

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1230

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34

BLANDET BYOMRÅDE VED NORVANGEN,
KORSØR HAVN

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. 1230, Blandet byområde ved Norvangen, Korsør havn med tilhørende kommuneplantillæg nr. 34 til Kommuneplan 2017. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 27. november 2020 til den 22. januar 2021.

Der er registreret i alt 7 bemærkninger inden for høringsfristen.



NORVANGEN, KORSØR

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Flådestation Korsør v. Ronni Brandt Seifert
2. Advokat Vibeke Westergaard, for HJM Recycling A/S
3. Korsør Havn v. Havnedirektør Jimmi Jørgensen
4. J. Poulsen Shipping A/S v. Mads Bo Jørgensen
Norvangen 3D, 4220 Korsør
5. DLG A.m.b.a v. Lars Holm Hansen
6. Det Konservative Folkeparti v. Niels Jørgensen
7. Glasværket v. Poul Møller
Norvangen 3D, 1. sal, 4220 Korsør

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:

Flådestation Korsør henviser til, at indholdet i deres høringssvar til det tidligere lokalplanforslag gør sig gældende, og at der ikke er yderligere bemærkninger til det nye lokalplanforslag.

Flådestation Korsørs oprindelige bemærkning handlede om regulering af trafik på Norvangen særligt regulering af tung trafik (over 3.500 kg).

Lokalplanens bestemmelser og afgrænsning har ingen betydning for afvikling af trafik på den del af Norvangen der ligger uden for lokalplanafgrænsningen og som Flådestation Korsør benytter som tilkørselsvej til deres depot-, lager- og værkstedsfaciliteter.

I forhold til tidligere fremsendte bemærkninger henvises til hvidbogen som fremgik af Byrådets behandling af punkt 10 den 16. november 2020 om vedtagelse af Forslag til Lokalplan 1230 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 34.

Lokalplanen er igangsat på baggrund af et § 14 forbud med en saglig planlægningsmæssig begrundelse om at der, planlægningsmæssigt og æstetisk, ønskes en mere blød overgang ind mod byen. Dette fremgår også af lokalplanens formålsbestemmelse: "at sikre, at området fremstår åbent og transparent, så

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. FLÅDESTATION KORSØR

Bemærker, at det nye forslag til lokalplan ikke giver anledning til tilføjelser til det tidligere fremsendte høringssvar og at indholdet i det tidligere fremsendte høringssvar gør sig gældende.

2. ADVOKAT VIBEKE WESTERGAARD

Bemærker at argumentationen i tidligere fremsendte bemærkning fastholdes fuldt ud, herunder i forhold til overtrædelse af lighedsgrundsætningen, proportionalitetsgrundsætningen, magtfordrejning og spørgsmålet om lokalplanens ekspropriative karakter, og spørgsmålet om bindende forhåndsbesked.

Bemærker, at lokalplanforslag 1230 og tilhørende kommuneplantillæg savner en saglig planlægningsmæssig begrundelse og er i strid med forvaltningsretlige grundsætninger på lovs niveau. Mener af planforslagene er uforholdsmæssigt indgribende over for HJM og dermed uproportionale og at lighedsgrundsætningen er overtrådt samt at der er varetaget usaglige hensyn med ønske om at lukke HJM.

området har et godt sammenspil med den omgivende by,”

Lokalplanlægning betragtes generelt som erstatningsfri regulering. Det forhold at lokalplanen forhindrer etablering af støjmur, som HJM vil opføre på grund af miljømæssige krav, indebærer ikke, at lokalplanlægningen bliver ekspropriativ, selvom den hidtidige kommuneplanlægning ikke var til hinder for en sådan.

Lokalplanen er igangsat på baggrund af et § 14 forbud med en saglig planlægningsmæssig begrundelse om at der, planlægningsmæssigt og æstetisk, ønskes en mere blød overgang ind mod byen.

Delområde 2 grænser op til DLG mod vest og Glasværket mod øst, som bl.a. rummer sundhedscenter, uddannelse, mindre håndværksvirksomheder og kontorer. Det bagvedliggende område mod syd rummer et parkeringsareal samt uddannelsesinstitutionen FGU samt et eksisterende område til centerformål.

Lokalplanen ændrer ikke på det forhold, at eksisterende lovlige forhold kan fortsætte.

Det er ikke Slagelse Kommunes opfattelse, at der skulle foreligge et forhåndstilsagn om at der kunne forventes byggetilladelse til en støjmur. Sagen skulle behandles politisk og beslutningen førte til et § 14 forbud. Som konsekvens af forbuddet efter Planloven var der ikke grundlag for at træffe afgørelse vedr. ansøgningen om byggetilladelse efter Byggeloven.

Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte uanset lokalplanens bestemmelser og formål. Eksisterende lovlige aktiviteter inden for lokalplanområdet kan således fortsætte. Dette gælder også hegning.

Mener at lokalplanforslaget er af ekspropriativ karakter i forhold til HJM og mener at det understreges ved at lokalplanområdet i det reviderede lokalplanforslag er indskrænket til en del af en enkelt matrikel. Bemærker at delområde 2, som er den plads hvorfra HJM har udskibet skrot ikke er beliggende ud mod den øvrige by men inde bag ved virksomheder. Mener at det indgreb som lokalplanforslaget gør i HJM's virksomhed er særdeles intenst, og vil medføre permanent lukning af virksomheden.

Bemærker, at lokalplanforslaget er udarbejdet velvidende, at en vedtagelse af lokalplanen ville hindre HJM i at få byggetilladelse til den støjmur som led i den handleplan virksomheden havde udarbejdet til nedbringelse af støjen. Mener at en tidligere forhåndsbesked afgivet af kommunen i sig selv indebærer, at lokalplanen ikke lovligt kan vedtages i sin nuværende form.

Henviser til, at et af formålene er at sikre, at området fremstår åbent og transparent, så området har et godt samspil med den omgivende by. Bemærker at Korsør havn er en erhvervs-havn som er terrorsikret og at området omfattet af lokalplanforslaget er afsondret fra offentligheden med hegn og at adgang til området kræver lovligt ærinde og adgangskode. Henviser til fotos fra området og bemærker, at der er tale om et industriområde og at lokalplanområ-

Lokalplanområdet omfatter en del af arealet langs kajlæggget, hvor virksomhederne DLG og HJM er beliggende og hvor der op mod Glasværket er indrette parkeringsplads. Der i dag indrettet butik i eksisterende bygning ved DLG med facade ud mod Teilmanns Allé. Lokalplanområdet grænser op til Glasværket (0 meter), som bl.a. rummer sundhedscenter, uddannelse, mindre håndværksvirksomheder og kontorer. Derudover grænser lokalplanområdet op til et udlagt centerområde (0 meter). Området er som sådan omgivet af blandede byfunktioner der, inden for kort afstand, rummer eksisterende boliger (ca. 20 meter), folkeskole (ca. 15 meter) samt uddannelsesinstitutionen FGU (ca. 50 meter).

Det er ikke opfattelsen, at lokalplanen tvinger lovligt eksisterende virksomheder til at lukke. Lokalplan regulerer alene fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte uanset lokalplanen.

Zoneringen af området skal ses i forhold til omgivelserne til lokalplanområdet, hvor der mod vest og syd ved Teilmanns Allé ligger boliger, skole og butikker. Mod øst, direkte op til lokalplanområdet, ligger Glasværket, som bl.a. rummer sundhedscenter, uddannelse, mindre håndværksvirksomheder og kontorer.

Det er korrekt, at delområde 2 i lokalplanen er udlagt til let erhverv i virksomhedsklasse 1-3. I delområde 2 er der mulighed for ny bebyggelse indenfor det anviste byggefelt med en maksimal højde på 8,5 meter. Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af hegn eller støjmur medmindre der er tale om hegning i forbindelse med terrorsikring af havnefaciliteter eller afskærmning af butikkers containerplads til renovation.

Lokalplanområdets størrelse har ingen betydning for lokalplanens formål om at sikre at området fremstår åbent og transpa-

det er omgivet af virksomheder, som ikke tillader noget samspil med den omgivende by.

Bemærker at det nye planforslag også fastlægger en zonerings af området med henblik på at forebygge miljøkonflikter uagtet at planforslaget ikke længere giver mulighed for offentlige formål eller boliger men kun let erhverv. Mener, at den eneste zonerings forslaget reelt indebærer er, at en lovligt eksisterende virksomhed tvinges til at lukke. Mener det er i strid med intentionerne, da planloven blev gennemgribende ændret i 2017.

Nævner, at HJM er beliggende i delområde 2 udlagt til let erhverv i virksomhedsklasse 1-3. Dette vil, hvis det vedtages, blokere for, at HJM kan opnå byggetilladelse til at opføre den for virksomheden nødvendige støjmur rundt om det areal, hvorfra skrotvirksomheden drives. Da en sådan støjmur er påkrævet for at virksomheden kan overholde de støjvilkår, som fremgår af miljøgodkendelsen, er virksomheden i så fald tvunget til at lukke.

Bemærker, at Slagelse Kommune planlægger for et meget lille delareal af en matrikel, hvilket ikke meningsfyldt kan ske af hensyn til at sikre åbenhed og transparens overfor den omgivende by. Bemærker videre, at det ville kunne give mening, i det omfang der var tale om et væsentligt større areal, som f.eks. lå parallelt med almindelig bymæssig bebyggelse. Mener ikke det er tilfældet.

Mener at planlægningen er meget specifik og indebærer målrettet, at HJM afskæres fra at forblive på stedet. Mener, at indskrænkningen af lokalplanens geografiske areal er væsentligt, og underbygger, at der er tale om en lokalplan som har ekspropriativ karakter og som savner saglig begrundelse.

rent, og har et godt sammenspil med den omgivende by.

Lokalplanlægning betragtes generelt som erstatningsfri regulering.

Lokalplanen er igangsat på baggrund af et § 14 forbud med en saglig planlægningsmæssig begrundelse om at der, planlægningsmæssigt og æstetisk, ønskes en mere blød overgang ind mod byen.

§ 7.1 og 7.5 fastlægger bestemmelser om placering af ny bebyggelse indenfor de anviste byggefelter og at bebyggelsesprocenten for delområde 2 er fastlagt til 50 for den enkelte ejendom.

Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af hegn eller støjmur medmindre der er tale om hegning i forbindelse med terrorsikring af havnefaciliteter eller afskærmning af butikkers containerplads til renovation.

Store dele af erhvervsområdet fungerer i dag som uddannelsesinstitution, kontor og liberalt erhverv samt mindre håndværksvirksomheder hvortil der er etableret et større parkeringsareal, og ud mod Teilmanns Allé er der i dag indrettet butik. Området er som sådan omgivet af blandede byfunktioner der, inden for kort afstand, rummer eksisterende boliger (ca. 20 meter), folkeskole (ca. 15 meter) samt uddannelsesinstitutionen FGU (ca. 50 meter). Lokalplanområdet grænser desuden op til et område udlagt til centerformål.

Der er ikke tale om byomdannelse, da områder til byomdannelse skal udpeges i kommuneplanen. Området er ikke udpeget som byomdannelsesområde i kommuneplanen.

Henviser til lokalplanens § 7.1 og 7.5 Og bemærker, at det er begrænset hvad der kan bygges på denne del af matriklen.

Henviser til lokalplanen § 9.4 hvor det fremgår at der ikke må opføres støjmur. Mener at det meget specifikt hindrer at virksomheden kan opnå den nødvendige tilladelse.

Henviser til lokalplanens redegørelse hvor det fremgår, at lokalplanen skal sikre, at området fremstår åbent og transparent, så samspillet med den omgivende by styrkes. Mener det er illusorisk, da der er tale om et havneområde, som indtil videre har huset virksomheder, der drev havneerhverv. Mener at området ligger afsondret fra den øvrige by og er omgivet af erhverv samt indhegnet på grund af terrorsikring af havnen.

Henviser til den gældende kommuneplanramme der udlægger området til havneerhverv og bemærker, at Glasværket, hvor der er tilladt støjfølsomme erhverv, ikke er ensbetydende med, at der ikke på stedet er havnerelateret virksomhed. Og nævner, at formuleringer om opblødning af området leder tanken hen på byomdannelse.

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er udarbejdet for at opdatere den gældende planlægning i forhold til den udvikling der har fundet sted i området, herunder områdets faktiske anvendelse med hensyn til butiksformål.

Området omkring Norvangen har i mange år rummet andre funktioner end industrierhverv. Eksempelvis har der i mange år ligget uddannelsesinstitution (produktionsskole) inden for området. Tæt på området ligger desuden boliger og folkeskole. Glasværket rummer bl.a. sundhedscenter, fitnesscenter, uddannelse, mindre håndværksvirksomheder og kontor erhverv herunder liberalt erhverv og grænser direkte op til lokalplanområdet.

Kommuneplanens rammer er ikke bindende. Den faktisk skete udvikling er således ikke udtryk for, at kommunen har fraveget kommuneplanrammen.

Regulering af virksomheder i forhold til miljølovgivningen sker i forhold til den faktiske anvendelse/benyttelse af omgivende ejendomme. Virksomheder inden for lokalplanområdet vil således på nuværende tidspunkt være reguleret i forhold til ovenstående eksempler på faktisk anvendelse i nærområdet.

Lokalplanen giver mulighed for mindre håndværksvirksomheder i delområde 2 svarende til virksomhedsklasse 1-3. Ved at give mulighed for mindre håndværksvirksomheder i delområde 2 forebygger lokalplanen evt. miljøkonflikter med den faktiske anvendelse af naboejendommen Glasværket. Dette ændre ikke på, at eksisterende lovlig anvendelse i delområde 2 kan fortsætte.

Det er korrekt, at lokalplanområdet kun dækker en del af en ejendom. Lokalplanrådets størrelse har ingen betydning for lokalplanens formål om at sikre at området fremstår åbent og transparent, og har et godt sammenspil med den omgivende by.

Mener at en lokalplan som tillader lettere erhverv i området ikke lever op til planlovens intentioner om at forbygge miljøkonflikter. Nævner at det erfaringsmæssigt vil medføre miljøkonflikter at sammenblende støjfølsomme erhverv med tunge industrierhverv. Henviser til at dette også er tilfældet på Korsør havn, idet kommunen har modtaget klager fra virksomheder der har til huse i det tidligere glasværk.

Bemærker, at HJM's virksomhed falder under den gældende kommuneplanramme til havnerhverv og nævner, at dette ikke kan siges om en række lejemål, som Glasværket nu huser. Mener det er at vende tingene på hovedet, hvis en accepteret anvendelse til ikke havnerelaterede erhverv kommer til at indebære, at en eksisterende havnevirksomhed presses ud af området, på grund af klager fra mere støjfølsomme erhverv. Henviser til at det er den situation man har villet undgå med ændringen af planloven i 2017.

Mener at kommune har forsømt at forbygge en uheldig sammenblanding af havneerhverv og støjfølsomme erhverv i tide og vil imødegå dette ved at presse en eksisterende virksomhed ud af området.

Bemærker, at kommunen ønsker at indskrænke anvendelsen af delområde 2 fra havneerhverv til let erhverv i virksomhedsklasse 1-3 for et lille område. Ændringen rammer en eksisterende virksomhed men kommer på ingen måde til at indebære, at områdets karakter mod den omgivende by ændres på nogen væsentlig måde. Mener at arealet dertil er for lille og underbygges af beliggenheden. Mener at det kan indebære, at der opstår nye miljøkonflikter i takt med at lokalplanen udnyttes. Nævner, at delområde 2 er lukket for offentligheden og ligger ud til havnekajen mellem store virksomheder. Bemærker, at den påtænkte planlægning er udtryk for en uhensigtsmæssig detailplanlægning, som bryder med området som helhed.

Det er korrekt, at en del af området er lukket for offentligheden som en del terrorsikringen. Dette forhold tilsidesætter lokalplanen ikke. Lokalplanen regulerer alene fremtidige forhold. Overordnet betragtet er området ved Norvangen et blandet byområde med forskelligartet anvendelse.

Store dele af erhvervsområdet fungerer i dag som uddannelsesinstitution, kontor og liberalt erhverv samt mindre håndværksvirksomheder hvortil der er etableret et større parkeringsareal, og ud mod Teilmanns Allé er der i dag indrettet butik. Området er som sådan omgivet af blandede byfunktioner der, inden for kort afstand, rummer eksisterende boliger (ca. 20 meter), folkeskole (ca. 15 meter) samt uddannelsesinstitutionen FGU (ca. 50 meter). Lokalplanområdet grænser desuden op til et område udlagt til centerformål.

