



SLAGELSE
KOMMUNE

PRINCIP

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1281

BOLIGBEBYGGELSEN NYELANDSGAARD
KORSØR

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2023

HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. Det sker i høringsperioden, der finder sted, når lokalplanforslaget er blevet vedtaget af byrådet.

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog.

Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1281, Boligbyggesen Nyelandsgaard, Korsør. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 26. maj 2023 til den 23. juni 2023.

Der er registreret i alt 7 bemærkninger inden for høringsfristen.



KORSØR MIDTBY

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Museum Vestsjælland
2. Kulturmiljørådet i Slagelse Kommune
3. Bevaringsforeningen for Korsør og Omegn v. Jane Kjølbye
4. B
5. KA
Algade, 4200 Korsør
6. ARKIdesign v. Morten Seeger
Algade, 4220 Korsør
7. LB
Algade, 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:

Formålsbestemmelserne sætter en overordnet retning for lokalplanen. De øvrige bestemmelser i lokalplanen fastsætter mere præcise rammer, der skal sikre det gode sammenspil med omgivende bebyggelse.

Slagelse Kommune vurderer ikke, at den foreslåede ændring til miljøvurderingsscreeningen ville have ført til en anden afgørelse i forhold til miljøvurderingsloven. Slagelse Kommune er meget opmærksomme på lokalplanområdet betydning for Korsør bymidte og har med lokalplanen forsøgt at sætte rammer, der sikrer, at den nye bebyggelse indpasses hensigtsmæssigt i bykernen.

Slagelse Kommune har udarbejdet en boligpolitik som en del af Kommuneplan 2022, der giver kommunen mulighed for at stille krav til lejlighedsstørrelser. Inden Kommuneplan 2022 vedtages, kan Slagelse Kommune ikke stille krav til størrelsen på de lejligheder, der opføres.

Lokalplan 1281 er udarbejdet på baggrund af Kommuneplan 2021, hvorfor Slagelse Kommune ikke vurderer, at lokalplanen skal leve op til nye krav i Kommuneplan 2022.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. MUSEUM VESTSJÆLLAND (MV).

MV bemærker, at formålsparagraffen vil sikre, at den nye bebyggelse får et godt samspil med de omgivende forhuse, men den er formuleret så bredt, at den vil kunne bruges på alle strøg med sammenhængende facader. Formålsparagraffen tager dermed ikke for alvor højde for, hvad den nye bygning erstatter, eller i hvilken sammenhæng den skal indgå.

I forhold til miljøvurderingsscreeningen argumenterer MV for, at lokalplanforslaget har væsentlig påvirkning af områdets bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige sammenhænge, da planområdet ligger centralt i bykernen på den eneste hovedindfaldsvej. Det bemærkes derfor som huller i tandrækken, når bygningsdetaljer, kvalitet og materialevalg stikker af fra det omgivende byggeri.

MV bemærker, at lokalplanforslaget ikke angiver lejlighedsstørrelse. Umiddelbart virker det som en meget tæt bebyggelse, og opdeling i vandrette lejlighedsskel giver nogle arkitektonisk kedelige og meget pladsoptagende trapper, som slet ikke passer ind i områdets byggeskik (jf. formålsparagraf 1.3 og kommuneplanens retningslinje 5.1.6).

Den udarbejdede lokalplan skal balancere mellem at beskytte det historiske bymiljø i Korsør og nødvendigheden for udvikling heriblandt at sikre, at de huller, der er opstået i randbebyggelsen langs Algade og Jens Baggesens Gade, bliver lukket.

Den planlagte bebyggelse vurderes i tæthed, bygningsplacering og overordnet udtryk at kunne indgå tilfredsstillende i den historiske bymidte. Bebyggelsen vil skille sig ud, idet nutidens krav til parkering, affaldshåndtering ol. ændrer måden, der kan bygges på, samtidig med at nye materialer til belægning, facader, trapper mm. tillades anvendt.

Slagelse Kommune vurderer, at bebyggelsen tydeligt vil adskille sig fra de historiske nabohuse og gårdrum, men underordne sig de væsentligste principper som kendetegner bebyggelsen i Korsør bymidte.

Visualiseringerne er indsat i lokalplanen for at give en fornemmelse for, hvordan det kommende byggeri kan komme til at se ud. Det endelige byggeri kan afvige fra visualiseringerne i lokalplanen, men skal følge lokalplanens bestemmelser.

Slagelse Kommune vurderer, at byherre har leveret tilstrækkeligt med visualiseringer i tilknytning til illustrationsplan til, at det er muligt at danne sig et billede af den planlagte bebyggelse.

Slagelse Kommune vurderer, at perspektivet på visualiseringerne snyder øjet. Visualiseringerne er indsat i lokalplanen for at give en fornemmelse for, hvordan det kommende byggeri kan komme til at se ud. Bebyggelse skal følge lokalplanens bestemmelser, heriblandt § 8.14, og kan derfor godt afvige fra de viste illustrationer.

Kviste kan ikke udføres mindre, da bygningerne i så fald ikke kan

MV bemærker, at bebyggelsen mod Algade skal erstatte den nu nedrevne købmandsgård. Både historikken i at følge efter en bevaringsværdig og markant bebyggelse og beliggenheden i Algade kræver høj arkitektonisk kvalitet og anvendelse af traditionelle materialer. Andet vil både forringe bevaringsværdierne for de omkringliggende bygninger og oplevelsen af en gammel købstad/stabelstad.

MV bemærker, at lokalplanforslaget på vigtige punkter er mangelfuldt.

MV ærgrer sig over, at opstalterne af forhusene er utydelige og ikke følges af beskrivelser.

MV bemærker, at der i høringsforslaget mangler opstalter af området B5 - både foran og bagved, og at der desuden mangler opstalter af bagsiden for B1 og B2, hvor disse omtalte trapper ville kunne ses.

MV bemærker, at lokalplanen viser principvisualiseringer af forhusene mod Algade, hvor kvistenes placering ikke stemmer overens med vinduerne nedenfor, og at de viste principper strider mod § 8.14. MV mener, at udtrykket opleves uharmonisk, da kviste og vinduer springer.

MV bemærker, at de store kviste er bredere end vindueshullerne nedenfor. Små ruder kalder på smalle sprosser.

leve op til krav til dagslys.

*Bygherre planlægger kviste med flunker og ikke spidskviste.
Bygherre påtænker at etablere kviste af zink.*

For at sikre at yderdøre mod Algade og Jens Baggesens Gade ikke virker forstyrrende i gadebilledet indskrænkes mulighederne for vindueselementer. Der stilles ikke med lokalplanen krav om, at yderdøre skal være forskellige.

Planafdelingen indstiller, at muligheden for isætning af glas i sidepartier begrænses i § 8.20, så første afsnit i bestemmelsen fremover vil lyde:

”§ 8.20 Yderdøre

Yderdøre skal udføres i træ som fyldningsdøre og males med en dækkende maling, jf. § 8.3. Eventuelle sidepartier skal udføres i træ. Der må isættes glas som overvinduer eller i fyldninger, dog kun i øverste tredjedel af dør/sideparti. Der må ikke placeres vinduer i sidepartier i døre mod Algade og Jens Baggesens Gade.”

Bygherre oplyser, at rygning påtænkes skruet fast af hensyn til krav om ventilation.

Slagelse Kommune vurderer ikke, at det er hensigtsmæssigt at kræve opsætning af skorstene til pynt. Der tilføjes bestemmelser om hvordan skorstene skal udformes, hvis bygherre skulle ønske at etablere skorstene.

Planafdelingen indstiller, at følgende bestemmelse tilføjes til lokalplanen:

MV bemærker, at spidskvistene opleves lidt dominerende og at materialerne er uvisse.

MV bemærker, at det er godt, at der er adgang fra gaden, men at de skitserede døre må gå om. MV spørger ind til, om adgangsdøren er ens på begge bygninger.

MV mener, at visualiseringen af bebyggelsens hoveddøre fremstår med for mange delelementer. Af lokalplanens § 8.20 fremgår, at ”der må isættes glas som overvinduer eller fyldninger i øverste tredjedel/sideparti”. I visualiseringen er alle elementer til stede på en gang. En klassisk fyldningsdør med eller uden overliggende glasparti, som det ses i gaden, anbefales. Ifølge lokalplan skal døres sidepartier udføres i træ.

MV bemærker, at taget mangler skorsten, og ærgres sig over, at det er uvist hvordan rygningen lægges. Begge dele kan i rækken af detaljer trække bygningen i den gale retning, så det historiske præg i gaden udviskes.

”§ 8.13 Skorstene

Skorstene skal placeres midt over tagryg. Skorstenspipe skal udformes med sokkel, skaft og udkragning. ”

Bemærkningerne til forhusenes facader sendes videre til bygherre.

Der er ikke indtegnet karnap på forhuset mod syd. Af lokalplanen fremgår, at forhusbebyggelse langs Algade skal opføres som randbebyggelse med facade i skel mod vej. Evt. karnapper skal opføres inden for byggefeltene.

Det fremgår af lokalplanen, at forhuse skal etableres med yderdør mod Algade/Jens Baggesens Gade.

Den bevarende lokalplan for Korsør bymidte (Lokalplan 1184) giver mulighed for, at forhuset mod Jens Baggesens Gade ikke behøver at ligge i gadelinje. Lokalplan 1281 ændrer ikke på dette forhold.

Bemærkningerne sendes videre til bygherre.

MV bemærker, at lokalplanen foreskriver, at bebyggelsen mod Algade fremstår som to huse, og at taget lægges med røde vingetegl, model ”gammel dansk”. Det er godt.

MV bemærker, at vinduerne i facade bør have taktfasthed og måske ikke sidde så lavt.

MV bemærker, at de vandrette bånd i det gule hus, der måske er tænkt som videreførelse fra det nedrevne forhus, mister lidt idé, når de ikke står i kontrast til fx en frontispice, for båndene mimer tunge bygningssten.

MV bemærker, at det er lidt uklart, om der er tale om lisener ved hjørnerne i samme bygning, i så fald bør de nok ikke farvefremhæves.

MV spørger ind til, om der er karnap på forhuset mod syd, og bemærker, at dekorationen knapt opfylder § 8.6 om, at forhusene skal have forskellige facader.

MV bemærker, at bebyggelsen mod Jens Baggesens Gade er præget af bygninger med historici-stiske træk. Naboen, biografen, er undtagelsen der bekræfter reglen. MV mener, at den kommende bygning ligesom den nedrevne bør ligge i gadelinjen og at der bør være indgang i huset fra gaden. En løsning med lodrette lejlighedsskel vil være at foretrække, da trappen på bagsiden virker meget stor. På oversigtsplanen vises trapper på bagsiden af forhuset, men disse ses ikke på opstalten af forhuset.

MV bemærker, at det påbudte gesimsbånd i midten bliver mast af altanen og at vinduerne på første sal ikke bør være i kontakt med topgesimsen.

MV gør opmærksom på, at indgangsdøre ifølge lokalplanen kun må have glas i den øverste del, og at der ifølge lokalplanen skal være tydelig sokkel på huset.

Bebyggelsen lever op til kommuneplanens retningslinje om at 20 % af det samlede etageareal skal udlægges til fælles, rekreative friarealer. Det vurderes, at de rekreative arealer ikke behøves at være sammenhængende men kan fordeles i området.

Der er mange kvalificerede måder at indrette rekreative friarealer på. Slagelse Kommune laver sjældent specifikke bestemmelser for, hvordan et friareal skal indrettes. Der stilles krav til plantning af træer i gårdrummet, da træerne vil være vigtige karaktergivende elementer i gårdrummet af blivende karakter.

