



SKORIMLEN

# HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1196

HAVNEARKADERNE, KORSØR  
ANVENDELSE AF STUEETAGE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2018



## 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. Der er registreret i alt 2 bemærkninger inden for høringsfristen.

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. 1196, plan for fastlæggelse af anvendelsen af stueetagen i Havnearkaderne i Korsør. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 21. september 2018 til og med den 21. oktober 2018.



HAVNEARKADERNE, KORSØR

## OVERSIGT

---

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. N.C Leth Nielsen (fmd. for bestyrelsen i K/S Havnefronten)  
Husoddebakken 28, 8700 Horsens
2. Viggo Hansen (fmd. for ejerforeningen 'Havnearkaderne')  
Havnearkaderne 91,4. Opgang A, 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:

*Bemærkningen er af generel karakter. Det er forventeligt, at ejer og kommune i den aktuelle sag kan have modsatrettede holdninger til lokalplanens hensigtsmæssighed. Slagelse Kommune har med sin politiske beslutning udtrykt, at man vil sikre en given udvikling af Havnearkaderne. Planlovens system gør det muligt at træffe en sådan beslutning. Spørgsmål om hensigtsmæssighed vurderes ikke at kunne påklages, da Planklagenævnet kun kan behandle retlige spørgsmål i sådanne klager.*

**Planafdelingen indstiller**, at der ses bort fra bemærkningen, da den, hvis den imødekommes, reelt vil betyde, at hele grundlaget for den tidligere trufne beslutning om at udarbejde en lokalplan bortfalder. Der er i bemærkningen som helhed ikke tilgået væsentlig ny argumentation, der ikke allerede var kendt ved den politiske behandling af lokalplanforslaget. Lokalplanen ændres ikke.

*Denne bemærkning er tilsvarende af generel karakter, men her er der tale om en reel indsigelse mod planen. Der er i Planloven det udgangspunkt, at kommunens planlægningsdispositioner er erstatningsfri arealregulering. Kun hvis der er tale om, at planlægningen griber usædvanligt intensivt ind i ejerens rådighed, kan ekspropriationspåstanden være relevant. Da der tidligere har været drevet erhverv – og til dels stadig drives erhverv – fra lejemålene i stueetagen, og lokalplanen ikke hindrer, at det fortsat*

---

### RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

#### 1. N.C Leth Nielsen

N.C Leth Nielsen repræsenterer ejerkredsen. På vegne heraf bestrider han *hensigtsmæssigheden* i planen. Han udtrykker uenighed med Slagelse Kommune i, at lokalplanforslaget er egnet til at bevare området som beskrevet af kommunen.

Bemærkningens andet hovedpunkt udtrykker påstand om, at lokalplanforslaget væsentligt begrænser den økonomiske udnyttelse af ejendommen, da boliger i N.C Leth Nielsens optik forventes at kunne udlejes nemmere end lokaler til erhvervsformål. Han påstår dermed, at lokalplanforslaget reelt udgør en *ekspropriation*.

kan ske, må det konkluderes, at der ikke er tale om ekspropriation. Dette bestyrkes yderligere af, at der er tale om 'sædvanlig' planlægning, når kommunen centralt i bymidterne vedtager planer, der fastsætter anvendelsen af stueetagerne – med den indbyggede begrænsning, der måtte ligge heri.

**Planafdelingen indstiller**, at der ses bort fra bemærkningen, da der efter vores vurdering ikke kan være tale om ekspropriation, når ejer fortsat har mulighed for at udnytte stueetagen som i dag. Lokalplanen ændres ikke.

Også denne bemærkning er af generel karakter, om end den kan relateres til lokalplanforslagets § 3 om arealanvendelse. Det er uklart, om Viggo Hansen udtaler sig på egne eller ejerforeningens vegne – men hans udtrykte holdning er i tråd med indholdet i lokalplanen og lægger derfor ikke op til ændringer af planens indhold.

**Planafdelingen indstiller**, at der ses bort fra bemærkningen, da den ikke strider imod lokalplanforslaget. Lokalplanen ændres ikke.

## 2. Viggo Hansen

Viggo Hansen er formand for den fælles ejerforening 'Havnearkaderne'. Han udtrykker i sin bemærkning, at han ikke ønsker etablering af lejligheder i stueetagen.

## BILAG: BEMÆRKNINGERNE

---

Herefter følger bemærkningerne i sin fulde ordlyd – se næste side ff.



Slagelse Kommune, Plan  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse  
E-mail: [plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)

E-mail: Formand for Miljø-Plan-Og Landdistriktsudvalget Jørgen Grüner

Horsens, den 2. oktober 2018

### Indsigelse vedr. forslag til lokalplan 1196 – tillæg til lokalplan 100 for Havnearkaderne

Undertegnede er bestyrelsesformand i det selskab, der valgte at investere private midler i en nyudviklet ejendom i Korsør i 2000, kendt som Havnearkaderne. Dette skete blandt andet på baggrund af de forventninger til byens og havnens udvikling, der udsprang af, at netop Havnearkaderne blev opført.

