

LOKALPLAN NR. 1253

BOLIGBEBYGGELSE I KORSØR BYPARK

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2022

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for, at etablere boliger i den sydlige del af Korsør Bypark. Lokalplanen danner ramme om tæt-lav boliger og etageboliger. Mod nord kan etableres 24 tæt-lav boliger i maksimalt 1 etage, som forventes at opføres som et seniorbofællesskab. Mod syd planlægges etageboliger, udført som randbebyggelse i maksimalt 3,5 etager.

I alt vil der kunne etableres omkring 50-60 boliger inden for lokalplanområdet. Der planlægges vejadgang fra Gl. Banegårdsplads og parkering på terræn i midten af området. Hertil bevares et område, mod sydvest som ubebygget, til fælles regnvandsbassin og rekreativt område.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 5. januar 2022 til den 2. marts 2022.

Slagelse Kommune har modtaget seks høringsvar. Høringsvarerne har givet anledning til, at § 8.14 er blevet ændret, så det nu bliver muligt at opsætte markiser over vinduespartier på havesiden af hver bolig i delområde 1.



KORSØR BYPARK

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	10
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	11
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	14
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	17
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	21
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	22
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	22
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	23
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1253.....	24
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	25
BILAG 1: MATRIKELKORT	40
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	41
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	42
BILAG 4: EGNKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE	43
BILAG 5: FORHØJNINGER.....	44

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen. I en lokalplan fastsætter byrådet bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Bestemmelserne uddyber, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier, parkering mv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

HVAD GØR MAN, NÅR MAN ØNSKER AT FÅ UDARBEJDET EN LOKALPLAN?

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.

Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens øvrige illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Lokalplanens redegørelse

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse, der beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet, og om gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.



Sådan ser området ud i dag (2021).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at skabe grundlag for opførelse af ny bebyggelse til boliger,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder inddeling af delområder, vejadgang samt placering og omfang af bebyggelse, friareal og parkeringsareal,
- 1.3 at fastlægge principper for bebyggelsens udformning, således at den har samspil med den omgivende by, havnemiljø og bypark,
- 1.4 at sikre udlæg af vej-, stiforløb samt grønne arealer i området.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og omfatter dele af følgende matrikelnumre:

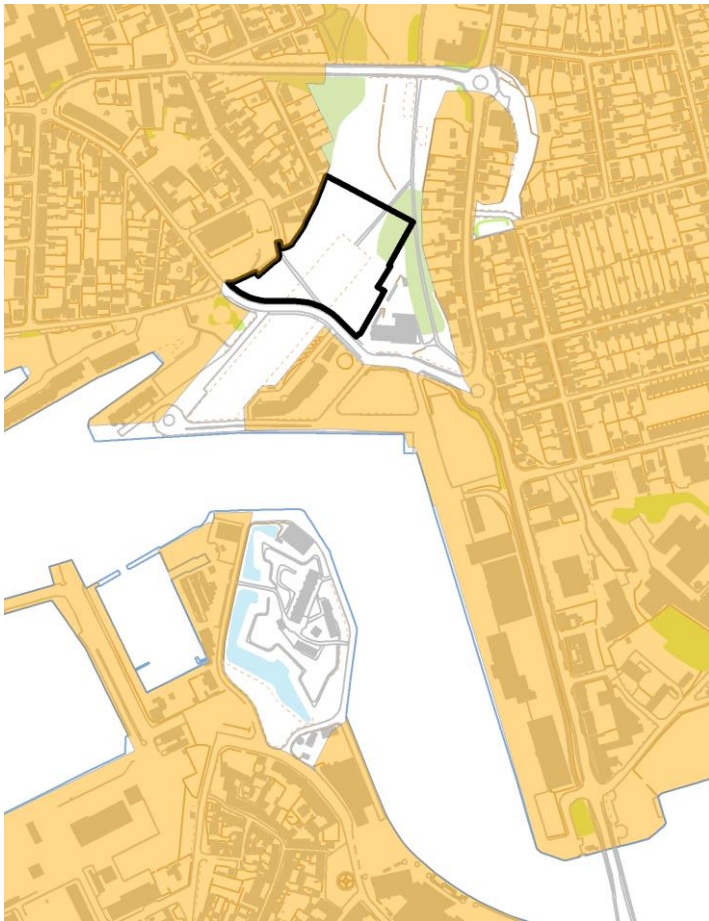
Korsør Bygrunde

324h

Tårnborg Hgd., Korsør Jorder

90k

samt alle parceller, der efter den 5. januar 2022 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.



Nuværende zoneforhold
Byzone (gul), landzone (hvid).

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 2.

2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, inden for lokalplanområdet, til byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med dertilhørende, friarealer, vej, fællesfaciliteter, parkeringsanlæg og stier.

3.2 Anvendelse, delområde 2

Delområde 2 må kun anvendes til boligformål i form af etagebebyggelse med dertilhørende vej, friarealer, vej, fællesfaciliteter, parkeringsanlæg og stier.

3.3 Anvendelse, delområde 3

Delområde 3 må kun anvendes til vejadgang, etablering af regnvandshåndtering og rekreative formål, herunder stier og områder til leg og ophold.

3.4 Erhverv i bolig

I lokalplanområdets delområder 1 og 2 må der drives virksomhed til erhverv, som er foreneligt med områdernes karakter af boligområder, under forudsætning af:

- At virksomheden drives af den der bebor ejendommen.
- At virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres (herunder skiltning eller lign.), og området karakter af boligområde ikke brydes.
- At virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, samt
- at virksomheden ikke fremkalder behov for parkering som ikke er til stede på ejendommen.

Ad 4.1

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Ad 5.1

Med ”i princippet” menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.

Det forventes at det samlede vejudlæg udgøres af 5,5 meter bred vej, 2 meter bred sti og rabatter på i alt 1 meters bredde.

Ad 5.3 og 5.4

Med ”i princippet” menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på kortbilaget.

Ad 5.4

Stien forbinder Gl. Banegårdsplads og Halsskovvej, og skal tilgødes både gående og cyklister.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Delområde 1

Området må kun udstykkes til én selvstændig matrikel.

Delområde 2

Området må kun udstykkes til én selvstændig matrikel eller som sokkeludstyknings.

Delområde 3

Området må ikke udstykkes.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE**5.1 Veje**

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Gl. Banegårdsplads som vist i princippet på kortbilag 2. Vejadgang til delområde 1 etableres via delområde 2 og delområde 3. Vejen skal etableres som privat fællesvej. Det samlede udlæg for vej skal udgøre 8,5 m.

5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER**5.3 Gennemgående sti A-B**

Der skal bevares areal til offentlig sti gennem lokalplanområdet. Hertil skal der udlægges areal til forlængelse af stien, således at stien har forløb fra A til B som vist i princippet på kortbilag 2. Stien skal udlægges i minimum 2 meters bredde.

5.4 Gennemgående sti C-D

Der skal bevares areal til offentlig sti gennem delområde 3 som vist i princippet på kortbilag 2. Stien skal minimum være 3 meter bred.