Valg af traditionel belægning som f.eks. brosten er udfordrende, da belægning både skal leve op til krav om tilgængelighed og skal kunne bære kørsel med renovationsbil.

Lokalplanen indeholder bestemmelser og illustrationer af bebyggelsen i gården. Der stilles ikke krav til, at bebyggelsen i gården i udtryk skal ligne forhusene, da denne detalje ikke vurderes at have væsentlig betydning for oplevelsen af Korsør bymidte.

Museets hørings svar er vedlagt i sin helhed i den politiske behandling af sagen.

Bemærkningen er taget til efterretning.

Slagelse Kommune beklager, at processen bliver oplevet som mangelfuld. Arbejdet med bevaringsværdige bygninger og by-

MV bemærker, at visualiseringerne på s. 23 og 24 viser et gårdrum domineret af belægningssten og hæfter sig ved, at visualiseringerne af gårdrummet viser meget få biler, til trods for at størstedelen af planområdet er udlagt til parkering og færdsel

MV bemærker, at de tre lokalplanpligtige træer ikke levner rum til fremme af biodiversitet, som ifølge kommuneplanen skal indgå i ny lokalplanlægning i boligområder. Det er også vanskeligt at se, hvordan de to fælles græsplæner, de fælles, rekreative friarealer, udgør 20 % af det samlede etageareal.

MV bemærker, at indkvikket fra Algade for bymiljøets skyld skal afsløre et attraktivt gårdrum med opholdsmuligheder, beplantning og brosten – men en flisebelagt parkeringsplads er faktisk hvad der møder øjet.

MV forventer, at det arkitektoniske udtryk samt materialevalg for den store bebyggelse i gården også bliver del af høringen før beslutningerne falder. Bebyggelsen bør i materialevalg og arkitektur trække tydelige linjer til forhuset.

MV henstiller til at museets hørings svar bliver bragt i sin helhed i lokalplanen. I foreliggende høring er kun en del af svaret gengivet.

MV vurderer, at området er uden væsentlige arkæologiske informationer bevaret og bygherre har fået udtalelse jf. museumslovens §25 herom. MV bemærker, at områdets nordøstlige del ligger på tidligere lavvandet havareal og formodentlig sent er blevet bebygget efter opfyldning.

2. KULTURMILJØRÅDET I SLAGELSE KOMMUNE (KR)

KR bemærker, at planprocessen omkring Nylandsgård overordnet har været mangelfuld, hvilket har medført, at en bevaringsværdig bebyggelse i en historisk gade i bymidten er ned-

miljøer er en svær proces, hvor der både skal beskyttes og sikres mulighed for udvikling.

Formålsbestemmelserne sætter en overordnet retning for lokalplanen. De øvrige bestemmelser i lokalplanen fastsætter mere præcise rammer, der skal sikre det gode sammenspil med omgivende bebyggelse.

Bemærkningerne sendes videre til bygherre.

Bemærkningerne sendes videre til bygherre.

Slagelse Kommune vurderer, at bygherre har leveret tilstrækkeligt med visualiseringer i tilknytning til illustrationsplan til, at det er muligt at danne sig et billede af den planlagte bebyggelse.

Slagelse Kommune vurderer, at perspektivet på visualiseringerne snyder øjet. Visualiseringerne er indsat i lokalplanen for at give en fornemmelse for, hvordan det kommende byggeri kan komme til at se ud. Bebyggelse skal følge lokalplanens bestemmelser, heriblandt § 8.14, og kan derfor godt afvige fra de viste

revet og erstattet af en ny bebyggelse med så mange boliger, at gårdrummet, der forbinder Algade med Jens Baggesens Gade, og som i sig selv skulle udgøre en attraktiv gård for beboere og give berigende indkig for forbipasserende, bliver domineret af funktioner som parkeringsplads og udvendige trappehuse.

KR bemærker, at formålsparagraffen savner karakter.

KR bemærker, at bygningsfacaderne mod Algade mangler gennemslagskraft. De fremstår anonyme og spiller ikke sammen med den selvsikkerhed, som gadens historiske huse udstråler.

KR gør opmærksom på, at lokalplanforslaget håndterer bebyggelse på en vigtig placering i byen. Da byggeriet erstatter en markant bevaringsværdig bygning, og KR i planprocessen har set flere uheldige forarbejder, mener KR, at der bør være meget tydelige anvisninger i lokalplanen.

KR bemærker, at materialet gennemgående mangler tegninger af bebyggelsen – og tydelige tegninger. Mod Algade er KR i tvivl om detaljeringsgraden af den facadedekoration, som skal være med til at binde den nye bebyggelse sammen med den eksisterende. Både gesims, lise-ner og dørudformningen ser forkert ud. Gesimsen sidder underligt under vinduerne og lise-nerne er løsrevet fra anden klassicisme. KR bemærker, at det er et halvhjertet forsøg på at imødekomme § 8.6, der anfører, at der skal være forskel på forhusenes facadeudtryk.

KR bemærker, at lokalplanens redegørelse s. 22 viser principvisualiseringer af forhusene mod Algade, hvor kvistenes placering ikke stemmer overens med vinduerne nedenfor. De viste principper strider mod § 8.14.

Kviste er meget bærende for helhedsudtrykket af bygningen. De skal, som teksten skriver,

illustrationer.

For at sikre at yderdøre mod Algade og Jens Baggesens Gade ikke virker forstyrrende i gadebilledet indskrænkes mulighederne for vindueselementer. Der stilles ikke med lokalplanen krav om, at yderdøre skal være forskellige.

Planafdelingen indstiller, at muligheden for isætning af glas i sidepartier begrænses i § 8.20, så første afsnit i bestemmelsen fremover vil lyde:

”§ 8.20 Yderdøre

Yderdøre skal udføres i træ som fyldningsdøre og males med en dækkende maling, jf. § 8.3. Eventuelle sidepartier skal udføres i træ. Der må isættes glas som overvinduer eller i fyldninger, dog kun i øverste tredjedel af dør/sideparti. Der må ikke placeres vinduer i sidepartier i døre mod Algade og Jens Baggesens Gade.”

Slagelse Kommune vurderer, at pudsede og ikke filtsede/tyndpudsede facader vil være den bedste løsning i Algade og anbefaler denne løsning overfor bygherre.

Den bevarende lokalplan for Korsør giver dog mulighed for, at mur både kan vandskures, filtses eller glatpuds. Slagelse Kommune vurderer ikke, at der skal stilles skrappe krav til facader inden for lokalplanområdet, end der stilles til facader på øvrig bebyggelse i Korsør bymidte.

netop sidde i fast rytme i forhold til vinduerne i facaden og må ikke være bredere end disse, se paragraf 8.14. Tegningerne viser derimod tilfældigt placerede kviste, og kviste der er bredere end vinduet nedenunder.

KR bemærker, at visualiseringen af bebyggelsens hoveddøre stadig lader meget at ønske, da disse fremstår med for mange delelementer. Lokalplanen skriver i § 8.20 ”der må isættes glas som overvinduer eller fyldninger i øverste tredjedel/sideparti”. I visualiseringen er alle elementer til stede på en gang. KR gør opmærksom på, at omgivelserne har flere fine eksempler på fyldningsdøre/porte med overliggende vindue og topvindue.

KR bemærker, at pudsede facader, ikke filtsning/tyndpuds, entydigt vil være den rette - men også dyrere løsning - på denne placering.

Bygherre oplyser, at rygning påtænkes skruet fast af hensyn til krav om ventilation.

Slagelse Kommune vurderer ikke, at det er hensigtsmæssigt at kræve opsætning af skorstene til pynt. Der tilføjes bestemmelser om hvordan skorstene skal udformes, hvis bygherre skulle ønske at etablere skorstene.

Planafdelingen indstiller, at følgende bestemmelse tilføjes til lokalplanen:

”§ 8.13 Skorstene

Skorstene skal placeres midt over tagryg. Skorstenspibe skal udformes med sokkel, skaft og udkrægning.”

Det fremgår af lokalplanen, at forhuse skal etableres med yderdør mod Algade/Jens Baggesens Gade.

Bebyggelsen skal leve op til kommuneplanens retningslinje om at 20 % af det samlede etageareal skal udlægges til fælles, rekreative friarealer. Det vurderes, at de rekreative arealer ikke behøves at være sammenhængende men kan fordeles i området.

Der er mange kvalificerede måder at indrette rekreative friarealer på. Slagelse Kommune laver sjældent specifikke bestemmelser for, hvordan et friareal skal indrettes. Der stilles krav til plantning af træer i gårdrummet, da træerne vil være vigtige karaktergivende elementer i gårdrummet af blivende karakter.

Valg af traditionel belægning som f.eks. brosten er udfordrende, da belægning både skal leve op til krav om tilgængelighed og

KR bemærker, at taget savner en muret skorsten, så bygningen ikke bidrager til forfladigelse af den historiske gade. Ligeledes bør tagets rygning mures. Disse arkitektoniske detaljer gør om en bygning opleves som tilpasset eller ej.

Vedr. bygningen ud til Jens Baggesens Gade bemærker KR, at der mangler tegningsmateriale. KR har tidligere set tegningsforslag uden dør mod gaden, hvilket er dårligt for oplevelsen af bymiljø. KR bemærker, at det vandrette lejlighedsskel, som ses af trappe på oversigtsplanen, ligner en hel vindebro.

KR bemærker, at visualiseringerne s. 23 og 24 viser et gårdrum domineret af belægningssten. Det er misvisende, at det centrale gårdrum fremstilles uden det høje antal parkerede og parkeringssøgende biler, som parkeringsnormen til den tætte boligmasse foreskriver.

KR bemærker, at belægningssten og anden befæstelse - samt de tre lokalplanpligtige træer og to græsplæner ikke levner rum til fremme af biodiversitet, som ifølge §1.1.6 skal indgå i ny lokalplanlægning i boligområder. Det er også vanskeligt at se, hvordan de fælles rekreative friarealer udgør 20 % af det samlede etageareal jf. § 1.2.4.

Gårdrummet fremstilles meget rummeligt i materialet, men de mange lovpligtige parkeringspladser som følger antallet af lejligheder, fylder så meget, at gården først og fremmest bliver til parkeringsplads.

Overholdes procentsatsen for fælles rekreative friarealer? Indkikket fra Algade, og gennem-

skal kunne bære kørsel med renovationsbil.

Planafdelingen indstiller, at det tilføjes til lokalplanens § 9.4 at "Fælles friarealer skal udgøre min. 20 % af det samlede etageareal inden for lokalplanområdet."

Slagelse Kommune vurderer ikke, at den foreslåede ændring til miljøvurderingsscreeningen ville have ført til en anden afgørelse i forhold til miljøvurderingsloven. Slagelse Kommune er meget opmærksomme på lokalplanrådets betydning for Korsør bymidte og har med lokalplanen forsøgt at sætte rammer, der sikrer, at den nye bebyggelse indpasses hensigtsmæssigt i bykernen.

Slagelse Kommune har udarbejdet en boligpolitik som en del af Kommuneplan 2022, der giver kommunen mulighed for at stille krav til lejlighedsstørrelser. Inden Kommuneplan 2022 vedtages, kan Slagelse Kommune ikke stille krav til størrelsen på de lejligheder, der opføres.

Lokalplan 1281 er udarbejdet på baggrund af Kommuneplan 2021, hvorfor Slagelse Kommune ikke vurderer, at lokalplanen skal leve op til nye krav i Kommuneplan 2022.

