GRUNDEJERFORENINGEN TÅRNBORG

Formanden for **Natur- og miljøgruppen** Poul Otto Seidel, Rødhøjvej 30, Svenstrup, 4220 KORSØR
Telefon 58 38 08 40 – Mobil 30 54 90 59 – E-mail: poseidel@dbmail.dk

Stiftet den 10. juni 1969 - Dit lokale talerør og Lokalråd

Til

Slagelse kommune,

PLAN OG BYG,

Dahlsvej 3,

4220 KORSØR

Sendt pr. e-mail: teknik@slagelse.dk

Vedr.: Sagsnr.: 2014-38 236

Att.: Byggesagsbehandler Gitte Andersen

Ang.: Nabohøring Svenstrup Strandvej 3

Svenstrup mandag den 9. juni 2014

Vor forening har modtaget nedenstående skema i forbindelse med en naboorientering

Slagelse Kommune
Plan og Byg
Dahlsvej 3
4220 Korsør
Telefon 58 57 36 00

	Bedes oplyst ved henvendelse		
Tårnborg Grundejerforening Lokalråd, Valdemar Jensen Ahornvej 11 4220 Korsør		Sags nr: 2014-38236	
	Naboorientering Se vedlagte vejledning		

Sagsbehandler: Gitte Andersen	Direkte tlf: 58 57 34 27	Email: teknik@slagelse.dk

Der er på ejendommen

Vejnavn og nummer:	Svenstrup Strandvej 3
Matrikelbetegnelse:	6a, Svenstrup By, Tårnborg

Søgt landzonetilladelse i henhold til Planlovens § 35

Kort beskrivelse af projektet:
Den selvejende institution TANKEN placeres i "hotellet" samt ca. halvdelen af laden. Den del af laden TANKEN benytter, ændres til gymnastiksal og styrketræningsrum. Den resterende del vil Poul og Lis Ottosen stadig benytte til maskiner og lager.

På institutionen TANKEN placeres op til 14 unge i alderen 13 til 20 år. Rekrutteringsgrundlaget er hovedsagligt kommuner på Sjælland. Kendetegnende for dem er, at de har dårlige skolemæssige erfaringer. På TANKEN etableres derfor en kombineret skole og idrætslinje, idet idrætten skal være med til at løfte og motivere de unge for det mere boglige. Skolegangen vil for de fleste unges vedkommende foregå på den interne skole, men der kan også forekomme praktikforløb eller egentlige uddannelsesforløb som teknisk skole eller gymnasier beliggende i Slagelse kommune.

Den interne skole placeres i konferencelokalerne på "hotellet". Idrætten vil foregå i hallen, styrketræningsrumme og i skoven tilhørende Svenstrup Strandvej 3.

Formålet med placeringen på TANKEN er, at de unge skal fyldes op med fornyet selvværd og ud fra erfaringer på stedet gøre sig tanker om, hvordan de kommer videre i livet.

Der vil være personale tilstede på TANKEN i døgnets 24 timer. Personalet vil fortrinsvis være lærere og pædagoger. Bestyrelsen på den selvejende institution TANKEN består af nogle af de mest kyndige personer inden for uddannelse og undervisning i Danmark.

Inden kommunen tager stilling i sagen, skal naboerne orienteres i henhold til Planlovens § 35 stk. 4.

Kopi af ansøgningen og situationsplan er vedlagt til orientering.

Eventuelle bemærkninger bedes fremsendt inden 14 dage fra dags dato, hvorefter der træffes afgørelse i sagen.

Denne orientering er sendt til:
Violvej 19, 21, 31, 43, 45, 55, 57,67,69, 79, 81
Svenstrup Strandvej 1, 2, 4, 6, 8, 12
Stibjergvej 14, 16
Tårnborg Grundejerforening Lokalråd, Att. Valdemar Jensen Ahornvej 11, 4220 Korsør
KFUM-Spejderne, Poul Andersen, Agersøvej 313, 4200 Slagelse
Christian Kragbøll, Bistrupvej 187, 3460 Birkerød

Hvis De eventuelt har bemærkninger, bedes De fremsende disse inden 14 dage på vedlagte blanket eller på mail: teknik@slagelse.dk

Dato: 2. juni 2014	Underskrift: Gitte Andersen, Byggesagsbehandler

Vejledning til Naboorientering

Planloven (uddrag)

§ 35

Stk. 1

I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 36-38.