Siden vores investering i Korsør i 2000 har vi som investorer oplevet ganske store værdiforringelser af vores investering og vi har været nødt til af flere omgange at foretage yderligere investeringer alene for at undgå en egentlig konkurs og dermed et samlet tab. I modsætning til, hvad der måske er populært at antage omkring vores investering i Korsør, så er vi ikke grådige kommercielle investorer, der ønsker at presse de sidste gyldne bloddråber ud af byen, men snarere private investorer, der forsøger at undgå at tabe så meget som frygtet.

Det er ikke nyt, at udviklingen indenfor detailhandel og publikumsrettet erhverv har haft en ganske negativ retning. På det vestlige Sjælland har dette sammenholdt med en ugunstig erhvervsudvikling, høj arbejdsløshed og heraf følgende lave ejendomspriser haft en særlig negativ indvirkning på områdets udvikling.

Slagelse har i kraft af sin størrelse og fokus fra erhvervsinteresser og politikere trukket en stor del af detailhandelen og medfølgende serviceerhverv, herunder restaurationsmiljøet til sig. Det har der sikkert været gode grunde til at fremme.

Korsør har ikke haft en lignende positiv udvikling, og har især været kendetegnet ved butikslukninger, indsnævring af gågademiljøet, omdannelse af butikker i gådegadeområdet til boliger og tendenser til generelt forfald.

Korsør Havn kan sammenlignes 1:1 med Nyborg Havn, da begge havne kommer fra det samme dramatiske udgangspunkt, nemlig nedlæggelse af færgeruten over Storebælt – en omvæltning, der kunne ses som en mulighed for at skabe en ny by eller som en trussel mod eksisterende forhold. Hvor Nyborg har satset på først omdannelse til attraktive boliger ved havnefronten og nu en begyndende erhvervsudvikling og udvidelse af boligudviklingen, har der i Korsør Havn ikke været sket nogen egentlig udvikling – udover udviklingen af Havnearkaderne i 2000 og en mindre boligudvikling præcis ved færgehavnen på Strandvej/Ny Strandvej.

Havnearkadernes erhvervsdel i stueplan består i dag af en Føtex, en tøjbutik til mænd og en skobutik. Dernæst følger en lang indre gang til 2 store tomme lokaler på begge sider af den indre gang. De har reelt



stået tomme i 4 år. Interessen for at etablere erhverv af en hvilken som helst art i disse har været minimal i perioden, på trods af en aktivt opsøgende udlejningsindsats.

I den modsatte ende af stueplan lykkedes det for 3 år siden at få et fitnesscenter til at etablere sig i hele stueplanens udstrækning. Indtil da havde dele af det areal stået tomt siden ejendommen blev bygget i 2000. En anden del havde været posthus indtil 2012. Her ligger også en lokal cafe.

Realiteten er, at stueplan aldrig har været et sammenhængende indkøbscenter eller bare en oplevelse af et indkøbscenter. I 2000 var der en bank, et posthus, en serie tomme arealer, en cafe, 2 reelle butikker sammen med Føtex og så selve Føtex, som Salling Group i øvrigt selv ejer og driver.

Boligerne i Havnearkaderne er ganske attraktive og består af blandende boligformer, herunder både ejerlejligheder og andelsboliger. Det er mit indtryk, at boligerne ikke står tomme længe, og at beboerne er ganske velfungerende og bidrager til byen og byens liv. Gode boliger med gode stabile og købedygtige borgere er efter min bedste overbevisning den bedste mulighed for Korsør for at skabe en positiv fremtidig udvikling for byen, for byens liv og for den rekreative anvendelse af havnen – man behøver ikke se langt mod vest for at se, at det præcis er det, der er sket i Nyborg.

Forslag til lokalplan 1196, som er et tillæg til den gældende lokalplan 100, gælder alene for den sokkelgrund, hvorpå Havnearkaderne er bygget. Det er således en ny bestemmelse, alene gældende for dette areal, og ikke blot en mindre rettelse af en misforståelse i lokalplan 100. Lokalplan 100 overlader intet til fortolkning eller misforståelse om dette spørgsmål. Der må etableres boliger indenfor lokalplan 100.

(uddrag fra lokalplan 100 fra 1997)

### **§ 3 Områdets anvendelse**

- 3.1 Området må kun anvendes til centerformål som f. eks. butikker, cafe, restaurant, offentlige funktioner, liberale erhverv og øvrige erhverv i tilknytning til detailhandel samt til boliger.

Formålet med at omdanne en del af stueplan i Havnearkaderne til boliger er dels at få aktiveret et areal, der fremstår uudnyttet og dermed reelt er tabsgivende for os som ejere. Derudover ser vi ikke stueplan som et indkøbscenter, hvorfor tanken om at spadsere igennem centret både indendørs og ude langs med kajkanten reelt er en fantasi eller et ønske. Kundeflowet i stueplan begrænser sig til området lige omkring indgangen til Føtex.

