

Skælskør, den 30. april 2020

Vedr.: Nabohøring, Møllebakken 29 m.fl. Opførelse af boliger, sagsnr. 2020-18256

Ang. : Høringssvar fra Jan Worm Christiansen, Møllebakken 6, 4230 Skælskør

Til Slagelse Kommune.

Jeg tillader mig hermed at komme med mine betragtninger i forbindelse med ansøgningen om dispensation fra den nye ejerkreds af den gamle højskole på Møllebakken 29, 4230 Skælskør.

Indledningsvis vil jeg kort komme med nogle generelle betragtninger om den lange proces, der har været på Møllebakken omkring Skælskør Folkehøjskole og "Mørbraden", der er omfattet af delområde 1 i Lokalplan 1162.

Vi har boet her på Møllebakken i 32 år og har fulgt udviklingen i området fra landbrugsområde til nu snart at være helt udbygget med boliger.

Vi måtte desværre konstatere, at Skælskør Folkehøjskole måtte opgive driften i 2006, hvorefter området har ligget hen lige siden med omfattende hærverk, tyverier og unges hærgen og uro.

Flere mere eller mindre tvivlsomme personkredse dukkede op, som mulige købere, og vi var på flere fronter deltagere i diverse møder med personer, der hævdede, at de havde købt området – uden at der i øvrigt blev mere ud af det.

Vi har deltaget i alle de Borgermøder, der har været afholdt for at afklare forskellige løsningsmodeller for en udvikling af området med deraf følgende to Lokalplaner, der blev udarbejdet af Slagelse Kommune, sidst med Lokalplan 1162, der blev vedtaget af Slagelse kommune i 2019.

Første lokalplan for området gav tilladelse til opførelse/indretning af Ferieboliger, Hotel- og eller kursusvirksomhed for Højskoleområdet.

Denne første lokalplan holdt ikke, da den daværende ejer gik konkurs, og Slagelse kommune begyndte herefter at afholde nye Borgermøder med fremlæggelse af arkitekttegninger om udvikling af området med boliger, lejligheder i et kæmpetårn og andet.

På disse borgermøder var der rigtig mange borgere fra lokalområdet, der var mødt op, og man gav sit besyv med i forbindelse med planerne for udviklingen af området.

Det lå borgerne meget på sinde, at der fortsat skulle være mulighed for at gå ture i området, og mange fremførte, at de nød at kigge til vandet, når de gik tur i området.

Der blev udviklet og tænkt lokalplan, som mandede ud i Lokalplan 1162, som Byrådet vedtog i 2019, hvor der navnlig var taget hensyn til udsyn og luft mellem byggefelterne i Delområde 1 og Delområde 2, som lokalplanen omfattede.

I Delområde 2 var der på møderne meget snak om Byggefelterne E – H, hvor der på Borgermøderne var frygt for, at området skulle udvikles med højhuse, hvilket de politiske repræsentanter gjorde opmærksom på ikke ville komme på tale, men at der i Byggefelt G kunne en kommende byggherre få tilladelse til at opføre boliger i op til 5 etager, idet den nuværende højskolebygning stort set er i samme højde.

Uanset - lovede man på møderne, at de kommende bygninger i Byggefelt G ville blive trappeformede og falde naturligt ind i terrænet – ud mod Danfrugts område mod syd.

På møderne blev der ligeledes oplyst, at den kommende lokalplan i Byggefelt H kun kunne gives tilladelse til opførelse af bygninger i op til 4 etager – igen som et trappeformet byggeri med udnyttelse af områdets naturlige fald mod Fjorden, således at de ville falde naturligt ind i naturen.

På Borgermøderne blev der ligeledes diskuteret bebyggelsesprocenter og max. antal boliger, parkeringsforhold og antal parkeringspladser, igen fordi borgerne frygtede et stort byggeri med alt for mange boliger og alt for mange biler, som området ikke ville kunne rumme.

Som sagt mundede de mange Borgermøder ud i en politisk proces, som medførte at den gældende Lokalplan 1162 blev vedtaget, hvor der var taget nogen hensyn til borgernes bekymringer.....

Jeg må sige at den frygt, jeg havde, for området og udbygning af dette, desværre blev indfriet, da jeg så forespørgslen fra fa. Fjordparken Skælskør A/S til Slagelse kommune dateret den 14-04-2020.

Stort set alt, hvad borgerne frygtede og gav udtryk for ved de afholdte Borgermøder, er den nye ejer tilsyneladende ikke bekendt med, og har i hvert fald ikke taget hensyn til ved de forespørgsler, der er sket til Slagelse kommune.

Grundlæggende er alt i forespørgslen fra fa. Fjordparken Skælskør stort set en tilsidesættelse af store dele af det centrale for Lokalplan 1162 for Delområde 2, hvorfor jeg mener, at man fra politisk side enten må holde fast i alle punkter i den gældende Lokalplan – eller må der udarbejdes en ny Lokalplan, hvor den nye ejerkreds søger og forklarer yderligere om, hvad, hvor og hvor mange boliger, parkeringspladser og i øvrigt planer for området, ejerkredsen har.