*Ændringen af dele af erhvervsområdet til centerformål med mulighed for butikker samt erhvervsformål med mulighed for mindre håndværksvirksomheder svarende til let erhverv, virksomhedsklasse 1-3, forventes ikke at medføre yderligere støjkra-
v til eksisterende virksomheder i området. Der forventes ej heller at skulle stilles yderligere krav til virksomheder i forhold til håndtering af lugt og støvgener eller anden luftforurening. Dette beror dog på en konkret vurdering ud fra de faktiske forhold på det givne tidspunkt.*

Der blev foretaget en justering af planforslaget på baggrund af modtagne høringssvar og nærmere gennemgang planlovens regler om planlægning for miljøfølsom anvendelse i områder der kan være belastet med luftforurening. Der er dermed tale om saglige hensyn.

Det oprindelige planforslag gav mulighed for miljøfølsom an-

Mener at lokalplanforslaget og kommuneplantillægget er i strid med intentionerne i planloven om at der ved planlægningen skal tages hensyn til eksisterende virksomheder og deres miljøpåvirkninger, herunder at eksisterende virksomheder ikke presses ud af det område de har investeret i fordi der planlægges for en ændret anvendelse. Mener at området bør fastholdes til tungere erhverv, som sikrer eksisterende virksomheder rimelige vilkår og at investeringer ikke er spildt.

Henviser til tidligere høringssvar fra hhv. NCC og DLG og bemærker, at i det omfang kommunen har ændret på anvendelsesbestemmelserne i delområde 1 og udtaget arealer hvor NCC har lejet sig ind for at undgå at pådrage sig erstatningsansvar eller at Korsør Havn pådrager sig et ansvar, er der tale om et rent økonomisk, og dermed usagligt hensyn i en planretlig kontekst. Mener at der er tale om forskelsbehandling, idet HJM allerede har pådraget sig et betydeligt økonomisk tab og vil være nødt til at lukke i tilfælde af en endelig vedtagelse af lokalplanen.

vendelse. Det nye planforslag giver ikke mulighed for miljøfølsom anvendelse og er dermed ikke indgribende overfor eksisterende forhold i samme omfang. Dertil kommer at eksisterende virksomheder i relation til miljølovgivningen allerede er reguleret i forhold til nærområdets faktiske anvendelser, som omfatter boliger, skole og uddannelsesinstitution, sundhedscenter, fitnesscenter, mindre håndværksvirksomheder og kontorerhverv, herunder liberalt erhverv.

Lokalplanen er igangsat på baggrund af et § 14 forbud med en saglig planlægningsmæssig begrundelse om at der, planlægningsmæssigt og æstetisk, ønskes en mere blød overgang ind mod byen. Da lokalplaner alene regulerer fremtidige forhold er det udtryk for den ønskede fremtidige udvikling idet eksisterende lovlige forhold kan fortsætte uanset lokalplanen. Lokalplanområdets størrelse har ingen betydning for lokalplanens formål om at sikre at området fremstår åbent og transparent, og har et godt sammenspil med den omgivende by.

Det er ikke opfattelsen, at lokalplanen tvinger lovligt eksisterende virksomheder til at lukke. Lokalplan regulerer alene fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte uanset lokalplanen.

Lokalplan regulerer alene fremtidige forhold. Eksisterende lovli-

Bemærker at det nye forslag er præcist lige så indgribende som det oprindelige.

Mener at indskrænkningen af lokalplanens geografiske område og hensyntagen til andre virksomheders indsigelser underbygger, at planlægningen for delområde 2 beror på usaglige hensyn.

Henviser til sagsfremstillingen til Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 19. oktober 2020 omkring justeringen af planforslaget og nævner, at det anføres omkring delområde 2, at planforslaget sikrer en blød overgang til byen, som allerede er igangsat, og at det var baggrunden for nedlæggelse af § 14 forbuddet. Mener at beliggenheden af delområde 2 entydigt viser, at en ændring af anvendelsesmulighederne er uden betydning for overgangen til byen, da arealet ligger ud til kaj i et terrorsikret område og bag ved en række erhvervsvirksomheder. Mener ikke det giver mening at ville sikre en blød overgang mod byen fra et så lille geografisk areal som delområde 2 og mener at lokalplanen ikke kan sikre en blød overgang pga. arealets beliggenhed og størrelse.

Nævner videre, at det vurderes, at planen ikke påvirker eksisterende lovlig anvendelse og mener at det ikke kan siges om HJM. Nævner at det anføres, at der fremadrettet ikke kan meddeles tilladelse til mere miljøtunge virksomheder og at det vil være uhensigtsmæssigt i forhold til den faktiske anvendelse af området. Mener ikke at den faktiske udvikling i området sikres ved de reviderede planforslag bortset fra delområde 2 og anfører, at det underbygger at formålet med planen er at lukke HJM.

Henviser til at der i sagsfremstillingen står at området med lokalplanforslaget bliver en mere integreret del af byen fordi der gives mulighed for at parkeringsarealet langs havnefronten må udvides ind i delområde 2 med forbindelse til det eksisterende parkeringsareal ved Glasværket. Bemærker, at lokalplanen ikke kan gribe ind i eksisterende lovlig anvendelse og at lokalplanen forudsætter at HJM lukker. Mener ikke at udvidelse af en parkeringsplads skal prioriteres over hensynet til en bestående virksomhed.

Bemærker, at ændringen af kommuneplanrammen og lokalplanforslaget indebærer i kombi-

ge forhold kan fortsætte uanset lokalplanen.

Der er ikke tale om byomdannelse, da områder til byomdannelse skal udpeges i kommuneplanen. Området er ikke udpeget som byomdannelsesområde i kommuneplanen og er derfor ikke omfattet af de planlovens lempeligere støjregler for byomdannelsesområder.

Støj, lugt, støv eller anden luftforurening fra området skal overholde gældende grænseværdier. De faktiske forhold i området og nærområdet bevirker, at eksisterende virksomheder, i forhold til støj, lugt, støv eller anden luftforurening, er reguleret efter den faktiske anvendelse i nærområdet.

Store dele af erhvervsområdet fungerer i dag som uddannelsesinstitution, kontor og liberalt erhverv samt mindre håndværksvirksomheder hvortil der er etableret et større parkeringsareal, og ud mod Teilmanns Allé er der i dag indrettet butik. Området er som sådan omgivet af blandede byfunktioner der, inden for kort afstand, rummer eksisterende boliger (ca. 20 meter), folkeskole (ca. 15 meter) samt uddannelsesinstitutionen FGU (ca. 50 meter). Lokalplanområdet grænser desuden op til et område udlagt til centerformål.

Ændringen af dele af erhvervsområdet til centerformål med mulighed for butikker samt erhvervsformål med mulighed for mindre håndværksvirksomheder svarende til let erhverv, virksomhedsklasse 1-3, forventes ikke at medføre yderligere støj-

nation med det udstedte § 14 forbud, at anvendelse til havnerelateret erhverv umuliggøres og at virksomheden ikke modtager den ydelse, som der er betalt for. Bemærker videre, at dette ikke adskiller sig fra situationen som DLG og NCC har beskrevet den i deres høringsvar.

Henviser til en sagsfremstilling på Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 1. april 2019 hvor Byomdannelse nævnes. Henviser til Planlovens regler om byomdannelse. Bemærker, at HJM ikke ønsker at ophøre driften fra Korsør Havn og mener ikke at betingelserne for at udlægge området til byomdannelse er opfyldt.

Henviser til vejledning fra Miljøstyrelsen om støjhensyn ved byomdannelse. Nævner at det ikke var hensigten med reglerne, at presse eksisterende virksomheder ud af et område eller tækkes evt. nye virksomheder i et område. Mener at det er det lokalplan 1230 medfører for HJM.

Henviser til Erhvervsstyrelsens vejledning fra 2017 om produktionsvirksomheder i kommune- og lokalplaner. Nævner, at det fremgår af vejledningen, at det er et nationalt hensyn at sikre vækst og erhvervsudvikling, undgår skærpede miljøkrav og sikre virksomheders drifts- og vækstbetingelser. Mener ikke at Slagelse Kommune har varetaget de hensyn som er omtalt i vejledningen i forhold til HJM, som har drevet virksomhed på Korsør Havn i en årrække og investeret betydelige beløb i driften.

krav til eksisterende virksomheder i området. Der forventes ej heller at skulle stilles yderligere krav til virksomheder i forhold til håndtering af lugt og støvgener eller anden luftforurening. Dette beror dog på en konkret vurdering ud fra de faktiske forhold på det givne tidspunkt.

Bemærkningen om at HJM agter at påklage planen til Planklagenævnet og forbeholder sig ethvert erstatningskrav, som planvedtagelsen måtte medføre, tages til efterretning.

Slagelse Kommune har en generel forpligtelse til at handle i havnens interesse. En forpligtelse, der antagelig også må gælde, når kommunen optræder som planlægningsmyndighed. Havnelovens § 6 stk. 2 og § 9 stk. 4 kan ikke, efter Slagelse Kommunes opfattelse, betragtes som et generelt forbud mod at planlægge for byudvikling på havnearealer. Det er Slagelse Kommunes opfattelse at denne forpligtelse går på at afveje havneinteresserne over for interesserne for byudvikling under hensyntagen til udnyttelsesgraden af de pågældende havnearealer og evt. miljøkonflikter.

Store dele af erhvervsområdet fungerer i dag som uddannelsesinstitution, kontor og liberalt erhverv samt mindre håndværksvirksomheder hvortil der er etableret et større parkeringsareal, og ud mod Teilmanns Allé er der i dag indrettet butik. Området er som sådan omgivet af blandede byfunktioner der, inden for kort afstand, rummer eksisterende boliger (ca. 20 meter), folkeskole (ca. 15 meter) samt uddannelsesinstitutionen FGU (ca. 50 meter). Lokalplanområdet grænser desuden op til et område udlagt til centerformål.

Foreslår afslutningsvis, at anvendelsesbestemmelserne for delområde 2 fastholdes til havnerhverv og at bestemmelserne om hegning ændres så opførelse af en støjvæg i delområde 2 muliggøres.

Bemærker, at HJM agter at påklage en planvedtagelse, hvis planforslaget vedtages i sin nuværende form og forbeholder sig ethvert erstatningskrav, som planvedtagelsen måtte medføre.

3. KORSØR HAVN V. HAVNEDIREKTØR JIMMI JØRGENSEN

Mener at alle havnearealer tilhører Korsør Havn og er underlagt Havneloven. Henviser til havnelovens § 6 stk. 2 og bemærker, at det alene er havnen der kan disponere over havnearealer og at kommunen derfor ikke kan planlægge med andre aktiviteter for havnearealer end havneaktiviteter. Bemærker videre, at da hele området, som den reviderede lokalplan 1230 omfatter, er havnearealer, kan lokalplanen kun udlægge dem til havneaktiviteter, der styres af Korsør Havn.

Ændringen af dele af erhvervsområdet til centerformål med mulighed for butikker samt erhvervsformål med mulighed for mindre håndværksvirksomheder svarende til let erhverv, virksomhedsklasse 1-3, forventes ikke at medføre yderligere støjkraft til eksisterende virksomheder i området. Der forventes ej heller at skulle stilles yderligere krav til virksomheder i forhold til håndtering af lugt og støvgener eller anden luftforurening. Dette beror dog på en konkret vurdering ud fra de faktiske forhold på det givne tidspunkt.

Planlovens § 11 a stk. 1 pkt. 25 stiller krav om at kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder. Planloven tager dog ikke stilling til hvor disse områder skal udpeges, herunder hvor mange og hvor store områder der udpeges. Planlovens § 11a stk. 1 pkt. 25 betyder således ikke at Korsør Havn skal være omfattet af en udpegning som nævnt i pkt. 25.

Planlovens §§ 11b og 11d som der refereres til omhandler udpegning og afgrænsning af såkaldte byomdannelsesområder. Området er ikke udlagt som byomdannelsesområde i kommuneplanen. Dermed er det ikke et krav, at virksomheder i området er under afvikling.

Bemærkningen om at Korsør Havn gerne indgår i dialog om en ejerstrategi for havnen, der sætter retning for havnens fremtidige drift og eventuel overdragelse af havnearealer til anden anvendelse, tages til efterretning.

Henviser til planlovens § 11a stk. 1 punkt 24 (punkt 25, red.) beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, jf. stk. 12, transport- og logistikvirksomheder og friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder.

Henviser til planlovens § 11b stk. 1 punkt 5 om fastsættelse af rammer for byomdannelsesområder, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål eller erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål.

Henviser til planlovens § 11d og bemærker, at et byomdannelsesområde, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 5, skal afgrænses således, at det kun omfatter et område, hvor anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling.

Bemærker, at Korsør Havn ikke er under afvikling og at Inderhavn Syd er en væsentlig del af havnens forretningsgrundlag. Gør opmærksom på, udviklingen for området dækket af lokalplan 1230 har betydet mistet omsætning (mere end 1 mio. kr. pr. år) og dermed reduceret indtjening for havnen.

Bemærker, at Korsør Havn gerne indgår i en dialog om en ejerstrategi for havnen, der kan sætte retning for havnens fremtidige drift og eventuel overdragelse af havnearealer til anden anvendelse. Nævner at en sådan ejerstrategi skal understøtte havnens fortsatte drift og udvikling og henviser til havnelovens § 9 stk. 4, om at kommunalbestyrelsen og havnebestyrelsen,

Lokalplanområdet udgør en del af Korsør bymidte. Set ud fra et byudviklingsperspektiv, er det naturligt at området ud mod Teilmanns Allé fastlægges til centerformål i sammenhæng med det tilstødende område ligeledes udlagt til centerformål.

Lejepriser for eksisterende butiksljemål er ikke undersøgt i forbindelse med lokalplanlægningen. Der har ikke forud for lokalplanlægningen været henvendelser fra investorer eller erhvervsdrivende. Slagelse Kommune er opmærksom på at der er tomme butikker i Korsør og Halsskov. Slagelse Kommune har udpeget Korsør bymidte som det overordnede bycenter og har generelt fokus på muligheder for at give lukkede butikker nyt liv i form af midlertidige forretninger, gallerier, kunst m.v.

Kommuneplanens retningslinjer er udarbejdet af Slagelse Kommune iht. Planloven og de nationale interesser i kommuneplanlægningen.

Det er den til enhver tid værende ejer der kan udleje arealer inden for lokalplanområdet. På nuværende tidspunkt ejer Korsør Havn de pågældende arealer indenfor lokalplanområdet.

Havneaktiviteter falder ind under erhverv som der fortsat er i området. Lokalplanen regulerer fremtidige forhold. Der er således ikke handleligt med lokalplanen. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte uanset lokalplanen. Dette gælder også havneaktiviteter.

Slagelse Kommune har en generel forpligtelse til at handle i havnens interesse. En forpligtelse, der antagelig også må gælde, når kommunen optræder som planlægningsmyndighed. Havne-

ved udøvelse af deres kompetence, skal varetage havnens interesser, og at havnebestyrelsen over for kommunalbestyrelsen er ansvarlig for havnens drift og vedligeholdelse.

4. J. POULSEN SHIPPING A/S V. MAD S BO JØRGENSEN

Bemærker, at de som virksomhed og borger i Korsør stiller sig uforstående overfor behovet for mere butik- og centerformål i Korsør. Henviser til arkaderne og tomme butikker i Korsør og spørger om der er kigget på lejepriser for eksisterende butiksljemål. Spørger til tilkendegivelser eller interesse fra investorer eller erhvervsdrivende, fakta baseret på undersøgelse. Spørger til om Slagelse Kommune har gået en tur igennem Korsør og henviser til bilag med foto.

Spørger til hvem der har ”opfundet” retningslinjerne.

Spørger til om det er Korsør Havn der skal stå for områdets udlejning i tilfælde af vedtagelse af lokalplanen.

Henviser til lokalplanens beskrivelse på side 27 om at der fortsat er erhverv i området, men store dele af nærområdet er i praksis overgået til liberale erhverv og uddannelsesinstitutioner og detailhandel og nævner at dette ikke forholder sig til at der fortsat er havneaktiviteter i området.