Slagelse Kommune har prioriteret at facader ud mod Algade og Jens Baggesens Gade passer ind i omgivelserne. Der gives brede rammer for hvordan bebyggelse orienteret mod gårdrummet kan opføres.

gangen til Baggensens Gade, skal på denne beliggenhed gerne afsløre et hyggeligt gårdrum med fx buske, bænke og brosten - og ikke en flisebelagt parkeringsplads.

Det er formentlig svært at ændre den præmis, der er i overudnyttelsen af planområdet. Et/flere samlede parkeringsanlæg ville frigive plads til ophold, og det ville også skabe en bedre overgang mellem huse og vej, hvis der foran bebyggelsen, ned igennem hele matriklen, kunne anlægges bevoksede arealer i stedet for befæstede p-pladser.

KR bemærker i forhold til miljøvurderingsscreeningen, at det er deres overbevisning, at udformningen af planområdet på den centrale placering i bymidten og på hovedindfaldsvejen har "væsentlig påvirkning" af områdets bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige sammenhænge.

KR påpeger det uhensigtsmæssige i, at arealet fyldes til bristepunktet af småboliger og parkeringspladser. Redegørelsen henviser til at man i byen ønsker sig variation, men faktisk tillader man her det modsatte, nemlig en enklave af små lejligheder på en parkeringsplads.

KR bemærker, at bebyggelsen ifølge formålsparagraf og redegørelse skal passe ind i omgivelserne. De vandrette lejlighedsskel gør det modsatte, idet de store stålstrapper, bliver barrierer for både lys og bevægelse. Der mangler desværre tydelige tegninger af disse facader med trapper.

Bygherre har udtrykt ønske om at navngive bebyggelsen Nylandsgaard.

KR foreslår, at bebyggelsen navngives Nylandsgaard.

Bemærkningen tages til efterretning.

3. BEVARINGSFORENINGEN FOR KORSØR OG OMEGN (BF)

BF bemærker, at Nylands Gaard var Korsørs sidste købmandsgård i et bevaringsværdigt kulturmiljø, som ikke stod til at redde trods mange indsigelser. BF oplyser, at Algade er Korsørs ældste gade (1200-tallet) med start ved Bomhuset/Acisseboden og slut ved "det glemte torv", Torvet, med Ting- og Arresthuset (1850) og Kirkepladsen med Skt. Povls Kirke (1871). Algade var Korsørs hærvej og indfaldsvej til Korsør fra byens grundlæggelse i 1200-tallet.

BF gør opmærksom på, at miljøet i Algade kendetegnes ved 25 meget bevaringsværdige ejendomme (SAVE 3 og 4) samt 5 fredede bygninger, heraf bl.a. genboen til Nylands Gaard Kunsthal Kongegaarden (1761) med den lille bypark og Stapels Gaard (1667). Parallelgaden Jens Baggesens Gade var et sumpet terræn i kanten af Noret, men i 1826 var området efterhånden blevet fyldt så meget op, at det blev udlagt til bebyggelse. De første bygninger blev opført fra ca. 1850.

BF mener, at når den højt bevaringsværdige købmandsgård Nylands Gaard fra ca. 1770 nedrives, skal den naturligvis erstattes af et kvalitetsbyggeri, der tager udpræget hensyn til det omkringliggende kulturmiljø. BF vil i den forbindelse udtrykke anerkendelse af rigtig mange gode takter over for det udarbejdede Lokalplansforslag 1281. BF ønsker med høringssvaret at bidrage til at hæve lokalplansforlaget et par takter til - til glæde både for Korsørs borgere, men også for besøgende.

Slagelse Kommune vurderer, at valg af belægning har betydning for oplevelsen af gårdmiljøet. En traditionel belægning med brosten vurderes dog ikke hensigtsmæssig af hensyn til tilgængelighed. Forslaget om at anvende traditionelle materialer viderendes til bygherre.

BF bemærker, at der er tale om en købmandsgård og kunne derfor forestille sig, at det nye byggeri skal give en reminiscens af, at vi stadig står i en købmandsgård. Derfor bør brosten – traditionelle materialer – foretrækkes som belægning i gården.

BF henviser til lokalplanens tekst: "Lokalplanen har til formål at sikre, at der værnes om byhistoriske og bygningskulturelle værdier, når bymidtens miljøer og bygninger udvikles og fornyes. Lokalplan 1281 er udarbejdet i overensstemmelse med den bevarende lokalplan."

Slagelse Kommune erfarer, at antal biler pr. husstand er stigende. Et utilstrækkeligt antal p-pladser kan medføre uhensigtsmæssige parkeringsløsninger omkring lokalplanområdet.

De planlagte cykelparkeringspladser skal ses som supplement til parkering af cykler i private skure og haver.

Der er mange kvalificerede måder at indrette rekreative friarealer på. Slagelse Kommune laver sjældent specifikke bestemmelser for, hvordan et friareal skal indrettes. Der stilles krav til plantning af træer i gårdrummet, da træerne vil være vigtige karaktergivende elementer i gårdrummet af blivende karakter.

Forslaget sendes videre til kommunens vejafdeling.

BF bemærker, at en godt 4 m bred åbning giver et stort indkig i gården, og så er det altså uendeligt trist, at købmandsgårdens førstehåndsindtryk er en P-plads – altså en gård fyldt med biler. P-pladserne er forkert placeret, og der levnes alt for lidt plads til et grønt indkig.

At P-politikken tilsiger 1 ½ P-plads pr. lejlighed sender utidssvarende signaler, og man kommer jo til at le over ½ plads til cykelparkering pr. lejlighed. Vi er i centrum af en lille bitte by, hvor afstand til større P-områder og offentlig transport er kort.

BF henviser til lokalplanens tekst: "Gårdrummet planlægges indrettet med 3 mindre, fælles friarealer. På hvert friareal skal plantes et træ, for at give gårdrummet et grønt præg. Den øvrige del af gårdrummet planlægges anvendt til parkering, depotrum og renovationsplads."

BF spørger ind til, om det betyder 3 grønne træer i den kæmpestore gård, om gårdrummet får et "grønt præg" af 3 træer. BF spørger, om gården ikke også skal tjene som beboernes opholdsrum i det fri med bænke-borde, børneleg osv.

"Lokalplanområdet planlægges vejbetjent fra Algade. Antallet af boliger vil medføre en øget trafik på Algade," står der i lokalplanen. BF vil blot påpege, at der kun er ubrudt fortov i den side af Algade med lige numre, og at der skråt overfor ud for Kongegaarden ikke er noget fortov. Her vælter besøgende og 2. klassers børn ud fra tegneundervisning direkte på kørebanen.

BF henstiller, at trafikken fra Nygade gennem Baggade og "Lille Algade" fortsat er ensrettet, og at sivegaden forlænges frem til Nylands Gaard. I Algade fra Bomhuset til Nylands Gaard tillades trafik begge veje, men hastigheden i hele Algade og Baggade bør nedsættes til 25 km/timen som i en sivegade.

BF bemærker, at det på et møde i Korsør Bymidtegruppe er blevet oplyst, at Kommunen ikke har råd til at regulere trafikken i Algade, og at Kunsthal Kongegaarden må finde andre ind- og udgange end den eksisterende. BF vil endnu engang understrege, at Kunsthal Kongegaarden er fredet, og at man dermed ikke har hverken ret eller mulighed for at foretage ombygninger.

At BF peger på en sænkelse af hastigheden samt ensretning i en del af Algade understreger netop deres erkendelse af de manglende økonomiske muligheder for større indgreb.

Af retningslinje 4.1.2 i Slagelse Kommuneplan fremgår, at i de områder af Korsør, der er udpeget af staten som risikoområder for oversvømmelse, må der ikke etableres bebyggelse og anlæg, der ikke er sikrede i forhold til oversvømmelser fra havet. Der skal sikres til minimum kote +2,0 m (DVR90).

Planafdelingen indstiller, at følgende bestemmelser tilføjes til lokalplanen:

”§ 6.5 Højvandssikring

Såfremt stueetagens gulvkote ligger under kote 2 skal der være etableret højvandsbeskyttelse af Korsør bymidte. Alternativt skal der ske sikring mod oversvømmelse fra havet indenfor lokalplanområdet. Der skal sikres til minimum kote +2,0 m (DVR90).”

”§ 10.8 Sikring mod oversvømmelse

Ny bebyggelse skal sikres mod oversvømmelse som forudsætning for ibrugtagning. I den forbindelse skal ibrugtagning opfylde krav i § 6.5.”

Slagelse Kommune har udarbejdet en lokalplan, der sætter rammerne for hvordan bebyggelse må opføres. Bygherre skal efterfølgende søge byggetilladelse, hvor der skal indgå detaljerede tegninger og beskrivelser af den påtænkte bebyggelse.

Slagelse Kommune har udarbejdet en boligpolitik som en del af Kommuneplan 2022, der giver kommunen mulighed for at stille krav til lejlighedsstørrelser. Inden Kommuneplan 2022 vedtages, kan Slagelse Kommune ikke stille krav til størrelsen på de lejlig-

BF mener, at med tomtens lave beliggenhed i forhold til vandstand og de gentagne oversvømmelser i Korsørs gamle bymidte, så burde bebyggelsen have en fornuftig sokkelhøjde.

BF mener, at bygherres tegningsmateriale forekommer meget mangelfuldt. Dels opfylder det ikke de allerede eksisterende krav om arkitektoniske træk, fx vedr. kviste, vinduer, døre, skorstene osv. Dels er kun visse dele af bygningerne tegnet op, dels er der ikke, så vidt BF kan se ud af materialet, detaljerede mål på hverken lejligheder, udendørs arealer eller andet. Jo, P-pladserne har mål! Det burde ikke være muligt for en professionel entreprenør at få byggetilladelse, før tegningsmaterialet er retvisende. At Kommunen yder private husejere hjælp med råd og vejledning er selvsagt god service for byens borgere.

BF henviser til, at med Nylands Gaards særlige kulturhistoriske beliggenhed i Korsørs attraktive bymidte, så bør man i en særligt udarbejdet lokalplan kunne stille særlige krav til gennemsnitsstørrelsen af boligerne. BF henviser her til, at Kommunen i Slagelse by vil tilstræbe en gennemsnitsstørrelse på 90 m², som BF også gerne ser gennemført i Nylands Gaard. På den

heder, der opføres.

Lokalplan 1281 er udarbejdet på baggrund af Kommuneplan 2021, hvorfor Slagelse Kommune ikke vurderer, at lokalplanen skal leve op til nye krav i Kommuneplan 2022.

Slagelse Kommune har udarbejdet en lokalplan, der stiller skærpede krav til materialevalg og bygningsudformning da bebyggelsen ligger i Korsørs bevaringsværdige bymidte.

Lodsejere i Korsør bymidte skal overholde gældende bestemmelser i Lokalplan 1184. Af lokalplanen fremgår, at oplagring af varer, emballage, affald, containere mm. kun må finde sted i bygninger eller på dertil indrettede og visuelt afskærmede arealer.

Af retningslinje 4.1.2 i Slagelse Kommuneplan fremgår, at i de områder af Korsør, der er udpeget af staten som risikoområder for oversvømmelse, må der ikke etableres bebyggelse og anlæg, der ikke er sikrede i forhold til oversvømmelser fra havet. Der skal sikres til minimum kote +2,0 m (DVR90).