Ad 5.5

Naturstien fungerer som rekreativ stiforbindelse mellem Halsskov bydel og byparken. Stien er i dag natursti (trampesti) og arealet skal bibeholdes som ekstensivt plejet græsareal. Det anbefales, dette slås en gang årligt.

Ad 5.7

Antal af parkeringspladser i delområde 1 er fastsat ud fra boligernes anvendelse til seniorer eller ældreboliger. Såfremt dette ændres, skal antallet af parkeringspladser revideres.

Beredskabet vurderer, at der skal opsættes brandhane ved parkeringsarealerne mellem delområde 1 og delområde 2.

Ad 5.8

Delområde 1. Den fælles cykelparkering skal placeres inden for ét af de to områder markeret som fælles skur på kortbilag 2.

5.5 Natursti

Der skal bevares areal til natursti langs skel mod vest som vist i princippet på kortbilag 2.

5.6 Interne stier

I delområde 1 og 2 skal der udlægges areal til stier til gående færdsel mellem boliger, fælleshuse, parkerings- og opholdsarealer. Stierne skal have en bredde på minimum 1,3 meter.

PARKERING
5.7 Parkering

Der skal udlægges areal til parkering som vist i princippet på kortbilag 2.

Inden for delområde 1 skal der udlægges 1 parkeringsplads pr. bolig.

Inden for delområde 2 skal der udlægges 1,5 parkeringspladser pr. bolig.

Parkeringspladserne skal udlægges i en bredde af min. 2,5 m. og længde af min. 5 m. Manøvreareal skal være min. 7 meter.

5.8 Cykelparkering
Delområde 1

Der udlægges areal til fælles cykelparkering som vist på kortbilag 2. Der skal udlægges areal til cykelparkering svarende til 2 stk. cykelparkeringspladser pr. bolig.

Delområde 2

Der skal etableres min. 1 stk. cykelparkeringsplads pr. bolig for boliger med et etageareal på maks. 50 m². Der skal etableres min. 2 stk. cykelparkeringspladser pr. bolig for boliger med et etageareal på over 50 m².

Cykelparkeringspladserne i begge delområder må overdækkes.

Ad 5.9

Udlagte handicapvenlige parkeringspladser tæller med i det samlede antal parkeringspladser.

5.9 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal et passende antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

Delområde 1

Der skal etableres minimum 1 plads pr. hver tolvte påbegyndte parkeringsbås. Mindst 1 handicapparkeringsplads skal have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Delområde 2

Der skal etableres minimum 1 plads pr. hver tiende påbegyndte parkeringsbås. Mindst 2 handicapparkeringspladser skal have et brugsareal på 4,5 x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

5.10 Handicapforhold

Adskillelser og kanter skal markeres sådan, at det kan mærkes af en mobilitystok. Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE**5.11 Vendepladser**

I delområde 1 og 2 skal der etableres vendepladser for renovationskøretøjer. Det skal sikres, at vendepladsen overholder renovationselskabets krav og specifikationer.

5.12 Befæstelse, vej

Vej skal befæstes med følgende materiale: Asfalt eller kørefliser med låseknaster, der muliggør kørsel med renovationsbil.

5.13 Befæstelse, stier

Den gennemgående sti A-B, som vist på kortbilag 2, skal befæstes med fast stigrusbelægning og fremstå identisk med eksisterende stigrusbelægning i byparken.

Den gennemgående sti C-D, som vist på kortbilag 2, skal befæstes med asfalt.

Naturstien, som vist på kortbilag 2, skal fremstå som ubefæstet, ekstensivt plejet græsareal.

Ad 5.14

Mulighed for permeable belægninger afklares/vurderes af Slagelse Kommune i forbindelse med § 8 tilladelse.

Ad 5.15

Mulighed for permeable belægninger, herunder græsarmering, afklares af Slagelse Kommune i forbindelse med § 8 tilladelse. Hvis græsarmering er mulig, anbefales denne løsning.

Adgangsstier til boliger og fællesfaciliteter skal være befæstet med asfalt, betonfliser eller fast stigrusbelægning. Sekundære stiforbindelser skal være befæstet med asfalt, OB-belægning, betonfliser eller -belægning eller fast stigrusbelægning.

5.14 Befæstelse, opholdsarealer

Befæstede opholdsarealer og lege/aktivitetsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

5.15 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet med følgende materiale: Asfalt, kørefliser med låseknafter eller græsarmering, der muliggør kørsel med renovationsbil. Parkeringsbåse skal markeres.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må ikke fremføres på facader.

6.3 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

6.4 Tekniske installationer til områdets forsyning

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

6.5 Antenner

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

Ad 6.6

Matrikel 324h er i dag fælleskloakeret. Matrikel 90k er ukloakeret, hvorfor der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Det vurderes, at lokalplanområdet kan separatkloakeres.

Ad 7.2

Med sekundære bygninger menes redskabsskure, cykelskure, drivhuse, affaldsstationer og lignende.

6.6 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes separatkloakeret kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2.

Dele af byggefelterne som ikke anvendes til bebyggelse, må anvendes til opholds- og friarealer, regnvandshåndtering, vejføring, parkering og stier.

7.2 Bebyggelsens placering og omfang delområde 1

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må ikke overstige 40 % for delområdet som helhed. Der må maksimalt opføres 24 boliger med tilhørende fælleshus.

Ny bebyggelse inkl. sekundære bygninger må ikke placeres nærmere end:

5 m fra skel mod vest.

2,5 m fra skel mod nord.

2,5 m fra skel mod øst.

2,5 m fra skel mod syd.

7.3 Bebyggelsens placering og omfang delområde 2

Bebyggelsesprocenten for etageboliger må ikke overstige 60 % for delområdet som helhed. Bebyggelsen må etableres over vej med vejadgang og sti gennem port.

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere nedenstående. Gælder også sekundære bygninger med mindre andet er oplyst.

8,5 m fra skel mod vest.

2,5 m fra skel mod nord.

4 m fra skel mod syd.

Ad 7.4

Sekundære bygninger er skur, pavillon eller lign.

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 8,5 m fra skel mod øst. Mindre, sekundære bygninger må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra skel.

7.4 Bebyggelsens placering omfang delområde 3

Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområde 3, undtaget er sekundære bygninger.

7.5 Etager

Delområde 1

Bebyggelse må maks. opføres i 1 etage.

Delområde 2

Bebyggelse må maks. opføres i 3,5 etager med udnyttelig tagetage.

7.6 Bygningshøjde

Delområde 1

Bygningshøjden må maks. være 5,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Delområde 2

Bygningshøjden må maks. være 12,5 meter fra niveauplan fastsat i henhold til det enhver tid gældende bygningsreglement.

Gældende for begge delområder er, at skorstene og antenner ikke er omfattet af højdebestemmelsen.

