

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1303

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12

HALSSKOV KULFYR

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. 1303 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 12, plan for Halsskov Kulfyr. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 26. september 2025 til den 21. november 2025.

Der er registreret i alt 5 bemærkninger inden for høringsfristen.



REVVEJ 61 OG LYGTEBAKKEN 19

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. TM
2. Lokal Kulturmiljøråd v. formand Helle Ålsbøl (HÅ)
3. Bevaringsforeningen for Korsør og Omegn (BKO)
4. HC og DM
5. ET og KL

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:

Lokalplan 1303 regulerer ikke skelhegn og regulerer ikke højden på hegn eller typen af hegn. Eftersom lokalplanen ikke regulerer eller omtaler skelhegn, er retten til at opsætte hegn uændret og håndhæves efter hegnsloven.

Lokalplanen regulerer, at der ikke må opsættes hegn i området omfattet af 'Ubebyggede arealer som udlægges til græs' i areal-anvendelseskortet i bilag 2. Dette område støder i skel op til et mindre areal mod nabomatriklen. Arealet foreslås af administrationen ændret i den endelige lokalplan, så det ikke støder op til naboejendommens skel, samt at kravet i §9.1 om, at der ikke må hegnes på det ubebyggede areal, ændre til at der ikke må hegnes på det ubebyggede areal hvis både Kulfyret og den tidligere fyrmesterbolig inddrages til formidlingscenter, dette betyder, at hvis ikke begge matrikler omdannes til en ny anvendelse er der fortsat mulighed for at opsætte hegn i skel efter hegnsloven.

Planafdelingen indstiller, at afgrænsningen for 'Ubebyggede arealer som udlægges til græs,' hvori der ikke må opsættes hegn, ændres i kortbilag 2, så det ikke støder op til naboejendommens skel.

At §9.1 ændres fra:

"Der må ikke opsættes hegn på lokalplanområdets ubebyggede område markeret på kortbilag 2".

Til:

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. TM

TM udtrykker, at lokalplanen beskriver, at skelhegn mellem planområdet og nabogrunde ikke må være højere end 1,2 meter, og at hegn skal være åbne, fx levende hegn eller tremmehegn, så udsigten ikke afskærmes. TM oplyser at lukkede og højere hegn kan være nødvendige af hensyn til indkig på egen grund og privatliv.

”Der må ikke opsættes hegn på lokalplanområdets ubebyggede område markeret på kortbilag 2, hvis både kulfyret og den tidligere fyrmesterbolig inddrages til formidlingscenter.”

Lokalplanen stiller krav om, at ’Ubebyggede arealer, som udlægges til græs’ (jf. afgræsning i bilag 2) fastholdes som åbne og med græs. Her må eksisterende træer og buske fastholdes, men der må ikke plantes eller bygges nyt. Dette areal foreslås af administrationen tilpasset, så det ikke støder op til naboejendommens skel, og suppleres på kortbilaget med et mindre bælte af bevaringsværdig beplantning mod skel, så den eksisterende beplantning mod skel også sikres bevaret. Derudover foreslås det at ’Fredet beplantning’ ændret til ’Bevaringsværdig beplantning’ i kortbilag 2 for at arealet er enslydende på kortbilag 2 og i §9.2.

Planafdelingen indstiller, (samme indstilling som ovenstående) at ’Ubebyggede arealer, som udlægges til græs’ ændres i kortbilag 2, så det ikke støder op til naboejendommens skel.

Samt at ’Fredet beplantning’ ændret til ’Bevaringsværdig beplantning’ i kortbilag 2 udvides til at omfatte et mindre areal mod skel.

Lokalplanen kræver, at beplantningen på skrænter i skel bevares (jf. bilag 2), men den stiller ikke krav om, at beplantningen skal holdes lav eller åben. For at bevaringen kan fungere i praksis, skal der være mulighed for beskæring og udynding som en del af almindelig vedligeholdelse. Dette formuleres i §9.2 ”Beplantning rundt om kulfyret og ned af skrænten må holdes nede uden ansøgning om godkendelse fra Slagelse Kommune.” Beplantning er et naturligt materiale, der vokser og ændrer sig over tid. Hvis beskæring ikke tillades, vil beplantningen med tiden gro til og modvirke lokalplanens hensigt om at bevare skrænternes karakter, med ureguleret vækst, som også skærmer for udsigt fra kulfyret.

TM er bekymret for arealet ’Ubebyggede arealer som udlægges til græs’ på kortbilag 2, som omhandler, at et areal ind mod skel, der ikke må beplantes, men udlægges til græs, eftersom eksisterende træer og buske fungerer som naturligt hegn, som sikrer mod indblik.

TM mener, at lokalplanen stiller krav om, at beplantning langs skel skal holdes ’lav eller åben’, og at lokalplanens mulighed for at beskære fredet beplantning i skel, så områdets udsigt bevares, vil give indbliksgener. TM mener også, at dette indskrænker muligheden for at etablere og regulere beplantning på TM’s egen grund.

Derfor er muligheden for beskæring en nødvendig forudsætning for, at bevaringen kan fungere i praksis.

Lokalplanen regulerer ikke beplantning eller andre forhold uden for lokalplanområdet, herunder beskæring af beplantning på naboers matrikel.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

Muligheden for at placere en sti 0,5 meter fra naboskel begrundes i lokalplanens mulighed for at genetablere en tilgroet sti, som ligger tæt på skel. Af hensyn til naboernes høringssvar foreslår administrationen, at denne tekst udgår fra paragraf 5.2 i den endelige lokalplan, samt at der i paragraf 9.2 fjernes muligheden for at placere stier i bevaringsværdig beplantning. Det vil herefter ikke være muligt at etablere stier tæt på skel, da der i skel i hovedparten af lokalplanområdet er placeret bevaringsværdig beplantning, hvor der ikke må etableres stier (jf. bilag 2).