Antallet af personer, der dagligt spadserer forbi mellem Havnearkaderne og kajkanten kan tælles på få hænder. Antallet af personer, ikke bosat lige i nærheden, der opholder sig eller bevæger sig langs med kajkanten, er lig 0 på nær i en kort periode om sommeren.

Vi ønsker med omdannelse til attraktive boliger med udsigt og direkte adgang til havnen at bygge videre på den attraktive placering af boliger, som allerede er i Havnearkaderne i forvejen. Vi ønsker at skabe et miljø, hvor de nye boliger er med til at fremme en positiv udvikling i Korsør Havn, fremfor en fastholdelse af status quo. Målet er at få ressourcestærke borgere til at bosætte sig i Korsør og leve et aktivt liv i sammenhæng med de muligheder, der er ved at bo så tæt på havnen.



At forhindre dette ved ensidigt at modsætte sig en udvikling, der matcher og holder sig indenfor den gældende lokalplan, er direkte forkert og skadeligt for Korsør og i særdeleshed for vores muligheder for at begrænse tabet ved at investere i Korsørs udvikling i 2000.

Vi ser, at Slagelse kommune ønsker byliv langs med kajkanten i området ved Havnearkaderne – det opnås ikke ved at modsætte sig de forslag til at skabe byliv, der fremkommer fra mennesker, der har valgt at investere i Korsør.

Lokalplan 1196 er reelt en ekspropriation rettet direkte imod vores private investering i Korsør, og vi vil forbeholde os retten til at anfægte lovligheden af dette, herunder muligheden for at kræve erstatning, såfremt Slagelse kommune vælger at gennemføre det.

Vi ønsker at Slagelse kommune ophæver sin indgriben i vores forsøg på at skabe attraktivt byliv langs havnen via §14 forbuddet fra januar 2018 og i stedet pålægger forvaltningen af finde løsninger, så vi kan gennemføre det foreslåede.

Det er naturligvis muligt at drøfte ovenstående og vores tanker yderligere på et møde, hvor vi naturligvis også håber, at Slagelse kommune vil kunne fremkomme med forslag til, hvordan vi kan gennemføre omdannelsen af de tomme arealer til attraktive boliger til nye ressourcestærke borgere i Korsør.

Med venlig hilsen



N. C Leth Nielsen

Formand for bestyrelsen i K/S Havnefronten og privat investor heri.

Husoddebakken 28

8700 Horsens

ln@daka.dk

mobil 51 56 46 00

&

K/S Havnefronten, Korsør

c/o Newsec Datea A/S

Lyngby Hovedgade 4

Postnummer og by

2800 Kgs. Lyngby

## Ole Lund Sørensen

---

**Fra:** Viggo Hansen <vh@c.dk>  
**Sendt:** 30. september 2018 16:40  
**Til:** Ole Lund Sørensen  
**Emne:** Re: Møde om lokalplanforslag 1196, Havnearkaderne aflyses

Hej Ole

Tak for din melding, trist at der ikke var flere der er tilmeldt.

Jeg er Formand for vores fælles ejerforening Havnearkaderne og det er grunden til min tilmelding.

Vi ville bare være sikre på at der ikke blev åbnet for etablering af lejlighederne i stueetagen, men såfremt lokalplanen bliver vedtaget skulle det jo heller ikke være et problem.

Får vi en meddelelse om vedtagelsen af lokalplanen.

Mvh

Viggo Hansen

----- Original meddelelse -----

**Fra:** Ole Lund Sørensen <olels@slagelse.dk>  
**Til:** 'vh@c.dk' <vh@c.dk>  
**Dato:** Fre, 28. sep 2018 12:14  
**Emne:** Møde om lokalplanforslag 1196, Havnearkaderne aflyses

Hej E. Viggo Hansen

Da blot to husstande har tilmeldt sig mødet om lokalplanforslaget for Havnearkaderne, har vi besluttet at aflyse mødet, der ellers skulle finde sted den 2/10 kl. 18.30.

I er i stedet velkomne til at kontakte mig på nedenstående telefonnumre – eller på mail – hvis I har nogle afklarende spørgsmål i løbet af høringsperioden.

Jeg vil være glad, hvis du vil bekræfte modtagelsen af denne mail, så jeg er sikker på, at aflysningen er nået frem... og du ikke går forgæves på tirsdag.

Venlig hilsen

**Ole Lund Sørensen**  
Byplanarkitekt





Center for Miljø Plan og Teknik  
Plan  
Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse



Direkte 58 57 95 31  
telefon :  
Mobil telefon : 29 31 58 50

EAN : 5798007391850

---

**TEAM DANMARK**

**ELITEKOMMUNE**

Med venlig hilsen  
Viggo Hansen  
Havnearkaderne 91,4.  
Opgang A  
4220 Korsør