7.7 Mindre, sekundære bygninger

Delområde 1

Der må til hver bolig maks. etableres én sekundær bygning i form af skur, drivhus eller en kombination af disse på op til 10 m². Der må opføres redskabsskure, cykelskure, drivhuse, affaldsstationer og andre sekundære bygninger til fælles faciliteter på op til 50 m² pr. bygning.

Delområde 1 og 2

Mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefeltene.

Ad 7.9

Lange, uafbrudte facader kan opleves flade og monotone. Med bestemmelsen ønskes bygninger, som opleves spændende på både kort og længere afstand, og med gode forhold for at skabe interessante kantzoner.

7.8 Bygningsfremspring

Delområde 2

Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må tilbage- og fremrykkes op til 1,3 meter fra bygningsfacaden. Bygningsfremspring må overskride de angivne byggefelter vist på kortbilag 2.

7.9 Forskydning og facadespring

Delområde 1

Bygninger med en længde på over 30 meter skal opbrydes, så de indeholder mindst én forskydning på mindst 0,5 meter.

Delområde 2

Bygninger skal opbrydes hver 12. meter ved lodret facadespring i form af enten forskydning eller ved skift af materialer.

Bygninger skal opbrydes hver 30. meter ved forskydning af tagets rygningshøjde.

7.10 Facadehøjde

Delområde 1

Facadehøjden må ikke overstige 4,5 m. Facadehøjden måles fra terræn eller niveauplan fastsat for bygningen til facadelinjens skæring med overkant tagbeklædning.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Ad 8.1

Udvalgte jordfarver. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt
		
Grønjord	Lys grønjord	Kromoxydgrøn

FACADER

8.1 Facader

Delområde 1

Facader udføres i teglsten eller som pudsede eller vandskurede facader i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid, gerne kombineret med træ-/pladebeklædning på delpartier (mindre end 1/3 af facaden).

Facader kan også opføres i træ, som må fremstå ubehandlet, varmebehandlet eller behandlet med træbeskyttelse i natur eller i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid.

Delområde 2

Facader skal udføres i teglsten eller som pudsede eller vandskurede facader i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Facader kan kombineres med træ-/pladebeklædning på delpartier (mindre end 1/3 af facaden).

8.2 Mindre bygningsdele

Delområde 1 og 2

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 1/3 af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx glas, stål, træ eller skiffer.

8.3 Sekundære bygninger

Delområde 1 og 2

Redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må udføres med træbeklædning eller pladebeklædning. Farver skal være i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Træ må fremstå ubehandlet, varmebehandlet eller behandlet med træbeskyttelse i natur eller ovenstående jordfarve skala. Der må ikke anvendes trykimprægneret træ til beklædning.

8.4 Sokler

Hvis en sokkel er højere end 0,5 m, skal den del, der er højere end 0,5 m, udføres i samme materialer som facaden.

8.5 Ventilationsafkast

Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

TAGE

8.6 Tagform

Inden for hvert delområde skal tage på boliger have samme hældning. Tage kan udføres med udhæng.

Delområde 1

Tage på boligbebyggelse skal udføres som saddeltage uden valm med en hældning mellem 20° og 30° i forhold til det vandrette plan. Tag på fælleshuse kan udføres som saddeltag eller med ensidig taghældning med en hældning mellem 15° og 30° hældning.

Delområde 2

Tage på boligbebyggelse skal udføres som saddeltage med en hældning på 45° i forhold til det vandrette plan.

Ad 8.8

Bebyggelsen i delområde 1 skal arkitektonisk forholde sig til byparken. Taget skal udføres som tagpap, stålplader eller sedum for at synes lettere end eksempelvis tegl. Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.

Bebyggelsen i delområde 2 skal arkitektonisk forholde sig til den bymæssige kontekst, som blandt andet karakterises af saddeltage i tegl.

Ad 8.9

Glansskalaen går fra 0 (helmat) til 100 (helblank).

Ad 8.10

Det betyder, at eventuelle anlæg og installationer skal placeres inden for tagprofilen og integreres i bygningens arkitektur.

Ad 8.13

Såfremt der opføres bebyggelse på delområde 2 skal Slagelse Kommune fjerne den lokalhistoriske skiltning fra delområde 2. Den samlede skiltning kan samles på delområde 3.

8.7 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger kan opføres med eller uden taghældning.

8.8 Tagmaterialer på boligbebyggelse

Delområde 1

Tagbeklædningen skal udføres som tagpap m. listebeklædning eller stålplader, farver skal være neutrale i gråtone eller jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Tage kan også etableres med sedum og tilsvarende egnet beplantning samt dertil egnet tagopbygning. Nævnte muligheder for materialer gælder også fælleshus.

Delområde 2

Tagbeklædning skal udføres i vingetegl.

8.9 Tagmaterialer, genskin

Tagmateriale må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

8.10 Solceller

Der må etableres solceller, såfremt disse nedfældes i tagfladen og ikke medfører blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. I delområde 2 må der kun etableres solceller på tagflader mod byparken og mod gårdrum.

Solceller må ikke placeres på facader eller på terræn.

8.11 Tagvinduer

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt.

8.12 Skorstene

Skorstene eller skorstenspiber skal udføres i neutralt materiale.

SKILTE
8.13 Skilte

Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted. Eksisterende lokalhistorisk skiltning langs stien C-D må bevares og udskiftes. Skiltningen inden for delområde 2 må flyttes til delområde 3.

8.14 Baldakiner og markiser

Der må ikke opsættes baldakiner. Markiser må kun opsættes over vinduespartier på havesiden af hver bolig inden for delområde 1.

8.15 Flag

Der må opsættes 1 fælles flagstang i hhv. delområde 1 og delområde 2

VINDUER**8.16 Vinduer**

Vinduesrammer og karme skal udføres i træ, træ/alu eller som komposit.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING**9.1 Fælles friarealer, beplantning**

Beplantning inden for fælles friarealer skal ske med egnskarakteristiske træer og buske. En oversigt over disse findes på kortbilag 4. Der kan herudover etableres frugttræer- og buske.

9.2 Fælles friarealer, beplantning og indretning

De fælles friarealer, markeret på kortbilag 2, skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

9.3 Bevaringsværdig beplantning

Delområde 3

De 5 eksisterende lindetræer, som markeret på kortbilag 2, skal bevares.

Ad 9.1

Der skal med beplantningstyper og -pleje sikres en god sammenhæng mellem lokalplanområdet og omkringliggende bypark.

Ad 9.2

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

Ad 9.3

For at skabe sammenhæng med parkstrøget mod havnen, skal de fem eksisterende lindetræer i delområde 3 bevares. På denne måde fastholdes en del af de stringente rækker af lindetræer på begge sider af Gl. Banegårdsplads.

Der findes også lindetræer i den resterende del af byparken. For at skabe sammenhæng mellem boligbebyggelsen og byparken anbefales det derfor at bevare eller genplacere eksisterende lindetræer i delområde 1 og 2.

Slagelse Kommune har registreret en sammensætning af mindre planter, på to eksisterende forhøjninger, som med fordel kan flyttes til områder, hvor man ønsker at etablere ny vegetation, så fremt forhøjninger udjævnes. Forhøjningerne er markeret på bilag 5.