Nævner at kajen ofte er i brug og at der er mangel kapacitet i Korsør Havn. Bemærker, at udtage et aktivt erhvervsareal og lade det overgå til lettere erhverv og detailhandel vil fjerne grundlaget for nuværende aktiviteter og presse havnekapacitet yderligere. Mener det er en mangel ved planforslaget, at der ikke er vurderet på behovet for havneareal der udgår med

lovens § 6 stk. 2 og § 9 stk. 4 kan ikke, efter Slagelse Kommunes opfattelse, betragtes som et generelt forbud mod at planlægge for byudvikling på havnearealer. Det er Slagelse Kommunes opfattelse at denne forpligtigelse går på at afveje havneinteresserne over for interesserne for byudvikling under hensyntagen til udnyttelsesgraden af de pågældende havnearealer og evt. miljøkonflikter.

Lokalplanområdet udgør en del af Korsør bymidte. Set ud fra et byudviklingsperspektiv, er det naturligt at området ud mod Teilmanns Allé fastlægges til centerformål i sammenhæng med det tilstødende område ligeledes udlagt til centerformål. Som en naturlig forlængelse af det eksisterende butiksmiljø langs Teilmanns Allé, hvor der i dag er indrettet hvidevarebutik i eksisterende bygninger indenfor lokalplanområdet, er det opfattelsen, at det vil styrke bymiljøet omkring bymidten og bidrage til at binde bymidten bedre sammen i området omkring Teilmanns Allé og Caspar Brands Plads.

Lokalplanen udlægger en del af området til centerformål og giver mulighed for indretning af butikker og parkeringshus. Muligheden for indretning af butikker er ikke begrænset til dagligvarebutikker.

Redegørelsen i kommuneplantillægget forholder sig til kommuneplanen som revideres hvert 4. år. Af kommuneplanens redegørelse for detailhandel i forhold til udvikling af detailhandel i Slagelse Kommune fremgår:

”Frem til 2020 ventes det, at forbruget i Slagelse Kommune vil stige med ca. 3 % for så vidt angår dagligvarer, mens det forventes at stige ca. 13 % for udvalgsvarer. Tager man alene højde for ovenstående, er der i 2020 et behov for yderligere bruttoareal til dagligvarer på ca. 4.000 m² og til udvalgsvarer på ca.

planen, herunder hvor de nuværende aktiviteter så skal foregå henne.

Mener det er i strid med havnens interesser og dermed havneloven.

Henviser til kommuneplantillæggets redegørelse i forhold til rammer for forsyningen med butikker samt henviser til Masterplan for Korsør i forhold til byens identitet som levende havneby, forhold omkring Korsør Havn og detailhandel.

Bemærker i forhold til beskrivelserne om detailhandel i Masterplan for Korsør, at dagligvareudbuddet er normalt og tilstrækkeligt i 2017 og i 2020 pludselig konverteret til et behov for nybyggeri. Mener ikke markedet har ændret sig og bemærker at tre af de otte dagligvarebutikker i Korsør/Halsskov ligger langs Teilmanns Allé/Skovvej, samme sted hvor der ifølge kommunen er behov for yderligere butikker.

Henviser til redegørelsen for detailhandel i kommuneplantillægget vedr. fremskrivning af behov for bruttoareal til dagligvarer og udvalgsvarer i 2020 og spørger hvorfor man ikke ser på den aktuelle markedssituation i stedet for at lave en fremskrivning til et år der er gået. Undrer sig over, kommuneplantillægget konkluderer, at der vil være mangel på dagligvarebutikker i Korsør når der tre år tidligere er konkluderet det modsatte. Nævner, at der er 9 dagligvarebutikker i Halsskov og Korsør og de 5 ligger i Korsør. Mener at en markant udlægning af nyt areal til nybyggeri til butikker er i strid med kommuneplanens retningslinje, der siger at det er eksisterende butikker der skal udvides. Mener ikke behovet for kommuneplantillæg 34 og lokalplan 1230 er tilstede.

16.000 m² i hele kommunen.”

Af kommuneplanens retningslinjer fremgår, at i bymidterne planlægges for en bred vifte af dagligvarer og udvalgsvarer samt andre funktioner, der naturligt lokaliseres i bymidter. I Korsør by planlægges der for detailhandelsudvikling i Korsør bymidte frem for Halsskov idet Korsør bymidte er udpeget som det overordnede bycenter for Korsør og Halsskov.

Lokalplanområdet med det tilhørende kommuneplantillæg som udlægger et rammeområde til centerformål, udgør en del af Korsør bymidte. Set ud fra et byudviklingsperspektiv, er det naturligt at området ud mod Teilmanns Allé fastlægges til centerformål i sammenhæng med det tilstødende område ligeledes udlagt til centerformål. Som en naturlig forlængelse af det eksisterende butiksmiljø langs Teilmanns Allé, hvor der i dag er indrettet hvidevarebutik i eksisterende bygninger indenfor lokalplanområdet, er det opfattelsen, at det vil styrke bymiljøet omkring bymidten og bidrage til at binde bymidten bedre sammen i området omkring Teilmanns Allé og Caspar Brands Plads.

Det er ikke opfattelsen, at lokalplanen tvinger lovligt eksisterende virksomheder til at lukke. Lokalplan regulerer alene fremtidige forhold og der er ikke handlepligt med lokalplanen. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte uanset lokalplanen. Dette gælder også havneaktiviteter herunder terrorsikkerhedsreglerne.

Bemærkningen om at man påtænker at rejse en sag i Trafikministeriet tages til efterretning.

Bemærker, at den reviderede lokalplan målrettet tvangslukker skrotvirksomheden HJM på trods af at der er en igangværende retssag.

Bemærker videre, at en vedtagelse af lokalplan 1230 vil medføre indskrænkning af havnens driftsmuligheder og dermed deres mulighed for at drive deres virksomhed. Nævner, at de i perioder mangler arealer til deres kunder. Fremfører, at de havnearealer som lokalplanen inddrager til ophold og parkering, vil reducere havnens mulighed for drift og begrænse nuværende virksomheders mulighed for at anvende deres faciliteter som havnevirksomhed, bl.a. fordi man ikke vil kunne opfylde terrorsikkerhedsreglerne for anløb af skibe i udenrigsfart.

Henviser til Havelovens § 6 stk. 2 og bemærker, at såfremt lokalplan 1230 vedtages endeligt, påtænker de at rejse en sag i Trafikministeriet. Supplerer med at nævne, at der ikke er tale om flytning af havneinteresser.

Der henvises til et slide omkring planproces og forventet tidshorisont for endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg. Byrådet er ganske rigtigt ikke forpligtet til at vedtage et planforslag endeligt.

De faktiske forhold i området og nærområdet bevirker, at eksisterende virksomheder, i forhold til støj, lugt, støv eller anden luftforurening, er reguleret efter de givne forhold i nærområdet.

Store dele af erhvervsområdet fungerer i dag som uddannelsesinstitution, kontor og liberalt erhverv samt mindre håndværksvirksomheder hvortil der er etableret et større parkeringsareal, og ud mod Teilmanns Allé er der i dag indrettet butik. Området er som sådan omgivet af blandede byfunktioner der, inden for kort afstand, rummer eksisterende boliger (ca. 20 meter), folkeskole (ca. 15 meter) samt uddannelsesinstitutionen FGU (ca. 50 meter). Lokalplanområdet grænser desuden op til et område udlagt til centerformål.

Ændringen af dele af erhvervsområdet til centerformål med mulighed for butikker samt erhvervsformål med mulighed for mindre håndværksvirksomheder svarende til let erhverv, virksomhedsklasse 1-3, forventes ikke at medføre yderligere støjkrav til eksisterende virksomheder i området. Der forventes ej heller at skulle stilles yderligere krav til virksomheder i forhold til håndtering af lugt og støvgener eller anden luftforurening. Dette beror dog på en konkret vurdering ud fra de faktiske forhold på det givne tidspunkt.

Det er ikke usædvanligt at foretage justeringer, også mindre justeringer, af kommuneplanen gennem et kommuneplantillæg. Planlovens § 23c giver netop mulighed for dette.

Henviser til sidste slide på orienteringsmødet, hvor der stod dato for vedtagelse, ikke vedtagelse eller forkastelse.

Bemærker, at det nye lokalplanforslag har samme agenda og vil ved vedtagelse møde uoverensstemmelser mellem butik- og center livet, havneaktører og borgere og mener det er en menneskelig og økonomisk uovervejede plan.

Bemærker, at der er tale om et meget lille geografisk areal og at det er usædvanligt at ændre kommuneplanen for så lille en ændring. Bemærker, at kommuneplanen udstikker de langsigtede retningslinjer så borgere og virksomheder kan have vished om udviklingen og foretage

Opfordring til afholdelse at et møde tages til efterretning.

De faktiske forhold i området og nærområdet bevirker, at eksisterende virksomheder, i forhold til støj, lugt, støv eller anden luftforurening, er reguleret efter de givne forhold i nærområdet.

Store dele af erhvervsområdet fungerer i dag som uddannelsesinstitution, kontor og liberalt erhverv samt mindre håndværksvirksomheder hvortil der er etableret et større parkeringsareal, og ud mod Teilmanns Allé er der i dag indrettet butik. Området er som sådan omgivet af blandede byfunktioner der, inden for kort afstand, rummer eksisterende boliger (ca. 20 meter), folkeskole (ca. 15 meter) samt uddannelsesinstitutionen FGU (ca. 50 meter). Lokalplanområdet grænser desuden op til et område udlagt til centerformål.

Ændringen af dele af erhvervsområdet til centerformål med mulighed for butikker samt erhvervsformål med mulighed for mindre håndværksvirksomheder svarende til let erhverv, virksomhedsklasse 1-3, forventes ikke at medføre yderligere støjkrav til eksisterende virksomheder i området. Der forventes ej heller at skulle stilles yderligere krav til virksomheder i forhold til håndtering af lugt og støvgener eller anden luftforurening. Dette beror dog på en konkret vurdering ud fra de faktiske forhold på det givne tidspunkt.

Lokalplanen regulerer fremtidige forhold. Der er således ikke handlepligt med lokalplanen. Eksisterende lovlige forhold kan

investeringer derefter og at så lille en ændring vil skabe præcedens for at kommuneplanen kan ændres efter forgodtbefindende. Mener det er uhensigtsmæssigt og i strid med planlovens ånd.

Lægger op til at der holdes et møde med kommunen sammen med repræsentanter fra "Kolding havn sagen" navnlig Sekretariatschef fra Danske Shipping- og havnevirksomheder og andre aktører på Kolding havn og ser gerne at Borgmesteren deltager.

5. DLG A.M.B.A. V. LARS HOLM HANSEN

Nævner, at DLG i årtier har drevet korn- og foderstofvirksomhed på Korsør havn og at de lejer grunden af Korsør Havn men ejer bygningerne og har dermed drift af en produktionsvirksomhed og ikke flytbar kapital bundet på grunden.

Mener ikke at en fremtidig udvikling af området til centerområde er i overensstemmelse med en fortsat drift og udvikling af produktionsvirksomheden DLG. Mener at Slagelse Kommune bør sikre, at en kommende planlægning for området tager højde for DLG's aktiviteter og behov og at disse forhold foreligger tilstrækkeligt dokumenteret. Mener ikke at planforslagene sikrer en fortsat drift og udvikling af DLG på Korsør Havn og nævner en række punkter som uddybes i høringssvaret.

fortsætte uanset lokalplanen. Dette gælder også havneaktiviteter.

De faktiske forhold i området og nærområdet bevirker, at eksisterende virksomheder, i forhold til støj, lugt, støv eller anden luftforurening, er reguleret efter de givne forhold i nærområdet.

Ændringen af dele af erhvervsområdet til centerformål med mulighed for butikker samt erhvervsformål med mulighed for mindre håndværksvirksomheder svarende til let erhverv, virksomhedsklasse 1-3, forventes ikke at medføre yderligere støjkrav til eksisterende virksomheder i området. Der forventes ej heller at skulle stilles yderligere krav til virksomheder i forhold til håndtering af lugt og støvgener eller anden luftforurening. Dette beror dog på en konkret vurdering ud fra de faktiske forhold på det givne tidspunkt.

Planlovens § 11 a stk. 1 pkt. 25 stiller krav om at kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder. Planloven tager dog ikke stilling til hvor disse områder skal udpeges, herunder hvor mange og hvor store områder der udpeges. Planlovens § 11a stk. 1 pkt. 25 betyder således ikke at Korsør Havn skal være omfattet af en udpegning som nævnt i pkt. 25.

De faktiske forhold i området og nærområdet bevirker, at eksisterende virksomheder, i forhold til støj, lugt, støv eller anden luftforurening, er reguleret efter de givne forhold i nærområdet.

Ændringen af dele af erhvervsområdet til centerformål med mulighed for butikker samt erhvervsformål med mulighed for mindre håndværksvirksomheder svarende til let erhverv, virksomheder

Med hensyn til investeringssikkerhed bemærker DLG, at virksomheden har en lejekontrakt på arealet gældende indtil 31.12.2040 og at investeringer er foretaget med udgangspunkt i kontraktens løbetid frem til 2040. Planlægningen for Korsør Havn, hvor erhvervsfunktioner fortrænges til fordel for byfunktioner bevirker, at erhvervsarealerne bliver mindre attraktive med en deraf følgende mindre investeringssikkerhed.

Bemærker, at i det omfang de planlagte ændringer medfører negative og indskrænkende indvirkninger på DLG's muligheder for at fortsætte sine nuværende virksomhedsaktiviteter på lejemålet gøres opmærksomhed på og tages forbehold for, at få undersøgt, om der fra kommunens (Korsør Havns) side i egenskab af udlejer er ageret på en måde, som udgør en væsentlig misligholdelse af lejekontrakten med DLG. Der tages også forbehold for i givet fald at gøre en sådan misligholdelse gældende, herunder at fremsætte krav om erstatning, som i tilfælde af en nødvendig og førtidig fraflytning fra lejemålet kan resultere i et væsentligt økonomisk tab for DLG.

I forhold til skærpelse af krav for produktionsvirksomheden DLG bemærkes, at DLG i planlovens forstand er en produktionsvirksomhed og henviser til Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen 2018, om at aktive erhvervshavne også opfattes som produktionsvirksomheder. Henviser til planlovsændringen i 2017, hvor der blev stillet krav om et generelt hensyn til produktionsvirksomheder i kommunernes planlægning.

Beskriver hensigten med reglerne om produktionsvirksomheder, herunder at der i videst muligt omfang tages højde for mulige miljøkonflikter i planlægningen i eller omkring havne og andre erhvervsarealer for produktionsvirksomheder, samtidig med at borgernes beskyttelsesniveau fastholdes og produktionsvirksomheders drifts- og udviklingsmuligheder sikres bedst muligt. Nævner videre, at det er hensigten at virksomheder ikke påføres omkostninger til ekstra afværgeforanstaltninger som følge af planlægningen.

Bemærker, at det foreslåede plangrundlag strider mod det hensyn til produktionsvirksomheder herunder havnefunktionerne som er krævet i planloven. Mener, at en vedtagelse af det foreslåede plangrundlag vil have betydning for virksomhedens samt Korsør Havns fremtidige

somhedsklasse 1-3, forventes ikke at medføre yderligere støjkrav til eksisterende virksomheder i området. Der forventes ej heller at skulle stilles yderligere krav til virksomheder i forhold til håndtering af lugt og støvgener eller anden luftforurening. Dette beror dog på en konkret vurdering ud fra de faktiske forhold på det givne tidspunkt.

Lokalplanen regulerer fremtidige forhold. Der er således ikke handlepligt med lokalplanen. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte uanset lokalplanen. Dette gælder også havneaktiviteter.

Den anbefalede afstand på 300 meter fra virksomhedsklasse 6 til miljøfølsom anvendelse er ikke opretholdt på nuværende tidspunkt. Nærmeste boliger er beliggende ved Teilmans Allé ca. 20 meter fra lokalplanområdet og under 30 meter fra eksisterende bebyggelse ud mod Teilmanns Allé som rummer en hvidevareforretning. Fra kajkant ved DLG til nærmeste bolig er der omtrent 65 meter.