Stk. 2

Tilladelse efter stk. 1 til udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, som er omfattet af reglen om VVM-pligt i § 11 g, stk. 1, eller reglen om lokalplanpligt i § 13, stk. 2, kan først meddeles, når de fornødne bestemmelser i kommuneplanen er endeligt vedtaget og den fornødne lokalplan er offentligt bekendtgjort.

Stk. 3

For arealer i kystnærhedszonen, jf. § 5 a, må tilladelse efter stk. 1 kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. § 1.

Stk. 4

Tilladelser efter stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Stk. 5

Bestemmelsen i stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne.

Stk. 6

Ansøgeren skal have skriftlig meddelelse om afgørelser efter stk. 1.

Stk. 7

En afgørelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om bestemmelserne i §§ 59 og 60.

Stk. 8

Tilladelser efter stk. 1 skal offentliggøres. Offentliggørelse kan dog undlades, hvis tilladelsen er i overensstemmelse med en offentligt bekendtgjort lokalplan.

Stk. 9

Offentliggørelsen af en tilladelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om bestemmelserne i §§ 59 og 60.

Slagelse Kommune
Plan og Byg
Dahlsvej 3
4220 Korsør
Telefon 58 57 69 00

Sendes til	Bedes oplyst ved henvendelse		
Slagelse Kommune Plan og Byg Dahlsvej 3 4220 Korsør		Sags nr: 2014-38236	
	Bemærkninger ved naboorientering		

Sagsbehandler: Gitte Andersen	Direkte tlf: 58 57 34 27	Email: teknik@slagelse.dk

Vejnavn og nummer:	Svenstrup Strandvej 3
Matrikelbetegnelse:	6a, Svenstrup By, Tårnborg

Deres bemærkninger

Bemærkninger fra:

Tårnborg Grundejerforening
Lokalråd, Valdemar Jensen
Ahornvej 11
4220 Korsør

Dato:	Underskrift:

Sagen er behandlet i vor forenings permanente Natur- og miljøudvalg, der har følgende bemærkninger og kommentarer.

1) Ejendommen er beliggende indenfor **kystnærhedszonen** og er omfattet af planlovens bestemmelser herom

> **§ 35.** I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 36-38. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der lægges særlig vægt på udviklingen i et vanskeligt stillet landdistrikt.
> *Stk. 2.* Tilladelse efter stk. 1 til udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, som er omfattet af reglen om VVM-pligt i § 11 g, stk. 1, eller reglen om lokalplanpligt i § 13, stk. 2, kan først meddeles, når de fornødne bestemmelser i kommuneplanen er endeligt vedtaget og den fornødne lokalplan er offentligt bekendtgjort.
> *Stk. 3.* For arealer i kystnærhedszonen, jf. § 5 a, må tilladelse efter stk. 1 kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. § 1.
> *Stk. 4.* Tilladelser efter stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.
> *Stk. 5.* Bestemmelsen i stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne.
> *Stk. 6.* Ansøgeren skal have skriftlig meddelelse om afgørelser efter stk. 1.
> *Stk. 7.* En afgørelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om bestemmelserne i §§ 59 og 60.
> *Stk. 8.* Tilladelser efter stk. 1 skal offentliggøres. Offentliggørelse kan ske udelukkende digitalt. Offentliggørelse kan dog undlades, hvis tilladelsen er i overensstemmelse med en offentligt bekendtgjort lokalplan.
>
> *Stk. 9.* Offentliggørelsen af en tilladelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om bestemmelserne i §§ 59 og 60.

2) Ifølge det tilsendte materiale ønskes der etableret en selvejende døgninstitution på ejendommen primært i den eksisterende bebyggelse. Vi finder ikke at denne aktivitet er forenelig med de restriktive bestemmelser omkring kystnærhedszonen, idet aktiviteten kræver en særlig planmæssig begrundelse for den kystnære beliggenhed eller en funktionel begrundelse om afhængighed af kystnærhed. Der er ganske vist indført en ændring i planloven, der giver mulighed for at søge om en såkaldt "ministerfritagelse" fra den restriktive bestemmelse, hvis der er tale om et særligt vanskeligt stillet landdistrikt. Der foreligger intet oplyst om, hvorvidt en sådan ansøgning er indgivet.

3) Ifølge planloven kræver aktiviteten udarbejdelse af lokalplan jfr. lovens § 13, således er det også nævnt i kommuneplanens rammebestemmelse for ejendommen.

