

From: perlangejorgensen@mail.dk
Sent: 24 August 2020 12:26 (UTC +02)
To: Ketil Mannstaedt
Subject: SV: Møllebjergrvej 29A m.fl. Dispensationer fra lokalplanen

Hej Ketil.

Det er med undren at jeg har modtaget denne ændring af forhåndstilsagnet for etablering af Flexboliger i området, idet dette var meddelt i tilsagnet af d. 17. juni.

Vort ønske om mulighed for at etablere Flexboliger, var begrundet i flere forhold.

- Mulighed for at udvide målgruppen til boligerne i området.
- For et projekt af denne størrelse er det vigtigt at kundemålgruppen kan maksimeres, da det er mange boliger i så lille en by som Skælskør. Flex bolig tilladelsen giver netop dette udvidede kundegrundlag.
- Mulighed for at en køber i en periode – 3 år – kunne anvende boligen som Flexbolig, f. eks ved overvejelse om fast tilflytning til området ved nedtrapning af nuværende beskæftigelse.
- Mulighed for at en køber at erhverve boligen og anvende denne som Flexbolig, indtil købers nuværende bopæl var afhændet.
- Det skal anføres at tilladelsen var givet generelt for hele området. Det har aldrig været vor intention at dette skulle gælde alle boliger.
Vor intention om ansøgning om muligheden for Flexboliger var primært tiltænkt de kystnære boliger, som er benævnt Skråningen og nedre del af Plateauet.
Dette ville maksimalt omfatte ca. 30 boliger ud af den samlede bebyggelse.
- Grundet de særlige forhold med Skråningen er der øgede omkostninger til at bebygge dette område og dette er med til at påvirke prissætningen for disse boliger. Flex boligstatus her vil kunne give en højere pris, som kunne være med til at dække denne omkostning.
- Det er desuden ikke givet at alle boligejere vil benytte sig af muligheden for at ansøge om Flexbolig status. Efter vor vurdering vil der måske kunne være talt om 50% af disse boliger, hvor dette ønske kunne være en realitet.
- Vore investorer har med undren modtaget denne tilbagekaldelse af det oprindelige tilsagn og ønsker en snarlig afklaring af dette forhold, da dette kan have en markant effekt på projektets samlede økonomi.
- På baggrund af dette forhandler vi i øjeblikket med vor entreprenør om opdeling af nedrivningen og deraf følgende meromkostninger, hvorved nedrivningen udskydes indtil denne aftale er forhandlet færdig.
- Med baggrund i ovenstående påklages denne tilbagekaldelse og jeg forbeholder mig vor stilling i denne sag.

Med venlig hilsen

Fjordparken Skælskør A/S
Industriholmen 82,1
2650 Hvidovre

Per Lange Jørgensen
Direktør

Tlf. +45 61 51 03 33
Mail. plj@fjordparken.eu

Fra: Ketil Mannstaedt <keman@slagelse.dk>
Sendt: 7. august 2020 12:52
Til: 'perlangejorgensen@mail.dk' <perlangejorgensen@mail.dk>
Emne: VS: Møllebjergvej 29A m.fl. Dispensationer fra lokalplanen

Hej Per

Slagelse Kommune gav dig den 17. juni 2020 i nedenstående e-mail et forhåndstilsagn om, at kommunen ville udstede en midlertidig flexboligtilladelse til de nye boliger på Møllebjergvej 29A m.fl. når og hvis der blev søgt om dette efter opførelse af boligerne.

Centerchef Flemming Kortsen har nu vurderet, at tilsagnet var en fejl fra kommunens side, idet det går imod den politiske beslutning, der ligger til grund for vedtagelse af lokalplanen.

Slagelse Kommune ønsker derfor at trække tilsagnet om flexboligtilladelser tilbage. Hvis tilsagnet bliver trukket tilbage, vil der således ikke herefter blive meddelt flexboligtilladelser til boligerne på ejendommen.

Sagen sendes hermed i ny partshøring jf. Forvaltningslovens § 19, så du har mulighed for at komme med dine bemærkninger til sagen, før afgørelsen bliver endeligt truffet. Hvis du har bemærkninger til sagen, skal du fremsende disse, så jeg har modtaget dem **senest den 24. august 2020**.

Hvis du har spørgsmål til sagen, er du naturligvis også meget velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Ketil Mannstaedt
Byggesagsbehandler

Center for Miljø, Plan og Teknik
Slagelse Kommune
Tlf: 58 57 95 35

Fra: Ketil Mannstaedt
Sendt: 17. juni 2020 09:58
Til: 'perlangejorgensen@mail.dk' <perlangejorgensen@mail.dk>
Emne: Møllebjergvej 29A m.fl. Dispensationer fra lokalplanen

Hej Per

Vi har modtaget din vedlagte reviderede bebyggelsesplan. Ejendommen er som bekendt omfattet af lokalplan nr. 1162 for boligbebyggelse på Møllebakken 15 og den tidligere højskolegrund i Skælskør.