Ændringen af dele af erhvervsområdet til centerformål med mulighed for butikker samt erhvervsformål med mulighed for mindre håndværksvirksomheder svarende til let erhverv, virksomhedsklasse 1-3, forventes ikke at medføre yderligere støjkrav til eksisterende virksomheder i området. Der forventes ej heller at skulle stilles yderligere krav til virksomheder i forhold til håndtering af lugt og støvgener eller anden luftforurening. Dette beror dog på en konkret vurdering ud fra de faktiske forhold på det givne tidspunkt.

Jf. lokalplanens anvendelsesbestemmelse for delområde 2, § 3.2, må området kun anvendes til mindre håndværksvirksomhed svarende til let erhverv virksomhedsklasse 1-3. Lokalplanen angiver således specifikt, at der alene gives mulighed for mindre håndværksvirksomhed i delområde 2 og dermed er kontorer-

drifts- og udviklingsmuligheder bl.a. fordi der i plangrundlaget ikke er fastsat bestemmelser for virksomheder i miljøklasse 6 eller fastsat bestemmelser/rammer for DLG's fortsatte drift og udvikling på arealet.

Bemærker i forhold til miljøpåvirkning fra fodervirksomhedens drift, at der er tale om en ændring af anvendelsesbestemmelserne for den del af havnearealet, hvor DLG er lokaliseret, hvor området ændres fra erhvervsområde med mulighed for virksomheder i minimum miljøklasse 6 til centerområde. Henviser til at den anbefalede afstand til miljøfølsom anvendelse fra virksomheder der forarbejder korn, frø og foderstoffer er 300 meter som følge af miljøpåvirkninger fra støv, støj og lugtgener.

Mener at anvendelsen til centerformål giver mulighed for en bred vifte af anvendelsesmuligheder som kontorer, administration mv. som kan give anledning til andre og mere restriktive støjgrænser.

Bemærker, at det fremgår af bestemmelserne at der ved indpasning af nye erhvervsvirksomheder i miljøklasse 1-3, som bl.a. giver mulighed for kontor erhverv, skal sikres, at virksomhederne overholder miljøstyrelsens grænseværdier for støj, støv, lugt og luftforurening. Bemærker videre, at det ikke fremgår at kommende anvendelser skal placeres så DLG vil kunne fortsætte sin nuværende produktion. Mener at lokalplanlægningen savner et faktisk vidensgrundlag om eksisterende virksomheders aktiviteter og de heraf følgende muligheder for at planlægge for andre anvendelser og at en sådan redegørelse bør fremgå af planforslaget.

hverv ikke tilladt. I forhold til eksisterende aktiviteter kan eksisterende lovlige forhold fortsætte uanset lokalplanen.

Lokalplanen indeholder en redegørelse i forhold til produktionsvirksomheder.

Området ud mod Teilmanns Allé rummer i dag en butik der forhandler hvidevarer. Der er således allerede i dag trafik ind og ud til denne forretning via krydset Teilmanns Allé/Caspar Brands Plads.

Eksisterende lovlige forhold og aktiviteter kan fortsætte uanset lokalplanen. Der er ikke noget der tyder på at der vil ske en ændring af den trafikale situation før der sker en ændring af den faktiske anvendelse af området.

De faktiske forhold i området og nærområdet bevirker, at eksisterende virksomheder, i forhold til støj, lugt, støv eller anden luftforurening, er reguleret efter de givne forhold i nærområdet.

Ændringen af dele af erhvervsområdet til centerformål med mulighed for butikker samt erhvervsformål med mulighed for mindre håndværksvirksomheder svarende til let erhverv, virksomhedsklasse 1-3, forventes ikke at medføre yderligere støjkrav til eksisterende virksomheder i området. Der forventes ej heller at skulle stilles yderligere krav til virksomheder i forhold til håndtering af lugt og støvgener eller anden luftforurening. Dette beror dog på en konkret vurdering ud fra de faktiske forhold på det givne tidspunkt.

Tidligt i planprocessen blev der indkaldt idéer og forslag samt øvrige bemærkninger til planlægningen. I den forbindelse blev nærmeste naboer samt ejere og lejere indenfor planområdet

I forhold til trafikforhold bemærkes, at lokalplanens redegørelse ikke er et tilstrækkeligt grundlag for at vurdere, hvorvidt de beskrevne trafikplaner kan facilitere afvikling af DLG's nødvendige logistik i sammenblanding med et betydeligt antal andre og blødere trafikanter. Bemærker, at af hensyn til at opretholde trafiksikkerheden i forbindelse med afviklingen af den nødvendige tunge trafik til DLG's lokation, er det vigtigt, at der ikke åbnes op for yderligere betydelig trafik og bløde trafikanter omkring og forbi DLG's lokation i delområde 1. Nævner, at i modsat fald og uden tilstrækkelige trafikale muligheder, vil DLG's produktionsmæssige aktiviteter på lokaliteten umuliggøres.

Bemærker i forhold til lokaliseringsbehov, at DLG er afhængig af en placering på havnen, herunder at kunne udskibe og modtage råvarer ad søvejen og har dermed særlige beliggenhedskrav forbundet med virksomhedens drift. Bemærker, at virksomheden derfor ikke kan placeres alle steder men er afhængig af havneplaceringen i et erhvervsområde, hvor virksomheders drifts- og udviklingsmuligheder ikke begrænses af byudvikling.

Bemærker, at DLG ikke er blevet inddraget i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen i forhold til hensyntagen til produktionsvirksomheders drifts- og udviklingsmuligheder og henviser til Erhvervsstyrelsens vejledning om produktionsvirksomheder. Bemærker, at DLG's

orienteret direkte.

Det fremgår af lokalplanens redegørelse for produktionsvirksomheder at: "De faktiske eksisterende forhold i området og nærområdet bevirker, at eksisterende virksomheder, i forhold til støj, lugt, støv eller anden luftforurening, er reguleret efter de givne forhold i nærområdet som i dag rummer uddannelsesinstitution, liberalt erhverv og butik. Nærområdet til lokalplanområdet rummer derudover boliger. Ændringen af dele af erhvervsområdet til centerformål med mulighed for butikker samt erhvervsformål med mulighed for mindre håndværksvirksomheder svarende til let erhverv, virksomhedsklasse 1-3, forventes således ikke at medføre yderligere støjkrav til eksisterende virksomheder i området. Der forventes ej heller at skulle stilles yderligere krav til virksomheder i forhold til håndtering af lugt og støvgener eller anden luftforurening."

Der er gennemført en screening af planlægningen iht. miljøvurderingsloven som samlet set har konkluderet, at planerne ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet. Dermed er der ikke krav miljøvurdering.

Bemærkningen om at DLG forventer at blive inddraget i planlægningen af havneområdet samt gerne deltager i et møde med Slagelse Kommune og Korsør Havn tages til efterretning.

Lokalplanens redegørelse indeholder et afsnit om tilladelse eller dispensationer fra hhv. andre myndigheder og kommunen. Haveloven fremgår ikke, da der ikke kræves tilladelse eller dispensation fra denne.

konkrete driftsvilkår og udviklingsplaner ikke er inddraget i planlægningen og at det ikke fremgår af planredegørelsen, hvorvidt DLG's produktionsvilkår er blevet håndteret i overensstemmelse med reglerne for produktionsvirksomheder. Bemærker, at kommunen bør tage hensyn til DLG som produktionsvirksomhed.

Mener at planlægningen er direkte omfattet af krav om miljøvurdering.

DLG forventer at blive inddraget i planlægningen af havneområdet og deltager gerne i et møde med Slagelse Kommune og Korsør Havn.

6. DET KONSERVATIVE FOLKEPARTI V. NIELS JØRGENSEN

Bemærker, at forslaget ikke opfylder de krav, der ifølge Planloven stilles til en lokalplan. Fremfører, at tilladelser efter anden lovgivning, der er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, skal behandles efter de regler der fastsat i de andre særlovgivninger samt at der i lokalplanens redegørelsesdel skal oplyses, om planens realisering kræver tilladelse fra andre myndigheder. Bemærker at Haveloven ikke er nævnt i lokalplanens redegørelse om relation til forskellig lovgivning uanset at denne lov er gældende for det aktuelle areal.

Lokalplanarbejdet indledes med en undersøgelse af tinglyste servitutter i området. I det omfang der er servitutter der er i strid med lokalplanen, og som kan ophæves med lokalplanen, skal disse servitutter fremgå af lokalplanen. Der er i forbindelse med lokalplan 1230 ikke fundet servitutter der er uforenelige med lokalplanen.

Slagelse Kommune har en generel forpligtelse til at handle i havnens interesse. En forpligtelse, der antagelig også må gælde, når kommunen optræder som planlægningsmyndighed. Havnelovens § 6 stk. 2 og § 9 stk. 4 kan ikke, efter Slagelse Kommunes opfattelse, betragtes som et generelt forbud mod at planlægge for byudvikling på havnearealer. Det er Slagelse Kommunes opfattelse at denne forpligtelse går på at afveje havneinteresserne over for interesserne for byudvikling under hensyntagen til udnyttelsesgraden af de pågældende havnearealer og evt. miljøkonflikter.

Lokalplanen regulerer fremtidige forhold. Der er således ikke handlepligt med lokalplanen. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte uanset lokalplanen. Dette gælder også havneaktiviteter.

Lokalplanområdet udgør en del af Korsør bymidte. Set ud fra et byudviklingsperspektiv, er det naturligt at området ud mod Teilmanns Allé fastlægges til centerformål i sammenhæng med det tilstødende område ligeledes udlagt til centerformål. Som en naturlig forlængelse af det eksisterende butiksmiljø langs Teilmanns Allé, hvor der i dag er indrettet hvidevarebutik i eksisterende bygninger indenfor lokalplanområdet, er det opfattelsen, at det vil styrke bymiljøet omkring bymidten og bidrage til at binde bymidten bedre sammen i området omkring Teilmanns

Bemærker, at lokalplanlægningen bør indledes med at undersøge hvad der gælder af servitutter på ejendommene og hvordan eventuelle servitutter skal behandles i lokalplanen. Bemærker, at der i lokalplanens § 11.3 anføres, at der ikke findes eksisterende servitutter på ejendommen og at dette ikke er korrekt idet der er tinglyst en række servitutter. Bemærker, at der ikke er foretaget en vurdering af servitutternes eventuelle uforenelighed.

Bemærker, at lokalplanens formål på ingen måde svarer til forudsætningerne i Havneloven om at havnearealer skal prioriteres anvendt til erhvervmæssige aktiviteter, der understøtter søtransport, eller til andre aktiviteter, der forudsætter havnenær beliggenhed.

Finder det beklageligt, at Slagelse Kommune med lokalplanforslaget vil medvirke til at betingelserne for en hensigtsmæssig fremtidig udvikling af Korsør Havn som en betydelig erhvervs-havn vanskeliggøres. Mener ikke at Korsør har brug for yderligere tomme butikker og centre.

Bemærker, at det er essentielt, at Korsør Havn fremadrettet får et løft i stedet for punktvisse udhulinger af betingelserne for et af Danmarks helt store erhverv gennem århundreder: Skibsfarten.

Allé og Caspar Brands Plads.

Store dele af erhvervsområdet fungerer i dag som uddannelsesinstitution, kontor og liberalt erhverv samt mindre håndværksvirksomheder hvortil der er etableret et større parkeringsareal, og ud mod Teilmanns Allé er der i dag indrettet butik. Området er som sådan omgivet af blandede byfunktioner der, inden for kort afstand, rummer eksisterende boliger (ca. 20 meter), folkeskole (ca. 15 meter) samt uddannelsesinstitutionen FGU (ca. 50 meter). Lokalplanområdet grænser desuden op til et område udlagt til centerformål.

Det er Slagelse Kommunes opfattelse, at planlægningen fuldt ud lever op til Planlovens minimumskrav.

Lokalplanen kan kun regulere forhold indenfor lokalplanområdet. Vejen "Norvangen" mellem FGU og Glasværket er ikke omfattet af lokalplanen. Adgangsvejen til lokalplanområdet sker via krydset Teilmanns Allé/Caspar Brands Plads.

Såfremt der i en fremtidig situation etableres parkering i delområde 2, vil dette ske under hensyntagen til eksisterende parkeringsbehov og adgangsforhold.

Bemærker konkluderende, at planforslagt er mangelfuldt og ikke opfylder planlovens minimumskrav og derfor ikke bør kunne danne grundlag for en politisk vedtagelse.

7. GLASVÆRKET V. POUL MØLLER

Bemærker i forhold til lokalplanens § 5 Veje, at de går ud fra, at der med overordnede veje kun menes veje indenfor lokalplanområdet således at vejen mellem FGU og Glasværket ikke påvirkes af bestemmelserne og at tung trafik fortsat skal have adgang via krydset Teilmanns Allé og Norvangen.

Bemærker, at såfremt bestemmelsen "Der skal være adgang for alle" medfører tung trafik på vejen mellem Glasværket og FGU bliver det en sikkerhedsmæssig udfordring, idet tung trafik forlader området via indkørslen for Glasværkets brugere ligesom FGU's elever krydser vejen pga. FGU's lejemål på Glasværket.

Finder både etablering af parkeringspladser i delområde 2 samt adgang til havnefronten som positive elementer, der komplementerer den generelle udvikling på Glasværket og det dermed øgede behov for parkering. Det skal sikres at parkeringsarealet ind mod Glasværkets vestgavl indeholder de nødvendige parkeringspladser til Glasværkets brugere, og at der fortsat vil være god adgang til indgange og porte.

Lokalplan regulerer alene fremtidige forhold og der er ikke handlepligt med lokalplanen. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte uanset lokalplanen. Dette gælder også havneaktiviteter herunder terrorsikring af havnefaciliteter.

Lokalplanen giver ikke mulighed for opførelse af faste hegn eller støjmur indenfor lokalplanområdet. Undtaget er dog hegning i forbindelse med terrorsikring af havnefaciliteter samt hegning af butikkers containerplads til renovation i delområde 1. Lokalplanen fastlægger ikke nærmere bestemmelser om hegning i forbindelse med terrorsikring.

Glasværket er ikke omfattet af lokalplanen. Aktiviteter i Glasværket som erhvervs- og sundhedscenter synes ikke umiddelbart at være omfattet af krav om terrorsikring.

Bemærker, at de går ud fra at lokalplanen ændrer forholdet omkring terrorsikring og det nuværende hegns placering. Der ønskes en præcisering af placeringen af det fremtidige hegn. Mener det bør overvejes/undersøges, hvorvidt Glasværket som erhvervs- og sundhedscenter skal være omfattet af bestemmelserne om terrorhegn.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

1. FLÅDESTATION KORSØR



Til:
Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Hermed fremsendes hørings svar fra Flådestation Korsør til Slagelse Byråd lokalplan nr. 1230.

1. Slagelse Byråd har sendt Forslag til lokalplan 1230, Blandet byområde ved Norvangen, Korsør Havn med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 34 til Kommuneplan 2017 i offentlig høring i ny offentlig høring.
2. Flådestation Korsør fremsendte i sidste høringsperiode et høringssvar dateret 11. februar 2020. Indholdet i ny udsendte forslag til lokalplan 1230 dateret 25. november 2020 giver ikke anledning til tilføjelser til Flådestation Korsørs allerede fremsendte hørings svar, hvorfor indholdet i allerede fremsendte hørings svar gør sig gældende.

Med venlig hilsen

Ronni Brandt Seifert
Kaptajnlejtnant
Garnisonsstøtteelement

Dato: 15. januar 2021

Enhed: 3ESK-KOR
Sagsbeh.: 3E-KOR-CHGSE
Sagsnr.: 2020/005855
Dok.nr.: 710955
Bilag: Ingen

Flådestation Korsør
Sylowvej 8
4220 Korsør

TF: +45 7285 6300
E-mail: 3e-myn@mtl.dk
www.forsvaret.dk

EAN: 5798000201477
CVR: 16 28 71 80

Sagsbehandlaren direkte:
TF: +45 7285 6356
E-mail: 3e-kor-chgse@mtl.dk

FLÅDESTATION KORSØR

Til:
 Slagelse Kommune, Plan
 Rådhuspladsen 11
 4200 Slagelse

Hermed fremsendes høringssvar fra Flådestation Korsør til Slagelse Kommunes lokalplan nr. 1230.