Planafdelingen indstiller, at en del af §5.2. udgår:

"Alle stier skal udlægges med en afstand på minimum 0,5 meter til naboskel."

En del af §9.2 ændres fra:

"Beplantningen, som er markeret på kortbilag 2, skal bevares. Beplantning må dog fjernes i forbindelse med etablering af stier, parkeringspladser, vej eller vendeplads, efter godkendelse fra Slagelse Kommune."

Til:

"Beplantningen, som er markeret på kortbilag 2, skal bevares. Beplantning må dog fjernes i forbindelse med etablering af parkeringspladser, vej eller vendeplads, efter godkendelse fra Slagelse Kommune."

TM mener, at lokalplanens bestemmelse om, at stier kan udlægges med en afstand på minimum 0,5 meter til naboskel, forringer naboejendommens brugsværdi, da det giver indblik og støj hos naboerne.

Lygtebakken ligger parallelt med Revvej. Lokalplanen har til hensigt, at biltrafik og parkering i forbindelse med brugen af lokalplanområdet skal foregå via Revvej og ikke via Lygtebakken. Derfor stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser i området og giver mulighed for at opsætte et skilt ved indkørslen til Revvej, der tydeligt viser, at Revvej er adgangsvejen for biler til området. Administrationen vurderer at dette vil sikre at biltrafik ledes af Revvej.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

Lokalplanen begrænser ikke ejeren af Revvej 61 i at få foretaget en ny SAVE-vurdering på et senere tidspunkt, som eventuelt kan give en højere arkitektonisk værdi og dermed blive registreret i KL's kommende database over bevaringsværdige bygninger. En senere SAVE-vurdering ændrer ikke lokalplanens bestemmelser om bevaring af bygninger, da de allerede er udpeget som bevaringsværdig. Derfor finder administrationen det ikke relevant at redegøre for muligheden for en fremtidig ny SAVE-vurdering i lokalplanen.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

Bemærkningen tages til efterretning.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

Administrationen vurderer, at det ikke er nødvendigt at henvise til §1.2 i §1.1, da paragraf §1.2 netop har til formål at

TM er bekymret for, at lokalplanens mulighed for at give offentlig adgang til området kan medføre øget trafik på Lygtebakken, hvilket ville forringe sikkerheden og tilgængeligheden for beboerne på vejen.

2. Lokal Kulturmiljøråd v. formand Helle Ålsbøl (HÅ)

HÅ ønsker at lokalplanens redegørelse tilføjes, at den gennemførte SAVE-vurdering af den tidligere fyrmesterbolig (Revvej 61), på længere sigt ved tilbageføring af fx vinduer og døre vil kunne opnå en højere arkitektonisk værdi, og måske en højere samlet bevaringsværdi.

HÅ ønsker at indstille planområdet til udpegning som værdifuldt kulturmiljø, dels fordi det er et klokkeklart kulturmiljø, og dels fordi de med flest mulige udpegninger vil sikre sig, at området ikke igen går i glemmebogen.

3. Bevaringsforeningen for Korsør og Omegn (BKO)

konkretisere anvendelsen inden for lokalplanområdet, og det derfor vil være en unødigt gentagelse. Anvendelsen af området er også specificeret i 'Anvendelse' i §3.1.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

I lokalplanen har §1.3 til formål at sikre bevaringen af bygningerne på Revvej 61 og forholder sig ikke til en etapemæssig etablering. Det er uklart, om BKO ønsker paragraffen omskrevet eller blot ønsker at tilføje den ønskede paragraf som en ny paragraf. Det vil være meget uhensigtsmæssigt at fjerne eller omskrive §1.3, da grundlaget for bevaring i lokalplanen forsvinder.

Lokalplanen regulerer ikke den etapemæssige udførelse af området, men kræver, at der ved ibrugtagning af et formidlingscenter skal etableres parkeringsareal og vejadgang til området. Administrationen indstiller at det i §10.1 tydeliggøres, at dette kun gælder den tidligere fyrmesterbolig og mindre bygninger, mens hvis kun kulfyret anvendes som formidlingscenter og den tidligere fyrmesterbolig fortsætter som privat bolig, stiller lokalplanen ikke krav om parkering.

Forslaget om at skrive "Der skal ved anvendelse af området tages et muligt hensyn til de omkringliggende boliger." kan ikke hjælpes i planloven, men vil være reguleret af anden lovgivning.

Planafdelingen indstiller, at §10.1 ændres fra:

"Ny anvendelse af eksisterende bebyggelse må ikke tages i brug, før vendeplads og parkeringspladser er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt § 5."

Til:

"Ny anvendelse af den tidligere fyrmesterbolig og mindre tilknyttede bygninger må ikke tages i brug, før vendeplads og

BKO foreslår at §1.1 tydeliggør, at anvendelsen ikke kun omhandler et rekreativt formål, men at der her også henvises til den specifikke anvendelse i §1.2. BKO foreslår konkret at §1.1 tilføjes: ".... rekreativt område med specifikke anvendelser nævnt i §1.2".