Som vi talte om i telefonen i sidste uge er det min vurdering, at vi kan godkende den vedlagte bebyggelsesplan og jeg meddeler hermed dispensation fra lokalplanens § 7.1 til de mindre overskridelser, der vil ske af byggefelterne såfremt bebyggelsen opføres som vist på den fremsendte plan. Dispensationen meddeles fordi kommunen vurderer, at overskridelserne er af ubetydeligt omfang i forhold til områdets karakter, og det vurderes herved, at principperne i lokalplanen overholdes.

Slagelse Kommune meddeler endvidere, at kommunen vil være indstillet på at give en dispensation fra lokalplanens § 3.2 således at der kan meddeles tilladelse til flexboliger. Denne dispensation vurderes at være hensigtsmæssig, fordi det forventes, at det i den første periode efter opførelsen vil være nemmere at tiltrække nye beboere, hvis de ikke har boligpligt i boligerne. Dispensationen vil dog være i modstrid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser, og dispensationen vil derfor blive tidsbegrænset, således at den kun vil være gældende i 3 år. Efter 3 år vil flexboligtilladelserne således udløbe, hvorefter boligreguleringslovens almindelige bestemmelser igen vil være gældende. Der er ikke på nuværende tidspunkt taget stilling til, om hvorvidt dispensationen kan forlænges. Selve dispensationen fra lokalplanen og de dertilhørende flexboligtilladelse vil først blive meddelt, når der konkret søges herom efter boligerne er opført. Der tages forbehold for eventuelle ændringer i lovgivningen eller kommunens overordnede boligplanlægning, der måtte komme i mellemtiden.

I forhold til jeres ansøgning om dispensation fra lokalplanens krav til parkering så er kommunen ikke indstillet på at meddele den ønskede dispensation til, at antallet af p-pladser beregnes efter boligbebyggelsens etageareal, og der meddeles derfor afslag til denne dispensationsansøgning. Kommune vil imidlertid gerne se på en konkret dispensation til et mindre antal p-pladser per lejlighed, ned til én plads per lejlighed, hvis det i det konkrete projekt vurderes at der er et mindre behov for parkering end det lokalplanen foreskriver. Dette vil især være tilfældet for små lejligheder beregnet til ældreboliger eller studieboliger. Der vil konkret blive taget stilling til dette når kommunen modtager et mere fyldestgørende projekt hvoraf de enkelte lejligheders størrelser og planlagte anvendelse fremgår.

I forhold til jeres forespørgsel vedr. fælles gårdarealer ("shared space"), jf. lokalplanens § 7.3, så er det kommunens vurdering, at jeres nuværende bebyggelsesplan i tilstrækkelig grad overholder denne bestemmelse. Det er tilsvarende kommunens vurdering, at I i tilstrækkelig grad overholder lokalplanens § 7.8 i forhold til "aftrapning" af bebyggelsen.

I forhold til kommende terrænregulering på ejendommen, så vil kommunen tage stilling til konkrete ansøgninger om dette, når de fremsendes.

Jeres forespørgsler vedr. vejanlæg og vendepladser behandles af vores vejafdeling og der er ikke med denne e-mail taget stilling til disse spørgsmål. Tilsvarende er der ikke med denne e-mail taget stilling til eventuel fristforlængelse af kommunens påbud om nedrivning af eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Hvis I har yderligere spørgsmål til sagen, er I naturligvis velkomne til at kontakte mig. Klagevejledningen kan ses nedenfor.

Med venlig hilsen

Ketil Mannstaedt
Byggesagsbehandler

Center for Miljø, Plan og Teknik
Slagelse Kommune
Tlf: 58 57 95 35

KLAGE OVER AFGØRELSE MED BAGGRUND I PLANLOVEN

Klagevejledning

I henhold til planlovens § 58 stk. 1 kan kommunalbestyrelsens afgørelse efter planloven, f.eks. om bestemmelser i en lokalplan, påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige forhold. Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. § 2, stk. 1, i bekendtgørelsen om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.

Du klager via klageportalen, som du finder via www.nmkn.dk, www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på klageportalen med NemID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes din klage automatisk til Slagelse Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Slagelse Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages.

Eventuelt sagsanlæg skal i henhold til planlovens § 62 stk. 1 være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er modtaget, eller, hvis sagen påklages til Planklagenævnet, inden 6 måneder efter, at endelig afgørelse foreligger.