1. Slagelse Kommune har sendt forslag til lokalplan nr. 1230 – Blandet byområde ved Norvangen, Korsør havn i offentlig høring. Området har interesse for Forsvaret som helhed og for Søværnet og Flådestation Korsør i særdeleshed. Det skyldes myndighederne på Flådestationens placering, dels ved Sylowsvej og dels ved Norvangen på "Noret", hvor der er placeret depot-, lager- og værkstedsfaciliteter m.m.
2. Under orienteringsmøde d. 9. januar omhandlende lokalplan nr. 1230 blev der fra flere sider ytret ønske om minimering af tung trafik (dvs. over 3.500 kg) i området omkring Norvangen. En regulering af trafikken, således at tung trafik begrænses eller evt. helt fjernes fra Norvangen vil have betydelige konsekvenser for Forsvaret og Søværnet, idet der på månedlig basis er mere end 300 kørsler med trafik over 3.500kg. til og fra "Noret".
3. Eventuelle ændringer i tung trafik langs Norvangen, herunder brug af øget trafikregulering eller lignende tiltag, bør udelukkende ske, hvis der kan anvises en alternativ rute til "Noret" for Forsvarets kørsler med køretøjer over 3.500kg.

Med venlig hilsen

Ronni Brandt Seifert
 Kaptajnlejtant
 Garnisonsstøtteelement

Dato: 11. februar 2020
 Enhed: Flådestation Korsør
 Sagsbeh.: [3E-KOR-CHGSE]
 Sagsnr.: 2020/005855
 Dok.nr.: 26102
 Bilag: Ingen
 Flådestation Korsør
 Sylowsvej 8
 4220 Korsør
 Sagsbehandleren direkte:
 Tlf.: +45 7285 6356
 E-mail: 3e-kor-chgse@mil.dk

2. ADVOKAT VIBEKE WESTERGAARD, FOR HJM RECYCLING A/S

Westergaard
ADVOKAT MED SPECIALE PLAN- OG MILJØRET

Slagelse Kommune
Center for Miljø, Plan & Teknik
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
Sendt via e-mail til plan@slagelse.dk

J.nr.: 1107/vbw

19. januar 2021

PLANLÆGNING FOR ET BLANDET BYOMRÅDE VED NORVANGEN I KORSØR – FORSLAG TIL LOKALPLAN 1230, BLANDET BYOMRÅDE VED NORVANGEN, KORSØR HAVN, MED TILHØRENDE KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34

Som advokat for HJM Recycling A/S (herefter HJM), skal jeg herved fremkomme med indsigelse imod forslag til lokalplan 1230 for et blandet byområde ved Norvangen, Korsør Havn, med tilhørende forslag til kommuneplantillæg 34. Fristen herfor udløber den 29. januar 2021.

HJM har i januar 2020 gjort indsigelse imod det tidligere offentliggjorte forslag til lokalplan 1230 og kommuneplantillæg 34, der vedlægges som **bilag I**.

Argumentationen i denne indsigelse fastholdes fuldt ud, herunder i forhold til overtrædelse af lighedsgrundsætningen, proportionalitetsgrundsætningen, magtfordrejning, spørgsmålet om lokalplanens ekspropriative karakter, og spørgsmålet om bindende forhåndsbesked, men skal suppleres nedenfor, idet der sættes særligt fokus på de ændringer i planforslagene, som Slagelse Kommune har indarbejdet efter at den første offentlige høringsperiode udløb.

Baggrund for indsigelsen

HJM berøres individuelt og meget direkte af planforslagene. Virksomheden har anlagt retssag mod Slagelse Kommune, hvorved afgørelse om afslag på byggetilladelse til opførelse af støjvæg, såvel som nedlæggelse af § 14 forbud anfægtes. Derudover er der fremsat anmodning om genoptagelse, bl.a. fordi der ikke blev gennemført partshøring forud for udstedelse af § 14 forbud.

Retssagen er udsat på, om Planklagenævnet pålægger Slagelse Kommune at genoptage afgørelsen om § 14 forbuddet.

Lokalplanforslaget vil – hvis det vedtages uændret – medføre, at HJM må lukke permanent i Korsør, medmindre lokalplanen ophæves af Planklagenævnet, eller ophæves ved dom.

Planforslagene savner en saglig, planlægningsmæssig begrundelse, og er i strid med forvaltningsretlige grundsætninger på lovs niveau

Ethvert planforslag skal være sagligt, planlægningsmæssigt begrundet. Det er HJM's opfattelse, at lokalplanforslag 1230 med tilhørende kommuneplantillæg savner en sådan begrundelse, og derfor ikke kan vedtages endeligt.

Forslagene er helt uforholdsmæssigt indgribende i forhold til HJM, og dermed uproportionale, såvel som lighedsgrundsætningen er overtrådt.

Der er varetaget usaglige hensyn, idet kommunen dokumenterbart har ønsket at lukke HJM, hvilket ikke kunne ske via miljøbeskyttelsesloven, hvorefter kommunen forsøgte sig med planloven.

Endelig er lokalplanforslaget af ekspropriativ karakter i forhold til HJM, hvilket synes yderligere understreget af, at Slagelse Kommune nu på baggrund af den første

høringsrunde har indskrænket lokalplanområdet til en del af en enkelt matrikel, foruden en del af en matrikel der udgøres af vej. Lokalplanens delområde 2, som udgøres af den plads, fra hvilken HJM hidtil har udskibet skrot, er ikke beliggende ud mod den øvrige by, men inde bag ved erhvervsvirksomheder. Dette fremgår særlig klart af det nedenfor omtalte bilag 3a, hvor skrotpladsen ud mod kajen ses øverst midtfor i billedet.

Højesteret har i dommen U2015.902H udtalt, at ophævelse af en tilstandsservitut efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 16 er en erstatningsfri regulering, medmindre der foreligger ganske særlige omstændigheder, således at ophævelsen får karakter af ekspropriation. Endvidere, at det ved vurderingen af, hvorvidt der er tale om et indgreb af ekspropriationslignende karakter, bl.a. skal lægges vægt på, hvilken vægt eller intensitet indgrebet havde i forhold til McDonalds, som blev direkte berørt af ophævelsen, idet servitutten udgjorde en væsentlig, økonomisk værdi for virksomheden.

Det indgreb, som lokalplanforslaget gør i HJM's virksomhed, er særdeles intenst, og vil medføre permanent lukning af en virksomhed, som igennem en årrække er drevet fra stedet.

Slagelse Kommune har udarbejdet lokalplanforslaget velvidende, at en vedtagelse af det ville hindre HJM i at få byggetilladelse til den støjmur, som kommunen tidligere havde taget til efterretning, som led i den handleplan virksomheden havde udarbejdet til nedbringelse af støjen.

Den tidligere af kommunen afgivne bindende forhåndsbesked indebærer derudover i sig selv, at lokalplanen ikke lovligt kan vedtages i sin nuværende form.

Den geografiske indsnævring

De oprindelige planforslag fra 2019 angik et meget lille geografisk område, både i antal m², og i forhold til havnen i det hele taget. I de nye planforslag er området yderligere indsnævret. Alligevel forsøger Slagelse Kommune fortsat at give indtryk af, at der er tale om et større område, som har væsentlig betydning for forholdet mellem havn og by, og for den generelle anvendelse af havnen og ikke mindst overgangen mod den omgivende by.

Det oprindelige forslag omfattede 10 matrikelnumre, foruden dele af to offentlige vejarealer. Det nye forslag omfatter en del af et enkelt matrikelnummer, nærmere betegnet matr.nr. 316a, Korsør Bygrunde, og en del af et offentligt vejareal.

Det fremgår af forslaget, at et af formålene er at fastlægge områdets anvendelse til centerformål og erhvervsformål, hvilket står i modsætning til det oprindelige forslag, hvor formålene også indbefattede offentlige formål og boligformål. Også i det nye forslag er et af formålene at sikre, at området fremstår åbent og transparent, så området har et godt samspil med den omgivende by.

Korsør Havn er en erhvervshavn, og er som sådan terrørsikret. Som **bilag 2** fremlægges et kortudsnit over havnen, hvor de afspærrede områder fremgår med sort optrukket linje. En stor del af området, og herunder det område, som nu er omfattet af det nye forslag, er afsondret fra offentligheden med hegn, og adgang til området kræver, at man har et lovligt ærinde, og er i besiddelse af en havnekode.

Som **bilag 3a-c** fremlægges fotos fra området, som viser hegningen og området. Disse fotos viser også, at der er tale om et industriområde, og at lokalplanområdet er omgivet af virksomheder, som ikke tillader noget samspil med ”den omgivende by”.

Også af det nye forslag fremgår, at lokalplanen fastlægger en zonerings af området med henblik på at forebygge miljøkonflikter – dette uagtet, at det i henhold til det nye planforslag ikke længere er muligt at tage området i anvendelse til offentlige formål eller til boliger, men kun til lettere erhverv.

Den eneste zonerings forslaget reelt indebærer er, at en lovligt eksisterende virksomhed tvinges til at lukke, hvilket er direkte i strid med intentionerne, da planloven blev gennemgribende ændret i 2017.

I det nye planforslag opdeles det meget lille område i to delområder, imod tidligere 4 delområder. HJM er beliggende i delområde 2, som nu foreskriver at området fremadrettet kun må anvendes til let erhverv i virksomhedsklasse I-3.

Det vil – hvis det vedtages – blokere for, at HJM kan opnå byggetilladelse til at opføre den for virksomheden nødvendige støjmur rundt om det areal, hvorfra skrotvirksomheden drives. Da en sådan mur er påkrævet, for at virksomheden kan overholde de støjvilkår, som fremgår af miljøgodkendelsen, er virksomheden i så fald tvunget til at lukke permanent.

Delområde 2 består alene af skrotpladsen, og er derfor kun en meget lille del af matr.nr. 316a, som har et matrikulært areal på 26.641 m², hvoraf 2.565 m² består af vej. Som ovenfor nævnt, omfatter lokalplanforslaget ikke hele matr.nr. 316a. Det fremgår af det nedenfor omtalte høringssvar fra DLG under den første høringsrunde, at virksomheden lejer et areal på knap 11.700 m² af Korsør Havn.

Realiteten er, at Slagelse Kommune planlægger for et meget lille delareal af en matrikel, hvilket ikke meningsfyldt kan ske af hensyn til at sikre åbenhed og transparens overfor den omgivende by – dette ville kunne give mening, i det omfang

der var tale om et væsentligt større areal, som f.eks. lå parallelt med almindelig bymæssig bebyggelse. Det er ikke tilfældet.

Planlægningen er meget specifik, og indebærer ganske målrettet, at HJM afskæres fra at forblive på stedet. Indskrænkningen af lokalplanens geografiske areal er væsentligt, og underbygger, at der er tale om en lokalplan, som har ekspropriativ karakter i forhold til HJM, og som derudover savner saglig begrundelse.

De konkrete bestemmelser

Ifølge forslaget § 7.1 må ny bebyggelse i delområde 2 kun placeres indenfor det i kortbilag 2 viste byggefelt, og der gælder både krav om afstand til skel, og om byggelinje mod kajkanten. Af § 7.5 fremgår, at bebyggelsesprocenten for delområde 2 er 50 %. Det er således begrænset, hvad der overhovedet ville kunne bygges på denne del af matriklen.

Af § 9.4 fremgår, at der i delområde 2 ikke må opføres støjmur, hvilket tillige på meget specifik vis hindrer, at virksomheden kan opnå den nødvendige tilladelse.

Redegørelsens forudsætning om åbenhed og samspil

Af redegørelsen fremgår, at lokalplanen skal sikre, at området fremstår åbent og transparent, så samspillet med den omgivende by styrkes. Dette forekommer som nævnt ganske illusorisk. Der er tale om et havneområde, som indtil videre har huset virksomheder, der drev havneerhverv, hvilket i meget vidt omfang stadig gælder.

Området ligger afsondret fra den øvrige by, og er omgivet af erhverv – hvortil kommer, at arealet omfattet af planforslaget er indhegnet på grund af terrorsikringen af havnen, jf. bilag 2 og 3a.

Som **bilag 4** fremlægges kortudsnit, som viser den hidtil gældende kommuneplanramme for området, 2.2.E.1 – der udlægger til havneerhverv. En meget lille del af dette område pilles nu ud.

Af redegørelsen fremgår, at kommunen har et ønske om at understøtte en opblødning, der er i gang i området, hvor dele af erhvervsområdet overgår til andre byformål, og dermed åbner sig mod byen. Det nævnes også, at store dele af erhvervsområdet i dag fungerer som uddannelsesinstitution, kontor og liberalt erhverv. Der tænkes formentlig her på Glasværket, hvor det trods indholdet af kommuneplanrammen med tiden er tilladt, at støjfølsomme erhverv vandt indpas.

Det er imidlertid langt fra ensbetydende med, at der ikke på stedet er havnerelateret virksomhed, hvilket bl.a. også høringssvar fra Korsør Havn, samt virksomheder som DLG og NCC Industry underbygger.

Kommunens formuleringer om opblødning af området leder tanken hen på byomdannelse, hvilket Slagelse Kommune dog fragår i den hvidbog, som blev udarbejdet, da den første høring var udløbet i starten af 2020.

Planlovens intention om forebyggelse af miljøkonflikter iagttages ikke

Udover de meget graverende og helt konkrete forhold, som planlægningen vil medføre for HJM, er det HJM's opfattelse, at en lokalplan, som tillader lettere erhverv i området, heller ikke lever op til planlovens intentioner om at forebygge miljøkonflikter.

Erfaringsmæssigt vil en sammenblanding af mere støjfølsomme erhverv - som f.eks. liberale erhverv med tunge industrierhverv - medføre miljøkonflikter. Det er også tilfældet på Korsør Havn, idet kommunen har modtaget klager fra de virksomheder, som har til huse i det tidligere glasværk.

Der har ikke hidtil været lokalplan for området, men alene kommuneplanramme 2.2EI for Inderhavn Norvangen. Af rammen fremgår, at der er tale om et erhvervsområde, hvorfra der må drives havneerhverv. HJM's virksomhed falder under havneerhverv, hvilket ikke kan siges om en række af de lejemaal, som Glasværket nu huser.

Hvordan Slagelse Kommune har kunnet tillade virksomhed med liberale erhverv i Glasværket henstår i det uvisse – men det forekommer som at vende tingene på hovedet, hvis man i strid med kommuneplanrammen har accepteret en anvendelse til ikke-havnerelaterede erhverv, som nu kommer til at indebære, at en eksisterende havnevirksohmhed presses ud af området, på grund af klager fra de mere støjfølsomme erhverv.

Det er præcis en sådan udvikling, som man har villet undgå med ændringen af planloven i 2017. Kommuneplanen er ikke direkte bindende, men dels skal kommunen virke for kommuneplanens gennemførelse, og dels ville det formentlig have været muligt at nedlægge et § 12 forbud mod en påtænkt anvendelse i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Kommunen har – trods mulighed herfor - forsømt at forebygge en meget uheldig sammenblanding af havneerhverv og støjfølsomme erhverv i tide, og vil nu imødegå dette ved at presse en eksisterende virksomhed ud af området.

Kommunen ønsker at indskrænke anvendelsen af delområde 2 fra havneerhverv til let erhverv i virksomhedsklasse 1-3 for et ganske lille område. Ændringen rammer en eksisterende virksomhed med fuld kraft, men kommer på ingen måde til at indebære, at områdets karakter mod den omgivende by ændres på nogen væsentlig måde. Dertil er arealet alt for lille, og beliggenheden underbygger dette. Til gengæld

kan det indebære, at der vil opstå nye miljøkonflikter i takt med, at lokalplanen kan udnyttes.

Delområde 2 er lukket for offentligheden med afspærring, og ligger lige ud til havnekajen mellem store virksomheder. Den påtænkte planlægning er udtryk for en meget uhensigtsmæssig detailplanlægning, som bryder med området som helhed, hvilket Korsør Havn da også har påtalt.

Hensynet til eksisterende virksomheder

Da planloven blev ændret i 2017, omtaltes i de generelle bemærkninger til lovforslaget under punkt 2.7.2, at kommunernes ønsker om at planlægge for f.eks. kontorbyggeri i nærheden af eksisterende forurenende virksomheder, f.eks. på havnearealer, kan have omkostninger for virksomhederne til at afværge miljøpåvirkninger i området, hvilket har negativ betydning for erhvervslivet og for konkurrenceevnen.