BKO foreslår at §1.3 omskrives til: "Anvendelsen af lokalplanområdet til fastlagte anvendelse skal kunne ske i etaper, så der i de enkelte etaper bliver en sammenhæng mellem anvendelsen og adgangsforhold. Der skal ved anvendelse af området tages et muligt hensyn til de omkringliggende boliger." Begrundelsen for forslaget er, at det ikke vides på nuværende tidspunkt i hvilket tempo området udvikles.

parkeringspladser er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt § 5.”

Den omtalte ståltrappe, som går fra Lygtebakken til Revvej, behøver ikke at blive inddraget i lokalplanen, da den allerede og fortsat kan benyttes af offentligheden samt af ejeren af Revvej 61. Lokalplanen nedlægger ikke eksisterende forhold, som ikke beskrives. Lokalplaner omfatter ikke offentlige vejarealer, da disse allerede kan benyttes af offentligheden. Det er derfor ikke relevant at inddrage nyt areal i lokalplanen eller beskrive adgangen.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

Den tidligere fyrmesterbolig har et samlet areal på 165 m². Hvis hele arealet omdannes til formidlingscenter, vil det kræve 8,25 normale parkeringsbåse, hvoraf en er handicapparkering. Administrationen anbefaler, at det skrives ind som en kommentar til §5.3, hvor mange parkeringspladser der maksimalt kan anlægges, som er 10, og derved tydeliggøres, hvor stort formidlingscenteret kan være, frem for at regulere hvor mange m² det må være.

Planafdelingen indstiller, at ad. 5.3 tilføjes

”Der kan inden for arealet, der er udpeget til parkering, maksimalt etableres 10 antal parkeringspladser, inklusive 1 handicap-parkering.”

Samt at indtegnet parkeringsareal tilføjes bilag 2.

Administrationen indstiller, på baggrund af ovenstående høringsvar fra naboer, at teksten i §5.2: “Alle stier skal udlægges

BKO foreslår at §1.5 tilføjes følgende tekst: “.....kulfyret til Revej samt sti/trappe fra Lygtebakken til matr. 84 dl og Revvej”. BKO begrundet dette med, at der findes en eksisterende ståltrappe, som foreslås at blive skrevet ind i lokalplanen, som en supplerende adgangsvej for gående til lokalplanområdet.

BKO foreslår i den sammenhæng, at en del af vejarealet på Lygtebakken inddrages i lokalplanområdet og i den forbindelse, at §2.1 tilføjes “en mindre del af 7000ck”.

BKO foreslår, at §3.1 tilføjes med teksten: “Formidlingscenteret kan maksimalt være på 100 m²”. Begrundelsen er at skabe realistiske forventninger til størrelsen på formidlingscenteret, særligt i forhold til de primære parkeringsmuligheder.

BKO foreslår, at alle stier skal udlægges med en afstand på minimum 1,5 m til naboskel i stedet for 0,5 m for at tage hensyn til naboerne.

med en afstand på minimum 0,5 meter til naboskel" udgår af lokalplanen. I stedet foreslås det, at reguleringen sker ved, at stier ikke må etableres i den fredede beplantning, som er placeret i et areal omkring lokalplanens skel (jf. bilag 2). Lokalplanen behøver dermed ikke at beskrive, hvor tæt stier må placeres på skel.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

Administrationen foreslår, at det tydeliggøres i §1.5, at det ikke er et krav, at stier eller trapper etableres, men at muligheden sikres i lokalplanen. Lokalplanen omhandler ikke den etapemæssige udførelse af området, og det er derfor ikke hensigtsmæssigt at omskrive §5.2 efter BKO's forslag. Lokalplanen giver mulighed for, at matriklen for Kulfyret og den tidligere fyrmesterbolig kan skifte anvendelse uafhængigt af hinandens anvendelse.

Planafdelingen indstiller, at §1.5 ændres til:

"at sikre stiadgang fra Strandvejen til lokalplanområdet og fra kulfyret til Revvej."

Til:

"at sikre, at der kan etableres stiadgang fra Strandvejen til lokalplanområdet og fra kulfyret til Revvej."

Lokalplanen stiller ikke krav om opsætning af skilte, men giver mulighed for, at der kan opsættes et skilt ved indgangen til Revvej. Det er unødvendigt at regulere, at dette skal følge udbygningen, da opsætningen af et skilt ikke er et krav. Administrationen vurderer, at det er hensigtsmæssigt, at lokalplanen også giver mulighed for opsætning af et skilt ved Strandvejen, hvis trappen genetableres

BKO foreslår at tilføje følgende bestemmelse for at skabe sammenhæng mellem områdets udvikling og etableringen af stier/trapper i § 5.2: "Der skal etableres stier til området afhængigt af, hvordan området anvendes." BKO bemærker, at adgang til Kulfyret afhænger af anvendelsen af den tidligere fyrmesterbolig. Hvis ejendommen forbliver bolig, er der kun adgang til Kulfyret via trappen fra Strandvejen, medmindre der indgås aftale om offentlig adgang fra Lygtebakken. Hvis ejendommen omdannes til formidlingscenter, skal der etableres en stiforbindelse på tværs af lokalplanområdet, som godkendes af kommunen.

BKO foreslår, at lokalplan tilføjes denne bestemmelse: "Skiltningen til lokalplanområdet følger den udbygningstakt, som områdets udvikles i. Der skiltes kun med adgangen fra Strandvejen, når kun kulfyret er offentligt tilgængeligt. Der skiltes til alle stiadgange, når området er fuldt udnyttet med formidlingscenter mv."

