyn til trafikikkerheden. De foreslår i stedet, at al udkørsel skal ske ad Blomstervej. De nævner – i tillægget – at der allerede nu er et 180 cm hegn under opførelse, og at det skaber dårlige oversigtsforhold ved udkørsel fra Bregnevej. De nævner i forlængelse heraf, at parkering på grunden bør være begrænset til kun at finde sted, når restauranten har åbent. Dernæst nævner de en række forhold, der primært handler om, at der

samlede opfattelse, at alternativet – som er den nuværende situation, hvor biler stilles tilfældigt i vejsiderne – medfører en større trafikikkerhedsmæssig risiko, end ved en mere 'organiseret' afvikling via en udkørsel fra grunden. Det betinger naturligvis, at oversigtsforholdene er i orden. Lokalplanens § 8.1 fastsætter højder på hegn samt, at hegn mod Bregnevej skal udføres, så der opnås tilstrækkelige oversigtsforhold ved udkørsel til Drøsselbjergvej.

Henny Larsen og Ib Nielsen anmoder om, at støj, larm og lysgener fra parkeringspladsen mindskes mest muligt, herunder at der ikke må tillades opstillet belysning på parkeringspladsen. Med lokalplanens bestemmelser fastlægges krav, der netop har til formål at reducere genevirkningerne for omgivelserne, bl.a. gennem hegning § 8.1 og krav til belægning § 5.8 (som beskriver at parkeringspladsen i delområde C, tættest på indsigerne, skal udlægges i græsarmingssten – og ikke grus, som advokaten nævner). Dog bør det af hensyn til nærmiljøet tydeliggøres, at der ikke tillades egentlig belysning på parkeringspladsen i delområde C.

Dertil kommer en række bemærkninger, der ikke vedrører lokalplanens indhold som sådan og/eller vedrører forhold uden for lokalplanafgrænsningen, bl.a. en række påstande om, at kommunen ikke i tilstrækkelig grad har håndhævet de gældende regler for ejendommen, som ejeren påstås ikke at overholde. Klager over disse forhold skal ikke håndteres via denne hvidbog, der omhandler lokalplanens specifikke indhold, men derimod til de myndighedsbærende, relevante afdelinger, f.eks. Slagelse Kommunes vejafdeling og byggesagsafdeling.

Planafdelingen indstiller, med baggrund i bemærkningerne, at følgende bestemmelser ændres:

§ 8.7 ændres fra:

allerede er sket en række ændringer på grunden – før lokalplanen er vedtaget, blandt andet opsætning af hegn, klargøring til indkørsel og mulighed for parkering på grunden. De nævner desuden, at belægningen på grunden ikke bør være grus men noget, der mindsker støj, larm, lysgener mm., specifikt at der ikke må tillades belysning på parkeringspladsen. En del af kommentarerne går på forventninger til kommunens ageren i forhold til at sikre lokalplanens overholdelse.

'Lyskilder må maksimalt have en højde på 3 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre'.

- til

'Lyskilder må maksimalt have en højde på 3 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre. Undtaget herfra er delområde C, hvor der ikke må opstilles belysning'.

Administrationen finder ikke påstanden om, at lokalplanen er ulovlig, korrekt. Dens bestemmelser gør det ikke muligt at udnytte lokalplanområdet på en måde, der ikke allerede finder sted i området, altså en restaurant med tilhørende parkering, lige som den ikke hindrer, at sommerhuset og grunden (delområde B og C) kan anvendes som sommerhus, nu og i fremtiden – den gør det blot muligt at etablere en aflastningsparkeringsplads. Først hvis der er tale om en erhvervstype, der ikke normalt kan findes i et sommerhusområde, og dermed strider mod kommuneplanens bestemmelser, kan lovligheden anfægtes.

Denne præcisering giver god mening, da den svarer til intentionen med bestemmelsen, der foreslås ændret, jf. indstillingen nederst.

Da der ikke sker en ændring af de matrikulære forhold på ejendommen, er det korrekt, at bebyggelsesprocenten skal beregnes for hele arealet. Den nuværende formulering må betragtes som en fejl, der bliver rettet, jf. indstillingen nederst. Da der ikke er udlagt byggefelter i delområde C, vil det ikke være muligt at opføre fremtidig bebyggelse her, og byggefeltets størrelse i delområde B vil begrænse bebyggelsesmuligheden her, så delområdet ikke overbebygges.

Administrationen finder det unødigt at skærpe bestemmelsen, så der aldrig vil kunne finde enkeltstående events sted. Ejerne har

3. Hanne og Palle Lindstrøm

Grundlæggende mener Hanne og Palle Lindstrøm, at forslaget til lokalplan 1191 er ulovligt, da sommerhusgrunden ændres til delvis erhvervsmæssig udnyttelse. De ser dog positivt på, at deres tidligere fremførte bemærkninger til lokalplanarbejdet i væsentligt omfang er medtaget. Da de har erfaring for, at kommunens henstillinger, påbud og forbud over for grundejeren ikke altid efterleves, beder de om, at formuleringerne i lokalplanen præciseres mest muligt. De foreslår konkrete rettelser i følgende bestemmelser:

5.3: Præcisering af, at de fysiske forhindringer for bilkørsel mellem delområde B og C skal være til stede, så længe arealet er udlagt til aflastningsparkering for Bedstes Hus.