Jeg vil herefter kommentere på fa. Fjordparkens forespørgsel til Slagelse kommune:

3.2 Anvendelse af delområde 2.

Den nye ejer anmoder om at alle "højhusene" kaldet Skrænten kan have status som Flexboliger, hvilket jeg mener, at man bør afvise, da man således dermed giver en mulighed for, at nye beboere kan anvende boligerne som ferieboliger, måske med mulighed for udlejning, med den mulighed for, at dele af området i perioder kan være mere eller mindre uden beboere.

Den gældende lokalplan har taget udgangspunkt i, at der skulle være helårsbeboelser, hvilket Skælskør by, handelslivet, skoler og andet trænger til.

At kundegrundlaget jf. den nye ejers bemærkninger bliver større, er vel ikke det, som skal tilsidesætte en gældende lokalplans bestemmelse.

3.3 Nedrivningstilladelse.

Jeg håber, at man i forbindelse med nedrivning og den kørsel med tunge køretøjer og andet, der vil være en følge af en nedrivning – tænker ind, at den nuværende vej er meget smal og benyttes af børn og forældre til institutionerne i området, og at der bør laves planer for afvikling af den tunge trafik, der vil være en følge af en nedrivning af bygningsmassen – man bør evt. afvente, at vejen udbygges i forhold til planer, der er herfor.

5.9 og 5.10 Parkeringspladser.

Ejeren anmoder om, at der gives dispensation til, at der anlægges 1,5 p-plads pr. 200 etagemeters boligareal.

Ud fra den nuværende benyttelse af området, er der i perioder brug for mange parkeringspladser i forbindelse med forældrearrangementer i Børnehuset og større arrangementer på Julemærkehjemmet med forældrearrangementer, MC-træf, Julemærkemarch og andet.

Den nye ejer har ikke i sin ansøgning anført antal boliger, som påtænkes opført i Delområde 2, hvilket jeg anser, som en helt naturlig del af processen, for at man kan tage stilling til det antal parkeringspladser, der skal være i området.

Uanset om man er senior eller børnefamilie har alle, der bor "på landet" en eller to biler pr. husstand, hvilket også helt givet vil være gældende for kommende beboere i området.

200 etagemeter....., kan indeholde flere boliger, således at man kan forudse, at der vil opstå et parkeringsproblem allerede inden området er fuldt udbygget.

Den gældende lokalplan har netop fastlagt, at alle parkeringspladser skal anlægges i tæt forbindelse til boligerne i begge delområder, men at der kan anlægges "lommer" og græsarealer på stikvejene ned til byggefelterne, således at disse angiveligt ville kunne bruges af gæster til beboere i områderne.

Lokalplanens bestemmelser om at parkeringspladserne skulle være i tæt forbindelse med boligerne, tog nemlig dermed hensyn til at skabe luft i bebyggelserne, så der var plads til udsigtskilerne, stier og andet.

Jeg kan kun se, at den nye ejer har et formål med at få færre parkeringspladser, nemlig at få flere boligheder presset ind på området og lave færre parkeringspladser, der kan placeres i yderkanterne af Delområde 2.

7.1 og 7.3 Byggefelter.

Ejeren anmoder om at byggefelternes placering ændres, så der kan sikres sigtelinier fra Møllebakken til fjorden og for at sikre mulighed for udsigt fra flest mulige boliger (Bilag B).

Som jeg ser byggefelternes placering på dispensationsansøgningen og den nye ejers kortmateriale, er der kun taget hensyn til udsigtslinier og fjordkig til boligerne på Delområde 2, hvorfor jeg mener, at man klart må afvise dette, og fastholde lokalplanens bestemmelser om byggefelternes placering.

7.8 Placering, etagebebyggelse.

Netop denne løsning om et 3 etagers byggeri (punkthusene), som ejeren søger om, medvirker at byggefelterne skal flyttes, og hele området vil blive meget massivt byggeri, hvor det frygtes, at man kun kommer til at se bagsiden af boligerne, idet hensigten alene er at få udkig til fjorden.

Pkt. 7.13 i lokalplanen tager i øvrigt forbehold for byggehøjde for de enkelte byggefelter.

7.10. Bebyggelsesprocent, delområde 2.

Den nye ejer søger om dispensation i forhold til variation af bebyggelsesprocenterne, hvilket vil medføre, at man ikke kan få et klar billede af, hvor mange og hvor store boligerne vil være i de enkelte byggefelter.

Som jeg ser ansøgers skitser er der på disse placeret 8 huse i hvert byggefelt i E og F i 2 etager, hvilket giver flere lejligheder, end Lokalplanen giver tilladelse til.

Sluttelig vil jeg blot kommentere på oplysningerne i ansøgningen fra den nye ejerkreds om Strandbeskyttelseslinien og anvendelsen af dette område, at der tidligere har været forsøgt at omdanne sivbræmmerne ved Fjorden til sandstrand, og der blev udbygget med en stor bådebro til både af en tidligere ejer, men at hele fjordområdet har stort set alle naturbeskyttelseshensyn mht. fugleliv og andet (Ramsarområde og EF Fuglebekyttelsesområde), hvorfor jeg vil opfordre Slagelse kommune at være meget varsom omkring tilladelser til brug af dette område.

Mvh.

Jan Worm Christiansen

Møllebakken 6,

4230 Skælskør

Tlf. 20707902

Mailadr.: worm@stofanet.dk