Ad 9.4

En oversigt over egnskarakteristiske træer og buske findes på kortbilag 4.

Ad 9.5

Hegnet i østligt skel, skal sikre, at boligerne ikke generes af biler på parkeringsområdet på matrikel 324b, og skal derfor være lukket.

Hegn omfatter også levende hegn, herunder hæk og hegn med beplantning. Bestemmelsen skal sikre den visuelle forbindelse mellem området og byparken, og at der fortsat er nem adgang til og igennem byparken.

BEPLANTNING VED PARKERING

9.4 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealer skal omgives af levende hegn og kan suppleres med egnskarakteristiske træer.

HEGN

9.5 Hegn

Der skal etableres lukket hegn i østligt skel, som vist på kortbilag 2, i maks. 1,4 meter. Hegnet må beplantes.

I delområde 1 må etableres hegn ud fra mur i mellem to sammenhængende boligenheder i maks. 1,2 meter.

Der må ikke etableres hegn i skel mod nord i delområde 1.

Der må ikke etableres hegn mellem delområde 1 og 2, undtaget er parkeringsområdet.

Der må ikke etableres hegn i skel mod vest.

Der må ikke etableres hegn mellem delområde 2 og 3.

Der må ikke etableres hegn mod syd i delområde 3.

Herudover må der ikke etableres hegn, som besværliggør adgangen igennem området og som visuelt bryder forbindelsen mellem lokalplanområdet og byparken.

TERRÆNREGULERING

9.6 Terrænregulering

Eksisterende høje, markeret på kortbilag 5, må reguleres ned til omkringliggende terrænhøjde. Terrænregulering over +/- 0,7 m, inden for den øvrige del af lokalplanområdet, skal godkendes af Slagelse Kommune.

9.7 Terrænregulering, handicap

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap. Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER

9.8 Fælles friarealer

Delområde 1 og delområde 2

Der udlægges fælles friarealer som vist på i princippet på kortbilag 2.

Inden for de fælles friarealer må der anlægges nyttehaver, opholdsmuligheder, legeplads, boldbane eller lignende samt etableres løsninger til håndtering af regnvand.

9.9 Oplag forbudt

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag.

9.10 Oplag

Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.11 Renovation

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Slagelse Kommune. Der må placeres delvist nedgravede molokker.

Ad 9.8

Det er hensigten, at friarealerne skal indrettes, så de tilgodeser opholds- og bevægelsesmuligheder for de aldersgrupper, som boligerne henvender sig til.

Ad 9.11

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald/husholdningsaffald.

Ad 9.12

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

Ad 9.14

Regnvandsafstrømningen skal, ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på kloaknet. For at opnå den nødvendige reduktion kan regnvandet forsinkes, og via regnvandsbassin eller lignende ledes til regnvandsledning.

Et fælles regnvandsbassin i delområde 3 skal etableres i samarbejde med Slagelse Kommune. Det maksimale areal som bassinet må fylde er fastsat efter, at området omkring bassinet skal kunne bearbejdes og bassinet indgå som en del af det rekreative område.

Med en løsning under terræn menes rør, tanke eller lignende, som ligeledes skal forsinke regnvandet, inden det ledes til regnvandsledning.

9.12 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hvert delområde. Belysning skal placeres hensigtsmæssigt, så det ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

Delområde 1 og delområde 2

Lyskilder til belysning af parkeringsarealer skal udføres som parkbelysningsarmaturer med en lyspunkthøjde på max. 3,5 m.

Lyskilder til belysning af stier skal udføres af pullertbelysning på maks. 1 m.

Lyskilder til belysning af indgange skal udføres som vægbelysning.

9.13 Lyskilder langs vej og sti A-B

Lyskilder langs vej skal være ens.

Lyskilder langs sti A-B skal være ens.

9.14 Regnvandshåndtering

Der skal etableres løsninger til håndtering af regnvand. Regnvandsafstrømning skal forsinkes til 2 l/s/ha, inden det ledes til regnvandsledning.

Inden for delområde 3 må der etableres et fælles regnvandsbassin til forsinkelse af regnvand. Arealet på bassinet må maksimalt udgøre 1.000 m². For at opnå kravet, kan der inden for de enkelte delområder suppleres med løsninger på terræn i form af grøfter, render eller lignende og / eller lukkede systemer under terræn.

Ad 10.1

Matrikel 324h er i dag fælleskloakeret. Matrikel 90k er ukloakeret, hvorfor der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Det vurderes, at lokalplanområdet kan separatkloakeres.

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:
a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloaksystem.

10.2 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.

10.3 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regnvand.

10.4 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det ved støjberegning er sikret, at bebyggelsen indvendigt og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj og støj fra virksomheder, der overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af fælles adgangsvej, fælles arealer og anlæg samt offentligt tilgængelige stier.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden kommunens tilladelse.

11.4 Pligt

Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte fællesvej og offentligt tilgængelige stier.

11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når der er mindst to ejere af området.

11.6 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal efter krav fra Slagelse Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

SERVITUTTER

12.1 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 13.1

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, med mindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

13.1 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse mv., der er indeholdt i planen.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriation er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planlovens § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1253

Lokalplan 1253 er i henhold til planlovens §24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 20. december 2021.

Lokalplan 1253 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. april 2022.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Redegørelsen er en uddybende beskrivelse af lokalplanens bestemmelser. Indholdet er en forklarende tekst og eventuelle illustrationer, der i sig selv ikke er bindende.

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det som udgangspunkt i 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

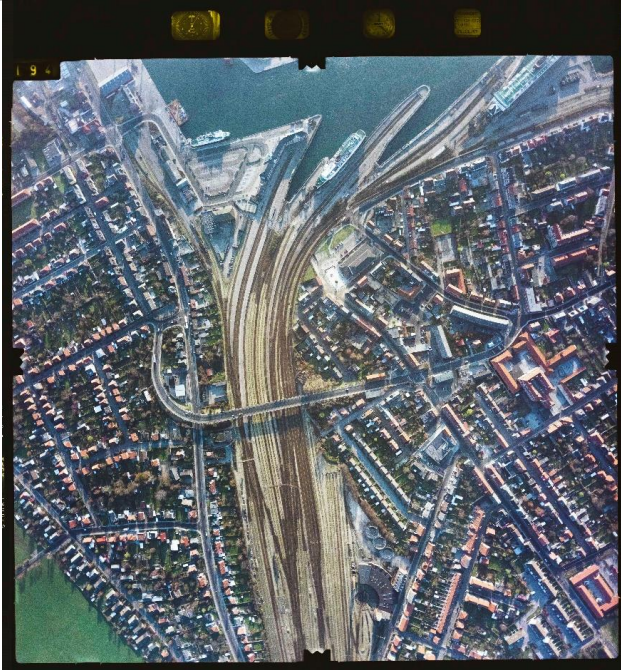
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

LOKALPLAN 1253's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Baggrunden for lokalplanen er ønsket om at tilbyde boliger med en attraktiv, bynær beliggenhed i Halsskov med tilknytning til både bypark og havneområde. Lokalplanområdet udgør en del af de tidligere banerealer, som efter DSB's rømning har henligget som bypark.

