

## **13. Anmodning ændring af kommuneplanramme 3.2D5 til boligformål for ejendommen Rådmandsvej 23B i Skælskør (B)**

Sagsnr.: 24-004458

Åbent

### **Kompetence**

Byrådet.

### **Beslutningstema**

Byrådet kan beslutte, om et kommuneplantillæg, der ændrer anvendelsen for ejendommen Rådmandsvej 23B i Skælskør til boligformål, skal sættes i gang.

### **Indstilling**

Chefen for Teknik, Plan og Erhverv indstiller,

**1. at** Byrådet beslutter, at kommuneplantillægget sættes i gang.

### **Sagens indhold**

Ejendommen Rådmandsvej 23B i Skælskør har igennem en årrække fungeret som et mindre hotel/kursted under navnet Villa Fjordhøj. Ejendommen har siden Skælskør Kommunes tid været omfattet af en ramme til offentlige formål, og er således i dag omfattet af Kommuneplanramme 3.2D5 Kirkegården m.v. Ejendommen grænser op til boligramme 3.2B11 Rådmandsvej. Der er ikke en gældende lokalplan for ejendommen.

Hovedbygningen, som er registreret som bevaringsværdig med en bevaringsværdi på 2 efter SAVE-metoden, er oprindeligt opført som privat bolig og blev i 1955 taget i brug af kommunen som fælles rekreativshjem. De seneste aktiviteter på Villa Fjordhøj (hotel/kursted) er stoppet for et par år siden grundet konkurs. Den nye ejer ønsker at anvende ejendommen til privat bolig og har således rettet henvendelse til Slagelse Kommune med henblik på at ændre kommuneplanrammen fra offentlige formål til boligformål og lade ejendommen indgå i det tilstødende eksisterende boligområde. Anmodningen er vedlagt som bilag 1. Da ejendommen omfatter 2 bygninger med værelser samt en bygning med et stort rum, ønsker ejer at udleje disse som f.eks. Bed & Breakfast. Ejendommen påtænkes derfor udmatrikuleret.

Administrationen ser ikke noget til hinder for at ændre anvendelsen for ejendommen, idet der ikke er nogen planlægningsmæssig begrundelse for, at ejendommen skal fastholdes til offentlige formål med henblik på religiøse institutioner og gravpladser.

Ejendommen ligger som nævnt i direkte tilknytning til et eksisterende boligområde langs Rådmandsvej. Administrationen vurderer, at hovedbygningen og haven, der ønskes anvendt som bolig, fint vil kunne omfattes af Kommuneplanramme 3.2B11.

En udmatrikulering vil dog betyde, at der ikke uden videre kan drives Bed & Breakfast på de 2 nye matrikler. Planloven tillader udlejning til Bed & Breakfast i sin egen bolig, da det hører under samme princip som liberale erhverv. Men når der udmatrikuleres to nye ejendomme, vil Bed & Breakfast betragtes som hoteldrift, fordi ejeren driver det erhvervsmæssigt og ikke som en del af deres egen bolig. Det vil umiddelbart forudsætte, at den østlige del af ejendommen udlægges til rekreativt formål - hotel, såvel som en tilladelse efter Lovbekendtgørelse 2024-04-12 nr. 400 om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v. (sommerhusloven) § 2.

Da hovedbygningen er registreret som bevaringsværdig i kommuneplanen er der nogle hensyn der skal varetages. Bygningen skal opretholde sin bevaringsværdi (i dette tilfælde 2), den må ikke nedrives uden forudgående tilbagemelding fra Slagelse Kommune om hvorvidt der nedlægges forbud og ombygninger og tilbygninger til den bevaringsværdige bygning skal udformes i respekt for bygningens arkitektur og den sammenhæng, som bygningen indgår i.

Det er således administrationens anbefaling, at Byrådet godkender, at der udarbejdes et kommuneplantillæg som justerer afgrænsningen mellem rammeområde 3.2D5 og 3.2B11, samt udlægge et nyt rammeområde til rekreativt formål - hotel (se bilag 2).

### **Retligt grundlag**

Kommuneplantillæg tilvejebringes efter planlovens § 23 c.

### **Økonomiske og personalemæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Tværgående konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Sagens videre forløb**

Hvis Byrådet godkender, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, vil Byrådet på et senere tidspunkt skulle behandle et forslag til kommuneplantillæg, som skal sendes i 8 ugers offentlig høring.

### **Beslutning i Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 12. august 2024**

**Fraværende:** Ingen

At 1: Indstilles til Byrådets godkendelse.

### **Beslutning i Byrådet den 26. august 2024**

**Fraværende:** Anders Koefoed (V), Thomas Vesth (I)

At 1: Godkendt.

(Ø) stemte imod.

### **Bilag**

24-004458-9      Bilag 1 - Anmodning om ændring af kommuneplan - Rådmandsvej 23B  
24-004458-12      Bilag 2 - Kommuneplanramme før og efter