6.6: Præcisering af, at bebyggelsesprocenten skal beregnes for hele matriklens areal og ikke for delområdet.

8.5: En skærpelse, så det ikke gøres muligt at udnytte grunden (delområde B + C) til anden erhvervsmæssig udnyttelse som boder, udendørs servering, loppemarkeder etc.

tidligere udtrykt, at de gerne vil afholde enkelte arrangementer, bl.a. loppemarked og deltagelse i strandfestivalen. Det er med til at skabe liv i området, og så længe det er begrænset til enkelte dage, må det betragtes som positivt for områdets udvikling og i øvrigt være tåleligt. Ikke mindst fordi bestemmelsen fastsætter, at det kun kan ske efter godkendelse fra byrådet i hvert enkelt tilfælde. Afgørelsen skal altid forholde sig til, at hver gang, der gives tilladelse til at anvende parkeringspladsen, skaber man fornyede parkeringsproblemer i området i det pågældende tidsrum – hvilket lokalplanen overordnet set ellers skulle løse. Derimod vil administrationen gerne i bestemmelsen understrege, at det i praksis handler om al erhvervsmæssig udnyttelse af delområde C (ikke B, hvor det ikke vil være muligt), hvilket tilføjes i § 3.3, jf. indstillingen nederst.

Lokalplanens § 9.1 og 9.2 har til formål at sikre, at lokalplanens bestemmelser i almindelighed er opfyldt inden ibrugtagning, herunder bl.a. vejadgang, etablering af hegn, adskillelse mellem delområde B og C, sti mellem delområde C og Blomstervej samt godkendt skiltning. Det er de respektive myndigheder, der skal sikre, at kravene er opfyldt.

Planafdelingen indstiller, med baggrund i bemærkningerne, at følgende bestemmelser ændres:

§ 3.3 tilføjes:

- enkeltstående events, enkelte dage om året, betinget af kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse og under størst mulig hensyntagen til den trafik- og parkeringsproblematik, der kan følge af en sådan godkendelse.

§ 5.3 ændres fra:

'Der skal ved etablering af beplantning, steler, sten eller andet skabes en fysisk forhindring, der hindrer bilkørsel mellem delområde B og C, når delområde C anvendes som parkeringsplads'.

- til

Hanne og Palle Lindstrøm nævner til sidst, at de forudsætter, at alle de krævede ændringer på grunden er godkendt af kommunen, før grunden tages i brug til aflastningsparkering.

'Der skal ved etablering af beplantning, steler, sten eller andet skabes en fysisk forhindring, der hindrer bilkørsel mellem delområde B og C, så længe der er anlagt areal til aflastningsparkering i delområde C'.

§ 6.6 ændres fra:

'Bebyggelsesprocenten for delområde B må ikke overstige 15 %'.

- til

'Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15% for delområde B og C tilsammen'.

Overskriften konsekvensrettes.

Der er i alle tilfælde tale om mindre, tekstmæssige ændringer, alene med formålet at præcisere de intentioner, der allerede er indeholdt i lokalplanforslaget.

Administrationen har ingen bemærkninger hertil.

Administrationen noterer sig, at Grundejerforeningen Blomstervænget deler Erhvervs- og Teknikudvalgets beslutning om udkørsel til Drøsselbjergvej. Det er tydeligt, at der ikke er enighed blandt naboerne om dette spørgsmål, som det ses af andre bemærkninger.

Bemærkningen om skiltning af korttidsparkeringen langs Blomstervej (delområde B) er allerede omfattet af § 5.6.

Grundejerforeningen peger på vigtigheden af, at parkeringspladsen i delområde C er etableret for at afhjælpe et trafikalt problem i området, hvorfor den ikke – bortset fra et par enkelte gange om året – bør tillades anvendt til andre formål. Denne bemærkning er en lidt lempeligere betragtning end i bemærkningerne i pkt. 3

4. Banedanmark, Christian Granzow Holm

Banedanmark har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

5. Grundejerfor. Blomstervænget, Poul Bjergved og Jens Lydolph Nielsen

Grundejerforeningen udtrykker, at de grundlæggende ser positivt på Bedstes Hus som nabo, og at den positive udvikling for virksomheden har medført trafikale problemer, som kan løses med lokalplanen. De finder, at lokalplanen har fundet den bedste løsning med udkørsel til Drøsselbjergvej og anerkender dermed den politiske beslutning herom (Erhvervs- og Teknikudvalget, 4. juni 2018). De peger på, at den af- og pålæsningsparkering, der er beskrevet i lokalplanen (langs Blomstervej) ikke må udvikle sig til at blive permanent parkering, og at skiltning bør tydeliggøre begrænsningen. Grundejerforeningen nævner desuden, at det er væsentligt, at aflastningsparkeringen ikke udnyttes til andre formål end parkering, måske bortset fra de par gange om året, restauratøren (på høringsmødet) tilkendegav, at arealet kunne bruges til andet, f.eks. ifm. den årlige strandfest.