Planafdelingen indstiller, at kortbilag 2, tilføjes at der kan opstilles et skilt ved trapeopgangen ved Strandvejen

En del af §8.8 ændres fra:

”Der må opsættes et skilt ved indkørslen til Revvej for at markere vejen som adgang til området.”

Til:

”Der må opsættes et skilt ved indkørslen til Revvej samt ved trappen eller stiforbindelsen ved Strandvejen for at markere vejen som adgang til området.”

Stiudlægget, som HC og DM ønsker fjernet, er placeret på en tidligere tilgroet sti over skrænten, tæt på naboskellet. Stien er i lokalplanens §5.2 udlagt som en trampesti eller trappe med minimum 0,5 meter til skel. Lokalplanen beskriver ikke, at stiudlægget er 3 meter bredt. Administrationen har efter modtagelse af høringssvar vurderet, at hensynet til naboer samt risikoen for erosion på skrænten taler for, at stien ikke skal muliggøres af lokalplanen.

Planafdelingen indstiller, at muligheden for at etablere en sti tæt på naboskel over skrænten mellem Revvej 61 og Strandvejen fjernes fra §5.2 samt ændres i bilag 2 og redegørelsen.

En del af §5.2 ændres fra:

”Der udlægges areal til stier som vist i princippet på kortbilag 2. Stierne skal udføres som trampestier eller trapper mellem henholdsvis Strandvejen og kulfyret, samt mellem Strandvejen og den tidligere fyrmesterbolig og mellem Revvej og kulfyret.”

Til:

”Der udlægges areal til stier som vist i princippet på kortbilag 2. Stierne skal udføres som trampestier eller trapper mellem henholdsvis Strandvejen og kulfyret og mellem Revvej og kulfyret.”

4. HC og DM

HC og DM har indsigelser til lokalplanen vedrørende lokalplanens §5.2, som omhandler stier i lokalplanområdet. HC og DM mener, at stien, som er udlagt på kortbilaget, er problematisk, da den forårsager terrænregulering, der skaber erosion. De mener desuden, at lokalplanen udlægger stien til at være 3 meter bred, hvilket skaber problemer med regnvand samt giver indkig til naboer.

Lokalplanen kræver, at beplantningen på skrænter i skel bevares (jf. bilag 2). For at bevaringen kan fungere i praksis, skal der være mulighed for beskæring og udtynding som en del af almindelig vedligeholdelse. Dette formuleres i §9.2 "Beplantning rundt om kulfyret og ned af skrænten må holdes nede uden ansøgning om godkendelse fra Slagelse Kommune." Beplantning er et naturligt materiale, der vokser og ændrer sig over tid. Hvis beskæring ikke tillades også mod naboskel, vil beplantningen med tiden gro til og modvirke lokalplanens hensigt om at bevare skrænternes karakter, med ureguleret vækst. Derfor er muligheden for beskæring en nødvendig forudsætning for, at bevaringen kan fungere i praksis.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

Den eksisterende beplantning langs Revvej er i lokalplanen bevaringsværdig og vil derfor fortsat have en skærmende effekt. Beboerne har ifølge hegnslovgivningen mulighed for at opsætte afskærmende hegn i skel.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen ikke skal føre til ændring af forslaget.

Revvej er udpeget i lokalplanen som adgangsvej til området. Dette skyldes, at det er den vej, bilister skal kunne benytte for at tilgå området, og som skaber adgang for handicappede. Der er mulighed for at genetablere trappen fra Strandvejen til Kulfyret og skabe en adgang for gående fra den vej, men dette stilles ikke som et krav i lokalplanen. Administrationen vurderer at det er

HC og DM foreslår, at teksten i §9.2 præciseres, så det fremgår, at kun beplantningen på skrænten mod havet må holdes nede uden ansøgning. Formålet er at bevare områdets åbne karakter og udsigt over Storebælt, jf. lokalplanens formål. For at undgå fejlagtig klipning mod Lygtebakken eller mod nordvest foreslås følgende formulering: "Beplantningen rundt om kulfyret og ned af skrænten ud mod havet må holdes nede uden ansøgning om godkendelse fra Slagelse Kommune. Al anden beplantning bevares for at sikre områdets udtryk."

5. ET og KL

ET og KL mener, at adgangsvejen til området fra Revvej skaber indkig til nabomatriklerne, som støder op til Revvej. ET og KL foreslår etablering af afskærmning på den private vej til Revvej 61, f.eks. beplantning eller hegn

ET og KL vurderer, at det er problematisk, at adgangsvejen til lokalplanområdet sker via Revvej. De påpeger herved, at lokalplanen giver mulighed for, at skiltningen til Kulfyret placeres ved vejen til Revvej 61, hvilket betyder, at besøgende ledes denne vej ind i området. Som alternativ foreslår ET og KL, at der etableres en hovedindgang fra søsiden via en nyanlagt trappe fra stien nedenfor Kulfyret mod Storebælt.

hensigtsmæssigt, at der også kan opsættes et skilt, som viser adgangen til området ved trappen fra søsiden/ Strandvejen.

Planafdelingen indstiller, (samme indstilling som ovenstående) at der i §8.8 tilføjes at, der også kan opsættes et skilt ved opgangen til trappen ved Strandvejen.

En del af §8.8 ændres fra:

"Der må opsættes et skilt ved indkørslen til Revvej for at markere vejen som adgang til området."

Til:

"Der må opsættes et skilt ved indkørslen til Revvej samt ved trappeopgangen ved Strandvejen for at markere vejen som adgang til området."