Den gamle banestrækning aflæses tydeligt i byparkens form. Den grønne kile placerer sig parallelt med Tårnborgvej med åbning mod det tidligere færgeleje i havnen. Byparken benyttes i dag til rekreative formål. Mod øst og vest afgrænses lokalplanområdet af bymæssig bebyggelse



Luftfoto 1992. Fra Museum Vestsjællands arkiv.

i form af villaer, mindre erhverv samt butikker, bibliotek og kulturhus. Mod nord fortsætter byparken, og mod syd afgrænses området af vejforløbet Gl. Banegårdsplads.

Formål

Formålet med lokalplanen er at danne grundlag for boliger i den sydlige del af Korsør Bypark. Herunder at opdele området i 3 delområder, hvoraf to af områderne danner ramme om boliger. I delområde 1, med placering længst inde i byparken, gives mulighed for at opføre tæt-lav boliger. Boligerne henvender sig til seniorer, som ønsker at flytte i mindre boliger, bo centralt med tæt forbindelse til rekreative områder og ikke mindst at indgå i et fællesskab. I delområde 2, mod Gl. Banegårdsplads, gives mulighed for at opføre etageboliger. Et tredje delområde, i forlængelse af delområde 2, udlægges til rekreative formål med mulighed for at etablere et fælles regnvandsbassin for den samlede boligbebyggelse.

Lokalplanen har endvidere til formål at fastlægge principper for området med hensyn til placering, omfang og arkitektonisk udtryk af bebyggelse samt parkeringsareal, friareal og vejadgang. Af hensyn til områdets anvendelse som bypark har lokalplanen også til formål at bevare offentlighedens adgang til og igennem byparken. Ved endelig vedtagelse af lokalplanen ændres områdets status fra landzone til byzone.

Indhold

Som samlet boligområde vil bebyggelsen fremstå højest mod havnen og lavest mod byparken. Tre eksisterende stiforbindelser bevares og sikrer fortsat offentlig adgang gennem parken. Vejadgang planlægges fra Gl. Banegårdsplads, og videre til delområde 1 via delområde 2.

Delområde 1

Delområdet danner ramme om seniorbofællesskabet med i alt 24 boliger. Bebyggelsen udføres som tæt-lav boliger i maksimalt 1 etage. Hver bolig planlægges med både private og semi-private uderum. Herudover etableres udendørs fælles opholdsarealer og -faciliteter. Bofællesskabets arealer grænser op til byparken og placerer sig dermed midt i et grønt, rekreativt område.

Bebyggelsen opdeles i to klynger med 10 - 14 boliger i hver klynge. De to klynger udgør til sammen 4 rækker af boliger. Rækkerne af boliger udføres med saddeltag med udhæng og spring i facaden, som skaber interessante og brugbare kantzoner. I hver klynge indrettes opholdsområder, hvor fællesskabet kan dyrkes. Opholdsområderne fungerer også som adgangsområde til



Området i dag (2021). Foto i retning mod biblioteket.

boligerne, hvor placeringen af indgangspartierne mod hinanden er med til at understøtte fællesskabet. På boligernes modsatte side indrettes private haver med mindre terrasser. Klyngerne orienteres øst-vest i længderetningen af byparken, således at der til hver bolig tilhører uderum med gode sol- og læforhold. Til hver bolig hører et mindre, privat skur placeret i haven. Et centralt placeret fælleshus, danner ramme om det store fællesskab. Fælleshuset placerer sig i forlængelse af de fælles friarealer og i tæt forbindelse til byparken. I forbindelse med friarealerne kan der etableres mindre løsninger til håndtering af regnvand i form af render, grøfter eller lignende.

Parkeringsarealerne placeres centralt ved indkørsel til området, med ligelig afstand til boligklyngerne og gode adgangsforhold til affaldsplads og øvrige fællesfaciliteter. Parkeringsområdet skal fremstå grønt med levende hegn og kan suppleres med opstammede træer.

Delområde 2

Delområdet planlægges som etageboliger i maksimalt 3,5 etager. Bebyggelsen udformes som randbebyggelse langs den eksisterende stiforbindelse mellem Gl. Banegårdsplads og Halskovvej. Ved omkring midten af bebyggelsen etableres vejadgang fra Gl. Banegårdsplads. Bebyggelsen kan udføres som en uafbrudt randbebyggelse med vejadgang gennem en port. Vejadgangen tilgodeser cyklister og gående, således at den eksisterende forbindelse gennem byparken beholdes.

Visuelt forholder bebyggelsen sig til nærområdet med karakter af byhus. Tage udføres som sadeltage i tegl, og facader i tegl som primært materiale. For at bryde den lange facade, udføres denne med både lodrette skift i form af enten forskydning eller skift i materialer, og vandrette skift ved forskydning af tagets rygningshøjde.

Langs kanterne af bebyggelsen kan med fordel etableres grønne og/eller aktive kantzoner. Kantzonerne skaber overgang mellem beboelse, ankomst og de fælles uderum og kan udformes som private terrasser, cykelparkering, adgangsarealer, bænke mm.

Det primære fælles opholdsareal er placeret i gårdrummet mod byparken. Området skal tilgode alle aldersgrupper og kan derfor indrettes med inventar til både ophold, leg og aktivitet. I forbindelse med friarealerne kan der etableres mindre løsninger til håndtering af regnvand i form af render, grøfter eller mindre bassiner.

Parkeringsområdet placeres i midten af gårdrummet i forbindelse til parkeringsområdet til delområde 1. Parkeringen skal afskærmes af levende hegn for visuelt at integrere parkeringen som en del af udeområdet.

Delområde 3

Delområdet bevares som rekreativt areal, hertil regnvandshåndtering. Det forventes at der etableres et fælles regnvandsbassin for den samlede bebyggelse. Med landskabsbearbejdning og beplantning vil bassinet fremstå som en integreret del af området. Hertil kan der etableres opholdsområder eller elementer som understøtter aktiviteter omkring regnvandsbassinet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2021

Kommuneplanens hovedstruktur

Korsør Masterplan

Lokalplanen er i tråd med de udviklingspotentialer, som masterplanen for Korsør sætter fokus på. Her er Halsskov ét af de 12 fokusområder, der betragtes med særligt potentiale.

Masterplanen er bl.a. baseret på Udviklingsplan Korsør, som er udarbejdet af §17 stk. 4-udvalget "Korsør – Byen møder vandet" (2017). I masterplanen beskrives, hvordan området omkring Gl. Banegårdsplads fremstår tomt, og hvordan bydannelse og nye boligbebyggelser vil kunne skabe et mere sammenhængende Halsskov. Herudover er der fokus på fremtiden for Korsør Bibliotek og Halsskovvej, som engang udgjorde et levende strøg gennem det centrale Halsskov.