Grundejerforeningen nævner til sidst, at der helt grundlæggende bør arbejdes med trafikikkerheden i området men anerkender, at det ligger uden for lokalplanens formål. De anbefaler, at sagen rejses over for Erhvervs- og Teknikudvalget.

(Hanne og Palle Lindstrøm). Administrationen tilslutter sig grundejerforeningens synspunkt, der allerede er foreslået tilgodeset med indskærpelsen i § 3.3 (se foregående side).

Angående en løsning af den generelle trafikikkerhed i området, primært på Drøsselbjergvej, ligger det, som grundejerforeningen skriver, uden for lokalplanens område. Til orientering var der enighed om på orienteringsmødet i december 2018, at emnet bør tages op særskilt i Erhvervs- og Teknikudvalget. Vejafdelingen opfordres til at vurdere trafikikkerheden i området.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer i lokalplanteksten.

Hanne og Jørgen Jørgensens bemærkning om, at de ønsker udkørsel til Blomstervej fra lokalplanens delområde C, deler de med andre. Administrationens bemærkninger fremgår derfor af pkt. 2 (Henny Larsen og Ib Nielsen), der sammenfattende kan beskrives sådan, at beslutningen om udkørsel til Drøsselbjergvej er truffet af Erhvervs- og Teknikudvalget i juni 2018. Denne beslutning ligger til grund for lokalplanens bestemmelser. I høringsperioden er der kommet både positive og negative bemærkninger til denne beslutning, men der synes ikke at være kommet nye begrundelser for en ændring af bestemmelserne om vejadgang. Men administrationen vil tage trafikikkerhedsspørgsmålet op separat, som nævnt i kommentarerne til pkt. 5 (Grundejerforeningen Blomstervænget).

For så vidt angår bemærkningen om, at der tidligere er sket ulovligheder på Drøsselbjergvej 92 og 94, må administrationen henvisse til de konkrete, relevante myndigheder i det enkelte tilfælde. Dog vil § 9.1 og 9.2 sikre, at ulovlige forhold, der strider mod lokalplanens bestemmelser kan forlanges bragt til ophør. Det kan f.eks. være hegn, der ikke overholder de krav til udformningen, som lokalplanen fastsætter.

6. Hanne og Jørgen Jørgensen

Hanne og Jørgen Jørgensen har primært indvendinger imod udkørslen fra p-pladsen til Drøsselbjergvej. De peger på, at det skaber et trafikikkerhedsmæssigt problem, lige som lysindfald fra udkørende biler vil genere deres ejendom lige overfor. De anbefaler derfor, at der i stedet skal laves udkørsel via Blomstervej.

Derudover kommenterer Hanne og Jørgen Jørgensen på tidligere forhold, blandt andet at ejerne af Drøsselbjergvej 92 har overbebygget grunden, lige som de har taget Drøsselbjergvej 94 i anvendelse til bl.a. parkering og opført hegnskonstruktioner, før lokalplanen er vedtaget.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer i lokalplanteksten.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Ole Lund Sørensen

Fra: restaurant@bedsteshus.dk
Sendt: 5. december 2018 12:23
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: lokalplan 1191

Kommentarer til lokalplan 1191.

Ang. 5.8 Græsarmeringssten. Belægning i dag er skærver som på områdets andre parkeringspladser, da det er det mest støjsvage og det mindst støvende kontra græsarmeringssten som buldrer ved kørsel på det, og som generer områdets naboer og gæsterne i restauranten. Skærverne støver ikke men støvet kommer derimod fra hurtig kørende biler på grusvejene Bregnevej og Blomstervej.

Vi kan ingen steder i lokalplanen finde noget om huset på grunden som helårsbeboelse hvilket vi ansøgte om i brev fra d. 28.aug.2017 til Ole Frimann. Vi har endvidere skrevet det i vores brev til Darrin Bayliss d. 15.sept.2017. I dette brev skulle vi overfor Darrin beskrive hvad formålet var med grunden. Der beskrev vi både det med helårsstatus samt at vi ville have mulighed for arrangementer enkelte dage såsom loppemarked.

Vi har i vores ansøgning lagt stor vægt på, at vi ønskede husets status ændret til helårsbeboelse, da det skal kunne bruges til udlejning i forbindelse med restauranten. Vi har hele tiden på tænkt at bruge huset til personalebeboelse da det er svært at få personale fra lokalområdet. Vi kan ikke forlange at en evt. kok/tjener skal fraflytte huset i de få måneder hvor restauranten holder vinterlukket. Så en helårsstatus på huset er altafgørende for udlejning.

