



HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 319A

ÆNDRING AF LOKALPLAN 319, BOLIGOMRÅDE ØST
FOR INDRE SKÆLSKØR LANDEVEJ I SLOTS BJERGBY

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MAJ 2023

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.

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. 319A, som er en ændring af lokalplan nr. 319. Planforslaget omfatter området markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 3. februar 2023 til den 3. marts 2023.

Der er registreret i alt 7 bemærkninger inden for høringsfristen.



SLOTS BJERGBY SYD

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Michael Olsen – På vegne af flere beboere
Marysvej 4, 4200 Slagelse
2. Kristina og Henrik Otto
Henriksvej 6, 4200 Slagelse
3. Michael Olsen
Marysvej 4, 4200 Slagelse
4. Louise og Mikkelt Steinmetz
Marysvej 7, 4200 Slagelse
5. Louise og Anders Frimann
Marysvej 9, 4200 Slagelse
6. WTC advokaterne A/S v/ Anders Eggert Nielsen på vegne af Anders Buchwald Keller
Skovgårdsvej 6, 4200 Slagelse
7. Anette og Rasmus Christensen
Marysvej 10, 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:

Underskriftindsamlingen er noteret og giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

Jm Byg og Anlæg ApS er en virksomhed, der er beliggende i landzone syd for lokalplanområdet. Virksomheden er ikke omfattet af hverken lokalplan 319 eller 319A.

Keller Tømrer & Montage ApS, der er beliggende på Skovgårdsvej 6, er omfattet af lokalplanen.

I februar 2017 blev der meddelt byggetilladelse til et enfamiliehus på 170 m² og en garage på 357 m² på Skovgårdsvej 6.

I ansøgningen om byggetilladelse har ejeren af ejendommen blandt andet beskrevet, at det er en garage til sin jetski-hobby, som kræver god plads til opbevaring og værksted til servicering af dette.

Yderligere står der i ansøgningen, at Keller Tømrer & Montage ApS er en virksomhed med 7 ansatte, som udlejer mandskab inden for industri- og entreprenørbranchen.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. MICHAEL OLSEN – PÅ VEGNE AF FLERE BEBOERE

Michael Olsen har indsendt en underskriftindsamling, som støtter op om lokalplanændringen ved at fjerne § 4, stk. 2.

Underskrifterne er fra 18 beboere i lokalplanområdet.

2. KRISTINA OG HENRIK OTTO

Kristina og Henrik Otto (KHO) fortæller, at de var nogle af de første, der flyttede ind i området. Heraf nævner KHO, at de vidste, hvad de gik ind til med Slots Bjergby Maskinstation beliggende på Skælskør Landevej, som den dag i dag er blevet til Jm Byg & Anlæg ApS.

KHO fortæller endvidere, at de er uforstående over for, at Keller Tømrer & Montage ApS, der er beliggende på Skovgårdsvej 6, har fået lov til at opføre sin virksomhed i boligområdet. KHO påpeger blandt andet, at virksomheden har medført tung trafik samt støj- og lysgener.

KHO ønsker heraf, at lokalplanen ændres, da de ønsker at bo i et parcel- og dobbelthusområde uden støjgener fra virksomheder.

Det bliver forklaret, at de ansatte møder på den plads, som de er udlejet til og ikke på Skovgårdsvej 6. Ejer har dengang stået fast ved, at de ansatte sjældent ville være på adressen. Såfremt de manglede noget, ville ejer have det med til dem.

Garagen er derfor ikke søgt som erhvervsbyggeri. Slagelse Kommune har således ikke meddelt tilladelse til en erhvervsbygning, men til en privat garage, hvor der i begrænset omfang må opbevares maskiner og biler, der ejes af virksomheden.

Bemærkningen er noteret og giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.

Lokalplanens formål er at udlægge områdets anvendelse til boligformål. Formålet er ikke blevet ændret med lokalplanændringen.

Det er meget almindeligt at drive liberalt erhverv i boligområder, men erhverv, der medfører blandt andet støj- og lugtgener, er ikke almindeligt i boligområder.

