

# Hvidbog

Lokalplan nr. 1134, Bevarende Lokalplan for Omø By



Vækst og Plan  
Dahlsvej 3  
4220 Korsør

T: 58 57 36 00  
E: plan@slagelse.dk  
W: www.slagelse.dk

Sags-ID  
KMD 330-2014-71988

## Hvidbog – lokalplan nr.1134, Bevarende Lokalplan for Omø

### Hvidbogens opbygning:

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger/indsigelser til indholdet. Det sker i høringsperioden, der finder sted, når lokalplanforslaget er blevet vedtaget af Byrådet. For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler administrationen de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog som denne. Hvidbogen forelægges Byrådet, før lokalplanen godkendes endeligt.

Bemærkningerne/indsigelserne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bagest er bemærkningerne vedhæftet i sin fulde ordlyd.

I sammenfatningens højre kolonne findes administrationens kommentarer og indstilling til hver enkelt indsigelse. Først findes en faglig vurdering af indsigelsen, dernæst en indstilling og afslutningsvis en henvisning til hvilke handlemuligheder der er, og hvad der kan ændres jf. planlovens § 27 stk. 2, om hvad der kan ændres i en lokalplan.

### Handlemuligheder:

Der kan efter lovens § 27, stk. 2, foretages ændring af planforslaget i forbindelse med planens endelige vedtagelse. Men der er visse begrænsninger:

- 1) Hvis ændringen ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere mfl. end dem, der er kommet med indsigelsen på dette punkt, kan ændringen foretages i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen i byrådet. Disse ændringer er foretaget i det vedhæftede bilag med lokalplanen. Det indstilles, at de vedtages.
- 2) Hvis der er tale om en så omfattende ændring, at det reelt er et nyt planforslag, skal offentliggørelse og underretning ske efter samme regler som ved nye planforslag. Ved den type bemærkninger/indsigelser til lokalplanen, er der ikke foretaget ændringer i det vedhæftede bilag med lokalplanen.