Derfor fremgik det også af lovforslaget, at kommunerne i planlægningen skal tage hensyn til eksisterende virksomheder og deres miljøpåvirkninger, og derved i højere grad sikre, at potentielle miljøkonflikter kan undgås. Herunder også at sikre, at eksisterende virksomheder ikke presses ud af det område, som de har investeret i, fordi der planlægges for ændret anvendelse på omkringliggende arealer.

Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget lever ikke op til disse intentioner, men er i direkte modstrid hermed.

Området bør fastholdes til tungere erhverv, som vil sikre de eksisterende virksomheder rimelige vilkår, og sikre, at års investeringer i denne placering ikke er spildt.

NCC Industry A/S har indsendt høringsvar den 10. februar 2020, da virksomheden lejer sig ind i Norvangen 17. Heri påtalte virksomheden en række forhold, som i værste fald kunne indebære, at virksomheden ville blive presset ud af området, som den har lejet sig ind i frem til 2026. Det blev også påtalt, at boliger ikke måtte tillades i området. Efterfølgende har Slagelse Kommune udtaget dette område helt af planforslagene.

Også DLG, der lejer sig ind på havnen frem til 2040, har fremsendt indsigelse i februar 2020, hvorved virksomheden påtalte den åbenlyse risiko for miljøkonflikter, herunder i forhold til at muliggøre f.eks. miljøfølsom anvendelse til bolig, kontor og administration. Det oprindelige planforslag muliggjorde i delområde I, hvori DLG er beliggende, en anvendelse til centerformål med mulighed for indpasning af butikker, kontor, administration, liberale erhverv, offentlig og privat service, parkeringshus, restaurant, café og boliger.

Det nye forslag udlægger delområde I til centerformål med mulighed for indpasning af butikker og parkeringshus, og med eksplicit angivelse af, at området ikke kan anvendes til boliger.

DLG tog forbehold for at gøre gældende, at der fra kommunens side blev ageret på en måde, som medførte en væsentlig misligholdelse af lejekontrakten, og tog forbehold for at gøre misligholdelse gældende, og herunder for at fremsætte krav om erstatning, i det omfang virksomheden som følge af lokalplanen ville blive tvunget til at flytte før kontraktens udløb. Det fremgår af indsigelsen, at der ville kunne blive tale om et økonomisk tab i størrelsesordenen et tocifret millionbeløb – ganske som det også er tilfældet for HJM.

I det omfang kommunen har ændret på anvendelsesbestemmelserne i delområde I alene for at undgå et erstatningsansvar fra DLG, og har udtaget det areal, hvorpå

NCC har lejet sig ind, for at undgå at pådrage sig ansvar, eller for at undgå, at Korsør Havn pådrager sig ansvar, er der tale om et rent økonomisk, og dermed usagligt hensyn i en planretlig kontekst¹. Derudover er der tale om forskelsbehandling, idet HJM allerede har pådraget sig et meget betydeligt, økonomisk tab, og i tilfælde af en endelig vedtagelse af lokalplanen vil blive nødt til at lukke permanent.

NCC Industry og DLG har under høringsfasen haft held med at påvirke Slagelse Kommune til at udvise et vist hensyn til allerede eksisterende virksomheder i området – hvilket desværre ikke var tilfældet for HJM, hvis indsigelser ikke er tillagt nogen form for vægt, idet det nye planforslag er præcist lige så indgribende som det oprindelige.

Indskrænkningen af lokalplanens geografiske område, og hensyntagen til andre virksomheders indsigelser underbygger, at planlægningen for delområde 2 beror på usaglige hensyn.

Sagsfremstillingen til Teknik- og Miljøudvalgsmøde den 19. oktober 2020

Af sagsfremstillingen til udvalgsmødet den 19. oktober 2020 fremgår bl.a., at kommunens forvaltning på baggrund af høringen og en nærmere gennemgang af planlovens regler om planlægning for miljøfølsom anvendelse i områder der kan være belastet af luftforurening, har indstillet til planafdelingen at der foretages en justering af planforslaget i forhold til anvendelsen og lokalplanområdets udstrækning, samt deraf følgende konsekvensrettelser.

Hvorfor dette ikke også har medført ændringer i forhold til delområde 2 fremgår ikke, uanset at lokalplanforslaget indebærer, at en eksisterende virksomhed presses

¹ Jf. bl.a. U1990.106/2Ø og MAD2007.309

ud af området. Som kommunen selv erkender i sagsfremstillingen, er områdefrænsningen reduceret væsentligt, og således at der for delområde 1 ikke længere kan etableres boliger.

Under omtalen af delområde 2 anføres, at det reviderede planforslag sikrer, at der skabes en blød overgang til byen, som allerede er igangsat, og hvis sikring var baggrunden for nedlæggelsen af § 14 forbuddet. Alene beliggenheden af delområde 2 viser ganske entydigt, at en ændring af anvendelsesmulighederne er helt uden betydning for overgangen til byen, idet arealet ligger ud til kaj i et terrørsikret område, og bag ved en række erhvervsvirksomheder. Dertil kommer, at det er uden mening at ville sikre en blød overgang mod byen via et så lille geografisk areal, som delområde 2 udgør. Lokalplanen kan ganske enkelt ikke sikre en blød overgang til byen, allerede på grund af arealets beliggenhed og størrelse.

Det fremgår også, at kommunen vurderer, at lokalplanen ikke påvirker den eksisterende lovlige anvendelse af bebyggelsen i delområde 1, og herunder DLG – det samme kan ikke siges om HJM. Det anføres, at forslaget indebærer, at der ikke fremadrettet kan meddeles tilladelse til mere miljøtunge virksomheder, og at det vil være uhensigtsmæssigt i forhold til den faktiske udvikling i anvendelsen af området – kommunen undlader behændigt at nævne, at der ikke blot er tale om, at nyetableringer ikke kan ske, men også om, at HJM tvinges til at lukke.

Den faktiske udvikling i området som kommunen omtaler, sikres ikke ved de reviderede planforslag, bortset fra det meget lille delområde 2, hvilket underbygger, at formålet med planen er at få lukket HJM.

Endelig fremgår det af sagsfremstillingen, at området med lokalplanforslaget bliver en mere integreret del af byen, fordi der gives mulighed for, at parkeringsarealet langs havnefronten må udvides ind i delområde 2, med forbindelse til det eksisterende

parkeringsareal ved Glasværket, og at lokalplanen dermed bidrager til at åbne området mod havnefronten ved at skabe forbindelse til det bagvedliggende parkeringsareal omkring Glasværket.

Lokalplanen kan ikke gribe ind i en lovligt bestående anvendelse. Kommunen forudsætter tydeligvis, at delområde 2 kan anvendes som skitseret i lokalplanforslaget. Dette forudsætter, at HJM lukker og slukker, hvilket også er Slagelse Kommunes dagsorden. Hensynet til udvidelse af en p-plads i randen af et havneområde kan og bør i øvrigt ikke prioriteres over hensynet til en bestående virksomhed.

Endeligt skal det bemærkes, at HJM har lejet sig ind på arealet hos Korsør Havn, og har gjort dette med henblik på drift af havnerelateret erhverv. Ændringen af kommuneplanrammen og lokalplanforslaget indebærer i kombination med det udstedte § 14 forbud, at en sådan anvendelse umuliggøres, og at virksomheden ikke modtager den ydelse, som der er betalt for. Dette adskiller sig ikke fra situationen, som også DLG og NCC har beskrevet den i de omtalte høringssvar.

Reglerne om byomdannelse understøtter, at lokalplanen ikke bør vedtages

Af beslutning af 1. april 2019 i Miljø- Plan- og Landdistriktsudvalget fremgår, at udvalget skulle afklare ønskerne til en kommende lokalplan for et område på Korsør Havn ved Norvangen. Heri omtales reglerne om byomdannelse. Herunder fremgår det, at man ønskede afklaret, om lokalplanen skulle omfatte hele kommuneplanrammeområdet, eller et (endnu) mindre areal. Som bekendt er lokalplanområdet blevet stedse mindre.

Byomdannelsesområder skal udlægges i kommuneplan, og dette kan alene ske, når der er tale om områder, hvor anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål,

herunder havneformål, i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling. Herved forstås frivilligt ophør eller afvikling, og ikke påtvunget af kommunen.

HJM har intet ønske om at ophøre med driften fra Korsør Havn, og der er ikke tale om et område, hvor betingelsen for at udlægge til byomdannelse er opfyldt. Dette forklarer formentlig også, at terminologien om byomdannelse ikke genfindes i referat fra Byrådsmøde den 16. december 2019, hvorved lokalplanforslaget blev vedtaget – såvel som kommunen i hvidbogen fra starten af 2020 hævdede, at der ikke var tale om byomdannelse, uanset at formuleringerne i forslaget ledte tanken hen på netop dette.

Af Miljøstyrelsen vejledning fra 2003 om støjensyn ved byomdannelse, såvel som af forarbejderne til den lovændring, hvorved reglerne om byomdannelse blev vedtaget fremgår, at det ikke var hensigten med reglerne at presse eksisterende erhvervsvirksomheder ud af et område, heller ikke for at tækkes eventuelle nye virksomheder i området. Ikke desto mindre er det præcist, hvad lokalplan 1230 medfører for HJM, som ikke vil kunne forblive.

Vejledning om produktionsvirksomheder i kommune- og lokalplanlægningen

Erhvervsstyrelsen har i december 2017 udgivet en vejledning om produktionsvirksomheder i kommune- og lokalplanlægningen, som omfatter virksomheder, der er omfattet af reglerne om miljøgodkendelse. Virksomheder indenfor metalindustrien nævnes som eksempel. Det fremgår af vejledningen, at det er et overordnet nationalt hensyn at sikre vækst og erhvervsudvikling, og herunder at undgå skærpede miljøkrav, og dermed sikre disse virksomheders drifts- og vækstbetingelser.

Kommunerne skal derfor også i planlægningen tage hensyn til sådanne virksomheder, så det sikres, at der stadig er plads til dem.

Under punkt 2 er det omtalt, at kommunerne i planlægningen skal tage et større hensyn til disse virksomheder end tidligere, med henblik på at sikre drifts- og udviklingsmuligheder bedst muligt. De hensyn, som er omtalt i vejledningen, har Slagelse Kommune set stort på i forhold til HJM, der i en årrække har drevet virksomhed på Korsør Havn, og har investeret et betydeligt beløb i driften.

Sammenfatning

HJM skal på ovenstående baggrund foreslå, at anvendelsesbestemmelsen for delområde 2 fastholdes til havneerhverv, og at bestemmelserne om hegning tilsvarende ændres, så opførelsen af en støjvæg i delområde 2 muliggøres.

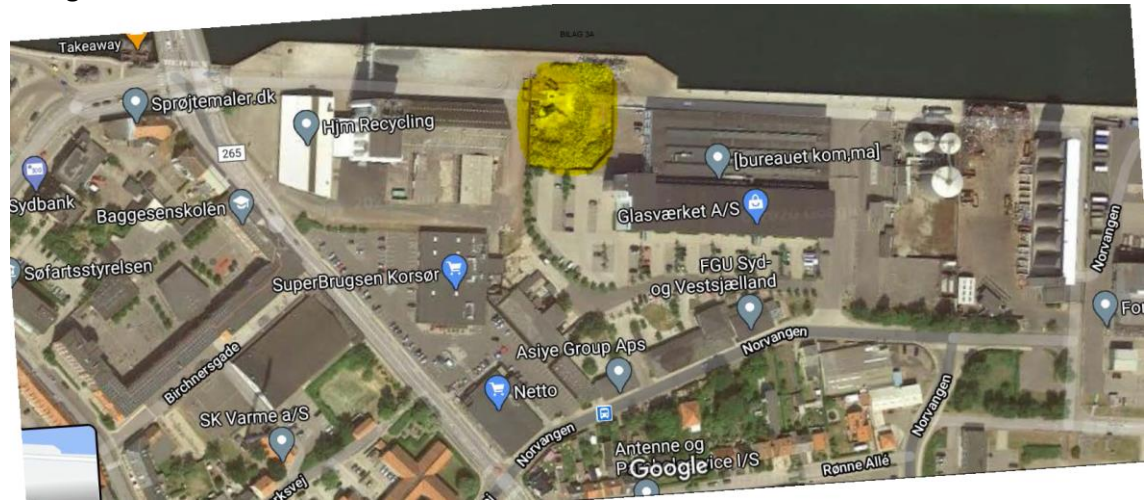
HJM agter at påklage en planvedtagelse, hvis forslaget vedtages i sin nuværende form, og forbeholder sig ethvert erstatningskrav, som planvedtagelsen måtte medføre.

Med venlig hilsen

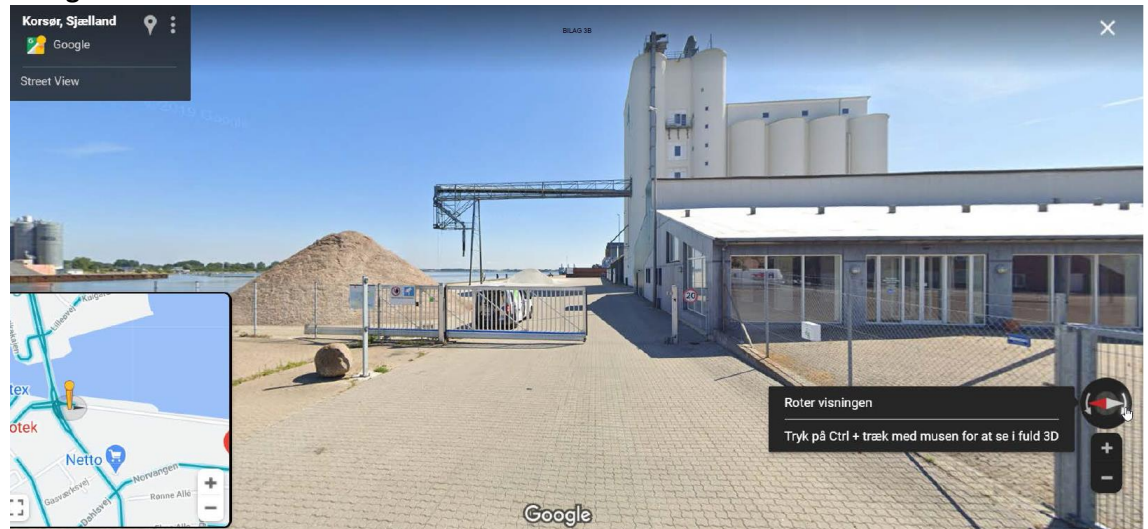


Vibeke Westergaard (H)
 Advokat, indehaver
vbw@advokatwestergaard.dk
 50 202 202

Bilag 3a



Bilag 3b



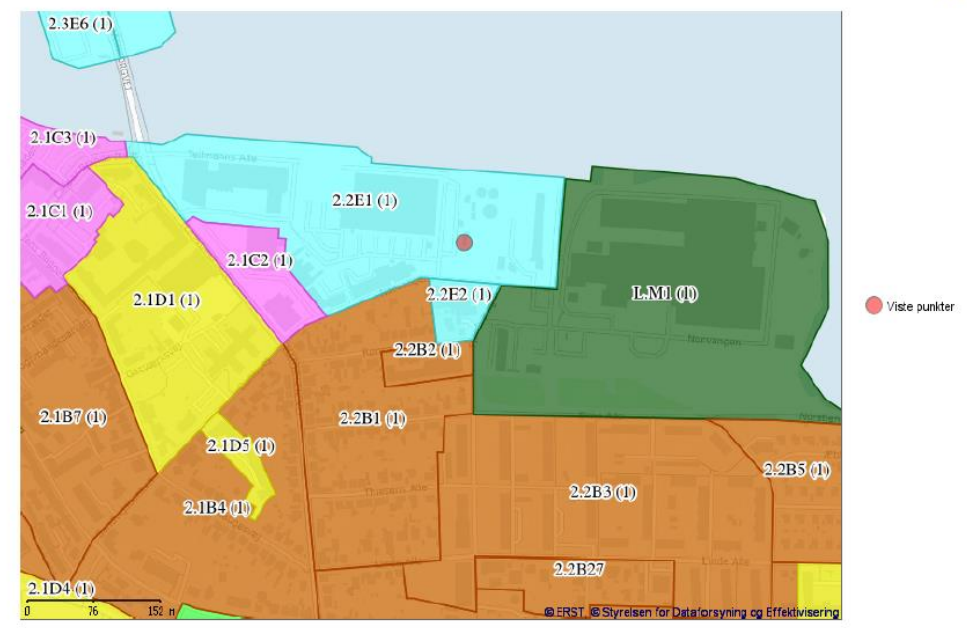
Bilag 3c



Bilag 4

12.1.2021

BILAG 4



about:blank

1/1

3. KORSØR HAVN V. HAVNEDIREKTØR JIMMI JØRGENSEN

KORSØR HAVN
HAVNEDIREKTØR

55°20,1'N-011°08,2'E

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

11. januar 2021
S19-00105
D21-00018

Emne: Høringssvar Lokalplan 1230 version 2.0

Ref: Brev fra Slagelse Kommune af 25. november 2020 fra Plan afdelingen.