Ved at fjerne bestemmelsen om erhverv vil det fortsat være muligt at drive liberalt erhverv fra hjemmet som eksempelvis revisor, arkitekt og frisør. Endvidere vil lovlige forhold fortsat være lovlige.

Det er aldrig været hensigten, at boligområdet bliver eller kommer til at fremstå som et blandet bolig- og erhvervsområde.

3. MICHAEL OLSEN

Michael Olsen (MO) mener, at det er godt at ændre lokalplanen, idet den nuværende lokalplan skaber konflikter i området.

Herudover skriver MO, at en klar og tydelig lokalplan er at foretrække i forhold til at drive erhverv, da han ikke mener, at det er hensigtsmæssigt med erhvervstyper, der medfører øget trafik af personale eller levering af materialer.

4. LOUISE OG MIKKEL STEINMETZ

Louise og Mikkel Steinmetz (LMS) er imod ændringen af lokalplanen. LMS påpeger, at der er data, som viser en øget stigning af selvstændige enkeltmandsvirksomheder. Yderligere nævner LMS, at det er meget almindeligt, at man har virksomhed i hjemmet.

Til sidst mener LMS, at såfremt lokalplanændringen bliver en realitet, vil lokalplanområdet være et område, man fravælger, da man ikke har mulighed for at have sin virksomhed hjemme, samt at dette vil medføre en negativ indvirkning på hussalg i lokalplanområdet.

Ændringen vurderes således ikke påvirke området negativt, da der fortsat er mulighed for at drive liberalt erhverv fra hjemmet.

Selv om en lokalplan udlægger et område til boligformål, kan udøvelse af erhverv fra en bolig i området ikke hindres, når erhvervet udøves af beboeren uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.

Ovenstående vil være gældende, selvom bestemmelsen fjernes.

I nyere boliglokalplaner er det almindeligt, at der slet ikke er bestemmelser om liberalt erhverv, da det er en selvfølge, at der må drives liberalt erhverv.

Lokalplanændringen skal signalere, at lokalplanen er en boliglokalplan. Hertil vil det selvfølgelig være muligt at drive liberale erhverv. Såfremt de liberale erhverv medfører aktiviteter, der generer blandt andet i form af støj og lugt, er der ikke tale om liberale erhverv.

I februar 2017 blev der meddelt byggetilladelse til et enfamiliehus på 170 m² og en garage på 357 m² på Skovgårdsvej 6.

I ansøgningen om byggetilladelse har ejeren af ejendommen blandt andet beskrevet, at det er en garage til sin jetski-hobby, som kræver god plads til opbevaring og værksted til servicering af dette.

Yderligere står der i ansøgningen, at Keller Tømrer & Montage ApS er en virksomhed med 7 ansatte, som udlejer mandskab inden for industri- og entreprenørbranchen.

5. LOUISE OG ANDERS FRIMANN

Louise og Anders Frimann (LAF) mener, at det er vigtigt, at kommunen er skarp og præcis i formulering af lokalplanen.

LAF synes, at en del af § 4, stk. 2 skal bibeholdes, hvorefter der tilføjes og præciseres i bestemmelsen.

LAF mener, at det er og har været en forudsætning for valg af bolig og boligområde, at man kan bo et stille og roligt kvarter. Heraf mener LAF ikke, at det er i nogens interesse, at der flytter murer, mekaniker og lignende med flere ansatte og meget aktivitet ind som nabo, der kan forringe værdien af ens bolig.

LAF vil dog endvidere gerne undgå liberale erhverv med meget aktivitet og flere ansatte, hvorfor de mener, at den eksisterende bestemmelse skal præciseres.

6. WTC ADVOKATERNE V/ ANDERS EGGERT NIELSEN PÅ VEGNE AF ANDERS BUCHWALD KELLER

Anders Eggert Nielsen (AEN) gør på vegne af Anders Buchwald Keller indsigelse mod lokalplan 319A.

AEN bemærker, at lokalplanforslaget alene har virkning for fremtidig registrering af erhverv inden for lokalplanområdet. Heraf påpeges det, at byggeri, der allerede er givet byggetilladelse til, og hvor der drives erhverv inden for rammerne af lokalplan 319, § 4, stk. 2, ikke vil være begrænset af lokalplan 319A.