## SLAGELSE KOMMUNE HAR MODTAGET BEMÆRKNINGER FRA FØLGENDE AFSENDERE:

1 Jørn Delff Andersen, Husmandsstræde 16B, Omø, 4230 Skælskør

2 Karen Stræde Thalund og Poul-Erik Hansen, Omø, 4230 Skælskør

3 Omø Beboer- & Grundejerforening, Dorthe Winther

4 Ole Odsgård, Husmandsstræde 4B, Omø, 4230 Skælskør

5 Lillian Hansen, Husmandsstræde 15, Omø, 4230 Skælskør

6 Ruth Hultqvist

7 Jens Larsen Petersen

**SAMMENFATNING**

**Resumé af indsigelse:**

**Administrationens kommentar og indstilling:**

1	<p>JA gør opmærksom på, at de er meget interesserede i at deres byggegrund kan bebygges af et hus med flexboligtilladelse. Så de ønsker lokalplanen vedtaget som den er.</p>	<p>Indsigelsen kan kommes i møde uden at ændre lokalplanen.</p>
2	<p>K&amp;P tilslutter sig den nye lokalplan, og forespørger om den kan revideres, hvis det viser sig, at den har en negativ indflydelse.</p>	<p>Lokalplaner kan altid ændres senere hvis det besluttet politisk. Indsigelsen kan kommes i møde uden at ændre lokalplanen.</p>
3	<p>Beboer- og grundejerforeningen roser det nye tidssvarende layout. Ønsker bevaringsværdige træer sikret. Det bør skrives at træer skal genplantes.</p> <p>De er bekymrede for at flexboligordningen vil medføre stigende priser på helårsboliger, og derved få en negativ effekt på befolkningstallet. Ønsker en prøveperiode.</p>	<p>Omø By er en særlig grøn by. De forholdsvis store grunde er mange steder på 800 m2. Dette gør i sig selv at byen bevares grøn. De fleste vil plante træer i deres haver. Ved en gennemgang af byens træer, er det ikke fundet, at der er særligt bevaringsværdige træer i byen. Der er ikke særlige træer der er så uundværlige for byen, at de skal genplantes på samme sted. Kortbilaget med bevaringsværdige træer har vist sig at være upraktisk gennem tiden. Det indstilles, at indsigelsen ikke efterfølges. Ønskerne betragtes som omfattende og vil i så fald kræve en ny lokalplanproces jf. planlovens § 27,2.</p> <p>Det er ikke juridisk muligt at indføre en prøveperiode på anden måde end at lokalplanen ændres igen om noget tid. Det vil kræve en ny proces. Indsigelsen kan derfor ikke tages til efterretning.</p>
4	<p>OO ønsker, at nuværende lokalplan nr. 55 bevares, da han ser den administreres lempeligt og ikke bogstaveligt.</p> <p>OO er modstander af flexboligordningen, da han frygter, at ordningen vil få priserne på helårsboliger til at stige og derved få befolkningstallet til at falde. Flexboligordningen vil medføre et tredje sommerhusområde på Omø.</p> <p>OO ønsker en revideret liste over bevaringsværdige træer indsat i lokalplanen.</p>	<p>Det kan ikke udelukkes, at der ombygges uden at lokalplanen overholdes. Byggearbejder der ikke kræver byggetilladelse kommer ikke ret tid over kommunens bord. Derfor er det op til ejeren selv at overholde gældende regler. Hvis ejeren ikke gør dette, kan det give problemer i en salgssituation eller på anden måde. Det indstilles, at indsigelsen ikke efterfølges.</p> <p>Hvis huspriserne på Omø stiger er det fordi efterspørgslen øges. Flexbolig er ikke det samme som et sommerhus. Ejeren kan flytte permanent ind i huset uanset alder og tid han har ejet huset. Huset skal være helårsisoleret.</p> <p>Se svar nr. 3 Det indstilles, at indsigelsen ikke efterfølges. Ønskerne betragtes som omfattende og vil i så</p>

		fald kræve en ny lokalplanproces jf. planlovens § 27,2.
5	LH håber, der kan åbnes for flexboliger i lokalplanen.	Indsigelsen kan kommes i møde uden at ændre lokalplanforslaget.
6	RH håber flexboliger gennemføres.	Indsigelsen kan kommes i møde uden at ændre lokalplanen.
7	JLP spørger til koter i sommerhusområdet der ligger indenfor lokalplanområdet. § 7.10. Dette er ikke en egentlig indsigelse, men den har ført til en præcisering i lokalplanen derfor er den taget med i hvidbogen.	En kote er højden for et bestemt terrænpunkt målt over daglig vande. På grund af klimazonen ville man ikke udlægge dette sommerhusområde i dag. De fleste grunde ville ikke kunne bebygges hvis der ikke må bygges under kote 3. Da området eksisterer og er rigt udbygget anbefaler administrationen en præcisering der lyder: Nye sommerhuse og tilbygninger til sommerhuse skal opføres med sokkelkote 3 (DVR90).

## BILAG

### 1 Jørn Delff Andersen

Matr. nr OMØ 1F, Husmandsstræde 16 B.

Tak for info møde den 15. april.

Vi har ved flere gange rettet henvendelse til kommunen for at søge dispensation fra lokalplanen for at få lov til at opføre et hus på ovennævnte grund, til brug som fritidsbolig.

Såfremt lokalplan 1134 vedtages er det vores agt igen at søge om tilladelse til opførelse af et hus på grunden.

Således vil primært vores familier og venner benytte muligheden for at besøge øen når huset står færdigt.

Vi, min bror Arne Andersen og undertegnede, købte grunden i 1980. Da vi ikke umiddelbart har haft mulighed for at udnytte grunden til fritidsformål har vi i flere omgange forsøgt at frasælge grunden. Vi har aldrig haft henvendelser fra interesserede købere.

Vi håber lokalplan forslaget vil blive vedtaget således vi får mulighed for at gøre brug af vores grund på øen.