Planafdelingen indstiller, at følgende bestemmelser tilføjes til lokalplanen:

”§ 6.5 Højvandssikring

Såfremt stueetagens gulvkote ligger under kote 2 skal der være etableret højvandsbeskyttelse af Korsør bymidte. Alternativt skal der ske sikring mod oversvømmelse fra havet indenfor lo-

måde lægges op til, at bebyggelsen vil blive beboet af beboere med varieret familiemønster og -størrelse. Og man skal jo ikke glemme, at borgerne generelt har behov for mere plads i dag end tidligere.

BF mener, at der hvis man vil være bygherre i et særligt kulturmiljø, medfølger flere forpligtelser både mht. byggeæstetik og materialevalg jf. teksten i Lokalplan 1281: ”Bebyggelsen mod Algade skal erstatte den nu nedrevne købmandsgård. Både historikken i at følge efter en bevaringsværdig og markant bebyggelse og beliggenheden i Algade kræver høj arkitektonisk kvalitet og anvendelse af traditionelle materialer. Andet vil både forringe bevaringsværdierne for de omkringliggende bygninger og oplevelsen af en gammel købstad/stabelstad.”

BF mener, at det er en skændsel for Korsør bymidte, at borgerne, men selvfølgelig også besøgende inkl. Dronningen har skullet se på en losseplads med et til tider stort vandhul igennem flere år. En afskærmning med et plankeværk burde have været et minimumskrav til at opretholde en vis orden.

4. BA

BA er nysgerrig ift. regnvandsafledning for at undgå oversvømmelser, hvis vandet ikke kan trænge væk og dele af området er bluespot-område.

kalplanområdet. Der skal sikres til minimum kote +2,0 m (DVR90). ”

”§ 10.8 Sikring mod oversvømmelse

Ny bebyggelse skal sikres mod oversvømmelse som forudsætning for ibrugtagning. I den forbindelse skal ibrugtagning opfylde krav i § 6.5. ”

Belægninger inden for lokalplanområdet planlægges befæstet med belægningssten for at signalere, at der ikke differentieres imellem vej og fortov, og at biler, fodgængere og cyklister skal tage gensidigt hensyn til hinanden.

Lokalplanområdet skal leve op til bygningsreglementets krav til tilgængelighed.

Det er bygherres ansvar at forsinke regnvand inden for lokalplanområdet.

Bygherre ønsker at etablere altaner mod syd og dermed orienteret væk fra Vognmandsparken. Det tilføjes til lokalplanen, at altaner ikke må orienteres mod Vognmandsparken inden for byggefelt B3.

Planafdelingen indstiller, at § 8.17 udvides med følgende tekst:

”Altaner på bebyggelse inden for byggefelt B3 må ikke orienteres mod Vognmandsparken. ”

Slagelse Kommune opfordrer til dialog mellem bygherre og naboer. BA anbefales at kontakte eget forsikringssselskab i forhold til eventuelle spørgsmål om skader i forbindelse med byggeriet.

Når der tænkes belægning (og parkeringsplads), håber BA, at der indtænkes regnvandsafledning, ældrevenlig belægning (brosten er ikke gode for dårlig gående) samt sikkerhed for de skolebørn der med tiden godt kunne finde på at bruge området som smutvej.

I forbindelse med bygning B3, der ligger op ad Vognmandsparken, håber BA ikke, at der kommer altaner, der vender mod Vognmandsparken, da det vil være med udsigt lige ned i nogle af Vognmandsparkens haver. Med hensyn til privatliv begge veje. BA håber også valg af vinduer til øverste etage tager hensyn til dette.

BA bemærker, at det var glædeligt at høre på mødet d. 20. juni 2023, at der vil blive sat vibrationsmålere op i forbindelse med byggeriet, samt at der vil blive dokumenteret omkringliggende bygninger for at observere eventuelle skader.

Forslaget sendes videre til bygherre.

Ift. beplantning på de grønne områder, håber BA, at det overvejes at anvende allergivenlige træer som fx blomme, kirsebær, æble, pære, magnolie, røn, ahorn, hestekastanje, lærk, løn.

Bemærkningen er taget til efterretning.

5. KA

KA er glad for, at der endelig sker en udvikling af denne matrikel, da det vil bidrage til et løft i kvarteret.

Belægninger inden for lokalplanområdet planlægges befæstet med belægningssten for at signalere, at der ikke differentieres imellem vej og fortov, og at biler, fodgængere og cyklister skal tage gensidigt hensyn til hinanden.

KA påpeger, at der på arealanvendelseskortet er angivet denne ene sti som fører fra Jens Baggesens Gade og ind til byggefeltet B3. KA spørger, hvordan det tænkes inkorporeret, at de gående skal tilkomme deres bolig ved de andre byggefelter. Som det fremgår, er det en stor parkeringsplads/vendeplads. Derfor vil gående blive blandet med kørende trafik hvilket på ingen måde er hensigtsmæssigt.

Gårdmiljøet planlægges befæstet med belægningssten og ikke asfalt for at signalere, at det både er tiltænkt biler og bløde trafikanter, som skal tage gensidigt hensyn til hinanden.

KA mener, at der bør indarbejdes en sti, der forbinder Algade og Jens Baggesens Gade. Der tænkes specielt på børn som vil gå til/fra skole gennem det nye boligområde.

Det nye boligområde vil bidrage med en ekstra forbindelse mellem Algade og Jens Baggesens Gade men ikke erstatte eksisterende forbindelser.

KA oplyser at der pt. er mange gående fra Algade, som benytter stien ved Algade 18. Men det forventes, at denne ikke vil blive benyttet, når de nye ejendomme er opført.

Forslaget sendes videre til kommunens vejafdeling.

KA mener, at der bør udføres et fodgængerfelt så de gående på vejen kan krydse vejen sikkert. Ikke at det har relation til denne lokalplan, men når bebyggelsen er færdig, har det betydning for den overordnede trafik i området og skal derfor allerede nu indarbejdes.

Parkeringspladser planlægges befæstet med græsarmering, som er permeabel belægning.

KA bemærker, at det relativt store areal til vendeplads, p-pladser mm. vil betyde en væsentligt forøget vandmængde i det eks. kloaknet som i forvejen er presset. KA foreslår, at belægninger på disse arealer udføres som permeable belægninger, som det ses ved mange projekter i dag. Specielt henset til den forøgede vandmængde, som der vil forekomme over de næ-

Overfladevand skal forsinkes inden udledning til kloaknet.

ste årrækker.

KA mener, at hovedledningen i den offentlig vej skal omlægges, så den er dimensioneret til den forøgende vandmængde, hvis belægningen ønskes bevaret som ikke permeabel. I denne betragtning skal også tages hensyn til vandmængden som vil komme fra tagarealer ved den nye bebyggelse. KA spørger ind til, hvorledes denne tænkes afledt. KA foreslår, at der evt. stilles krav om genanvendelse af regnvand til toiletskyl, vanding mm. således at regnvand fra disse overflader deslige ikke ledes ud i kloaknettet.

Slagelse Kommune kan ikke med lokalplanen stille krav om tilslutning til fælles varmforsyning. Bygherre giver udtryk for, at bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmenet.

I tilfælde af at bebyggelsen etableres med varmepumper, skal de overholde gældende lovgivning.

Slagelse Kommune vurderer, at smalle porte og passager er almindelige i bymiljøer.

KA mener, at det skal fremgå af lokalplanen om boligerne tilsluttes eksisterende fjernvarmenet samt en evt. bindingsperiode på eks. 10 år. KA påpeger, at hvis der ikke tilsluttes til fjernvarme, vil alternativet være varmepumper og spørger ind til, hvor de i så fald tænkes opstillet.

KA mener, at hvis varmepumper opstilles med fronter mod p-pladser, vil de ved samkørsel danne støjgener pga. resonansen fra disse. Som kravet er d.d., skal lydmålinger udføres i skel ved hver enkelt varmepumpe. KA mener, at der skal stilles krav om, at lydmålinger skal udføres når alle varmepumper kører samtidig på maks. som de vil gøre om vinteren, når varmebehovet er størst.

KA gør opmærksom på, at den nye adgangsvej skal have en bredde på 4 meter. KA mener ikke at der vil være plads til både kørende og gående når der kommer renovationsbil, pakkeleverancer med større biler (varebiler) mm. Dette vil på sigt kunne skabe farlige situationer. Derfor anbefaler KA, at indkørsel etableres bredere samt at der etableres et fortov, som har til formål at adskille gående og kørende.

KA mener, at den smalle ind- og udkørsel vil betyde at kørende, som skal ud fra området, ikke har oversigt over udkørselsforhold før disse stort set er ude på vejen. KA påpeger at fortovet langs Algade stort set ikke er eksisterende. Derfor vil en ny ind- og udkørsel ikke skabe en større tryghed for de gående.

KA mener, at det skal vurderes ved nærmere skitsering om bygningerne skal have skrå hjørner så det bliver mere sikkert at køre, og om der som minimum skal etableres en adskillelse mellem gående og kørende.

Forslaget sendes videre til kommunens vejafdeling.

Belægninger inden for lokalplanområdet planlægges befæstet med belægningssten for at signalere, at der ikke differentieres imellem vej og fortov, og at biler, fodgængere og cyklister skal tage gensidigt hensyn til hinanden.

Slagelse Kommune opfordrer til dialog mellem bygherre og naboer. KA anbefales desuden at kontakte eget forsikringsselskab.

Algade er karakteriseret af en sammenbygget randbebyggelse med åbninger og små porte. For at leve op til nutidens krav til adgang for renovationsbiler vil en evt. port skulle opføres med

KA oplyser, at størstedelen af de kørende på Algade ikke overholder fartgrænsen på 50 km/t, og at det derfor på ingen måde vil gøre det mere sikkert at færdes for både kørende og gående ved den nye ind- og udkørsel. KA mener, at der skal indtænkes et nyt trafikforløb på selve Algade i denne del ved eks. etablering af chikaner og evt. p-pladser for at sænke farten på gaden.

KA mener ikke, at den angivne vendeplads for renovationsbiler vil være hensigtsmæssig når kørende og gående ikke adskilles. Ligeledes kan det konstateres, at der er to trapper som betjener de nye boliger. Der vil de nye beboere, børn som voksne, blive blandet med denne vendeplads samt alm. bilkørsel. Derfor er det endnu mere vigtigt at der etableres et større indkørselsområde så disse gående sikres.

KA bemærker, at det samme er gældende ved de andre trapper til byggefeltene B4 da bilkørsel og gående ligeledes ikke er opdelt, og mener at der i disse områder skal sikres ved eks. beplantning, hegn eller andet således at de gående ikke går ned direkte ud på en parkeringsplads.

KA spørger ind til, hvorledes pilotering/spunsning tænkes udført samt arbejdstider herfor.

KA mener, at der i byggetilladelsen skal sættes krav til en gennemgang af samtlige af de omkringliggende ejendomme inkl. udhuse mm. KA frygter som nabo til det nye byggeri for sætningsskader på egen ejendom da denne, ligesom alle andre omkringliggende ejendomme, er af ældre men også bevaringsværdig karakter, hvorfor risikoen for revnedannelse i fundering og murværk er meget sandsynligt. KA mener, at Bygherre/dennes rådgiver sammen med ejerne må gennemgå og dokumentere de eksisterende ejendomme. Det er ikke tilstrækkeligt at der opsættes vibrationsmålere da sætningsskader og evt. skader indvendig i boligen ikke altid opfanges af disse.