Administration er efterfølgende blevet opmærksom på, at den nuværende formulering giver utilsigtede muligheder for anvendelse af området. Muligheden for at etablere en café var oprindeligt tænkt som en café i tilknytning til formidlingscenteret, dette er dog allerede omfattet af formuleringen 'tilknyttede faciliteter'. Det er ikke lokalplanens hensigt, at området alene skal kunne anvendes som café. Derfor foreslås denne mulighed fjernet fra §3 samt den tilhørende redegørelse under overskriften "Anvendelse".

Planafdelingen indstiller, at §3.1 ændres fra:

"Området må anvendes som et offentligt tilgængeligt rekreativt område og formidlingscenter med tilknyttede faciliteter og funktioner, herunder museum cafe og lignende."

Til:

Administrationens rettelser

På informationsmødet for lokalplanen gav flere deltagende udtryk for bekymring over §3's mulighed for at anvende området som café, da dette vil skabe en anden type trafik til området.

"Området må anvendes som et offentligt tilgængeligt rekreativt område og formidlingscenter med tilknyttede faciliteter og funktioner, herunder museum og lignende."

Planafdelingen indstiller, at 'Fredet beplantning' ændres til 'Bevaringsværdig beplantning' i kortbilag 2

Administrationen er blevet opmærksom på at 'Bevaringsværdig beplantning' er beskrevet som 'Fredet beplantning' i kortbilag 2. Administrationen foreslår at dette ændres så det er enslydende i kortbilag 2 og §9.2.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Til Slagelse Kommune – Plan og Byg

Vedr.: Høringssvar til Lokalplan 1303

Som ejer af naboejendommen [REDACTED], 4220 Korsør har vi følgende bemærkninger til lokalplansforslaget for nabogrunden. Dette gælder særligt afsnittene vedrørende hegn, beplantning og ændret anvendelse til rekreativt område.

Som udgangspunkt anerkender og støtter vi den planlægningsmæssige intention om at bevare den unikke udsigt over Storebælt fra fyrmesterboligen og kulfyret, da dette tjener en væsentlig kulturarvsmæssig og rekreativ interesse. Vi har dog en række bekymringer for følgende bestemmelser i lokalplanforslaget.

Hegn mod nabogrunde

Lokalplanen fastslår, at skelhegn mellem planområdet og nabogrunde ikke må være højere end 1,2 meter, og at hegn skal være åbne, fx levende hegn eller tremmehegn, så udsigten ikke afskærmes.

Vi er bekymret for, at disse krav begrænser retten til privatliv på egen grund. Efter vores opfattelse kan lukkede og højere hegn derfor være nødvendige af hensyn til indkig på vores grund. Med andre ord bør retten til at opsætte passende hegn og vedligeholde eksisterende hegn respekteres.

Beplantning langs skel

Lokalplanen stiller krav om, at beplantning langs skel skal holdes lav eller åben, så de bevaringsværdige bygninger og udearealer ikke skjules. Her er der på kortudsnittet vist et område ind mod skel, udlagt til græs. Her går vores bekymring på, at dette kan medføre krav om beskæring af eksisterende træer og buske på egen grund. Træer og buske som fungerer som privat skærm for indkig fra besøgende på det rekreative område.

Det er et grundlæggende planlægningsprincip at undgå væsentlige indbliksgener til naboejendomme, især i private boligområder og beskrivelsen: "Beplantning som skærmer for udsigten fra kulfyret og den tidligere fyrmesterbolig over Storebælt må dog skæres ned, så områdets unikke udsigt og betydning som udsigspost bevares" vil indskrænke muligheden for at etablere og regulere beplantning på egen grund. Ønsket er derfor, at beplantning på egen grund ikke pålægges restriktioner, medmindre der foreligger tydelig hjemmel eller individuel dialog.

Etablering af stier

Den foreslåede bestemmelse om, at alle stier kun skal udlægges med en afstand på minimum 0,5 meter til naboskel, forringer naboejendommens brugsværdi.

Da stien udlægges som en offentlig forbindelse med forventet færdselsintensitet, skaber en afstand på kun 0,5 meter et betydeligt problem med indblik og støj. Når dette kombineres med de ovennævnte restriktioner på hegn og beplantning, er der ingen mulighed for at etablere en rimelig privatlivszone.

Trafik og vejforhold på Lygtebakken

Den planlagte ændring af området til rekreativt område med offentlig adgang kan medføre øget trafik på Lygtebakken. Vejen er i forvejen smal og vanskelig at passere. Det er derfor vigtigt, at der er fokus på fortsat sikkerhed og tilgængelighed for beboerne på lygtebakken, og dermed også på konsekvenserne af den øgede trafik.

Vi håber, at de nævnte bemærkninger og forslag vil blive taget i betragtning i den videre behandling af lokalplanen, og vi indgår gerne i en dialog herom.

Med venlig hilsen



18.11. 2025

Vedr. Forslag til lokalplan 1303: "Halsskov Kulfyr"

Det fredede kulfyr og tilhørende bebyggelse er vigtig historie for Korsør by og Slagelse Kommune – men også vigtig national historie, som omhandler samfærdsel på tværs af landet. Lokalt Kulturmiljøråd ser frem til at området (dele af området) bliver åbnet for offentligheden, så alle kan opleve det spændende og historiske kulturmiljø.