Kommuneplanens retningslinjer

1.1.4 Befolkningens adgang til friluftsarealer skal fremmes. Grønne områder og forbindende stier skal være en del af byudlæggene.

1.2.3 Nye lokalplaner for boliger skal sikre et attraktivt og varieret udbud af boliger. Der skal være fokus på at skabe variation i ejerformer, boligtyper og boligstørrelser. Bofællesskaber og andre fællesskabsorienterede boformer skal tilgodeses.

4.1.3 Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for klimazonen for oversvømmelse, skal den mulige risiko for oversvømmelse vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg.

4.2.3 Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse i byerne skal der reserveres plads til håndtering af regnvand. Det skal sikres, at regnvandet ikke skaber problemer for lokalområdet. Det kan ske med krav til byggeriet og anlæggets placering og udformning samt sikring af områder til regnvandshåndtering.

4.4.2 Ved lokalplanlægning skal man forholde sig til den mulige risiko for høj grundvandsstand.

4.4.4 I områder med høj grundvandsstand skal håndteringen af regnvand ske på andre måder end ved nedsivning via faskiner.

4.4.6 Nedsivning inden for forurenede arealer på vidensniveau 0, 1 og 2 tillades ikke, med mindre en risikovurdering viser, at der ikke er spredningsrisiko ved en nedsivning på arealet.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 2.3B25, hvorom gælder:

Plannummer: 2.3B25

Rammenavn: Gammel baneterræn/Bypark

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etagebebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse

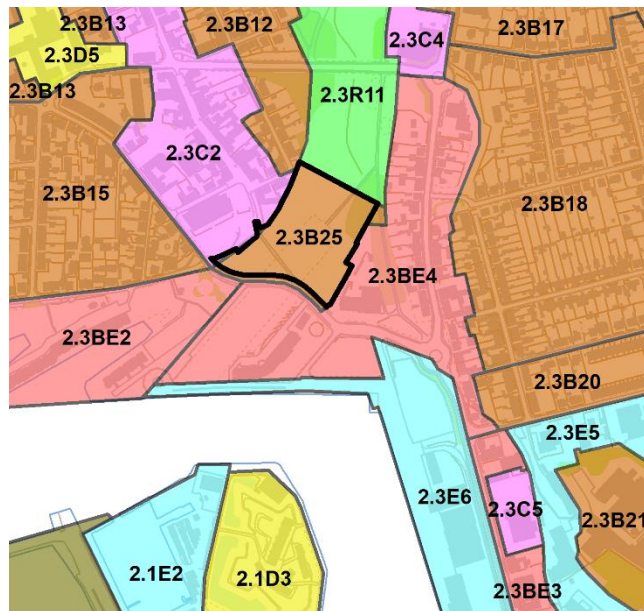
Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: Etageboligbebyggelse 60% beregnet ud fra området som helhed. Tæt-lav 40% beregnet ud fra området som helhed.

Maks. etageantal og højde: Etageboligbebyggelse 3,5 etager. Tæt-lav 1,5 etage.

Øvrige bestemmelser: Etageboligbebyggelse må kun etableres ud mod Gamle Banegårdsplads. Der skal være stiforbindelse gennem området, så offentlighedens adgang gennem parken sikres, og så forbindelsen mellem parken og havnen fastholdes. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjeteamet 4 Klimatilpasning.



Kommuneplanramme 2.3B25

Lokalplan 1253 er i overensstemmelse hermed.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i landzone men ændrer zonestatus til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan. Arealet er vist på side 6.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering over +/- 0,7 m skal godkendes af Slagelse Kommune. Dog tillades terrænregulering af to landskabsbearbejdede forhøjninger, markeret på bilag 5, således af disse tilpasses til det omkringliggende terræn.

EKSISTERENDE FORHOLD



Eksisterende forhold (2021). Skråfoto fra Kortforsyningen set fra vest.

I dette afsnit gennemgås de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet.

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er beliggende i Korsør Bypark. Der findes ingen eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet. Vest for lokalplanområdet ligger Korsør Bibliotek og Halskov Torv mellem en blanding af byhuse, villaer og etageboliger i op til 3 etager. Mod øst grænser planområdet op til et tidligere lægehus, og en gennemgående stiforbindelse som løber langs kanten af byparken. På modsatte side af stien ligger en række af byhuse med facader mod Tårnborgvej. Mod syd findes et stort, åbent areal og den tidligere, nu fredet, stationsbygning, som i dag huser Fødevarestyrelsen.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet støder op til Gl. Banegårdsplads, men der findes i dag ingen vejadgang til lokalplanområdet.

Kollektiv trafikbetjening

Ved Gl. Banegårdsplads findes busforbindelse 908 med rute mellem Korsør Station og Udsigten. Inden for 300 meter findes yderligere to busforbindelser med hhv. rute mellem Korsør Station – Stignæs Havn el. Skælskør Busterminal og rute Korsør Station – Slagelse Skovsø.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger inden for Broskolens skoledistrikt. Skolen er beliggende omkring 1 km fra lokalplanområdet. Inden for ligeledes 1 km findes Slagelse Dagleje, en daginstitution og tre private dag- og pasningstilbud.

Landskabelige og rekreative forhold

Det tidligere opmarchareal er markeret som byrum på begge sider af Gl. Banegårdsplads og således også i lokalplanområdet. Byrummet defineres af en grusbelægning og stringente rækker af mindre træer. Generelt fremstår området åbent med en høj grad af landskabsbearbejdning. Overgangen fra det tidligere opmarchareal til bypark er markeret ved to trekantede forhøjninger. Via stier er området godt forbundet med omgivelserne.

Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafgrænsningen:

Matr.nr. 324h, Korsør Bygrunde

Tinglyst: 23 september 2013

Titel: Deklaration om pumpestation og trykledning

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune (SK Spildevand A/S)

Matr.nr. 324h, Korsør Bygrunde

Tinglyst: 29 oktober 2018

Titel: Deklaration om fjernvarmeledninger

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune (SK Varme A/S)

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter.

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Det er bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde

NATUR- OG MILJØFORHOLD

Her gennemgås de miljøforhold, som lokalplanen kommer til at berøre.

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er kortlagt både på vidensniveau (V1) og (V2) efter Lov om forurennet jord (LFJ) (LBK nr. 282 af 27. marts 2017). Lokaltiteter på matriklerne er 325-00240.



Registreret jordforurening. Vidensniveau I (blå) og II (rød).

Ved ændring af arealanvendelse til følsom anvendelse som boliger, børneinstitutionen, skoler, offentlige legepladser samt ved jordarbejder skal der, via Slagelse Kommune, søges om tilladelse jf. §8 i LFJ. I denne forbindelse vil det afklares, om det er muligt at etablere permeable belægninger.

Hele området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Ved bortskaffelse og håndtering af jord fra matriklerne skal det forinden anmeldes til kommunen i henhold til jordflytningsbekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015.