Med hensyn til arrangementer er vi bl.a. i år fra kommunens side blevet bedt om at bidrage med noget til Strandfestivalen gennem Puk, Slagelse kommune. Vi bidrog med Vild med senior dans, Syng med eftermiddag samt med-sponsor til Slagelse Motionsklubs store strandløb. Dette var tre store tiltag i arrangementet og det krævede opsætning af borde, stole samt boder på grunden. Det virker urimeligt at I nu indskriver at vi ikke må opsætte boder samtidig med I ønsker vi skal deltage for vores egne penge.

Vi forstår ikke jeres beskrivelse af skiltning ved selve restauranten da det er skilte som har hængt der mange år, vi har kun udskiftet navn og logoet.

Dette er pt de ændringer som vi ser mangler for at kunne gennemføre lokalplanen.

Bedste hilsner
Lene og Erik Christensen



Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Sendt pr. mail til plan@slagelse.dk

Bemærkninger til forslag om lokalplan nr. 1191

Som advokat for Henny Larsen og Ib Nielsen, Drøsselbjergvej 96, 4200 Slagelse, fremsendes hermed bemærkninger og kommentarer til lokalplansforslag nr. 1191.

Indledningsvis skal jeg understrege, at mine klienter er meget imod parkeringsplads i et sommerhusområde. Jeg er i besiddelse af kopi af skrivelse fra Hanne og Palle Lindstrøm, der er fremsendt til Kommunen den 17. december 2018, og hvortil jeg kan oplyse, at mine klienter fuldt ud tilslutter sig indholdet af denne skrivelse. Af samme grund har jeg ikke i nærværende skrivelse gengivet de punkter, der fremgår af det nævnte brev, og jeg beder Kommunen notere, at de samme synspunkter skal gøre sig gældende for mine klienter.

I det følgende skal jeg komme med en række supplerende bemærkninger til lokalplansforslaget:

Udkørsel til Drøsselbjergvej:

Af lokalplanen fremgår det, at man agter at etablere udkørsel til både Drøsselbjergvej og Blomstervej. På vegne af mine klienter skal jeg meddele, at udkørslen til Drøsselbjergvej ikke findes hensigtsmæssig, idet Drøsselbjergvej er en utrolig befærdet vej, og en udkørsel vil være uhensigtsmæssig for trafiksikkerheden på Drøsselbjergvej. Endvidere er det ikke hensigtsmæssigt, at busstoppestedet rykkes. I stedet foreslås det, at der alene sker udkørsel via Blomstervej, hvor restauranten ligger, hvilket vil være til mindst mulig gene for øvrige beboere og tra-

SLAGELSE

Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Tlf. 57 86 46 00

www.advodan.dk

Dato 25. januar 2019

Sag nr. 53015

Advokat
Peter Trinskjær
petr@advodan.dk

Sagsbehandler
Mette Skovgaard Kragh /
PETR

Dir. tlf. 57 86 46 68
mesk@advodan.dk

ADVOKATERNE:

Helge S. Poulsen, H
Jens Iversen, L
Jens Otto Johansen, H
Louise Lecanda, L, CIPP-E
Mie Rahbek Thomsen
Peter Trinskjær, H
Steen Djurtoft, H
Malene Løkkegaard, CIPP-E, CIPM
Henrik Bregnhøj Bøgeriis, fm
Maja Juhl Sørensen, fm

CVR 21356530

Bank
4343 0006007120

fikken i øvrigt. Samtidig vil indkørsel via Blomstervej give mulighed for, at restaurationsejerne kan bevare overblik over, hvem der parkerer på grunden, således at parkeringen alene anvendes af gæster til Bedstes Hus. Der gøres opmærksom på, at der på nuværende tidspunkt er tinglyst udkørsel på Bregnevej. Vi formoder, at kommunen iværksætter, at denne tinglyste indkørsel slettes, og at den nye indkørsel registreres på ejendommen i stedet.

Forholdene i øvrigt:

På nuværende tidspunkt – dvs. inden lokalplanens endelige vedtagelse – er der allerede iværksat opsætning af hegn på grunden, der er gjort klar til indkørsel m.v. Trods information herom til kommunen, er disse forhold og dispositioner ikke blevet stoppet undervejs. Tværtimod har Kommunen nægtet disse forhold. Det skal klart understreges, at kommunen i denne sag ikke har grebet ind som nødvendigt – der er ikke sket tilstrækkelig håndhævelse af reglerne. Tværtimod har man uden sanktioner tilladt restaurationsejerne foretage diverse ændringer af grund, anvende denne som parkeringsplads INDEN lokalplan er vedtaget, der er sket ændring af rabat på Bregnevej uden tilladelse m.v. Jeg skal understrege, at kommunen tager dette til efterretning i forhold til fremtidige dispositioner fra restaurationsejerne, herunder at man sørger for løbende at påse, hvorvidt forholdene i den endelige lokalplan overholdes, og at der gribes tilstrækkeligt ind, hvis dette ikke er tilfældet. Kommunen pålægges at sørge for, at parkering på grunden samt øvrige arbejder IKKE udføres før den endelige lokalplan foreligger. Alt dette er af hensyn til et fremtidigt samarbejde mellem beboerne og restaurationen, og da det tillige er i kommunens interesse, at reglerne overholdes. Det er hensigtsmæssigt, at man fra Kommunens side medvirker til at skabe et ordentligt miljø, hvor man ikke tilgodeser restaurationsejerne alene.