Lokalt Kulturmiljø for Slagelse Kommune glæder sig over lokalplan 1303 Halsskov Kulfyr. Lokalplanen udpeger bygninger i tilknytning til kulfyret som bevaringsværdige, og har også været løftestang for igangsætning af det fredede kulfyrs istandsættelse. Lokalplanen muliggør desuden reetablering af adgangsvej og etablering af rekreativt område.

Tilføjelser:

Det vil være godt, hvis lokalplanens redegørelse også kunne formulere, at den gennemførte SAVE-vurdering for selve fyrassistentboligen (kaldet fyrmesterboligen) på længere sigt ved tilbageføring af fx vinduer og døre vil kunne opnå en højere arkitektonisk værdi – og måske en højere samlet bevaringsværdi, der bedre afspejler de uomtvisteligt høje kulturhistoriske værdier og miljøværdier.

Lokalt Kulturmiljøråd ønsker desuden at indstille planområdet til udpegning som værdifuldt kulturmiljø – dels fordi, det er et klokkeklart kulturmiljø, og dels fordi vi med flest mulige udpegninger vil sikre os, at området ikke igen går i glemmebogen.

Venlig hilsen

Lokal Kulturmiljøråd

Formand Helle Ålsbøl

Bemærkninger og forslag til justeringer mv. til forslag til Kommuneplantillæg nr. 12 og forslag til Lokalplanforslag nr. 1303 for Halsskov Kulfyr, fra Bevaringsforeningen for Korsør & Omegn.

Vedr. § 1 Formål :

For at tydeliggøre, at anvendelsen ikke kun angår et rekreativt formål, jf. udkast til KPÆ nr. 12, foreslås at § 1.1 tilføjes: "*.... rekreativt område med specifikke anvendelser nævnt i § 1.2*".

Forslag til ny § 1.3:

"Anvendelsen af lokalplanområdet til fastlagte anvendelse skal kunne ske i etaper, så der i de enkelte etaper bliver en sammenhæng mellem anvendelsen og adgangsforhold

Der skal ved anvendelse af området tages et muligt hensyn til de omkringliggende boliger." - Begrundelsen for forslaget er, at det ikke vides på nuværende tidspunkt i hvilket tempo området udvikles i.

Forslag til justering i § 1.5 (Der bliver til § 1.6), jf. den senere bemærkning til § 2:

Teksten tilføjes dette: "*.....kulfyret til Revej samt sti/trappe fra Lygtebakken til matr. 84 dl og Revvej*" - Begrundelsen er, at der i dag er en god ståltrappe fra Lygtebakken, som anvendes i forbindelse med den nuværende bolig matr. nr. 84dl og giver derfor en god alternativ fodgænger-adgang til boligen og hele området, der foreslås opretholdt, og fastlagt juridisk.

Vedr. § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus:

Som konsekvens af forslaget til justering af § 1.5 foreslås lokalplanområdet udvidet med den nævnte gode sti/trappe fra den kommunale vej, Lygtebakken, til boligen på lokalplanområdet. - Stiforbindelsen og trappen fra Lygtebakken har eksisteret i mange år.

§ 2.1. Matrikeloversigt tilføjes "*en mindre del af 7000ck*" - og som konsekvens tilrettes Lokalplanens bilagskort herefter.

Vedr. § 3 Arealanvendelse:

For skabe realistiske forventninger til størrelsen på formidlingscenteret i forhold til primært parkeringsmuligheder foreslås, at § 3.1 tilføjes "*Formidlingscenteret kan maksimalt være på 100 m²*".

Vedr. § 5 Veje, stier og parkering:

Emnet "STIER":

For at tage hensyn til naboerne foreslås, at alle stier skal udlægges med en afstand på "*...minimum 1,5 m til naboskel.*" i stedet for 0,5 m.

Der foreslås tilføjet denne bestemmelsen, så der bliver sammenhæng mellem udvikling af området og etableringen stier/trapper.:

"Der skal etableres stier til området, afhængig af hvordan området anvendes.

- Hvis matr. nr. 84dl kun anvendes til bolig og Kulfyret er istandsat, er der kun sti/trappeadgang til Kulfyret fra Strandvejen. Med mindre der laves en frivillig aftale med ejeren af matr. nr. 84dl om via Ståltrappen fra Lygtebakken at give offentlig stiadgang over matr. nr. 84dl, etableres en sti der forløber videre til Kulfyret over matr. nr. 84dl.

- Hvis bolig matr. nr. 84dl omdannes til formidlingscenter i sammenhæng med istandsættelse af kulfyret, etableres stiforbindelse på tværs hen over lokalplanområdet, jf. lokalplankort. Den nøjagtige stiforbindelse skal efterfølgende kunne godkendes af kommunen. Ståltrappen fra Lygtebakken giver offentlig stiadgang til lokalplanområdet. Handikappede kan benytte adgangsvejen/stien Revej, når lokalplanområdet er udviklet med formidlingscenter mv."

Vedr. § 9. Ubebyggede arealer:

Emnet "SKILTE".

Det forslås, at der bliver tilføjet denne bestemmelse: "*Skiltningen til lokalplanområdet følger den udbygningstakt, som områdets udvikles i. Der skiltes kun med adgangen fra Strandvejen,*

når kun kulfyret er offentligt tilgængeligt. Der skiltes til alle stiadgange, når området er fuldt udnyttet med formidlingscenter mv."

Vedr. Lokalplanens redegørelse

Forslag til justering: Teksten i Lokalplanens redegørelse konsekvensrettes på baggrund af de tidligere nævnte bemærkninger og ønsker.