6. ARKIdesign v. Morten Seeger (MS)

Med henvisning til Lokalplan 1281 § 7.1 skal forhusbebyggelse opføres som randbebyggelse med facade og ubrudt linje mod Algade, hvorfor bygherre mener, at der med etablering af vognport til bebyggelsen vil kunne opnås den samlede randbebyggelse.

helt andre dimensioner end de øvrige porte i Algade. Plan vurderer, at en åbning vil være mindre fremmed i gaden end en port, når kravene til renovationskørsel skal overholdes.



Visualisering af løsning med port og ens bygningsdybde.

Slagelse Kommune vurderer, at den varierende dybde på forhusene vil bidrage til at styrke oplevelsen af forhusene som forskellige.

Slagelse Kommune vurderer ikke, at der kan trækkes mange paralleller mellem fremsendte illustration og den oprindelige købmandsgård.

Slagelse Kommune vurderer, at en trempel vil virke fremmed i Algade. Lokalplanen hindrer ikke, at Algade 12 og 14 kan udføres med højdeforskel.

MS bemærker, at der med mulighed for etablering af bygninger med samme dybde, 10 m (se lokalplanens § 7.6) opnås et mere ens og harmonisk udtryk i facade og dermed randbebyggelsen.

MS mener, at hvis ny bebyggelse opføres som ovenfor nævnt, så vil den vise indgangen til Nylandsgård samt være i stil med det oprindelige udtryk og dermed genskabe tidligere gårdmiljø.

MS ønsker, at Algade 14 opføres med trempel, så der opnås harmoni med bygningen på Algade 16 og dermed etableres højdeforskel mellem Algade 14 og 12, som markeres og udføres ved etablering af oprindelig vognport.

Bemærkningen er taget til efterretning.

Slagelse Kommune vurderer ikke, at høringssvaret giver anledning til ændringer af lokalplanen.

Slagelse Kommune vurderer, at det ikke er hensigtsmæssigt at vejforbinde lokalplanområdet fra Jens Baggesens Gade. Vejforbindelsen ville resultere i et firbenet kryds, hvilket ikke vurderes hensigtsmæssigt i forhold til trafiksikkerhed. Det vurderes desuden uhensigtsmæssigt at belaste Jens Baggesens Gade yderligere, idet der er tale om en skolevej.

MS bemærker, at bygninger opføres med høj sokkel mod Algade hvilket tilpasses til omgivende bygninger og dermed sikres mod fremtidige klimapåvirkninger og risiko ved kraftige regnskyl.

MS mener tillige at fravigelse og mulighed for etablering af ovenstående, vil bygningens udtryk vise, at det er nyt byggeri tilpasset omgivende miljø og i stil med oprindeligt, på en måde uden at det kopierer eller opføres som oprindelig bygning.

7. LB

LB spørger ind til, hvorfor man vil lade al trafik til og fra Nylandsgaardbebyggelsen foregå via Algade, som ifølge projektets beskrivelse er en smal og snoet vej, mens Jens Baggesens Gade er bredere og bedre egnet til at aftage større mængder trafik. Hvis man lod noget af trafikken komme ud på Jens Baggesens Gade i stedet for Algade, ville man kunne nedsætte den øgede trafikmængde på Algade.

LB bor selv i Algade 9A og vil blive stærkt påvirket af den øgede trafikmængde fra det nye boligområde, da stort set alle køretøjer fra området vil passere lige forbi hendes vinduer. Algade er en smal vej med gamle ejendomme, som er placeret meget tæt på vejen (fortovet er ca. 1 m bredt). LB har hele sommeren vinduerne ud mod vejen til at stå åbne, fordi der bliver meget varmt i lejligheden, så hun er nødt til at sørge for, at der er gennemtræk for at kunne holde ud at opholde sig i lejligheden. Den øgede trafikmængde vil blive en stor psykisk belastning, så selv om man holder sig inden for rammerne for støjgrænser i miljølovgivningen, betyder det ikke, at beboerne i området ikke vil kunne mærke den øgede støjbelastning i området og blive påvirket af det.

Hvis man havde undladt at bygge det planlagte hus ud mod Jens Baggesens Gade, ville der være plads til at lede trafikken fra området ud til den gade, som er bedre egnet til at aftage den øgede trafikmængde. Jens Baggesens gade er bredere og husene er ikke placeret så tæt på vejen, som de er i Algade. Det, at trafikken kommer så tæt på folks vinduer i Algade, gør, at støjen fra diverse køretøjer opleves meget voldsommere, end den ville gøre, hvis ejendommene havde større afstand til vejen. Desuden får bebyggelsen på den anden side af vejen lyden til at runge, så trafikstøjen opleves som meget voldsom, når en bil passerer nedenfor LB's vinduer.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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



Slagelse kommune, Center for Miljø Plan og Teknik, Plan
Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse
Kristine Grue Understrup
krund@slagelse.dk

Holbæk d 09 06 2023 2023
J.nr. MVE.P01561

Udtalelse om kulturhistoriske interesser vedr. høring af lokalplanforslag 1281 - Boliger ved Algade/Jens Baggenses Gade, Korsør i henhold til museumsloven §23.

Museum Vestsjælland har modtaget høring af lokalplanforslaget og har gennemgået sagen. Museet har tidligere udtalt sig i forbindelse med interne høringer i planprocessen for dette lokalplanforslag.

Formålsparagraffen vil sikre, at den nye bebyggelse får et godt samspil med de omgivende forhuse, men den er formuleret så bredt, at den vil kunne bruges på alle strøg med sammenhængende facader. Formålsparagraffen tager dermed ikke for alvor højde for, hvad den nye bygning erstatter, eller i hvilken sammenhæng den skal indgå.

Museum Vestsjælland bemærker, at lokalplanens redegørelse s. 22 viser princip-visualiseringer af forhusene mod Algade, hvor kvistenes placering ikke stemmer overens med vinduerne nedenfor. De viste principper strider mod § 8.14.

Visualiseringen af bebyggelsens hoveddøre fremstår med for mange delelementer. Lokalplanen skriver § 8.20 "der må isættes glas som overvinduer eller fyldninger i øverste trediedel/sideparti". I visualiseringen er alle elementer til stede på en gang.

Visualiseringerne s. 23 og 24 viser et gårdrum domineret af belægningssten. De tre lokalplanpligtige træer levner ikke rum til fremme af biodiversitet, som ifølge §1.1.6 skal indgå i ny lokalplanlægning i boligområder. Det er også vanskeligt at se, hvordan de to fælles græsplæner, de fælles rekreative friarealer, udgør 20 % af det samlede etageareal jf. § 1.2.4.

Bemærkninger til Miljøvurderingsscreening: (17 03 2023):

Museum Vestsjælland argumenterer for, at lokalplanforslaget har væsentlig påvirkning af områdets bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige sammenhænge, da planområdet ligger centralt i bykernen på den eneste hovedindfaldsvej. Det bemærkes derfor som huller i tandrækken, når bygningsdetaljer, kvalitet og materialevalg stikker af fra det omgivende byggeri.

Nyere tids interesser vedr. intern høring af lokalplanforslaget (17 03 2023):

Museum Vestsjælland henstiller til at museets høringssvar bliver bragt i sin helhed. I foreliggende høring er kun en del af svaret gengivet.

Overordnet bemærkes det at lokalplanforslaget på vigtige punkter er mangelfuldt, hvilket er særligt problematisk, når byggeriet erstatter en markant bevaringsværdig bygning på et historisk strøg i byens centrum.

Museum Vestsjælland bemærker at lokalplanforslaget ikke angiver lejlighedsstørrelse.

Umiddelbart virker det som en meget tæt bebyggelse, og opdeling i vandrette lejlighedsskel giver nogle arkitektonisk kedelige og meget pladsoptagende trapper, som slet ikke passer ind i områdets byggeskik (jf. formålsparagraf 1.3 og punkt 5.1.6 i redegørelsen).

Det bemærkes også at der i høringsforslaget mangler opstalter af området B5 - både foran og bagved, og at der desuden mangler opstalter af bagsiden for B1 og B2, hvor disse omtalte trapper ville kunne ses.

Visualiseringer af gårdrummet viser meget få biler, til trods for at størstedelen af planområdet er udlagt til parkering og færdsel. Overholdes procentsatsen for fælles rekreative friarealer?

Indkikket fra Algade skal for bymiljøets skyld afsløre et attraktivt gårdrum med opholdsmuligheder, beplantning og brosten – men en flisebelagt parkeringsplads er faktisk hvad der møder øjet.

Bygningsudtrykket mod den historiske Algade, er af stor vigtighed. Tegningsmaterialet i lokalplanforslaget stemmer ikke med beskrivelsen, da de viste kviste hverken passer i opdeling eller vinduestakt. Desuden er de store kviste bredere end vindueshullerne nedenfor, og det er også i strid med lokalplanforslagets tekst (jf paragraf 8.14). Små ruder kalder på smalle sprosser.

Opstalterne af forhusene er desværre utydelige, og følges ikke af beskrivelser - den lave gesims på forhuset mod nord er en misforståelse af arkitektoniske greb, når der ikke er to fulde etager, og er der faktisk lisener? Er der karnap på forhuset mod syd? Dekorationen opfylder knapt lokalplankravet i paragraf 8.6. om at forhusene skal have forskellige facader. Adgangsdøren skimtes (er den ens på begge bygninger?) – og viser, at man har set, at der i gaden findes døre med overliggende vindue, men i kombination med sidevindue og fyldningsvindue bliver det igen et misforstået arkitektonisk greb, som ikke passer ind i omgivelserne. Taget mangler skorsten, og det er desværre uvist hvordan rygningen lægges. Begge dele kan i rækken af detaljer trække bygningen i den gale retning, så det historiske præg i gaden udviskes.

Vedr. facaden mod Jens Baggesens Gade, så har der i planprocessen været fremlagt opstalter uden gadedør mod vejen, hvilket er dårligt for oplevelsen af bymiljø. Høringsforslaget kaster ikke lys over dette, men det er klart, at bygninger på centrale gader skal have en dør, der relaterer sig til gaden.

27 10 2022 Nyere tids interesser:

Arealet dækker tidligere udtalelse til lokalplanforarbejde mod vest på matrikel 180 (MVE.P1282) og udtalelser/dokumentationer af de nedrevne forhuse (MVE.P1278, MVE.P1281)

Bemærkninger til forslag: Det forventes at det arkitektonisk udtryk samt materialevalg for den store bebyggelse i gården også bliver del af høringen før beslutningerne falder.

Bebyggelsen mod Algade skal erstatte den nu nedrevne købmandsgård. Både historikken i at følge efter en bevaringsværdig og markant bebyggelse og beliggenheden i Algade kræver høj arkitektonisk kvalitet og anvendelse af traditionelle materialer. Andet vil både forringe bevaringsværdierne for de omkringliggende bygninger og oplevelsen af en gammel købstad/stabelstad.

Lokalplanen foreskriver at bebyggelsen mod gaden fremstår som to huse, og at taget lægges med røde vingetegl, model "gammel dansk". Det er godt. Udtrykket opleves dog uharmonisk, da kviste og vinduer springer. Spidskvistene opleves lidt dominerende, materialerne er uvisse, og små ruder bør have tilsvarende smalle sprosser. I facaden bør vinduerne have taktfasthed, og måske ikke sidde så lavt. De vandrette bånd i det gule hus, der måske er tænkt som videreførelse fra det nedrevne forhus, mister lidt ide, når de ikke står i kontrast til fx en frontispice, for båndene mimer tunge bygningssten. Det er lidt uklart, om der er tale om lisener ved hjørnerne i samme bygning, i så fald bør de nok ikke farvefremhæves. Det er godt, at der er adgang til huset fra gaden, men de skitserede døre må gå om. En klassisk fyldningsdør med eller uden overliggende glasparti, som det ses i gaden, anbefales. Ifølge lokalplan skal døres sidepartier udføres i træ. På oversigtsplanen vises trapper på bagsiden af forhuset, men disse ses ikke på opstalten af forhuset.