Det findes betænkeligt, at der rent faktisk vil ske udlejning af sommerhuset på den pågældende grund, herunder er det tvivlsomt om der findes nogen, som ønsker at leje et sommerhus midt på en parkeringsplads. Mine klienter er i høj grad i tvivl om, hvorvidt de oplysninger, som kommunen er i besiddelse af, stemmer overens med de faktiske hensigter med ejendommen på grunden.

Ved vedtagelse af lokalplanen skal jeg anmode om, at der tages stilling til, hvorledes støj, larm, lysgener m.v. fra parkeringspladsen mindskes mest muligt, og at der iværksettes etablering af hegn, buske eller lignende, således at beboere på de omkringliggende ejendomme generes mindst muligt af parkeringspladsen. Kommunen bør overveje det visuelle i forhold til etablering af hegn m.v. idet der netop er tale om et sommerhusområde. Endvidere bør kommunen overveje en hensigtsmæssig belægning på grunden, således at støv fra parkeringspladsen ikke generer de omkringliggende ejendomme. Af lokalplanen fremgår, at belægningen bl.a. skal være grus. Det skal præciseres i lokalplanen, hvilken belægning, der skal være på grunden, således at denne er til mindst mulig gene for de omkringliggende ejendomme. Grus er ikke en hensigtsmæssig belægning. Dette er særligt henset til, at der i sommerperioden vil være en hel del trafik til og fra parkeringspladsen.

På vegne af mine klienter skal jeg afslutningsvis anmode Kommunen om at sørge for reetablering af rabatten på Bregnevej, og at der følges op på reetableringen, når lokalplanen er endeligt på plads, idet vi bemærker, at rabatten på Bregnevej endnu ikke er reetableret.

Såfremt nærværende skrivelse giver anledning til spørgsmål, er I velkomne til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Peter Trinskjær

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Sendt pr. mail til plan@slagelse.dk

Vedrørende lokalplanforslag nr. 1191.

Under henvisning til partshøringssvar fremsendt til kommunen den 25. januar 2019 skal jeg hermed fremsende en række supplerende oplysninger på vegne af Ib Nielsen og Henny Larsen, Drøsselbjergvej 96. Oplysningerne fremsendes idet mine klienter havde en række supplerende bemærkninger til lokalplansforslaget.

Til støtte for det anførte vedrørende opførelse af hegn, herunder at hegnet skal være hensigtsmæssigt, skal det nævnes, at det hegn, som allerede på nuværende tidspunkt er under opførelse, er 180 cm højt og er sat helt i skel mod Drøsselbjergvej. Dette skaber utrolig dårlige oversigtsforhold ved udkørsel fra Bregnevej, og derfor kan det potentielt skabe farlige situationer – særligt henset til mængden af trafik på Drøsselbjergvej. Ved beslutning om, hvilken type hegn der skal etableres på grunden, skal kommunen således nøje overveje hegnets størrelse, type, udformning – både så det falder naturligt ind i sommerhusområdet, men også så det er til mindst mulig gene for øvrige beboere og trafikken i det hele taget. Det kan ikke komme de øvrige beboere til skade, at restaurations-ejerne iværksætter etablering af hegn inden der foreligger en endeligt vedtaget lokalplan.

Det er væsentligt for de øvrige beboere, at der ikke er tale om en helårstilladelse til parkering, men at parkeringen alene skal tillades restaurantens gæster, og derfor udelukkende må benyttes, når restauranten holder åbent. Som tidligere anført er det vigtigt, at kommunen sørger for at håndhæve dette – både af hensyn til at der er plads til parkering for gæster til restauranten men også af hensyn til øvrige beboere, og de gener en parkeringsplads vil medføre for disse.

SLAGELSE

Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Tlf. 57 86 46 00

www.advodan.dk

Dato 31. januar 2019

Sag nr. 53015

Advokat
Peter Trinskjær
petr@advodan.dk

Sagsbehandler
Mette Skovgaard Kragh /
MAJS

Dir. tlf. 57 86 46 68
mesk@advodan.dk

ADVOKATERNE:

Helge S. Poulsen, H
Jens Iversen, L
Jens Otto Johansen, H
Louise Lecanda, L, CIPP-E
Mie Rahbek Thomsen
Peter Trinskjær, H
Steen Djurtoft, H
Malene Løkkegaard, CIPP-E, CIPM
Henrik Bregnhøj Bøgeriis, fm
Maja Juhl Sørensen, fm

CVR 21356530

Bank
4343 0006007120

Det er vigtigt, at der ikke tillades belysning på parkeringspladsen, da dette vil være til væsentlig gene for de omkringliggende ejendomme.