Korsør Havn fremsender hermed høringssvar til lokalplan 1230, blandet byområde ved Norvangen, Korsør Havn med tilhørende kommuneplantillæg nr. 34 til kommuneplan 2017.

Korsør Havn mener at alle havnearealer tilhører Korsør Havn og derfor er underlagt havneloven (Bekendtgørelse af lov om havne (LBK nr. 457 af 23/05/2012)).

Ifølge havneloven:

6. Stk. 2. Havnearealer skal prioriteres anvendt til erhvervmæssige aktiviteter, der understøtter søtransport, eller til andre aktiviteter, der forudsætter havnenær beliggenhed, inden for rammerne af den valgte organisationsform. Såfremt arealerne ikke kan udlejes til disse aktiviteter, kan havnen udleje arealerne til andre formål.

er det alene havnen, der kan disponere over havnearealer. Kommunen kan derfor ikke planlægge med andre aktiviteter for havnearealer end havneaktiviteter.

Da hele det område, som den reviderede lokalplan 1230 omfatter, er havnearealer, kan lokalplanen derfor kun udlægge dem til havneaktiviteter, der styres af Korsør Havn.

I planloven er der yderligere beskyttelse af havnens interesser:

§11a. stk. 1 punkt 24) beliggenheden af erhvervsområder, herunder erhvervshavne, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til sådanne virksomheder.

§ 11 d. Et byomdannelsesområde, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 5, skal afgrænses således, at det kun omfatter et område, hvor anvendelse til miljøbelastende erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling.

§11b, stk. 1 punkt 5) byomdannelsesområder, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål eller erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål.

KORSØR HAVN
OPLEVERISSE

55°20,1'N-011°08,2'E

Korsør Havn er ikke under afvikling og området i Inderhavn Syd, er en væsentlig del af havnens forretningsgrundlag. Korsør Havn gør således opmærksom på, at udviklingen på området dækket af forslaget til lokalplan har betydet mistet omsætning (mere end 1 mio. kr. pr. år) og dermed reduceret indtjening for havnen.

Korsør Havn indgår gerne i en dialog om en ejerstrategi for havnen, der kan sætte retning for havnens fremtidige drift og eventuel overdragelse af havnearealer til anden anvendelse. En sådan ejerstrategi skal dog jævnfør havneloven:

§9 Stk. 4. Kommunalbestyrelsen og havnebestyrelsen skal ved udøvelsen af deres kompetence varetage havnens interesser. Havnebestyrelsen er over for kommunalbestyrelsen ansvarlig for havnens drift og vedligeholdelse,

understøtte havnens fortsatte drift og udvikling.

Med venlig hilsen



Hans Henrik Christiansen
Havnebestyrelsesformand



Jimmi Jørgensen
Havnedirektør

4. J. POULSEN SHIPPING A/S V. MAD S BO JØRGENSEN

Slagelse Kommune, Plan
 Rådhuspladsen 11
 4200 Slagelse

Korsør 20. Januar 2021

Ang.: Høringsvar Lokalplan 1230

Kære Carsten Sloth Møller,

J.P Agencies ApS, Korsør Handel & Transport ApS samt J. Poulsen Shipping A/S, Norvangen 3D fremsender hermed høringsvar til lokalplan 1230.

Vi deltog 4 personer til digital orienteringsmøde den 16. December 2020 om lokalplan 1230.

Mødet startede med orientering og en navne opremsning af eksisterende virksomheder der passer i den nye foreslået lokalplans profil, ingen nævnelser af eksisterende havne relaterede virksomheder.

Der var lagt op til op til spørgsmål, men vi må jo sande at de deltagende parter fra kommunen og deltagende politikere fra udvalg for det meste ikke kunne eller ville svare på spørgsmål. De svar man fik var undvigende.

Sætningen "vi udstikker retningslinjer" blev brugt flittigt.

Som virksomhed og som borgere i Korsør stiller vi os uforstående overfor behovet for mere butik- & centerformål i Korsør, når man kigger tilbage i tiden på "succesen" omkring arkaderne & nuværende situation for eksisterende tomme & halvtomme butikker i Korsør. Har man kigget på lejepriser for eksisterende butikslejemål ?

Ved spørgsmål omkring tilkendegivelser eller interesse fra investorer eller erhvervsdrivende, fakta baseret på undersøgelse eller om Slagelse kommune har gået en tur igennem Korsør, oplever man stilhed. Vi har gået en tur, se billede bilag.

Ved spørgsmål om hvem der har "opfundet" retningslinjerne, blev vi mødt med stilhed.

Man kunne ikke svare på spørgsmål om det i tilfældet ved vedtagelse skal være Korsør Havn der skal stå for områdets udlejning.

Egentlig er sagen jo klassisk. Man tager et område, hvor en del er overgået til andre erhverv, men hvor havnekajen stadig er aktiv, og lader det hele overgå til byområde. Men der er jo altid lokale forhold, der spiller ind.

På forslaget side 27 om områdets anvendelse i dag står der: "Der er fortsat erhverv i området, men store dele af nærområdet er i praksis overgået til liberale erhverv og uddannelsesinstitutioner og detailhandel. "Men dette forholder sig ikke til, at der fortsat er havneaktiviteter i området. Se eksempelvis fotoet på forsiden af lokalplansforslaget.

Kajen er ofte i brug, og der er jo faktisk mangel på kapacitet i Korsør Havn. At udtage et aktivt erhvervshavneareal for at lade det overgå til lettere erhverv og detailhandel vil både fjerne grundlaget for de nuværende aktiviteter og presse havnekapaciteten yderligere.

Det er en mangel ved forslaget, at man ikke har vurderet behovet for havneareal, som udgår med planen, herunder hvor de nuværende aktiviteter så skal foregå henne.

Det er i strid med havnens interesser og kan dermed være i strid med den danske havnelov.

Dette fremstår så meget desto mere uforståeligt, eftersom det ny kommuneplantillæg og den ny lokalplan udlægger området til centerområde for lette erhverv og detailhandel.

Forslaget s. 46 skriver godt nok at "Slagelse Kommune vurderer, at eksisterende arealer til butiksmål i Korsør er udnyttet. Det vurderes, at der er behov for nybyggeri til butiksmål for udvalgswarebutikker og dagligvarer."

Men Kommuneplan 2017, herunder [masterplan for Korsør](#), sagde s. 4 at man ville: "bygge videre på byens identitet som en levende havneby."

S. 7 i samme, siger om Korsør Havn: "Masterplanen for Korsør fastlægger, at den sydlige del af havnekajen, fra Fiskerihavnen, omkring Fæstningen og hen til Halsskovbroen betragtes som den rekreative havnefront. De øvrige havnearealer fastholdes til havneformål og forventes ikke planlagt yderligere inden for planperioden."

S. 9 i samme siger om detailhandel i Korsør: "I Korsør, som i mange andre byer, er der opstået tomme butikker, bl.a. som følge af ændrede indkøbsmønstre. Der forestår en opgave for både ejere og Slagelse Kommune i at konvertere dem til at andre formål."

"Der findes i dag fire dagligvarebutikker på Halsskov, hvoraf de tre ligger langs Tårnborgevej og ligeledes fire i Korsør syd, hvoraf de tre ligger langs Teilmanns Allé/Skovvej. De to største butikker ligger i eller tæt på Korsør bymidte. På landsplan er der i 2016 ca. 1.950 borgere for hver dagligvarebutik. Otte butikker i Korsør dækker således 15.600 borgere - og med 14.600 indbyggere i Korsør er der, matematisk set, et omtrent passende antal dagligvarebutikker i byen."

Dagligvareudbuddet er altså normalt og tilstrækkeligt i 2017 – det ligger endda lidt over landsgennemsnittet. I 2020 er det pludselig konverteret til et "behov for nybyggeri". Fordi det passer kommunen. Men markedet har ikke ændret sig. Det bør også bemærkes at tre af de otte dagligvarebutikker i kommunen i forvejen ligger langs Teilmanns Allé/Skovvej – altså samme sted, som det nu ifølge kommunen skulle være et behov for yderligere butikker.

I forslaget til kommuneplantillæg, s. 46, anføres "Frem til 2020 ventes det, at forbruget i Slagelse kommune vil stige med ca. 3 % for så vidt angår dagligvarer, mens det forventes at stige ca. 13 % for udvalgsvarer. Tager man alene højde for ovenstående, er der i 2020 et behov for yderligere bruttoareal til dagligvarer på ca. 4.000 m² og til udvalgsvarer på ca. 16.000 m² i hele kommunen."

Det kan i sig selv undre, at man laver en fremskrivning frem til et år, som netop er udløbet. Hvorfor kigger man ikke bare på den aktuelle markedssituation? Måske ikke fordi den aktuelle markedssituation netop er præget af for mange ledige butikslokaler?

Og det kan også undre, at kommuneplantillægget konkluderer, at der vil være mangel på bruttoareal til dagligvarer i Korsør, når man tre år tidligere har konkluderet det stik modsatte, nemlig at arealet var rigeligt, og udbuddet over landsgennemsnittet.

I 2021 er der 9 dagligvare butikker Halsskov & Korsør. 5 af dem placeret i Korsør.

Samtidig indeholder retningslinjen for detailhandel i kommuneplan 2017 en klar anvisning af, at "Købstædernes bymidter skal desuden styrkes ved, at der gives udvidelsesmuligheder for eksisterende dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker." (Vores fremhævelse) En markant udlægning af areal til nybyggeri synes således at være i strid med retningslinjen, der siger at det er eksisterende butikker, der skal udvides.

Problemet er derfor, at behovet for forslaget til kommuneplantillæg 34 og til lokalplan 1230 ikke findes i virkeligheden. Det findes kun for kommunen, så den kan komme ud af den pinlige situation med lokalplanerne omkring havnen/Norvangen.

DLG & NCC har med rette indgivet indsigelse i tidligere høringssvar med det resultat at den nu revideret plan helt målrettet tvangslukker skrotvirksomheden HJM, endda på trods af en igangværende retssag.

Korsør Havn er en selvstændig virksomhed der er skabt og over årene udviklet af skiftende havnebestyrelser, men ikke mindst af havnens servicevirksomheder og brugere. En udvikling der også har været grundlaget for udviklingen af disse selskaber udover havnens grænser. Vores virksomhed har virket på Korsør havn siden 1930. En eventuel vedtagelse af Lokalplan 1230 vil medføre en indskrænkning af havnens driftsmuligheder og dermed vores muligheder for at drive vores virksomhed, hvor vi i perioder mangler arealer til at opfylde vore nuværende forpligtelser overfor kunder. De havnearealer arealer man i følge planen inddrager til ophold og parkering, vil reducere havnens mulighed for drift, og samtidigt begrænse de nuværende havnevirksomheders mulighed for at anvende deres faciliteter som havnevirksomhed, bl.a. fordi man ikke vil kunne opfylde terrorsikkerhedsreglerne for anløb af skibe i udenrigsfart.

Havnelovens § 6 Stk. 2. fastsætter forvaltningen af de berørte arealer og såfremt lokalplan forslaget endeligt vedtages påtænker vi at rejse en sag i Trafikministeriet.

Der er end ikke tale om flytning af havneinteresser, prøv kig på Næstveds måde at håndtere lignede tiltag på.

Sidste side på orienteringsmødet stod der dato for vedtagelse, ikke vedtagelse eller forkastelse.

Det var sjovt i forvejen at have læst Artiklen i Sjællandske Helge Wedel 13 November 2020 forud for mødet.

Det nye lokalplansforslag er en "MINI ME" af første forslag, med samme agenda og vil ved vedtagelse møde uoverensstemmelser mellem butik- & center livet, havneaktører og borgere. Det er en menneskelig & økonomisk uovervejnet plan.




Der er tale om et meget lille geografisk område, og det er meget usædvanligt at ændre på kommuneplanen for så lille en ændring. Det bør man ikke gøre, fordi kommuneplanerne udstikker de langsigtede retningslinjer, så borgere og virksomheder kan have vished om udviklingen og foretage investeringer derefter. En så lille ændring vil skabe en uheldig præcedens for at kommuneplanen kan ændres efter forgodtbefindende – og det er både uhensigtsmæssigt og i strid med planlovens ånd.

På mødet blev vi opfordret til at mødes med politikere og kommunale ansatte til en dialog. Det blev sagt at man er villig til at lytte, men vi skal jo ikke regne med at med tiden er til det fra kommunens side.

Kommunens medarbejdere arbejder hjemme fra, så mon ikke vi kunne finde tid til et digitalt møde, det drejer sig nok mest om vilje og lyst. Vi ligger op til møde med repræsentanter fra "Kolding havn sagen" til videns deling, navnlig Jakob Svane, Sekretariatschef fra Danske Shipping- og Havnevirksomheder og andre aktører på Kolding Havn.

Det må jo være i Slagelse kommunes interesse at høre om lignende sager. Til det møde ser vi gerne Borgmesteren, det drejer sig jo om borgere i sidste ende.

Med Venlig Hilsen

 J.P. Agencies ApS Norvangen 30, DK-4220 Korsør Tlf.: (+45) 40 10 05 86 E-mail: mail@jp-agencies.dk Web: www.jp-agencies.dk	 Korsør Handel & Transport ApS	 J. Poulsen Shipping A/S Norvangen 30 4220 Korsør 40 36 35 05 86
--	---	--

./ Billedserie. " En tur rundt i Korsør centrum på gåben Januar 2021."

En tur rundt i Korsør centrum på gåben Januar 2021.

Der er ikke billeder fra Halsskov, som jo har det svært med tomme lokaler lige så.

Det skal nævnes der i Korsør står et tomt supermarked ved Korsør Svømmehal og bolig blokke.

Eks. 1:



Eks 2:



Eks. 3:



Eks. 4



Eks. 5



Eks. 6



Eksempel 7:



Eks. 8:



Eks 9:



Eks 10.:



Eks. 11:



Eks. 12.:



5. DLG A.M.B.A. V. LARS HOLM HANSEN



DLG a.m.b.a

Tel 3368 6750
Fax 3368 8897
Reg SE 16 21 01 10

www.dlg.dk

Side 1 of 5

Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
Pr. e-mail til: plan@slagelse.dk

22. januar 2021

Høringsvar i forhold til Slagelse Kommunes kommuneplantillæg 34 og lokalplan 1230 for Blandet byområde ved Nordvangen, Korsør havn.

Der henvises til Slagelse Kommunes brev af 25. november 2020 i henhold til hvilket Slagelse Kommune har sendt kommuneplantillæg 34 og lokalplan 1230 for blandet byområde ved Nordvangen, Korsør Havn i offentlig høring i perioden 27. november 2020 til 22. januar 2021.

DLG A.m.b.a (herefter "DLG") har i adskillige årtier drevet korn- og foderstofvirksomhed på Korsør Havn. DLG lejer grunden af Korsør Havn men ejer selv bygninger og siloer. Virksomheden har derved både drift af en produktionsvirksomhed på lokaliteten, og en væsentlig, ikke flytbar, kapital bundet på grunden.

DLG er beliggende indenfor lokalplanens delområde 1, som med planforslaget udlægges til centerområde, uden mulighed for placering af boliger. Det er DLGs opfattelse at indholdet af planforslaget og en fremtidig udvikling af området som centerområde ikke er i overensstemmelse med en fortsat drift og udvikling af produktionsvirksomheden DLG.