Bebyggelsen i gården kan ikke erkendes ud fra skitsen, da der mangler opstalter. Dog er det tydeligt at port-kikket fra Algade vil være domineret af biler. Parkeringen bør ikke være det centrale element i gården. Opholdsareal og plads til beplantning savnes. Bebyggelsen bør i materialevalg og arkitektur trække tydelige linjer til forhuset.

Bebyggelsen mod Jens Baggesens Gade er præget af bygninger med historicistiske træk. Naboen, biografen, er undtagelsen der bekræfter reglen. Den kommende bygning bør som den nedrevne ligge i gadelinjen. Der bør være indgang i huset fra gaden, og en løsning med lodrette lejlighedsskel vil være at foretrække, da trappen på bagsiden virker meget stor. Det påbudte gesimsbånd i midten bliver mast af altanen. Vinduerne på første sal bør ikke være i kontakt med topgesimsen. Ifølge lokalplanen må indgangsdøre kun have glas i den øverste del. Ifølge lokalplanen skal der være tydelig sokkel på huset.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiver og kort viser, at arealet inkl. dele af grunden under det nordlige forhus er arkæologisk forundersøgt med fund af fundamentrester fra en tidligere bebyggelse fra 1700-tallet (jf. kortbilaget nr. 158). Det blev vurderet at området er uden væsentlige arkæologiske informationer bevaret og bygherre har fået udtalelse jf. museumslovens §25 herom.

Som tidligere udtalt til lokalplanforarbejde til matrikel 180 ligger områdets nordøstlige del på tidligere lavvandet havareal og er formodentlig sent bebygget efter opfyldning.

Bygherre/ejer har indhentet udtalelse jf. museumslovens §25 i god tid før jordarbejder og byggeri og dermed undgået uplanlagte udgifter og forsinkelser ved standsninger p.g.a. arkæologiske fund jf. nedenstående ramme.

Før jordarbejder har **bygherre**/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har **bygherre og entreprenør** de bedste muligheder for at **undgå uplanlagt standsning** af anlægsarbejdet og **undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse** jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Vi erindrer om, at kommune/byråd jf. museumslovens § 24 stk. 2 er forpligtet til at orientere bygherre/ejer om indholdet af museumslovens § 25-27 senest ved udstedelse af byggetilladelse.

Har De spørgsmål, er De velkommen til at henvende Dem til museet.

Med venlig hilsen

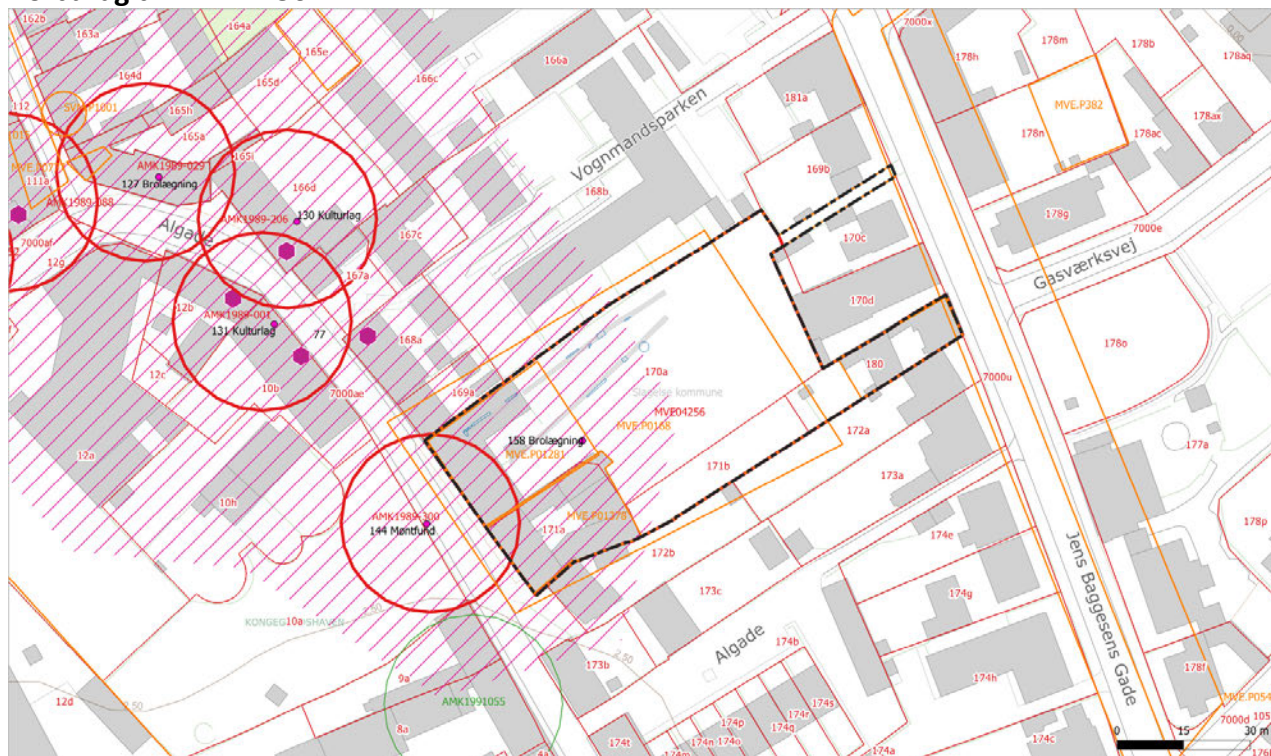
Helle Ålsbøl

Museumsinspektør, nyere tid


Hugo Hvid Sørensen


Museumsinspektør, arkæologi

Kortbilag til MVE.P1561




Plansager

 MVE_Plansager


 SVMplansager

Museumssager


 Mvesager

 GamleSager

Viden_U_Journal

 DiverseViden


SamledeOpmaalinger


 Anlæg

 Felt

Fund og Fortidsminder

public:fundogfortidsminder_punkt_ikkefredet

 Historisk Tid


 Nyere tid

 public:fundogfortidsminder_areal_alle

 public:fundogfortidsminder_areal_ka

Beskyttet_Kultur

Fredede og Bevaringsværdige Bygninger

 view_bygning_fredede

Sagsareal (sort, stiplet omramning).

Registrerede fortidsminder og arkæologiske interesser jf. signaturforklaring.

Baggrundskort: Sagsbehandlingskort-basis med matrikelgrænser (aktuelt: 18-10-2022) Kortdata fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.

Slagelse den 9. juni 2023

Overordnet har planprocessen omkring Nylandsgård været mangelfuld, hvilket har medført, at en bevaringsværdig bebyggelse i en historisk gade i bymidten er nedrevet og erstattet af en ny bebyggelse med så mange boliger, at gårdrummet, der forbinder Algade med Jens Baggesensgade, og som i sig selv skulle udgøre en attraktiv gård for beboere og give berigende indkig for forbipasserende, bliver domineret af funktioner som parkeringsplads og udvendige trappehuse. Mod Algade mangler bygningsfacaderne gennemslagskraft. De fremstår anonyme og spiller ikke sammen med den selvsikkerhed, som gadens historiske huse udstråler. Formålsparagraffen savner karakter.

Kulturmiljørådet bemærker, at lokalplanens redegørelse s. 22 viser princip-visualiseringer af forhusene mod Algade, hvor kvistenes placering ikke stemmer overens med vinduerne nedenfor. De viste principper strider mod § 8.14.

Visualiseringen af bebyggelsens hoveddøre lader stadig meget at ønske, da disse fremstår med for mange delelementer. Lokalplanen skriver § 8.20 "der må isættes glas som overvinduer eller fyldninger i øverste trediedel/sideparti". I visualiseringen er alle elementer til stede på en gang.

Visualiseringerne s. 23 og 24 viser et gårdrum domineret af belægningssten. Det er misvisende, at det centrale gårdrum fremstilles uden det høje antal parkerede og parkeringssøgende biler, som parkeringsnormen til den tætte boligmasse foreskriver.

Belægningssten og anden befæstelse - samt de tre lokalplanpligtige træer og to græsplaner levner ikke rum til fremme af biodiversitet, som ifølge §1.1.6 skal indgå i ny lokalplanlægning i boligområder.

Det er også vanskeligt at se, hvordan de fælles rekreative friarealer udgør 20 % af det samlede etageareal jf. § 1.2.4.

Venlig hilsen
Lokalt Kulturmiljøråd

Næstformand, Jane Kjølbøye
Formand, Helle Ålsbøl

Slagelse den 20. marts 2023

Kulturmiljørådet i Slagelse Kommune har modtaget en intern høring af lokalplan 1281 og tilhørende miljøvurderingsscreening.

Miljøscreening:

Det er Kulturmiljørådets overbevisning, at udformningen af planområdet på den centrale placering i bymidten og på hovedindfaldsvejen har "væsentlig påvirkning" af områdets bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige sammenhænge.

Lokalplanforslag 1281

Lokalplanforslaget håndterer bebyggelse på en vigtig placering i byen, og da byggeriet erstatter en markant bevaringsværdig bygning, og vi i planprocessen har set flere uheldige forarbejder, bør der være meget tydelige anvisninger i lokalplanen.

Til en start vil vi påpege det uhensigtsmæssige i at arealet fyldes til bristepunktet af småboliger og parkeringspladser. Redegørelsen henviser til at man i byen ønsker sig variation, men faktisk tillader man her det modsatte, nemlig en enklave af små lejligheder på en parkeringsplads.

Ifølge formålsparagraf og redegørelse skal bebyggelsen passe ind i omgivelserne. De vandrette lejlighedsskel gør det modsatte, idet de store stålstrapper, bliver barrierer for både lys og bevægelse. Der mangler desværre tydelige tegninger af disse facader med trapper.

Gårdrummet fremstilles meget rummeligt i materialet, men de mange lovpligtige parkeringspladser som følger antallet af lejligheder, fylder så meget, at gården først og fremmest bliver til parkeringsplads.

Overholdes procentsatsen for fælles rekreative friarealer? Indkikket fra Algade, og gennemgangen til Baggensens Gade, skal på denne beliggenhed gerne afsløre et hyggeligt gårdrum med fx buske, bænke og brosten - og ikke en flisebelagt parkeringsplads.

Materialet mangler gennemgående tegninger af bebyggelsen – og tydelige tegninger. Mod Algade er vi i tvivl om detaljeringsgraden af den facadedekoration, som skal være med til at binde den nye bebyggelse sammen med den eksisterende. Både gesims, lisener og dørudformningen ser forkert ud. Gesimsen sidder underligt under vinduerne og lisenerne er løsrevet fra anden klassicisme. Det er et halvhjertet forsøg på at imødekomme paragraf 8.6. der anfører, at der skal være forskel på forhusenes facadeudtryk. Dørene er meget rodede med de mange forskellige vinduesflader. Omgivelserne har flere fine eksempler på fyldningsdøre/porte med overliggende vindue og topvindue, og lokalplanen burde ikke tillade det misforståede sideparti. Pudsede facader, ikke filtsing/tyndpuds, vil entydigt være den rette - men også dyrere løsning - på denne placering.