I øvrigt henvises der til det anførte i skrivelse af den 25. januar 2019.

Med venlig hilsen

Peter Trinskjær

17.12.2018

Slagelse kommune
Plan

Høringssvar til lokalplanforslag 1191 - Parkeringsplads ved restaurant Drøsselbjergvej 92-94

Som nabo til ovennævnte sommerhusgrund skal vi, med udgangspunkt i det fremlagte materiale samt de faldne kommentarer på orienteringsmødet den 11. november 2018, fremsætte følgende kommentarer.

Grundlæggende finder vi, at **forslag til lokalplan 1191 er ulovligt**, da det er i strid med Planlovens § 38 a m.fl., da sommerhusgrunden nu udlægges til delvis erhvervsmæssig udnyttelse. Samme paragraf er af Slagelse kommune anvendt til gentagne henstillinger, påbud og forbud mod den hidtidige ulovlige anvendelse af grunden til kundeparkering for Bedstes Hus.

I det fremlagte forslag ser vi positivt på, at de af os fremførte bemærkninger til lokalplanarbejdet i væsentligt omfang er medtaget. Vi vil derfor for vores part nødtvungent kunne acceptere, at grunden anvendes til den anførte parkering, men kun under den klare forudsætning, at nedenstående bemærkninger indarbejdes i den endelige lokalplan.

Årsagen til de fremførte ændringsønsker er, at vi gennem de seneste 2 års stridigheder har erfaret, at de af kommunen udstedte henstillinger, påbud og forbud af restauratøren er gjort til genstand for fortolkning og derfor ikke er blevet efterlevet. Vi finder det derfor nødvendigt, at lokalplanens tekst er så præcis, at den ikke kan gøres til genstand for fortolkninger med deraf efterfølgende klagesager.

5.3 Vejadgang, hindring.

Forslaget anfører, at der skal skabes en fysisk forhindring der hindrer bilkørsel mellem delområde B og C, når delområde C anvendes som parkeringsplads. Dette kan fortolkes som alene at være gældende i restaurantens åbningstid, hvilket næppe er intentionen. Derfor ønskes denne formulering præciseret til,

- ***at der skal være fysiske forhindringer, så længe arealet er udlagt til aflastningsparkering for restaurant Bedste hus (jfr. pkt. 3.3).***

6.6 Bebyggelsesprocent, delområde B.

Det er anført, at bebyggelsesprocenten for delområde B ikke må overstige 15%. Dette finder vi ikke korrekt. I stedet bør teksten være:

- **Al bebyggelse på grunden skal placeres i delområde B. Bebyggelsen må ikke overstige 15% af den samlede matrikels areal.**

8.5 Opstilling af boder.

Det er anført, at der ikke må opstilles boder, pølsevogne og lignende i lokalplanområdet uden forudgående tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Da grunden fortsat er udlagt til sommerhusbebyggelse, men nu med aflastningsparkering for restaurationen ønskes det præciseret,

- ***at enhver form for erhvervmæssig udnyttelse, herunder loppemarkeder, musikarrangementer, salg fra boder, udendørs servering, pølsevogne og lignende ikke kan tillades, hvorfor sådanne ikke kan tillades opsat (jfr. punkterne 3.2 og 3.3).***

Begrundelse for ændringsønsket til punkt 8.5:

Baggrunden for forslaget til lokalplan er, at der skal tilvejebringes aflastningsparkering for restaurationen, således at uhensigtsmæssig parkering ikke foregår på de omkringliggende veje.

1. For det første finder vi, at enhver tilladelse til at inddrage hele eller dele af grunden Drøselbjergvej 94 til arrangementer, salgsområder eller lignende, ***vil skabe yderligere parkeringsproblemer i stedet for at løse de nuværende.*** Det skyldes, at sådanne arrangementer vil tiltrække yderligere publikum, der nu ikke længere kan benytte "aflastningsparkeringen". Dette vil efter vores mening samtidig, ***stride mod hele grundforudsætningen i lokalplanen, jfr. dagsordensteksten til udvalg og byråd.***
2. For det andet finder vi, at en udnyttelse med salgsaktiviteter af enhver art, udendørs servering, musikarrangementer for restaurationen eller lignende vil være en klar erhvervmæssig anvendelse, hvilket er i strid med Planlovens bestemmelser om anvendelse af sommerhusgrunde.

Såfremt byrådet vedtager det fremlagte forslag til lokalplan uden vores ønskede ændringer til punkt 8.5, ser vi frem til, at der i tilfælde af dispensation til afholdelse af arrangementer, gives os mulighed for at fremkomme med hørings svar, forinden dispensation gives, ligesom vi ønsker orientering om indholdet i meddelte dispensationer.