AEN skriver, at Slagelse Kommune har givet byggetilladelse til et enfamiliehus på 170 m² og en garage på 357 m², hvor deres klient lovligt og i henhold til nugældende lokalplan 319 har registreret folkeregisteradresse og erhvervsvirksomheden Keller Tømrer & Montage ApS.

Det bliver forklaret, at de ansatte møder på den plads, som de er udlejet til og ikke på Skovgårdsvej 6. Ejer har dengang stået fast ved, at de ansatte sjældent ville være på adressen. Såfremt de ansatte manglede noget, ville ejer have det med til dem.

Garagen er derfor ikke søgt som erhvervsbyggeri. Slagelse Kommune har således ikke meddelt tilladelse til en erhvervsbygning, men til en privat garage, hvor der i begrænset omfang må opbevares maskiner og biler, der ejes af virksomheden.

Lovlige forhold vil fortsat være lovlige. Dog er der forhold på Skovgårdsvej 6, herunder erhvervsudøvelse, som ikke er lovlige, hvorfor der er nedlagt § 14 forbud, der har medført til lokalplanændringen.

I tillæg til virksomhedsdriften er der sket ulovlig beboelse i garagen, og der er indrettet kontor- og personalefaciliteter samt virksomhedslager i strid med byggetilladelsen til privat garage.

Selv om en lokalplan udlægger et område til boligformål, kan udøvelse af erhverv fra en bolig i området ikke hindres, når erhvervet udøves af beboeren uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.

Ovenstående vil være gældende, selvom bestemmelsen fjernes.

Erhvervstyper, hvor der foregår produktion og anden form for erhvervsudøvelse, som støjer, lugter mv., vil ikke kategoriseres som liberale erhverv eller falde ind under ovenstående.

I nyere boliglokalplaner er det almindeligt, at der slet ikke er bestemmelser om liberalt erhverv, da det er en selvfølge, at der må drives liberalt erhverv.

AEN påpeger, at der i nugældende lokalplan er forudsætninger, der sikrer, at tilladte erhverv ikke bryder med områdets karakter af boligområde, hvorfor de vurderer lokalplanændringen som unødvendig.

Herudover påpeges det, at lokalplan 319A indskrænker fremtidige anvendelsesmuligheder, hvilket de mener vil have en negativ indflydelse på lokalplanområdets ejendomme.

7. ANETTE OG RASMUS CHRISTENSEN

Anette og Rasmus Christensen (ARC) ønsker ikke, at lokalplanområdet bliver et boligområde blandet med erhvervstyper, der ikke er hjemmehørende et boligområde. Her nævnes der blandt andet erhvervstyper som butik, håndværksvirksomheder, produktionsvirksomheder og lignende.

ARC mener, at det er vigtigt, at det i lokalplan 319A fremstår tydeligt, hvad man må og ikke må, hvorfor de foreslår tilføjelser til den eksisterende bestemmelse.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Fra: [Michael Olsen](#)
Til: [Planhøring – officielle postkasse](#)
Emne: Underskriftindsamling
Dato: 22. februar 2023 14:52:34
Vedhæftede filer: [Underskrift-indsamling.pdf](#)

Hej

Hermed fremsendes en underskriftindsamling for ændringen af Lokalplan 319 til 319A

Send gerne en bekræftelse på modtagelse af denne.

Med venlig hilsen
Michael Olsen
Marysvej 4

Høringsvar – Forslag til Lokalplan nr. 319A

Underskriftsindsamling som støtter ændring af Lokalplan nr. 319A ved at fjerne § 4, stk 2.

Navn	Adresse	Underskrift
Michael Olsen	Marysvej 4, 4200 Sægek	Michael Olsen
Marianne Jul Peter	Frederiksvej 6. 4200 Sk.	Marianne Jul Peter
Henrik Thomsen	Marysvej 3	Henrik Thomsen
Rasmus Andersen	Marysvej 8	Rasmus Andersen
Martin Kubel	Marysvej 5	Martin Kubel
Anders Frimann	Marysvej 9	Anders Frimann
Mia Rasmussen	Henriksvej 8	Mia Rasmussen
MARIA ANDREASEN	Henriksvej 9	Maria Andreassen
Steffen Boldt	Henriksvej 3	Steffen Boldt
Susi Schum	Skougårdsvej	Susi Schum
Morten Møllmøller	Henriksvej 1	Morten Møllmøller
Henrik Hansen	Joachimsvej 2	Henrik Hansen

Høringsvar – Forslag til Lokalplan nr. 319A

Underskriftsindsamling som støtter ændring af Lokalplan nr. 319A ved at fjerne § 4, stk 2.

