

Stenagervej 4A 4200 - indretning af motel og campingplads (B)

Sagsfremstilling

9. Stenagervej 4A 4200 - indretning af motel og campingplads (B)

Sagsnr.: 330-2015-71293

Dok.nr.: 330-2015-688146

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutningstema

Udvalget skal tages stilling til, om der skal gives landzonetilladelse til et Bed & Breakfast Motel og en ny campingplads på ejendommen Stenagervej 4A, 4200 Slagelse.

Baggrund

Der er søgt om landzonetilladelse til at indrette et Bed & Breakfast Motel i de eksisterende bygninger. Der er samtidig søgt om landzonetilladelse til at etablere en lille campingplads på ejendommen.

Etablering af campingplads kræver ligeledes campingtilladelse, men denne kan først behandles, når der er givet landzonetilladelse.

Ejendommen er en tidligere landsbyskole, Lille Valby Skole, som siden 2007 har været brugt som socialpædagogisk aflastningskoloni for ca. 25 børn og unge. Før dette blev ejendommen brugt som AOF Daghøjskole.

Med Bed & Breakfast Motel henvises til, at der er tale om værelser med fælles bad, adgang til køkken som ved en Bed & Breakfast, mens motel henviser til, at der ikke er tale om værelser i et privat hjem og at der er flere faciliteter. Der er søgt om at etablere 8 værelser i hovedbygningen (22 overnattende) og 6 værelser (26 overnattende) i inspektørbygningen. Der findes i forvejen 16 parkeringspladser ved bygningen.

Campingpladsen bliver på ca. 6100 m² og der håbes på at kunne etablere ca. 25-50 pladser, hvor alle pladser er på 90-120 m² og med strøm og vand. De fleste pladser vil blive quick-stop pladser til gennemrejsende og korte ophold. En eksisterende bygning vil blive inddraget til aktivitetshus og køkken til campingpladsen. Der ønskes etableret baderum og toiletter i de eksisterende bygninger.

Der søges om undtagelse fra campingreglementets krav om, at nye campingpladser skal være på min. 100 campingenheder. I henhold til campingreglementet må kommunen kun give campingtilladelse til campingpladser, der har en kapacitet på mindst 100 campingenheder. Eneste undtagelser for dette er fornyelse af campingtilladelser på eksisterende små pladser etableret før februar 2000, campingpladser på de små øer eller såfremt der er ganske særlige omstændigheder, der gør det ubetænkeligt at tillade en mindre kapacitet.

Det vil sige, at der kun kan gives tilladelse til en ny campingplads på ejendommen, hvis kommunen vurderer, at der er ganske særlige omstændigheder ved denne ansøgning.

Sagen har været sendt i naboorientering og der er kommet et enkelt negativt svar fra en nabo, der er bekymret for, om projektet vil ødelægge den nye natur, som kommunen er ved at etablere, og den landlige idyl i området. Ansøger har efterfølgende oplyst, at det netop er for at bevare den landlige idyl, at der kun er søgt om et lavt antal standpladser.

Målgruppen for projektet er campister og Bed & Breakfast gæster, der ønsker kortere ophold samt håndværkere, der bruger Bed & Breakfast til overnatning, når de er langt fra virksomheden.

Det ansøgte har været vurderet i forhold til om projektet vil kræve udarbejdelse af en lokalplan. Der er tale om et stort projekt, men det er kommunens vurdering, at det ikke er lokalplanpligtigt. Der er bl.a. lagt vægt på, at motellet kan

etableres indenfor de eksisterende bygningsmæssige rammer og at der er tale om en mindre campingplads.

Retligt grundlag

Landzonetilladelser behandles i henhold til Planlovens § 35. Campingtilladelser gives i henhold til Lov om sommerhuse og campering mv. § 2 og Campingreglementets § 2.

Handlemuligheder

Udvalget kan give landzonetilladelse til indretning af motel i de eksisterende bygninger, hhv. hovedbygningen og inspektørbygningen. Bygningerne vil dermed overgå fra anvendelsen som socialpædagogisk aflastningskoloni med op til 25 boende børn til motel med op til 48 motelgæster.

Udvalget kan vælge at vurdere, at der er tale om et helt særligt tilfælde, hvor der kan gives campingtilladelse, og dermed også landzonetilladelse, til en ny campingplads på mindre end 100 pladser.

Der kan gives afslag på landzonetilladelse og campingtilladelse med henvisning til, at pladsen er for lille i forhold til lovens minimumskrav på 100 campingenheder og at der ikke er tale om et ganske særligt tilfælde.

Ansøger har søgt om tilladelse til vintercampering og vinteropbevaring, hvilket skal reguleres i campingtilladelsen. Det kan dog oplyses, at det lovgivningsmæssigt ikke er muligt at give tilladelse til vintercampering i dette område. Camping på arealet kan derfor kun finde sted i perioden 1. marts – 31. oktober.

Vurdering

Ejendommen Stenagervej 4 ligger i området, hvor det store skovrejsningsprojekt, Nordskoven, er ved at blive etableret. Der er ingen særlige landskabelige værdier i området, men området er en del af det udpegede naturnetværk.

Det er planlovens hovedformål at forhindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Der er dog samtidig i planloven lagt op til, at eksisterende bygninger er en værdifuld resurse, der bør udnyttes. Etableringen af motellet kan ske indenfor de eksisterende bygninger og det er Teknik og Miljø's vurdering, at der undtagelsesvis kan gives tilladelse til et motel i det åbne land. Projektet vil betyde, at den eksisterende bygningsmasse udnyttes og motellet placeres bynært umiddelbart nord for Slagelse By. Der er i forvejen parkeringspladser ved bygningerne, der kan anvendes af motelgæster.

I forhold til etableringen af en mindre campingplads, kan der normalt kun gives tilladelse, hvis der er min. 100 campingenheder. Det skyldes, at campingreglementet skal forhindre en tilfældig spredning af små campingpladser rundt omkring i landskabet.

En campingenhed svarer som udgangspunkt til 200 m² af campingpladsens samlede areal (bruttoareal) svarende til 100 m² nettoareal pr. campingenhed. Med den ansøgte størrelse på ca. 6100 m² campingplads vil pladsen være på 30 campingenheder. Det svarer nogenlunde til den fremsendte situationsplan, hvor der er indtegnet 26 standpladser.

Der kan ses bort fra grænsen på 100 campingenheder, hvis der foreligger ganske særlige omstændigheder som gør det uproblematisk at tillade en mindre kapacitet. Af vejledningen til campingreglementet fremgår at det fx kan være, at den lille campingplads ønskes drevet i forbindelse med vandrehjem eller lystbådehavne. Det er Teknik og Miljø's vurdering, at etablering i tilknytning til Bed & Breakfast motellet kan sidestilles med dette og at der derfor er tale om en særlig omstændighed.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen.

Konsekvenser for andre udvalg

Turisme indgår som en af de 4 vækstpakker i den nyligt udgivne "Vækst i Balance".

Indstilling

Centerchef for Teknik og Miljø indstiller,

1. **at** der gives landzonetilladelse til indretning af motel i de eksisterende bygninger
2. **at** der gives landzonetilladelse til etablering af en 6100 m² campingplads.

Bilag

330-2015-691011 Ansøgning om motel og campingplads

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 11. januar 2016:

Fraværende:

Godkendt.