Endelig forudsættes at de som følge af lokalplanen nødvendige arbejder med belægnings, hegn, skiltning mv. er gennemført og godkendt af forvaltningen, inden grunden tages i brug som "aflastningsparkering", jfr. punkter 9.1 og 9.2.

Hanne & Palle Lindstrøm

Edvard Falcks Gade 4, 4. tv.
1569 København V
Mobiltlf. Hanne: 2322 8198
Mobiltlf. Palle: 2263 4235
Email: lindstroem@godmail.dk

Vi håber, at vi med disse præciseringer kan genskabe den hyggelige sommerhusstemning, der har hersket i alle årene frem til foråret 2017.

Med venlig hilsen
Hanne Lindstrøm
cand.jur.

Ole Lund Sørensen

Fra: Christian Granzow Holm (CGHL) <cghl@bane.dk>
Sendt: 3. december 2018 16:21
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Fremlagte lokalplan 1191, "Parkeringsplads ved restaurant", ingen Banedanmark bemærkninger (BDK ID: 948678)

Til Slagelse Kommune

Banedanmark har via abonnementet på Plandata fået besked om jeres fremlagte forslag til lokalplan 1191 for "Parkeringsplads ved restaurant, Stillinge Strand".

Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi ikke har bemærkninger til forslaget.

Christian Granzow Holm

Studertermedhjælper

Banedanmark

Arealer & Forvaltningsmyndighed

Vasbygade 10

2450 København

cghl@bane.dk

www.banedanmark.dk

Tænk på miljøet, behøver du at printe denne mail?

Grundejerforeningen Blomstervænget

Stillinge Strand

Bestyrelsen

Til Slagelse kommune
Att. Miljø-, Plan og Landdistriktsudvalget.

2019-01-29

Hørings svar vedr. lokalplan 1191 – Bedstes Hus.

Vi siger tak for et godt høringsmøde under udvalgsformandens ledelse 7. december 2017. Alle kom til orde og mødet blev – trods uenigheder – afholdt i en god atmosfære, hvor vi tør tro på, at vi kan lande sagen på en god måde.

Vores synspunkter på lokalplanen kan sammenfattes i følgende punkter:

1. Som grundejerforening og mangeårig nabo ser vi positivt på *Bedstes Hus* som virksomhed i området.

Vi synes det er godt for stranden som sådan, at der skabes attraktive tilbud til borgerne f.eks. i form af spisesteder. Men *naturligvis bør aktiviteterne ske under stadig hensyntagen til de faste strandliggere og naboer i området.*

Restauranten har ligget her i mere end 50 år – med lidt svingende succes, nu med stor succes og derfor omfattende trafik og parkeringsproblemer, der kræver en løsning.

2. Det er vores opfattelse, at *Lokalplan 1191* har fundet den for alle parter *bedste løsning af parkeringsproblemerne omkring Bedstes Hus*, således at det *ikke* er enten Bregnevej eller Blomstervej, der skal bære hele trafikken til og fra parkeringspladsen.

Vi vil især gerne rose politikerne for at have skåret igennem og besluttet den direkte ind-/udkørsel til Drøsselbjergvej fra en kommende parkeringsplads (Erhvervs- og Teknikudvalget 4. juni 2018 pkt. 7).

3. Ifølge lokalplanen er der forudset en *af- og pålæsningsparkering* til restauranten ved indkørslen til Blomstervej. Parkeringen ligger – så vidt vi kan se – inden for den optagne vej og udgør derfor en del af Drøsselbjergvej 94.

Det har vi ingen indvendinger imod, men vi anbefaler, at dette *begrænsede formål tydeliggøres ved skiltning* og eventuel anden markering, således at arealet ikke udvikler sig en reel parkering for restaurantens gæster. Det kan i givet fald genere ind-/udkørsel fra Blomstervej til Drøsselbjergvej unødigt.

4. Det er vigtigt for os, at restauranten gennem lokalplanen får løst sine parkeringsproblemer, men det er også vigtigt for os, at Drøsselbjergvej 94 anvendes som parkeringsplads og *ikke som en reel udvidelse af restaurantens aktiviteter* som sådanne, dvs. til restaurationsformål.

Restauratøren har på høringsmødet tilkendegivet, at man kun sporadisk – to gange om året – ønsker arealet anvendt til andet end parkering (et loppemarked og i forbindelse med den årlige strandfest). Yderligere aktiviteter er ikke i naboernes interesse.

5. Lokalplaner tager tid. Det har den her også gjort! Men vi synes, at det er afgørende vigtigt for denne lokalplan, at den nu bliver vedtaget inden den kommende sæsonstart for restauranten – inden 1. april 2019.

Uden for lokalplanens område vil vi stærkt anbefale – som det også blev drøftet positivt ved høringsmødet – at *trafikken på Drøsselbjergvej gøres langsommere*, ikke kun omkring udkørslen fra restaurantens parkeringsplads, men til og med hele krydset Stillingevej/Drøsselbjergvej. Hele dette område er om sommeren stærkt præget af mange gående gæster – og (for) mange biler.