L.R13 Svenstrupgård

Kommuneplan

2009–2020

Slagelse Kommune

Generelle rammer for landområdet

Plannummer	L.R13
Rammenavn	Svenstrupgård
Plannavn	Kommuneplan 2009–2020 Slagelse Kommune
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Anvendelse	Rekreativt
Zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone
Øvrige bestemmelser	Området kan anvendes til rekreative formål, rideterræn, bueskydning, golf, terrænløb, drageflyvning og lignende aktiviteter der giver en ekstensiv udnyttelse af arealerne. Der udarbejdes en samlet lokalplan for hver ramme. Der opføres ikke byggeri til primæraktiviteter. Enkelte mindre bygninger kan opføres til at understøtte fritidsaktiviteterne. Byggeriet skal udformes under stor hensyn til det omgivende landskab. Golfbanen vil også kunne anvendes til andre fritidsaktiviteter der ikke kræver anlæg eller landskabelige indgreb.

1083/1121

Den virksomhed der tidligere har været etableret på ejendommen i form af vandrehjem, hotel- og kursusvirksomhed og selskabslokaler har alene været etableret i form af en landzonetilladelse. Det har vor forening ved flere tidligere lejligheder protesteret over uden held. Vi finder, at den tidligere aktivitet på ejendommen har været i strid med planloven og dermed ulovlig.

4) Vi finder at tilladelsen skal offentliggøres. Vi formoder, at det også vil ske hvis tilladelsen gives og at klagevejledning samtidig gives.

5) Vor forening tager på ingen måde stilling til den aktivitet der ønskes etableret - det er ikke lang tid siden – et lille års tid siden, der red en storm over vort lokalområde med indsigelser og protester og underskriftindsamling. Områdets beboere var delte i spørgsmålet, da en lignende døgninstitution ønskedes etableret på ejendommen. Vor forening holdt sig neutral i forhold til anvendelsen og det gør vi også nu.

YDERLIGERE KOMMETARER:
Det er derimod vor faste overbevisning, at etablering af en døgninstitution på ejendommen ikke klares med en nabohøring efter planlovens § 35 stk. 4, men kræver at der laves en lokalplan for området - det burde der efter vor mening, som vi adskillige gange tidligere har givet udtryk for allerede have være lavet for den virksomhed der foregår i dag - hvor tingene har udviklet sig fra en landzonetilladelse til at drive en bondegårdspension i eksisterende bygninger I 1999 til et vandrehjem og i dag et hotel med kursusaktiviteter. Der var på et tidspunkt udarbejdet et lokalplanforslag i forbindelse med at ejeren ønskede, at etablere golfbane på ejendommen, men dette blev tilbagekaldt.

De eksisterende rammeplaner for området ser i kommuneplanen sådan ud i dag: Heri er angivet at der skal udarbejdes en lokalplan, når der kommer en ny ramme til og det gør der med etableringen af en døgninstitution på ejendommen. Vi skal derfor opfordre Slagelse kommune til at få det planmæssige grundlag i orden ved, at der udarbejdes en lokalplan for en døgninstitution på ejendommen såfremt kommunen ønsker tiltaget fremmet.

Herved gives der mulighed for alle i området og alle med interesse for sagen kan afgive høringssvar i den 8 ugers høringsperiode der følger i forbindelsen med vedtagelsen af et lokalplanforslag.

Det er vel kun en fordel, at offentligheden inddrages når der skal etableres en døgninstitution

Hjemlen til at udarbejde lokalplanforslag på byrådets initiativ er at finde i planlovens § 13. Samme steds findes reglerne om lokalplanspligt.

Vi vil gerne orienteres om hvorvidt Slagelse kommune vil tage initiativ til at der udarbejdes en lokalplan eller er af den opfattelse, at en nabohøring og en landzonetilladelse er tilstrækkeligt i denne sag og at man kan side bestemmelserne om tiltag i kystnærhedszonen overhørige

Hvis man ikke er sindet at følge vor henstilling - skal vi venligst udbede os klagevejledning.

Vi mener at spørgsmålet om lokalplanspligt og overholdelse af planloven kan indbringes for Natur- og miljøklagenævnet.

Med venlig hilsen på vegne af

Tårnborg Grundejerforening og Lokalråd

Formand for Natur- og miljøgruppen, Poul Otto Seidel, Rødhøjvej 30, Svenstrup