Kviste er meget bærende for helhedsudtrykket af bygningen. De skal, som teksten skriver, netop sidde i fast rytme i forhold til vinduerne i facaden og må ikke være bredere end disse, se paragraf 8.14. Tegningerne viser derimod tilfældigt placerede kviste, og kviste der er bredere end vinduet nedenunder. Taget savner yderligere en muret skorsten, så bygningen ikke bidrager til

Kulturmiljørådet for Slagelse Kommune
Høringsbevarelse iforbindelse med høring af lokalplanforslag 1281
Bebyggelsen Nylandsgaard

forfladigelse af den historiske gade. Ligeledes bør tagets rygning mures. Disse arkitektoniske detaljer gør om en bygning opleves som tilpasset eller ej.

Vedr. bygningen ud til Jens Baggesens Gade, så mangler der tegningsmateriale. Vi har tidligere set tegningsforslag uden dør mod gaden, hvilket er dårligt for oplevelsen af bymiljø. Det vandrette lejlighedsskel, som ses af trappe på oversigtsplanen, ligner en hel vindebro.

Det er formentlig svært at ændre den præmis, der er i overudnyttelsen af planområdet. Et/flere samlet parkeringsanlæg ville frigive plads til ophold, og det ville også skabe en bedre overgang mellem huse og vej, hvis der foran bebyggelsen, ned igennem hele matriklen, kunne anlægges bevoksede arealer i stedet for befæstede p-pladser.

Lokalplanen anfører ikke forslag til bebyggelsens navn. Måske den slet og ret skal hedde Nylandsgaard?

Venlig hilsen

Kulturmiljørådet i Slagelse Kommune

Helle Ålsbøl, formand
Jane Kjølbøye, Næstformand

Lokalplansforslag 1281 - indsigelse

Som formand for *Bevaringsforeningen for Korsør og Omegn* tillader jeg mig at indsende Bevaringsforeningens bestyrelses og medlemmers kommentarer til Lokalplansforslag 1281.

Jeg er desuden næstformand i Kulturmiljørådet og udtaler mig sammen med dette i deres mere detaljerede indsigelse.

Nyelands Gaard

Korsørs sidste købmandsgård i et bevaringsværdigt kulturmiljø, som ikke stod til at redde trods mange indsigelser. Med adresse i Algade, der er Korsørs ældste gade (1200-tallet) med start ved Bomhuset/Acisseboden og slut ved "det glemte torv", Torvet, med Ting- og Arresthuset (1850) og Kirkepladsen med Skt. Povls Kirke (1871). Algade var Korsørs hærvej og indfaldsvej til Korsør fra byens grundlæggelse i 1200-tallet.

Miljøet i Algade kendetegnes ved 25 meget bevaringsværdige ejendomme (SAVE 3 og 4) samt 5 fredede bygninger, heraf bl.a. genboen til Nyelands Gaard Kunsthal Kongegaarden (1761) med den lille bypark og Stapels Gaard (1667). Parallelgaden Jens Baggesens Gade var et sumpet terræn i kanten af Noret, men i 1826 var området efterhånden blevet fyldt så meget op, at det blev udlagt til bebyggelse. De første bygninger blev opført fra ca. 1850.

Når den højt bevaringsværdige købmandsgård Nyelands Gaard fra ca. 1770 nedrives, skal den naturligvis erstattes af et kvalitetsbyggeri, der tager udpræget hensyn til det omkringliggende kulturmiljø.

Bevaringsforeningen vil i den forbindelse udtrykke anerkendelse af rigtig mange gode takter over for byplanlægger Kristine Grue Understrup for det udarbejdede lokalplansforslag 1281. Så venligst se vores indsigelse som punkter, der forhåbentlig kan bidrage til at hæve lokalplansforslaget et par takter til - til glæde både for Korsørs borgere, men også for besøgende.

Der lå en købmandsgård

Vi taler om en købmandsgård og kunne derfor forestille os, at det nye byggeri skal give en reminiscens af, at vi stadig står i en købmandsgård. Derfor bør brosten – traditionelle materialer, som I selv fremhæver - foretrakkes som belægning i gården.

Jf. jeres tekst:

"Lokalplanen har til formål at sikre, at der værnes om byhistoriske og bygningskulturelle værdier, når bymidtens miljøer og bygninger udvikles og fornyes. Lokalplan 1281 er udarbejdet i overensstemmelse med den bevarende lokalplan."

Indkig fra Algade: En godt 4 m bred åbning giver et stort indkig i gården, og så er det altså uendeligt trist, at købmandsgårdens førstehåndsindtryk er en P-plads – altså en gård fyldt med biler. P-pladserne er forkert placeret, og der levnes alt for lidt plads til et grønt indkig.

At P-politikken tilsiger 1 ½ P-plads pr. lejlighed sender utidssvarende signaler, og man kommer jo til at le over ½ plads til cykelparkering pr. lejlighed. Vi er i centrum af en lille bitte by, hvor afstand til større P-områder og offentlig transport er kort.

Jf. i øvrigt teksten:

"Gårdrummet planlægges indrettet med 3 mindre, fælles friarealer. På hvert friareal skal plantes et træ, for at give gårdrummet et grønt præg. Den øvrige del af gårdrummet planlægges anvendt til parkering, depotrum og renovationsplads."

Betyder det 3 grønne træer i den kæmpestore gård? Får gårdrummet et "grønt præg" af 3 træer?

Skal gården ikke også tjene som beboernes opholdsrum i det fri? Bænke-borde, børneleg osv.?

"Lokalplanområdet planlægges vejbetjent fra Algade. Antallet af boliger vil medføre en øget trafik på Algade," skriver I.

Vi vil blot påpege, at der kun er ubrudt fortov i den side af Algade med lige numre, og at der skråt overfor ud for Kongegaarden ikke er noget fortov. Her vælter besøgende og 2. klassers børn ud fra tegneundervisning direkte på kørebanen.

Det henstilles, at trafikken fra Nygade gennem Baggade og "Lille Algade" fortsat er ensrettet, og at sivegaden forlænges frem til Nylands Gaard. I Algade fra Bomhuset til Nylands Gaard tillades trafik begge veje, men hastigheden i hele Algade og Baggade bør nedsættes til 25 km/timen som i en sivegade.

Embedsmand Bo Gabe har på et møde i Korsør Bymidtegruppe fortalt, at Kommunen ikke har råd til at regulere trafikken i Algade, og at Kunsthal Kongegaarden må finde andre ind-udgange end den eksisterende. Vi vil endnu engang understrege, at Kunsthal Kongegaarden er fredet, og at man dermed ikke har hverken ret eller mulighed for at foretage ombygninger.

At Bevaringsforeningen peger på en sænkelse af hastigheden samt ensretning i en del af Algade understreger netop vores erkendelse af de manglende økonomiske muligheder for større indgreb.

Jf. tomtens lave beliggenhed i forhold til vandstand og de gentagne oversvømmelser i Korsørs gamle bymidte, så burde bebyggelsen have en fornuftig sokkelhøjde.

Bygherres tegningsmateriale forekommer meget mangelfuldt. Dels opfylder det ikke de allerede eksisterende krav om arkitektoniske træk, fx vedr. kviste, vinduer, døre, skorstene osv. Dels er kun visse dele af bygningerne tegnet op, dels er der ikke, så vidt vi kan se ud af materialet, detaljerede mål på hverken lejligheder, udendørs arealer eller andet. Jo, P-pladserne har mål!

Det burde ikke være muligt for en professionel entreprenør at få byggetilladelse, før tegningsmaterialet er retvisende. At Kommunen yder private husejere hjælp med råd og vejledning er selvsagt god service for byens borgere.

Bevaringsforeningen henviser også til, at med Nylands Gaards særlige kulturhistoriske beliggenhed i Korsørs attraktive bymidte, så bør man i en særligt udarbejdet lokalplan kunne stille særlige krav til gennemsnitsstørrelsen af boligerne. Vi henviser her til, at Kommunen i Slagelse by vil tilstræbe en gennemsnitsstørrelse på 90 m², som vi også gerne ser gennemført i Nylands Gaard. På den måde lægges op til, at bebyggelsen vil blive beboet af beboere med varieret familiemønster og -størrelse. Og man skal jo ikke glemme, at borgerne generelt har behov for mere plads i dag end tidligere.

Vil man være bygherre i et særligt kulturmiljø, medfølger flere forpligtelser både mht. byggeæstetik og materialevalg: Jf. teksten i Lokalplan 1281:

"Bebyggelsen mod Algade skal erstatte den nu nedrevne købmandsgård. Både historikken i at følge efter en bevaringsværdig og markant bebyggelse og beliggenheden i Algade kræver høj arkitektonisk kvalitet og anvendelse af traditionelle materialer. Andet vil både forringe bevaringsværdierne for de omkringliggende bygninger og oplevelsen af en gammel købstad/stabelstad."

I øvrigt mener vi, at det er en skændsel for Korsør bymidte, at borgerne, men selvfølgelig også besøgende inkl. Dronningen har skullet se på en losseplads med et til tider stort vandhul igennem flere år. En afskærmning med et plankeværk burde have været et minimumskrav til at opretholde en vis orden.

På vegne af Bevaringsforeningen for Korsør og Omegn,

Jane Kjølbjerg
Formand

Slottensgade 16
4220 Korsør
Mail: jane@kjolbye.dk
Mobil: +45 20141446

17. juni 2023

Kristine Grue Understrup

Emne:

Lokalplan nr. 1281

I forbindelse med forslag til lokalplan nr. 1281 er jeg nysgerrig ift regnvands afledning for at undgå oversvømmelser hvis vandet ikke kan trænge væk og dele af området er bluezone område.

Når der tænkes belægning (og parkering plads) håber jeg der indtænkes regnvandsafledning, ældre venlig belægning (brosten er ikke gode for dårlig gående) samt sikkerhed for de skolebørn er med tiden godt kunne finde på at bruge området som smutvej.

I forbindelse med bygning B3 der ligger op ad Vognmandsparken håber jeg ikke der kommer altaner der vender mod Vognmandsparken da det vil være med udsigt lige ned i nogle af Vognmandsparkens haver. Med hensyn til privatliv begge veje. Jeg håber også valg af vinduer til øverste etage tager hensyn til dette.

Det var glædeligt at høre på mødet d.20 juni 2023 at der vil blive sat vibrations målere op i forbindelse med byggeriet samt at der vil blive dokumenteret omkringliggende bygninger for at observere eventuelle skader.

Ift beplantning på de grønne områder så håber jeg i vil overveje allergivenlige træer som fx blomme, kirsebær, æble, pære, magnolie, røn, ahorn, hestekastanje, lærk, læn.

Mvh ██████████

Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
Sendt til plan@slagelse.dk

Indsigelse vedr. "Forslag til lokalplan nr. 1281, Boligbebyggelsen Nyelandsgaard, Korsør

I forlængelse af det afholdte høringsmøde / orienteringsmøde tirsdag d. 20.06.2023 har undertegnede følgende nedenstående kommentarer som skal overvejes indarbejdet i projekt.
Til orientering så er undertegnede nabo til det omtalte byggeri. Hertil skal nævnes at undertegnede er glad for at de endelig sker en udvikling af denne matrikel da det vil bidrage til et "løft i kvarteret".

Undertegnede har følgende bemærkninger:

Offentligt adgang til gårdareal / gående / kørende

Jf. stk. 5.2 – Stier er der angivet – *"Der udlægges areal til 1,5 m brede stier som vist i princippet på kortbilag 2. Stierne skal anlægges med en stibelægning på mindst 1,3 m."* samt i tillægstekst angivet *"Der udlægges både primære og sekundære stier. Primære stier giver adgang til boliger fra parkeringspladsen. Den sekundære sti skaber forbindelse til Jens Baggesens Gade."*

Der er jf. bilag 2- Arealanvendelseskort angivet denne ene sti som føre fra Jens Baggesens Gade og indt til byggefeltet B3.