Med venlig hilsen  
Jørn Delff Andersen

### 2 Karen Stræde Thalund og Poul-Erik Hansen

Center for Vækst og Plan.

Beklager jeg ikke skriver i tide, men vil blot sige at jeg er tilsluttet den nye lokalplan. Dog kunne man måske sige at hvis den har en negativ indflydelse kunne den laves om efter en årrække.

Venlig Hilsen

Karen Stræde Thalund.

Poul-Erik Hansen.

Omø.

3 Omø Beboer- & Grundejerforening, Dorthe Winther

Til  
Vækst og Plan  
Dahlsvej 3  
4220 Korsør

Omø, den 26. april 2015

**Høringssvar til 'Forslag til lokalplan nr. 1134 - Bevarende lokalplan for Omø By'.**

Omø Beboer- & Grundejerforening skal hermed komme med følgende bemærkninger til det fremlagte forslag til bevarende lokalplan for Omø By (lokalplan nr. 1134):

- Det er positivt, at planen har fået et nyt og tidsvarende layout.
- Desværre er oversigten over bevaringsværdige træer udgået. I planen beskrives Omø By som en grøn oase midt på øen - uanset hvilken indfaldsvej til byen man benytter. Da det 'grønne look' er et af Omø Bys særlige kendetegn, er det nødvendigt med genplantning af træer, der fældes. Dette bør skrives ind i planen i en speciel paragraf.
- Vedr. fleksboliger: Vi er bekymrede for, hvad en sådan ordning betyder for Omø og Omøs befolkningstal. Der er pt. ingen erfaringer med fleksboliger. Vi tror, at det vil betyde, at priserne vil stige - hvilket ikke er til gavn for folk, der ønsker at købe en bolig og bo på Omø hele året - en problematik vi genkender fra de svenske småøer. Vi er nervøse for at få endnu et sommerhusområde på Omø. Vi kunne godt tænke os en prøveperiode, som nævnt af byrådspolitiker Henrik Brodersen på det offentlige møde på Omø for herefter at vurdere konsekvenserne af den politiske beslutning om fleksboliger.

Venlig hilsen

Dorthe Winther  
Formand  
Omø Beboer- & Grundejerforening

4 Ole Odsgård

Høringssvar til:

Forslag: *Lokalplan 1134, Bevarende lokalplan for Omø By.*

Omø By er en unik ø-landsby.

Gårde og huse (flere særdeles velbevarede) placeret omkring gadekæret, snoede gadeforløb, bevarede stendiger og forskellige træer plantet for at skabe læ.

Mit ønske til en lokalplan er at få en *dynamisk plan*, som i takt med teknologiske udvikling, bliver administreret således, at tilladelse kan opnås.

Min påstand er at nugældende lokalplan *er administreret og efterlevet* som en dynamisk lokalplan ! Går man gennem byen, vil man nemt få øje på vinduer, som er anderledes end de anbefalede dannebrogsvinduer i kærnetræ ! Man vil få øje på kviste med et andet udseende end de anbefalede saddeltagskviste ! Man vil få øje på andet end anbefalet røde vingetegl eller strå ! – og man vil få øje på et solcelleanlæg placeret på terræn! Flere steder er stendiger gennembrudt ! – Og bevaringsværdige træer fældet eller væltet !

Dynamikken kan ses ! Der administreres 'fornuftigt', og i hvert fald ikke bogstaveligt !

De (politiske) begrundelser for en ny udgave er:

- opsætning af solceller – som man med nugældende lokalplan kunne vælge at administrere som beskrevet i forslaget!

- flexboligordningen

*Hvilken betydning vil den få for Omø som et helårsbeboet ø-samfund ?*

Mange helårshuse i Omø By bruges allerede nu, som flexboligordningen giver mulighed for!

Prisen på huse vil stige og medføre øget handel ! – til skade for tilflytningen af helårsbeboere!