Til Slagelse Kommune, Plan

Dahlsvej 3

4220 Korsør

plan@slagelse.dk

15. november 2025

Høringssvar - Forslag til lokalplan nr. 1303 - Halsskov Kulfyr med tilhørende kommuneplantillæg nr. 12 til Kommuneplan 2022

Tak for et informativt orienteringsmøde om Lokalplan 1303 den 30. oktober 2025. Det belyste forslaget på god vis og redegjorde for baggrund, forarbejdet og samarbejdet om udviklingen af lokalplan 1303.

Lokalplan 1303 er et spændende og værdifuldt tiltag for at sikre et unikt, historisk vartegn. *Det er vigtigt, at vi lokalsamfund netop kærer os for sådanne særlige og unikke historiske vartegn, og det sikrer Lokalplanen.*

Et stærkt bidrag til Den maritime profil

Vi har fulgt Korsørs udvikling og kommunens fokus på at styrke byens maritime profil. Lokalplansforslaget sikrer et særligt kulturhistorisk bidrag til udviklingen af det Maritime Korsør. Det er vigtigt sådan at bevare unik kulturhistorie – også i national sammenhæng. Det fredede Halsskov Kulfyr, den bevaringsværdige tidligere fyrmesterbolig og arealet omkring er en værdifuld del af en sammenhængende fortælling om Korsør, Storebælt og vores lands kysthistorie. Det giver således vildt god mening at frede og dermed bevare de historiske bygninger og sikre det samlet som offentligt tilgængeligt område for maritim formidling.

Vigtigt at sikre bæredygtig udvikling

I forbindelse med lokalplansforslaget er det dog også vigtigt at sikre, at udviklingen omkring kulfyret og fyrmesterboligen sker i sammenhæng med og under hensyntagen til lokalområdet omkring kulfyret for at sikre opbakning og lokal sammenhængskraft. **Det mulighedsrum, som skabes med lokalplan 1303, skal skabe positiv opbakning og udvikling lokalt i Korsør og ikke give gener, ulemper og lokal modstand.**

Heraf er der nogle opmærksomhedspunkter:

- **Sikring af skrænter mod erosion, jordskred og skadende overfaldeaftvanding**
- **Undgå uhensigtsmæssigt og generende indkig og deraf intimidering af naboer mod nordvest**

Indsigelser

Vores indsigelser til lokalplanen vedrører lokalplanens pkt. 5.2 og pkt 9.2:

Ad. Pkt. 5.2 Stier - "Der udlægges areal til stier som vist i princippet på kortbilag 2."

I kortbilag 2 er indtegnet såkaldt trampesti langs skel ned mod nordvest. Stien beskrives som "en tidligere sti langs skel, som er tilgroet og ufremkommelig".

Hvis sti genetableres, så vil Stien blive temmelig højtbeliggende i forhold til området nordvest for det - og dermed give et meget uhensigtsmæssigt højt indkig og gener for naboer i det lavere liggende område omkring Værftet, Søvnøget og til dels Revvej.

Stien mod nordvest er ikke vigtig for formidling om kulfyret og den maritime historie. Kulfyret og fyrmesterboligen er orienteret mod havet og den maritime historie og formidling er ligeledes orienteret mod havet og skibstrafikken – forsvar og handel. I den sammenhæng giver sti mod naboer ikke mening og vil tværtimod kunne skabe unødvendige gener og uro for naboer.

En sådan trampesti på skrænten mod nordvest vil:

- **Forårsage terrænregulering.** Op til 3 meter brede stier (som muliggøres i lokalplan) vil ødelægge skræntens udtryk og unaturligt forårsage en terrænregulering, som taler direkte imod pkt. 9.3, som fastslår, at der ikke må terrænreguleres.
- **Ødelægge højens karakteristiske skrænter og ødelægge topografien,** der muliggjorde gode sigtforhold for fyr mod havet og dermed sikring af skibsfarten
- **Udfordre skel til nærmeste nabo på skrænten** [REDACTED] Med muliggørelse af sti på ujævn skrænt med kun 0.5 skråt nedad til naboskel, så vil mange komme til "at træde ved siden af" og dermed træde ind på privat grund. Ingen ønsker Kulfyrets gæster rendende rundt i egen private have – heller ikke [REDACTED]. Som nærmeste nabo tager vi skarpt afstand fra en højere beliggende sti på en stejl skrænt, hvor skel let overskrides og privat grund chikaneres grundet sti anlagt alt for tæt på skel.
- **Skabe risiko for erosion, jordskred og generel problematisk afvanding på skrænten** ned mod nabo på den anden side af skel. Rydning af eksisterende beplantning på skråningen i forbindelse med eventuel etablering af sti på skrænten mod nordvest vil skabe risiko for erosion og jordskred på de relativt stejle skråninger. Som nærmeste nabo er vi meget nervøse for afvandingen på skrænten, hvis den ryddes over et langt og relativt bredt bælte for at etablere en sti. Der er mange "bare" kvadratmeter gemt i sådan en sti! En sådan afvanding ned mod vores ejendom vil kunne skade vores bolig og skabe et erstatningsforhold. Lokalplanens vigtige fokus på at overfladeafvanding skal ske forsvarligt overtrædes ved rydning til sådan sti på stejl skråning. Stianlæg bør undgås for ikke at skabe unødvendige problematikker fra nedbør og afvanding i disse klimatiske tider.
- **Skabe uhensigtsmæssigt indkig til alle lavere liggende naboer mod nordvest!** Grundet skræntens højde vil naboerne få deres haver og udearealer overbegloet fra gæster på trampestien. Det vil genere mange lokale borgere, der i mange år har haft helt ugenerte haver uden indkig fra "foroven". Lokalplan 1303 tager desværre ikke umiddelbart hensyn til højden på skrænten og den problematik det giver med indkig ind i området nedenfor. Det indkig til alle naboerne på den side af skrænten og kulfyret er uønsket og det bør klart være i alles interesse at et nyt tiltag ikke skaber ballade og uro i et ellers fredeligt og harmonisk lokalområde.