Da lokalplanen omhandler opførelse af et boligområde på matriklerne, skal gøres opmærksom på, at ejer/bruger skal sikre, at de øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af matriklerne ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning, jf. § 72 b i LFJ.

Grundvand

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet er beliggende i et område med høj grundvandsstand, hvilket betyder, at regnvand ikke kan ledes til nedsivning i faskiner. Den konkrete betydning af den høje grundvandsstand, i forhold til håndtering af regnvand, vil afklares i det videre forløb, når det konkrete projekt skal projekteres og realiseres.



Kystforhold og klimatilpasning.

Oversigtskort over arealer indenfor klimazone (skraveret) og risikoområder (rød)

Kystforhold og klimatilpasning

Lokalplanområdet omfatter kystnært areal i byzone, jf. planlovens § 16, stk. 4. Området er placeret mellem eksisterende bebyggelse med blandede boligtyper og et spænd i bygningshøjde mellem 1,5 og 3 etager. Lokalplanen giver mulighed for at opføre hhv. 1 og 3,5 etager. Tættest mod kysten tager randbebyggelsens skala, form og materialitet udgangspunkt i den bymæssige kontekst. Den planlagte bebyggelse vurderes derfor ikke i væsentlig grad at påvirke den visuelle oplevelse fra kysten.

Lokalplanområdet er nationalt udpeget som risikoområde for oversvømmelser og omfattet af klimazone for oversvømmelse. Lokalplanområdet er beliggende i kote 2-2,5. Klimazonen dækker til og med 3 meter og skal sikre, at der ved planlægning af ny byudvikling i områder, der er, eller kan blive oversvømmelsestruet inden for projektets levetid, planlægges efter den fremtidige oversvømmelsesrisiko. Inden for klimazonen skal nye anlæg og bebyggelse sikres i forhold til oversvømmelse indtil 2 meter. Idet lokalplanområdet omfatter arealer i kote 2 og er et nationalt udpeget risikoområde, som kan være særligt udsat i forhold til oversvømmelse ved vandstandsstigning i Storebælt, anbefales det, at der etableres afværgeforanstaltninger ved nybyggeri. Afværgeforanstaltninger kan eksempelvis udføres ved at hæve terrænet, eller udføre bebyggelsen med sokler således at gulve ligger højere end terræn.

Natur

Efter besigtigelse vurderer Slagelse Kommune, at der ikke er beskyttet natur inden for området. Lokalplanområdet ligger 1,35 km væk fra Natura2000 område nr. 116, Centrale Storebælt og Vresen, og vurderes ikke at have negativ påvirkning på Natura2000 områdets naturtyper og arternes levesteder. Inden for en kilometer af lokalplanområdet er der registreret flere arter af flagermus. Slagelse Kommune vurderer ikke, at der i det tiltænkte projektområde findes egnede levesteder for disse. Slagelse Kommune vurderer, at der i området kan forefindes markfirben og andre bilag IV arter. Dog vurderes det ikke at disses yngle- eller rasteområdet ødelægges ved etableringen af boliger i planområdet.

STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

I forbindelse med lokalplanlægningen er støjbidraget fra hhv. Tårnborgvej og Gl. Banegårdsplads blevet beregnet til følgende:

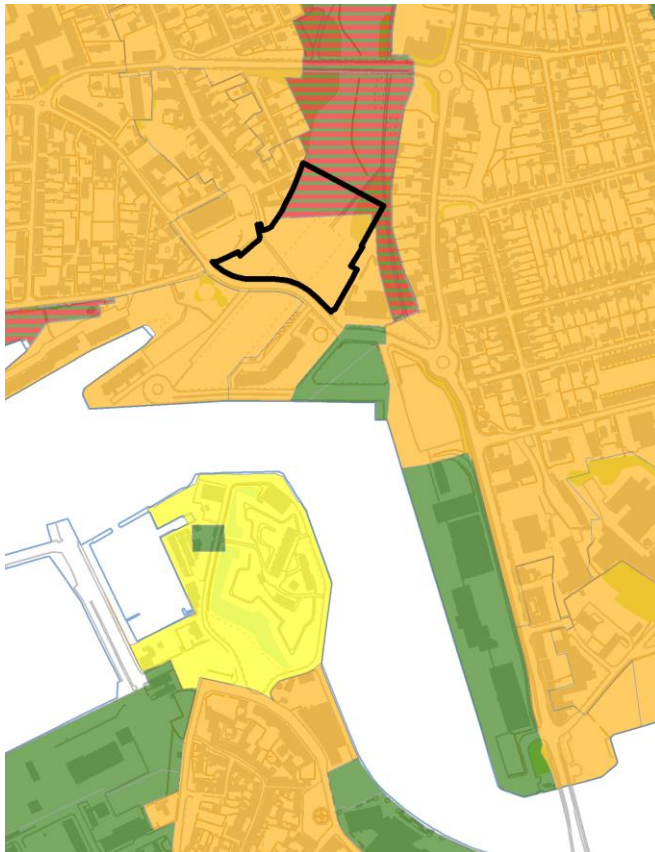
Bidrag fra vejtrafik fra Gl. Banegårdsplads er 52 dB Lden.

Bidrag fra vejtrafik fra Tårnborgvej er 55 dB Lden.

Eftersom den vejledende grænseværdi er 58 dB Lden, vurderes den vejledende støjgrænseværdi for den planlagte bebyggelse ikke at være overskredet.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.



Eksisterende kloakopland.

Ukloakeret opland (rød/grå skravering), fælleskloakeret opland (orange).

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet består af en del af matrikel 324h, Korsør Bygrunde og en del af matrikel 90k, Tårnborg Hgd., Korsør Jorder. Matrikel 324h er i dag fælleskloakeret, og matrikel 90k er ukloakeret. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, før området kan tilsluttes kloak. SK Forsyning orienterer, at lokalplanområdet kan separatkloakeres.

Hertil skal der gøres opmærksom på, at SK Forsyning har en fællesledning løbende i øst-vestgående retning, tæt ved den eksisterende stiforbindelse.

Regnvandshåndtering

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det ledes til kloak. For at opnå tilbageholdelseskravet skal der integreres løsninger til regnvandshåndtering. Nedsivning er grundet den kortlagte jordforurening problematisk. Derfor må regnvand fra befæstede arealer som udgangspunkt ikke nedsive. Muligheden for permeable belægninger vurderes af Slagelse Kommune i forbindelse med det konkrete byggeprojekt og §8-tilladelse.

I delområde 3 kan der etableres et fælles regnvandsbassin for den samlede bebyggelse. Bassinet skal indgå som et rekreativt element og må maksimalt udgøre 1.000 m². For at kunne indeholde den samlede mængde af regnvand skal bassinet have en vis dybde. Eftersom området har høj grundvandsstand, forventes dette at være afgørende for bassinets maksimale dybde. Dybden af bassinet fastsættes i det videre forløb. Hertil kan der inden for hvert delområde suppleres med opsamling af regnvand i rander, grøfter eller lignende, eller i lukkede systemer under terræn. Alle løsninger på terræn skal have et naturligt udseende og fremstå som en integreret del af udeområderne.