Navn	Adresse	Underskrift
<u>Anne Sibbe</u>	<u>Joachimsvej 5</u>	<u>A Sibbe</u>
<u>Lauritz</u>	<u>Joachimsvej 9</u>	<u>Lauritz</u>
<u>Ingrid W. Calloe</u>	<u>Fredentesvej 4</u>	<u>Ingrid W. Calloe</u>
<u>Katrine Mortensen</u>	<u>Fredriksvej 3</u>	<u>Katrine Mortensen</u>
<u>Anne Fagerberg</u>	<u>Marysvej 12</u>	<u>Anne Fagerberg</u>
<u>Jimmi Hansen</u>	<u>Marysvej 2</u>	<u>Jimmi</u>
<u>Anette F. Christensen</u>	<u>Marysvej 10</u>	<u>Anette F. Christensen</u>
<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

Fra: [Kristina Otto](#)
Til: [Planhøring – officielle postkasse](#)
Emne: Høringsvar til Lokalplan nr. 319
Dato: 26. februar 2023 19:08:53

Høringsvar til ændring af Lokalplan nr. 319 til Lokalplan nr. 319A.

Vi er beboere i boligområdet øst for indre Skælskør Landevej i Slots Bjergby, som er omfattet af Lokalplan nr. 319. Vi har boet her i snart 15 år, og vi var nogle af de første, der flyttede ind i området. Inden vi købte grunden og byggede huset vidste vi, hvad vi gik ind til med Slots Bjergby Maskinstation liggende på Skælskør Landevej, der hvor *Im Byg og anlæg* har virksomhed i dag. De må for vores vedkommende gerne blive ved med at drive virksomhed derfra.

Men da *Keller - tømrer og montage Aps*, Skovgårdsvej 6, ca. i 2018 fik lov til at opføre sin virksomhed i vores område, som består af parcelhuse og dobbelthuse, var vi uforstående overfor Slagelse Kommunes valg. Der har siden været en tung trafik, men også en masse varebiler til og fra virksomheden, både i løbet af dagen, men også tidligt morgen og aften. På maskinhallen er der en stor og kraftig projektor, som lyser ind i stuerne hos de naboer, der bor op til den vej, der går ned til Skovgårdsvej 6. Vi har i weekender og efter fyraften hørt, at der er blevet skåret, savet og hamret i træ og andre materialer.

Vi ønsker ændringen af Lokalplan nr. 319 til Lokalplan nr. 319A, hvor der er med ændringen af lokalplanen fjernes § 4, stk. 2, især ændringen, at *andre erhvervstyper* fremadrettet ikke skal have mulighed for at drive virksomhed i vores område. Vi ønsker at bo i et parcel- og dobbelthusområde, hvor vi kan bo uden støjgener fra virksomheder.

Venlig hilsen
Kristina og Henrik Otto
Henriksvej 6
4200 Slagelse

Fra: [Michael Olsen](#)
Til: [Planhøring – officielle postkasse](#)
Emne: Lokalplan 319
Dato: 28. februar 2023 13:28:02

Hej

Kommentarer til ændring af lokalplan 319 til 319A

Det er en rigtig god idé at ændre lokalplan 319. Om det er at fjerne § 4, stk. 2 eller blot fjerne teksten "og andre erhvervstyper".

Det er godt med denne ændring, da det skaber konflikter i området med den nuværende lokalplan.

En klar og tydelig lokalplan for området i forhold til at drive erhverv er at foretrække. Da det på ingen måde er hensigtsmæssigt med erhvervstyper med øget trafik af personale eller levering af materialer er ønskeligt.

Med venlig hilsen

Michael Olsen
Marysvej 4
Slots Bjergby
4200 Slagelse

Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Slagelse den 28 februar 2023

Indsigelse mod forslag om lokalplanændring fra lokalplan 319 til 319A

Vi er imod ændringen af lokalplanen for vores område.