Ændringsforslag til pkt. 5.2 - Stier på området jf. kortbilag:

Under hensyntagen til afvanding og naboer nedenfor høj indstilles det, **at unødvendig sti på skrænten mod nordvest slettes fra kortbilag og ikke muliggøres i lokalplan 1303.**

Ad pkt. 9.2 Bevaring af beplantning

Pasus "*Beplantningen rundt om kulfyret og ned af skrænten må holdes nede uden ansøgning om godkendelse fra Slagelse Kommune*" bør justeres, så det præciseres at beplantningen på skrænten MOD HAVET må holdes nede. Som det fremgår af lokalplanens Formål – pkt. 1.4 så handler lokalplanen om at sikre at områdets åbne karakter med græs og udsigt over Storebælt bevares.

For at undgå ukorrekt klipning på skrænterne mod Lygtebakken eller mod nordvest mod Søværnet og Værftets naboer, så er det vigtigt at det kun er mod havet, at beplantningen må holdes nede.

Forslag til præcisering:

Beplantningen rundt om kulfyret og ned af skrænten ud mod havet må holdes nede uden ansøgning om godkendelse fra Slagelse Kommune. Al anden beplantning bevares og holdes for at sikre områdets udtryk.

Vi ser positivt på sikringen af et særligt og unikt kulturhistorisk vartegn i Korsør, men samtidigt håber vi, at politikere og forvaltning vil tage ovennævnte betragtninger til efterretning med tilhørende passende justeringer af Lokalplan 1303. Vi tror, at det vil være afgørende for en positiv lokal opbakning og fremtidig bæredygtig udvikling omkring Halsskov Kulfyr og Fyrmesterboligen.

Med venlig hilsen

[Redacted signature]

[Redacted name]

4220 Korsør

INDSIGELSE VEDRØRENDE LOKALPLAN 1303 – NABOHENSYN OG PLANLAGT STIFØRING

Vi vil hermed indgive indsigelse / kommentarer omkring forslaget til lokalplan 1303

Som udgangspunkt mener vi, det er en god ide at få igangsat renoveringen af Kulfyret på Lygtebakken. Det er et kulturminde som har en fortælling, der er knyttet til Korsørs historie.

Kulfyrets forid hænger sammen med udsynet / vandsiden mod Storebælt. Så for os er en istandsættelse af Kulfyret også forbundet med adgang fra vandsiden, altså adgang fra stien neden for Kulfyret.

Vores indsigelse gælder især adgangsforholdene fra Revvej, særligt vedrørende den planlagte private adgangssti til det offentligt tilgængeligt rekreative område. Stien er placeret lige forbi vores ejendom på adressen [REDACTED] og de øvrige 4 matrikler, der ligger langs stien / den private vej til Revvej 61.

Nabohensyn

Den foreslåede stiføring tager efter vores vurdering ikke tilstrækkeligt hensyn til de berørte naboer /matrikler.

På grund af stiens forhøjede placering vil den fungere som en "kiggesti", hvor forbipasserende frit kan kigge ind i vores private arealer. Alle brugere af stien får uhindret indkig direkte ned i vores have og udendørs opholdsarealer. Det vurderer vi som en væsentlig gene, der både reducerer vores mulighed for at anvende haven privat og kan påvirke værdien af vores ejendom negativt.

Hidtil er den private vej til Revvej 61 blevet anvendt af meget få biler dagligt.

I lokalplanen er der anlagt en parkeringsplads af en vis størrelse, som bekymrer os i forhold til fremtidige planer for

boligen/området Revvej 61.

I lokalplanen kan vi se at skiltningen til Kulfyret placeres ved vejen til Revvej 61. Det betyder, at en søgning på Kulfyret vil henvise til adgang fra denne placering.

Der er ikke i lokalplanen planlagt anden skiltning til Kulfyret.

I forhold til lokalplanens videre ideer / forslag om museum, cafe m.m. vil gæster blive guidet denne vej.

Lokalplanen medfører en større ændring af et ældre boligområde, hvor der skal placeres et rekreativt område med adgang for alle.

Alternativer bør vurderes

Vi skal anmode om, at kommunen undersøger alternativer eksempelvis:

- en "hovedindgang" via en nyanlagt trappe fra søsiden, fra stien nedenfor Kulfyret mod Storebælt. En genetablering af denne trappe / adgang vil medføre væsentlige mindre gener for naboer, der ikke vil være generet af adgang til det rekreative område.
- etablering af afskærmning på den private vej til Revvej 61 (f.eks. beplantning eller hegn).

Vi tænker, en lokalplan skal sikre rimelige hensyn mellem brug, omgivelser og naboer. Den foreslåede løsning lever efter vores vurdering ikke op til dette krav, da naboindblik er en betydelig påvirkning, som ikke er behandlet tilstrækkeligt i materialet.

Vi står naturligvis til rådighed for dialog og besigtigelse på stedet.

Med venlig hilsen

[Redacted signature block]

[Redacted text block]