Det er ikke tilstrækkeligt med en fartgrænse på 40 km/t, som i øvrigt heller ikke overholdes i dag. Og det kræver mere radikale løsninger, end da kommunen for 4-5 år opsatte et par hindringer omkring krydset – hindringer, som publikum desværre umiddelbart kunne fjerne.

Vi foreslår derfor, at der udarbejdes et *forslag til bedre trafikregulering* i området, og vi foreslår, at man afholder *et offentligt møde* om dette forslag. Det kan godt være, at denne sag skal *rejses over for Erhvervs- og Trafikudvalget* – men regner med, at det hermed er gjort (ved MPL-udvalgets oversendelse af sagen!).

Med venlig hilsen
p. v. a. bestyrelsen

Poul Bjergved
formand

/

Jens Lydolph Nielsen
næstformand

Høringssvar til lokalplanforslag 1191

"Parkeringsplads ved Restaurant Bedstes Hus, Drøsselbjergvej 92, Stillinge Strand"

Som genbo til Drøsselbjergvej 92-94 ønsker vi at komme med følgende kommentar:

Det er godt for hele sommerhusområdet med restauranter, ishuse, købmand m.m. Det gør området attraktivt, masser af liv, glade turister samt en god badestrand.

"Bedstes Hus" har de senere år bygget godt til, og bebyggelsesprocenten er overskredet.

Vi, der har sommerhus på Drøsselbjergvej 103 og er genbo til nr. 94, har med stor undren set at Drøsselbjergvej 94 er omdannet til parkeringsplads, forskellige trækonstruktioner og en stor udkørselsport ud til Drøsselbjergvej lige overfor vores sommerhus - uden nogen form for lovlige godkendelser???

I 2017 har der været møde med kommunen, hvor bestyrerne af "Bedstes Hus" søger om tilladelse til parkeringsplads på sommerhusgrunden nr. 94. Derudover ønskes også udkørsel direkte til Drøsselbjergvej fra nr. 94. En udkørsel der er placeret kun 5 meter fra Bregnevej.

Det er set ud fra et trafiksikkerhedsmæssigt synspunkt direkte horribelt at give tilladelse til.

Om sommeren er der konstant mange gående familier, børn på tre-hjulede og minicykler, løbende motionister, cyklister der træner i hold samt rigelig kørsel af motoriserede køretøjer. Der er intet fortov på Drøsselbjergvej - kun ca. 40 cm bred græsramme til Drøsselbjergvej, som i forvejen er en meget smal vej. Dvs. hvis en alm. personvogn skal køre direkte ud fra omtalte P-plads rager den 1.5 meter ud, før chaufføren har syn til højre og venstre.

Og yderligere er der busstoppested netop der hvor der ønskes udkørsel. Hvorfor så meget besvær med evt. flytning af busstopskilt m.m. - samt støj og uro for beboerne på Bregnevej kun 5 meter fra omtalte udkørsel. En port som i øvrigt også er et stk. øjebæ opført som en ca. 3.5 meter høj port, der ikke bør være i et hyggeligt sommerhusområde.

Det er med stor undren, at når "Administrationen" netop ud fra et trafiksikkerhedsmæssigt synspunkt foreslår udkørsel fra Blomstervej, som har meget fine oversigtsforhold, ikke får opbakning fra Erhvervs- og Teknikudvalget.

Det virker som om der er "givet underhåndstilsagn" til bestyrerne af "Bedstes Hus". (Hvorfor gå i gang med anlæg af P-plads, div. plankeværk, udkørsel direkte til Drøsselbjergvej m.m. før der foreligger afgørelse).

Der er stor offentlig P-plads i området samt gode (og gratis) P-muligheder ved købmand 3 minutters gang fra restauranten.

Det mest logiske må være udkørsel via Blomstervej, der har meget fine oversigtsforhold, som ligger ud til "Bedstes Hus" (også er foreslået af "Administrationen").

Udkørsel direkte fra Drøsselbjergvej 94 - lige over for vores sommerhus - vil selvfølgelig også være meget generende med lysindfald fra biler direkte ind til vores grund/sommerhus. Vil man virkelig være det bekendt overfor genboer, når der er andre muligheder for udkørsel...? - Det må da være rimeligt at også vi beboere omkring dette projekt bliver tilgodeset i denne usmagelige sag.

Kære hårdtarbejdende "byrødder":

Tænk jer nu rigtigt godt om, før I stemmer ja/nej til dette foretagende...

Der hviler et kæmpe ansvar på jeres skuldre ved at give tilladelse til direkte udkørsel fra

Drøsselbjergvej 94!!! - Og her tænkes på TRAFIKSIKKERHED – TRAFIKSIKKERHED – TRAFIKSIKKERHED...

Venlig hilsen

Hanne og Jørgen - Drøsselbjergvej 103 - Stillinge Strand