Data viser at der er en øget stigning, af selvstændige enkeltmands virksomheder. Det er meget almindeligt i dag, at man har en virksomhed hjemme. Vi kan tælle de første 3-4 stykker lige rundt omkring os.

Hvis denne ændring bliver en realitet, vil Skovgårdsparken være et område man fravælger, og dette vil give en negativ indvirkning på hussalg i vores område, da man ikke har mulighed for at have sin virksomhed hjemme.

Mvh

Louise Steinmetz
Mikkel Steinmetz
Marysvej 7
4200 Slagelse

Fra: anders@marvsvej.dk
Til: [Planhøring – officielle postkasse](#)
Emne: Kommentar til ændring af lokalplan 319 til 319A
Dato: 3. marts 2023 06:24:30

Hej Plan.

Vi mener, at det er vigtigt, at kommunen er skarp og præcis i sin formulering af lokalplanen, så man ikke kan slå tvivl og fortolke anderledes på lokalplanen, end det der er åbenlyst tiltænk. Derfor synes vi, at det er vigtigt at bibeholde alle forudsætningerne, dog ikke "og andre erhvervstyper" da det tilsyneladende er for flyvsk og kan fortolkes på mange måder.

Følgende synes vi skal bibeholdes:

§ 4, stk. 2. Ved etablering af åben-lav parcelhusbebyggelse kan der, i forbindelse med den enkelte bolig, tillades, at der drives liberalt erhverv under forudsætning af:

- *At virksomheden drives af den der bor i ejendommen*
- *At ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres*
- *At områdets karakter af boligområde ikke brydes herunder ved skiltning eller lignende*
- *At virksomheden overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for så vidt angår forureningsvirkninger i forhold til boligområder og enkeltboliger i og udenfor lokalplanområdet (fx røg, støj, lugt)*
- *At virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende grund.*

Her ud over burde man overveje at tilføje følgende med rødt.

§ 4, stk. 2. Ved etablering af åben-lav parcelhusbebyggelse kan der, i forbindelse med den enkelte bolig, tillades, at der drives liberalt erhverv (f.eks. advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed) under forudsætning af:

- **At der opretholdes en bolig på ejendommen**
- **At virksomheden drives af den der bor i ejendommen uden ansat personale**
- **At ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres og at virksomheden ikke drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom forandres**
- **At områdets karakter af boligområde ikke brydes herunder ved skiltning eller lignende (f.eks. ved øget trafik)**
- **At virksomheden overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for så vidt angår forureningsvirkninger i forhold til boligområder og enkeltboliger i og udenfor lokalplanområdet (fx røg, støj, lugt)**
- **At virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende grund.**
- **At virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende**

Det er og har været forudsætningen for valg af bolig og boligområde, at man fortsat kan bo i et stille og roligt kvarter. Derfor er det ikke i nogens interesse, at der flytter en murer, mekaniker, entreprenører eller tømrer mv. med flere ansatte og meget aktivitet, ind som nabo med tilhørende værdiforringelse af egen bolig. Derfor er det vigtigt at lokalplanen ikke kan bidrage til

misfortolkning.

Det er måske heller ikke det sjoveste, hvis et liberale erhverv har meget aktivitet og flere ansat på ejendommen. Derfor bør kommunen overveje ovenstående tilføjelser med rødt.

Præcisering og klarhed er nøgleordene.

Med venlig hilsen

Louise og Anders Frimann

Marysvej 9

Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Att. Plan

Fremsendt per e-mail – plan@slagelse.dk

Anders Eggert Nielsen
Advokatfuldmægtig
T +45 44 34 50 69
M +45 Advokatfuldmægtig
E aen@wtc.dk

Ansvarlig advokat
René Wøhler
T +45 48 22 00 44
E rew@wtc.dk

Dato 3. marts 2023
Sag 79796-REW

Forslag til Lokalplan 319A, Boligområde Øst for indre Skælskør Landevej i Slots Bjergby i offentlig høring

Anders Buchwald Keller, har rettet henvendelse til mig i anledning af Slagelse Kommunes forslag til Lokalplan 319A, Boligområde Øst for indre Skælskør Landevej i Slots Bjergby i offentlig høring, hvorved kommunen ønsker at ophæve muligheden for at drive alle erhvervstyper inden for lokalplansområdet.