Helårsboliger på Omø skal helst ikke ligge i den pristunge ende – det er en stor beslutning at flytte til øen, - og hvis boligudgiften bliver for stor, vil det holde potentielle tilflyttere borte.

Flexboligordningen vil få det registrerede befolkningstal til at falde, hvilket vil være demotiverende for de mange frivillige, som gør en stor indsats for yderligere tilflytning.

*Huse og gårde vil blive bedre vedligeholdt påstås det !*

De ældste, bedst bevarede og bedst vedligeholdte huse og gårde, ejes i dag af folk som bruger ejendommen som fritidsejendom ! – og fuldt lovligt, idet ejerskabet er fra før nugældende lokalplan trådte i kraft.

*Flexboligordningen vil indføre et tredje sommerhusområde på Omø !*

Lokalplanen indeholder i forvejen 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:* Flexboligordningen kan lægge op til at blive skattetænker !

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

Omvendt flexboligordning, 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 lokalplan bevares !*

eller

- *at Flexboligordningen skrives ud ! – og en revideret liste over bevaringsværdige træer indsættes.*

Ole Odsgård

Husmandsstræde 4B, Omø 4230 Skælskør

5 Lillian Hansen

Tak for et godt møde ons den 15-4 !

Jeg bor på husmandsstræde 15 midt i omø by, en landejendom med 13,15 ha.der er 20årige forpagtninger på mine marker og modtager ha-støtte.

Jeg er en kvinde på 67år og bor alene.En bindingsværkbygning er renoveret i 2007 til cafe.loen hvor jeg driver galleri-frokostcafe-restaurant med plads til 50pers.og ca 25 ude i cafeen.

Der er åben i sommermdr.

Jeg håber der kan åbnes for flexbolig i vores nye lokanplan,jeg købte ejendommen 1996 og kan se udviklingen.

Mvh Lillian

husmandsstræde 15 omø

6 Ruth Hultqvist

Vedr. Orienteringsmøde onsdag den. 15. april 2015 i Omø forsamlingshus.

Jeg, Ruth Hultqvist, Dragesevej 7 Omø, vil takke jer for et rigtig godt orienterings. møde vedr. bl.a. flexboliger.

Jeg bor alene, mistede min mand for 3 år siden, og vil netop gerne flytte tilbage til Slagelse, hvor jeg/vi kom fra, og håber at dette med flexhuse kan blive gennemført. Håber lige her til morgen i regionalrådsloen, at man fra folketingets side .. udtalt af minister Karsten Hansen ... vil måske ved lov ændre, således at flex tilfødselen følger huset, og ikke ejeren ved salg.

Jeg håber på det bedste, for alle os her på øen, der har denne indstilling. ... i stedet for så mange boliger står tomme, og forfalder mere eller mindre.

med venlig hilsen 🍷👍

Ruth Hultqvist

7 Jens Larsen Petersen

**Fra:** Jens Larsen Petersen (JPEDK) [<mailto:jens.larsenpetersen@alk.net>]

**Sendt:** 25. marts 2015 08:31

**Til:** Planhøring – officielle postkasse

**Cc:** [familien@nelsingpetersen.dk](mailto:familien@nelsingpetersen.dk)

**Emne:** Omø lokalplan spørgsmål

Kære Slagelse Kommune,

I Omø lokalplan omtales kote 3

Hvad er kote 3?

Hvad er definitionen på kote 3?

Jeg kan i lokalplanforslaget ikke se nogen indtegning på kort eller beskrivelse af hvem der er omfattet eller hvilke parceller på Omø der er omfattet af kote 3.

Hvilken konsekvens har ejere som er omfattet af kote 3.

Kan jeg på mail få tilsendt svar på ovenstående samt et kort over Omø med indtegnet kote3?

Jeg og min bror er ejer af sommerhus på Fyrvej 46, Omø

Venlig hilsen

Jens Larsen Petersen

Hagens Alle 24,

2900 Hellerup

TEL: +45 50989508

Mail: [familien@nelsingpetersen.dk](mailto:familien@nelsingpetersen.dk)