Slagelse Kommune bør i lyset heraf sikre, at en kommende planlægning for området tager højde for DLGs aktiviteter og behov, samt sikre at disse forhold foreligger tilstrækkeligt dokumenterede. DLG stiller sig gerne til rådighed i en dialog om disse forhold.

Planforslagene sikrer ikke en fortsat drift og udvikling af DLG på Korsør Havn, ud fra følgende punkter:

- Investeringssikkerhed
- Skærpende af krav for produktionsvirksomheden DLG
- Miljøpåvirkning fra foderstofvirksomhedens drift
- Trafikforhold
- Lokaliseringsbehov
- Inddragelse af DLG i planlægningen

Punkterne er uddybet nedenfor.





Side 2 of 5

Investeringsikkerhed

DLG's afdeling på Teilmanns Alle 1 i Korsør udfører tørring, rensning og oplagring af korn- og foderstofprodukter, og afdelingen indgår i virksomhedens langsigtede planer.

DLG's lejekontrakt med Korsør Havn for arealet gælder indtil 31.12.2040, og der er således knap 20 år tilbage af kontrakten. DLG ejer som sagt selv bygninger og siloer. Investeringerne i ikke-flytbart inventar, der er indføjret i ejendommens bygninger, er gennemført med udgangspunkt i kontraktens løbetid frem til 2040.

Slagelse Kommunes planlægning for Korsør Havn, hvor erhvervsfunktionerne fortrænges til fordel for byfunktioner, bevirker, at erhvervsarealerne på havnen bliver mindre attraktive med en deraf følgende reduceret investeringsikkerhed.

DLG må endvidere, i det omfang de planlagte ændringer iht. lokalplanforslaget måtte ende med at medfører negative og indskrænkende indvirkninger på DLG's muligheder for at fortsætte sine nuværende virksomhedsaktiviteter på lejemålet, jf. nærmere punkterne nedenfor, ved nærværende høringsvar gøre opmærksom på og tage forbehold for at få undersøgt, om der fra Kommunens (Korsør Havns) side i egenskab af udlejer er ageret på en måde, som udgør en væsentlig misligholdelse af lejekontrakten med DLG. Der tages derfor for god ordens skyld ved nærværende høringsvar også forbehold for i givet fald at gøre en sådan misligholdelse gældende, herunder fremsætte krav om erstatning, som i tilfælde af en nødvendiggjort førtidig fraflytning fra lejemålet kan resultere i et væsentligt økonomisk tab for DLG.

Skærpelse af krav for produktionsvirksomheden DLG

DLG er omfattet af brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1 og er dermed en produktionsvirksomhed i planlovens forstand, jf. definitionen herfor i lovens § 11a, stk. 12. Det fremgår desuden bl.a. af Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen 2018 at aktive erhvervshavne i denne sammenhæng også opfattes som produktionsvirksomheder.

Med lovændringen af planloven i 2017 blev der stillet krav om et generelt hensyn til produktionsvirksomheder i kommunernes planlægning. Det fremgår af bemærkningerne til lovens forarbejder, at ønsket om at planlægge for forureningsfølsom anvendelse i nærheden af eksisterende forurenende virksomheder bl.a. på havnearealer kan have omkostninger for virksomhederne til at afværge miljøpåvirkninger i det pågældende forureningsfølsomme område dette kan have negativ betydning for dansk erhvervsliv og konkurrenceevne.





Side 3 af 5

Hensigten med reglerne om produktionsvirksomheder er at, kommunerne i videst muligt omfang tager højde for mulige miljøkonflikter i planlægningen i eller omkring havne og andre erhvervsarealer for produktionsvirksomheder, samtidig med at borgernes beskyttelsesniveau fastholdes og produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder sikres bedst muligt. Hensigten er ligeledes at virksomhederne ikke påføres omkostninger til ekstra afværgeforanstaltninger, som følge af planlægning for ændret anvendelse ved og omkring virksomheden, hvilket i værste tilfælde kan ende med at virksomhederne bliver nødsaget til at flytte produktionen til en anden lokalitet.

Vedtagelsen af det forslåede plangrundlag med ændring af anvendelsen af arealerne fra havneområde til byformål, vil dermed stride mod det hensyn til produktionsvirksomhederne herunder havnefunktionerne, som dette er krævet i planloven. Det er DLG's opfattelse at vedtagelse af det forslåede plangrundlag, vil have betydning for virksomhedens samt Korsør Havns fremtidige drifts- og udviklingsmuligheder. Dette bl.a. fordi der i plangrundlaget ikke er fastsat bestemmelser for virksomheder i miljøklasse 6, eller på anden vis er fastsat bestemmelser/rammer for DLG's fortsatte drift og udvikling på arealet.

Miljøpåvirkning fra foderstofvirksomhedens drift

I det foreliggende tilfælde er der ikke blot tale om planlægning omkring et eksisterende erhvervsområde, men tillige en ændring af anvendelsesbestemmelserne for den del af havnearealet, hvor DLG er lokaliseret. Området ændres fra erhvervsområde (med plads til virksomheder i minimum miljøklasse 6) til centerområde. For miljøklasse 6, hvor virksomheder som forarbejder korn, frø og foderstoffer indplaceret, anbefales der generelt en afstand til miljøfølsom anvendelse på min 300 meter. Den anbefalede afstand til foderstofvirksomheder begrundes i miljøpåvirkninger fra støv, støj og lugtgener.

Anvendelsesbestemmelsen "centerformål" giver traditionelt mulighed for placering af en række specifikke anvendelsesmuligheder, herunder forskellige former for erhverv som fremstillingserhverv, servicevirksomhed, butikker samt institutioner, kultur- og fritidsanlæg, dvs. blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. De forslåede anvendelsesbestemmelser for delområde 1 giver ikke mulighed for boliger, men begrænser derudover ikke anvendelsen af delområdet. Dermed vil det være muligt at placere flere typer anvendelse indenfor lokalplanområdet, herunder kontorer, administration mv., som kan medføre krav om overholdelse af andre og mere restriktive støj grænseværdier, end der er gældende for erhvervsområder.

Det fremgår af bestemmelserne i forslaget til lokalplan 1230, at der ved indplacering af nye erhvervsvirksomheder i miljøklasse 1-3 (som bl.a. giver mulighed for kontor erhverv) skal sikres, at nye virksomheder overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, støv, lugt og luftforurening. Det fremgår ikke af lokalplanens bestemmelser at kommende





Side 4 of 5

anvendelser, skal placeres så DLG vil kunne fortsætte sin nuværende produktion. Lokalplanlægningen savner derfor et faktiskt vidensgrundlag om de eksisterende virksomheders aktiviteter og de heraf følgende muligheder for at planlægge for andre anvendelser i området. En redegørelse for ovenstående bør fremgå af planforslaget.

Trafikforhold

Lokalplanforslagets redegørelse er ikke tilstrækkeligt grundlag for at vurdere, hvorvidt de beskrevne trafikplaner vil kunne facilitere afvikling af DLG's nødvendige logistik i sammenblanding med et betydeligt antal andre og blødere trafikanter.

I dag er trafikforholdene omkring tilkørsel til, ophold på og frakørsel fra DLG's lokation i delområde 1 i forbindelse med aflevering og afhentning af varer alene påvirket af den øvrige begrænsede trafik, som har en adgang til havneområdet. Af hensyn til at opretholde og sikre den trafikale sikkerhed i forbindelse med afviklingen af den nødvendige relative tunge trafik til DLG's lokation er det vigtigt, at der ikke åbnes op for yderligere betydelig trafik og bløde trafikanter omkring og forbi DLG's lokation i delområde 1.

I modsat fald og uden tilstrækkelige trafikale muligheder, vil DLG's produktionsmæssige aktiviteter på lokaliteten umuliggøres, uanset de øvrige miljøvilkårs indhold.

Lokaliseringsbehov

DLG er afhængig af en placering på havnen, herunder muligheden for at kunne udskibe og modtage råvarer ad søvejen. DLG har med andre ord særlige beliggenhedskrav forbundet med virksomhedens drift. DLG kan derfor ikke placeres alle steder, men er afhængig af havneplaceringen, samt en placering i et erhvervsområde hvor virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder ikke begrænses af byudvikling.

Inddragelse af DLG i planlægningen

Kommunen skal i planlægningen tage hensyn til produktionsvirksomheders drifts- og udviklingsmuligheder - det fremgår direkte af Erhvervsstyrelsens vejledning om produktionsvirksomheder. DLG er ikke blevet inddraget i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen, og DLG's konkrete driftsvilkår og udviklingsplaner er ikke inddraget i planlægningen. Det fremgår ikke af planredegørelsen, hvorvidt DLG's produktionsvilkår er blevet håndteret i overensstemmelse med reglerne om produktionsvirksomheder. Kommunen bør tage hensyn til DLG som eksisterende produktionsvirksomhed i planlægningen.

Slagelse Kommune har gennemført en screening for miljøvurdering af planforslagene. Det er DLG's opfattelse at tilvejebringelse af kommuneplantillæg 34 og lokalplan 1230 ikke





Side 5 of 5

giver mulighed for at screene planerne, men at planerne er direkte omfattet af lovens krav om miljøvurdering.

DLG forventer, på baggrund af denne høringskrivelse, at blive inddraget i planlægningen af havneområdet, og vil gerne deltage i møde med Slagelse Kommune og Korsør Havn.

Med venlig hilsen

Lars Holm Hansen

Lars Holm Hansen

DLG A.m.b.a., Senior Driftschef DK

Dir. Phone: +45 3368 3362

Mobile: +45 2046 7885

E-mail: lh@dlg.dk



6. DET KONSERVATIVE FOLKEPARTI V. NIELS JØRGENSEN

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk



Den 22. januar 2021

Vedr. forslag til lokalplan 1230

INDSIGELSE

Det Konservative Folkeparti i Slagelse kommune gør herved indsigelse mod "Forslag til Lokalplan 1230", der i øjeblikket er udsendt i høring.

Indsigelsen begrundes formelt med, at forslaget ikke opfylder de krav, der ifølge Planloven stilles til en lokalplan.

Endvidere at lokalplanens formål ikke er i overensstemmelse med anden lovgivning.

Fakta:

Lokalplanforslaget omfatter matr.nr. 316a, Korsør Bygrunde, der er et havneareal, som ejes af Korsør Havn. Bestemmelser vedrørende et sådant areal findes i "Havneloven", som bl.a. i §6, stk. 2 fastslår:

Havnearealer skal prioriteres anvendt til erhvervsmæssige aktiviteter, der understøtter søtransport, eller til andre aktiviteter, der forudsætter havnenær beliggenhed, inden for rammerne af den valgte organisationsform. Såfremt arealerne ikke kan udlejes til disse aktiviteter, kan havnen udleje arealerne til andre formål.

På arealet er opført "Bygninger på lejet grund" med eget blad i Tingbogen, og lejebetingelserne er fastsat i tinglyste lejekontrakter.

Mangler i forhold til Planlovens krav til en lokalplan

1.

En lokalplan kan ikke uden særlig hjemmel tilsidesætte anden lovgivning.

Tilladelser efter anden lovgivning, der er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, skal behandles konkret efter de regler, der er fastsat i de andre særlovgivninger.

Det skal efter planlovens § 16, stk. 2, i lokalplanens redegørelsesdel oplyses, om planens realisering kræver tilladelse fra andre myndigheder.

På lokalplanforslagets side 27 påbegyndes en gennemgang af relationen til forskellig lovgivning, men Havneloven er end ikke nævnt, uanset at denne lov – som anført ovenfor – er gældende for det aktuelle areal, matr.nr. 316a.

2.

Lokalplanlægning bør altid indledes med, at man undersøger, hvad der gælder af servitutter på ejendommene, og med at der tages stilling til, hvordan eventuelle servitutter skal behandles i lokalplanen.

I forslaget pkt. 11.3 anføres, at der ikke findes eksisterende servitutter på ejendommen. Det er ukorrekt. Der er på matr.nr. 316a tinglyst en række servitutter, men i lokalplanforslaget har man ikke foretaget den vurdering af servitutternes eventuelle uforenelighed, som er en obligatorisk del af lokalplanlægningen.

Øvrige bemærkninger:

Lokalplanforslagets formål svarer på ingen måde til forudsætningerne i Havneloven, idet lokalplanens formål om at "fastlægge områdets anvendelse til centerformål og erhvervsformål", ligger meget langt fra Havnelovens bestemmelse om at "Havnearealer skal prioriteres anvendt til erhvervs-mæssige aktiviteter, der understøtter søtransport, eller til andre aktiviteter, der forudsætter havnenær beliggenhed".

Det er yderst beklageligt, at Slagelse Kommune med dette lokalplanforslag vil medvirke til, at betingelserne for en hensigtsmæssig fremtidig udvikling af Korsør Havn som en betydelig erhvervshavn vanskeliggøres. Korsør har ikke behov for yderligere områder med tomme butikker og centre.

For Det Konservative Folkeparti i Slagelse er det essentielt, at Korsør Havn fremadrettet får "et løft" i stedet for punktvis udhulinger af betingelserne for et af Danmarks helt store erhverv gennem århundreder: Skibsfarten.

Konklusion:

Det fremlagte lokalplanforslag 1230 er mangelfuldt og opfylder – som beskrevet - ikke Planlovens minimumskrav.

Forslaget bør derfor ikke kunne danne grundlag for en politisk vedtagelse.

På vegne af

Det Konservative Folkeparti i Slagelse Kommune



Niels Jørgensen

Formand

7. GLASVÆRKET V. POUL MØLLER



Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Korsør, den 26. januar 2021

Høringssvar – Lokalplan nr. 1230 – Kommuneplantillæg nr. 34

Vi henviser til ovennævnte Lokalplan og Kommuneplantillæg omhandlende blandet byområde ved Norvangen, Korsør Havn (delområde 1 og 2. jf. kortbilag) og fremsender hermed høringssvar vedrørende nævnte Lokalplan.

§ 5 Veje

Følgende er anført vedrørende veje:

- Vejadgangen til lokalområdet skal ske fra krydset Teilmanns Allé, Tårnborvej, Caspar Brands Plads.
- Overordnede veje i området skal udlægges i en bredde af min. 9 m med befæstet køreareal på min. 6 m.
- Der skal være tilgængelighed for alle.

Vi går ud fra, at der med overordnede veje kun menes veje inden for lokalplanområdet, således den nuværende vej mellem FGU og Glasværket ikke påvirkes af de nævnte bestemmelser, og at tung trafik til virksomhederne øst for Glasværket også fremadrettet skal have adgang via krydset Teilmanns Allé og Norvangen.

Såfremt bestemmelsen "Der skal være adgang for alle" medfører tung trafik på ovennævnte vej mellem Glasværket og FGU bliver det en sikkerhedsmæssig udfordring, idet tung trafik forlader området netop via indkørslen for Glasværkets brugere, herunder patienterne til Lægernes Hus. Det skal også nævnes, at elever fra FGU jævnligt skal passere vejen på grund af FGU's lejemål på Glasværket.

§ 5.6 Parkering

Det anføres § i 5.6, at parkeringsarealer som ikke udnyttes til parkering, må fungere som midlertidige opholdsarealer og aktivitetsområder. Ligeledes anføres det, at parkeringsarealet må udvides ind i delområde 2, med forbindelse til eksisterende parkeringsareal ved Glasværket, så der opnås adgang til havnefronten.

Vi finder, at både etablering af parkeringspladser i delområde 2 samt adgangen til havnefronten er et positivt element, der komplementerer den generelle udvikling på Glasværket og det dermed øgede behov for parkering. Dog skal det sikres, at parkeringsarealet ind mod Glasværkets vest-gavl indeholder de nødvendige parkeringspladser til Glasværkets brugere, og at der fortsat vil være god adgang til indgange og porte.

§ 9.4 Hegn

Vi går ud fra, at planen ændrer forholdet omkring terrorsikring og det nuværende hegns placering. Da Glasværket også fremadrettet er en del af havneområdet ønskes en præcisering af placeringen af det fremtidige hegn. Vi mener også, det bør overvejes/undersøges, hvorvidt Glasværket som Erhvervs- og Sundhedscenter skal være omfattet af bestemmelserne om terrorhegn.

Vi håber på en positiv behandling af ovennævnte høringsvar. Ønskes der yderligere dialog herom, står vi altid til disposition.

Med venlig hilsen
Glasværket A/S

Poul Møller