Hvordan tænkes inkorporeret at de gående skal tilkomme deres bolig ved de andre byggefeltet. Som det fremgår, er det en stor parkeringsplads / vendeplads. Derfor vil gående blive blandet med kørende trafik hvilket på ingen måde er hensigtsmæssigt.

Hvis det påtænkes og som praksis højest sandsynligt vil være når boligerne er opført så vil gående fra boligerne på "Algade siden" krydse igennem det nyetablerede område for adgang til Jens Baggesens Gade. Der tænkes specielt på børn som vil gå til/fra skole gennem det nye boligområde.

Hvis det påtænkes at dette område skal være åbent for alle, så skal der indarbejdes en sti som alle kan benytte.

Det kan oplyses at pt. så er der mange gående fra "Algade siden" som benytter stien ved "min ejendom" ved Algade 18. Men det forventes at denne ikke vil blive benyttet når de nye ejendomme er opført.

Der skal i den forbindelse indtænkes at der udføres et fodgængerfelt så de gående på vejen kan krydse vejen sikkert. Ikke at det har relation til denne lokalplan, men når denne bebyggelse er færdig, har det betydning for den overordnede trafik i området og skal derfor allerede nu indarbejdes i denne.

Belægninger

Jf. stk. 5.7 – Vendepladser er der angivet – *"Veje skal være befæstet med følgende materiale: Belægningssten"*.

Der er samtidig ved pkt. 6.4 at *"Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende kloaknet"*.

Ved udførelse af det relative store areal for vendeplads, p-pladser mm. vil dette betyde en væsentligt forøget vandmængde i det eks. kloaknet som i forvejen er "presset".

Derfor vil det rådes til at belægninger på disse arealer udføres som permeable belægninger som det ses ved mange projekter i dag. Specielt henset til den forøgede vandmængde som der vil forekomme over de næste årrække.

Hvis belægningen ønskes bevaret som ikke permeable som skal eks. hovedledning i den offentlig vej omlægges så den er dimensioneret til denne forøgende vandmængde.

I denne betragtning skal også tages hensyn til vandmængden som vil komme fra tagarealer ved den nye bebyggelse. Hvorledes tænkes denne afledt?

Skal der evt. stilles krav og genanvendelse af regnvand til toiletskyl, vanding mm. således at regnvand fra disse overflader deslige ikke ledes ud i kloaknettet

Varme

Jf. stk. 6.2 – Tekniske anlæg er der angivet *”Tekniske installationer til områdets forsyning*

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.”

Det skal fremgå af lokalplan om boligerne tilsluttes eksisterende fjernvarmenet samt en evt. bindingsperiode på eks. 10 år.

Hvis der ikke tilsluttes til fjerne varme, vil alternativ være varmepumper. Hvor tænkes de i så fald opstillet? Hvis de opstilles med fronter mod p-pladser, vil de ved samkørsel danne støjgener pga. resonansen fra disse. Som kravet er d.d., skal lydmålinger udføres i skel ved hver enkelt varmepumpe. Der skal i så fald stilles et krav at lydmålinger skal udføres når alle varmepumper kører samtidig på maks. som de vil gøre om vinteren når varmebehovet er størst.

Ind- og udkørsel til den nye bebyggelse

Der er jf. bilag 2- Arealanvendelseskort angivet at ny indkørsel til bebyggelse skal ske via Algade. Den nye adgangsvej skal have en bredde på 4 meter.

Ved etablering af denne relative smalle indkørsel vil der ikke være plads til når eks. renovationsbil, pakkeleverancer med større biler (varebiler) til både kørende og gående. Dette vil på sigt kunne skabe farlige situationer.

Derfor anbefales det at indkørsel etableres bredere samt at der etableres et fortov som har til formål at adskille gående og kørende.

Dette skal samtidig henses til det angiven i ovenstående pkt. vedr. belægninger.

Samtidig vil den smalle ind- og udkørsel betyde at kørende som skal ud fra området ikke har oversigt over udkørselsforhold før disse ”stort set er ude på vejen”.

Som det fremgår af de eks. forhold d.d. er fortovet stort set på ingen måde eksisterende. Derfor vil en ny ind- og udkørsel ikke skabe en større tryghed for de gående.

Om bygningerne samtidig skal have ”skrå hjørner” så det bliver mere sikkert at køre og samtidig med at der som minimum etableres en adskillelse mellem gående og kørende skal vurderes ved nærmere skitsering.

Til orientering så kan det oplyses at de størstedelen af de kørende på Algade ikke overholder de fartgrænsen på 50 km/t. Derfor vil det på ingen måde gøre det mere sikkert at færdes for både kørende og gående ved den nye ind- og udkørsel.

Derfor skal der indtænkes et nyt trafikforløb på selve Algade i denne del ved eks. etablering af chikaner og evt. p-pladser. Dette kan sænke farten på gaden.

Vendeplads

Der er jf. bilag 2- Arealanvendelseskort angivet en vendeplads for renovationsbiler. Dette vil på ingen måde være hensigtsmæssigt henset til ovenstående pkt. når kørende og gående ikke adskilles som nævnt.

Ligeledes kan det konstateres at der er to trapper som "betjener" de nye boliger. Der vil de nye beboere, børn som voksne, blive "blandet" med denne vendeplads samt alm. bilkørsel. Derfor er det endnu mere vigtigt at der etableres et større indkørselsområde så disse gående sikres.

Dette samme er gældende ved de andre trapper til byggefeltene B4 da bilkørsel og gående ligeledes ikke er opdelt. Der skal disse områder sikres ved eks. beplantning, hegn eller andet således at de gående ikke "går ned" direkte ud på en parkeringsplads.

Pilotering / Spunsning ved udførelse af arbejder

På det netop overstået høringsmøde blev det kort drøftet at der ved etablering af det nye byggeri skal piloteres / spunses pga. blød bund.

Hvorledes tænkes dette udført samt arbejdstider herfor?

Ligeledes skal der i byggetilladelsen sættes krav til en gennemgang af samtlige af de omkringliggende ejendomme inkl. udhuse mm.

Som nabo til det nye byggeri så frygtes for sætningsskader på min egen ejendom da denne, ligesom alle andre omkringliggende ejendomme, er af ældre men også bevaringsværdig.

Derfor er risikoen for revnedannelse i fundering og murværk meget sandsynligt.

Bygherre / dennes rådgiver må derfor gennemgå og dokumentere, sammen med ejerne -undertegnede, de eks. ejendomme indbefattet undertegnedes ejendom beliggende Algade 18.

Det er ikke tilstrækkeligt at der opsættes vibrationsmålere da sætningsskader og evt. skader indvendig i boligen ikke altid "opfanges af disse".

Såfremt at I måtte have yderligere spørgsmål eller ønskes uddybelse af ovenstående er I velkommen til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

[Redacted]

Algade [Redacted]

4220 Korsør

[Redacted]

Algade 20 A
4220 Korsør
CVR. 29 79 31 31

Tlf. +45 58 37 27 77
ms@arkidesign.dk
www.arkidesign.dk

Slagelse Kommune

Plan
Rådhuspladsen
4200 Slagelse
Att.:

Vedr.: Høring lokalplan 1281

Med henvisning til lokalplan 1281 pkt. 7.1 skal forhusbebyggelse opføres som randbebyggelse med facade og ubrudt linje mod Algade, hvorfor bygherre mener at der med etablering af vognport til bebyggelsen vil kunne opnås den samlede randbebyggelse.

Yderligere vil der med mulighed for etablering af bygninger med samme dybde, 10 m pkt. 7.6, opnås et mere ens og harmonisk udtryk i facade og dermed randbebyggelsen.

Ny bebyggelse opføres på den måde så det viser indgangen til Nyelandsgård og i stil med det oprindelige udtryk og genskaber dermed tidligere gårdmiljø.

Algade 14 opføres med trempel, så der opnås harmoni med bygning nr. 16 og dermed etableres højdeforskel mellem nr. 14 og 12, som markeres og udføres ved etablering af oprindelig vognport.

Bygninger opføres med høj sokkel mod Algade hvilket tilpasses til omgivende bygninger og dermed sikres mod fremtidige klimapåvirkninger og risiko ved kraftige regnskyl.

Vi mener tillige at fravigelse og mulighed for etablering af ovenstående, vil bygningens udtryk vise at det er nyt byggeri, tilpasset omgivende miljø og i stil med oprindeligt, på en måde uden at det kopierer eller opføres som oprindelig bygning.

Dato: 23.06.2023
Sags nr.: 2021-26
Dok. Nr. 2021.26.002

Kontaktperson:
Morten Seeger / MSe
ms@arkidesign.dk
Mobil 29 90 27 77

Med venlig hilsen



Morten Seeger

Arkitekt / Bygningskonstruktør
Energikonsulent / Bygningssagkyndig

Vedlagt: visualisering af løsning med port og ens bygningsdybde.



Emne:

VS: vedr. forslag til lokalplan 1281

Jeg deltog i borgermødet d.20. juni på Dahlsvej 3, hvor vi blev orienteret om planerne for den fremtidige bebyggelse på Nylandsgaard grunden på Algade i Korsør centrum.

Det var første gang, jeg hørte om projektet i detaljer og så billeder af den fremtidige bebyggelse.

På mødet stillede jeg spørgsmål til, hvorfor man vil lade al trafik til og fra Nylandsgaardbebyggelsen foregå via Algade, som ifølge projektets beskrivelse er en smal og snoet vej, mens Jens Baggesens Gade er bredere og bedre egnet til at aftage større mængder trafik. Hvis man lod noget af trafikken komme ud på Jens Baggesens Gade i stedet for Algade, ville man kunne nedsætte den øgede trafikmængde på Algade, som er nævnt i projektets redegørelse side 33.

Jeg bor selv i Algade 9A og vil blive stærkt påvirket af den øgede trafikmængde fra det nye boligområde, da stort set alle køretøjer fra området vil passere lige forbi mine vinduer. Algade er en smal vej med gamle ejendomme, som er placeret meget tæt på vejen (fortovet er ca. 1m bredt). Jeg har hele sommeren vinduerne ud mod vejen til at stå åbne, fordi der bliver meget varmt i lejligheden, så jeg er nødt til at sørge for, at der er gennemtræk for at kunne holde ud at opholde mig i lejligheden. Den øgede trafikmængde vil blive en stor psykisk belastning, så selv om man holder sig indenfor rammerne for støjgrænser i miljølovgivningen, betyder det ikke, at beboerne i området ikke vil kunne mærke den øgede støjbelastning i området og blive påvirket af det.

Hvis man havde undladt at bygge det planlagte hus ud mod Jens Baggesens Gade, ville der være plads til at lede trafikken fra området ud til den gade, som er bedre egnet til at aftage den øgede trafikmængde. Jens Baggesens gade er bredere og husene er ikke placeret så tæt på vejen, som de er i Algade. Det, at trafikken kommer så tæt på folks vinduer, i Algade, gør at støjen fra diverse køretøjer opleves meget voldsommere, end den ville gøre, hvis ejendommene havde større afstand til vejen. Desuden får bebyggelsen på den anden side af vejen lyden til at runge, så trafikstøjen opleves som meget voldsom, når en bil passerer nedenfor mine vinduer.

██████████, Algade ██████████