Indledningsvis bemærkes det, at lokalplansforslaget alene har virkning for fremtidig registrering af erhverv indenfor lokalplansområdet. For byggeri der allerede er givet byggetilladelse til – og hvor erhverv drives indenfor rammerne af lokalplan 319 § 4, stk. 2 - vil ikke være begrænset af lokalplansforslaget.

Erhverv i egen bolig er – i overensstemmelse med byggelovgivningen – tilladt, når erhvervet udøves af beboeren, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt ikke forandres.

Slagelse Kommune har givet byggetilladelse til opførelse af 170 m² enfamilieshus og 357 m² garage på adressen Skovgårdsvej 6, 4200 Slagelse, hvor min klient lovligt og i henhold til nugældende lokalplan 316 har registreret folkeregisteradresse og erhvervsvirksomheden, Keller Tømrer og Montage ApS.

Det fremgår af forslag til ny lokalplan 319A, at formålet med lokalplanændringen er ”at ophæve bestemmelser, der giver mulighed for at drive erhvervstyper, som ikke er hjemmehørende i et boligområde bestående af parcel- og dobbelthuse”. I nugældende lokalplan 319 § 4, stk. 2 er der indlagt forudsætninger, som behørigt sikrer, at tilladte erhverv ikke bryder med områdets karakter af boligområde, hvorfor Slagelse Kommunes forslag til lokalplan 319A forekommer unødvendigt ud fra en formålsbetragtning.

Det gøres herudover gældende, at forslag til ny lokalplan 319A uden formål indskrænker ejendomsejeres fremtidige anvendelsesmuligheder, hvilket uomtvisteligt vil have en negativ indflydelse på lokalplanområdets ejendomme.

På baggrund af ovenstående – og uanset at lokalplansforslaget er uden virkning for min klients lovligt registrerede erhverv - skal jeg ved nærværende gøre indsigelse til lokalplansforslag 319A, hvorefter muligheden for fremtidig registrering af alle erhvervstyper inden for lokalplansområdet ophæves.

Med venlig hilsen

Anders Eggert Nielsen

Fra: [Rasmus Christensen](#)
Til: [Planhøring – officielle postkasse](#)
Emne: Kommentar til ændring af lokalplan 319 til 319A
Dato: 3. marts 2023 15:27:48

Kommentar til ændring af lokalplan 319 til 319A

Vi ønsker på ingen måde, at Skovgårdsparken bliver et boligområde blandet med erhvervstyper der normalt *ikke* er hjemmehørende i et boligområde, bestående af parcel- og dobbelthuse, da det både påvirker privatlivet, forringer boligpriserne og ændrer/bryder med boligområdets karakter.

Erhvervstyper såsom butik, håndværkervirksomheder, produktionsvirksomheder og lignende, med ansatte, varetransport til og fra ejendomme, tung trafik, oplag, støj, lugt og nabogener hører naturligvis ikke til i boligområdet. Derfor mener vi, at det er vigtigt, at lokalplan 319 A fremstår klar og tydelig, så der ikke er mulighed for at egen fortolke, hvad man må og hvad man ikke må ift. at drive liberalt erhverv.

Fx:

§ 4 Ved etablering af åben-lav parcelhusbebyggelse kan der, i forbindelse med den enkelte bolig, tillades, at der drives liberalt erhverv under forudsætning af:

- At virksomheden drives af den der bor i ejendommen **og uden ansat personale.**
- At ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres.
- At områdets karakter af boligområde ikke brydes herunder ved skiltning eller lignende. (Fx., **Der må ikke forekomme oplag, varetransport til og fra ejendommen, tung trafik, røg, støj og lugt eller lignende**).
- At virksomheden overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for så vidt angår forureningsvirkninger i forhold til boligområder og enkeltboliger i og udenfor lokalplanområdet (fx røg, støj, lugt).
- At virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende grund.

Venlig hilsen

Anette og Rasmus

Marysvej 10