Eksisterende fællesledning. Placering af eksisterende fællesledning i delområdet 2.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Handicaptilgængelighed

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

Lokalplanområdet separatkloakeres, således at spildevand ledes til rens anlæg og regnvand til regnvandsledning. Regnvand ledes til eksisterende opland ved den gamle banegårdsbygning, hvorfra det ledes til Storebælt via regnvandsudløbet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af SK Vand A/S. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Vand A/S skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet kan forsynes med fjernvarme.

MUSEUMSLOVEN

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.

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Nyere tids interesser

Museum Vestsjællands kontrol viser, at en del af lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljøkerne *Korsør Færgehavn* i Kommuneplan 2021. Afgrænsningen omfatter en stor del af matrikel 324h og slutter uden for lokalplanområdet. Afgrænsningen kan ses i næste afsnit "Kulturhistorie". Kulturmiljøet indeholder primært det tidligere overfartsanlæg omkring havnen og har til formål at tydeliggøre og fastholde fortællingen om station, færgehavn og biltrafik som bindeled mellem landsdele. Særligt påpeges de let aflæselige "retninger" i bygninger, anlæg og byrum, som følger de gamle færgelejers skår i kystlinjen, som vigtige. Såfremt der opføres bebyggelse i byparken, anbefales det derfor at bevare/ og eller tydeliggøre disse i byrummet udfor den gamle stationsbygning.

Arkæologi/jordfund

Herudover vurderer museet, at der sandsynligvis ikke er bevaret væsentlige arkæologiske interesser eller jordfund på planarealet.

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

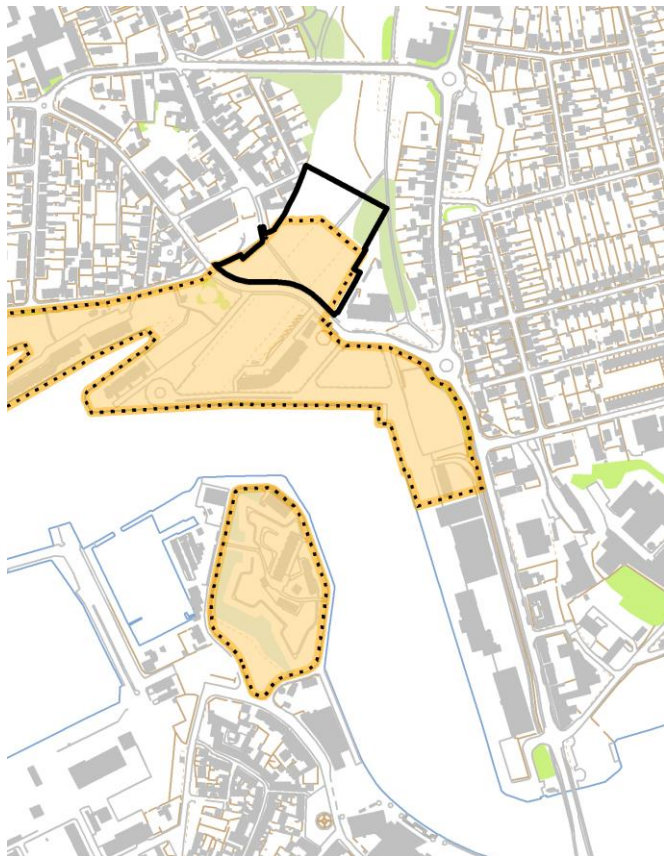
4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail: plan@vestmuseum.dk

KULTURHISTORIE



Kulturmiljøkerne. Afgrænsning af kulturmiljøet.

MILJØVURDERING

Kulturmiljø

En del af lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljøkerne i Kommuneplan 2021. Udpegningen omfatter en del af lokalplanområdet, men udgør primært havneområdet. Afgrænsningen af kulturmiljøet, Korsør Færgehavn, kan ses på kortet til venstre.

Kulturmiljøet er karakteriseret ved de fysiske spor af den tidligere togdrift og færgeoverfart, og bærer et tydeligt funktionelt præg med markante bygninger og anlæg i stor skala. Det gamle opmarchareal ved den tidligere banegårdsbygning og færgelejerne er bevaret som parkstrøg med forbindelse til Korsør Bypark. Parkstrøget er udformet som et grusbelagt allé med dobbelte rækker af lindetræer. Den samlede bebyggelsesplan er fastlagt med øje for at bevare den vigtige forbindelse mellem bypark og havneområde ved blandt andet:

At etablere vejadgang og stiforbindelse i parkens længderetning og i samme område som eksisterende parkstrøg, at fastholde visuel forbindelse til havnen ved enten opdelt randbebyggelse eller port, at fastholde delområde 3 som grønt område således, at der fortsat er grønne områder på begge sider af vejforløbet Gl. Banegårdsplads. På baggrund af nævnte, og ikke mindst at parkstrøget nedenfor vejforløbet Gl. Banegårdsplads bevares, vurderer administrationen at planområdet kan udvikles til boligformål uden større påvirkning af kulturmiljøet.

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8, stk.2, jf. kriterierne i lovens bilag 3.

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

Sammenfatning fra miljøvurderingsscreeningen

Slagelse Kommune har foretaget en screening af planmaterialet. Lokalplanen sikrer rammerne for boligbebyggelse i den sydlige del af Korsør Bypark. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområde 2.3B25 som bestemmer anvendelsen til boliger. Lokalplanen omfatter et areal på cirka 16.000 m², og danner grundlag tæt-lav bebyggelse og bebyggelse i form af etageboliger. I alt kan der opføres omkring 50-60 boliger.

Risikoområde, klimazone og kystnærhedszone

Lokalplanområdet er nationalt udpeget som risikoområde for oversvømmelser, og omfattet af klimazone for oversvømmelse. Klimazonen dækker til og med 3 meter, og dermed også lokalplanområdet som er beliggende i kote 2-2,5. Indenfor klimazonen, skal nye anlæg og bebyggelse sikres i forhold til oversvømmelse indtil 2 meter. Idet lokalplanområdet ligger på grænsen til dette, anbefales det at etablere afværgeforanstaltninger ved nybyggeri. Hertil er lokalplanområdet beliggende i kystnært areal i byzone. Lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelse mod byparken i maksimalt 1 etage (delområde 1). Placeringen, omfanget og udformningen af bebyggelsen, vurderes ikke i væsentlig grad at påvirke den visuelle oplevelse af kysten. I retning af havneområdet, gives der mulighed for at opføre etageboliger i maksimalt 3,5 etager (delområde 2). Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens placering og omfang med henblik på at bevare offentlig adgang og forbindelse gennem parken, samt arkitektonisk sammenhæng med den omkringliggende bebyggelse. Lokalplanen er med til at sikre, at ny bebyggelse ikke virker unødigt dominerende i bybilledet.

Jordforurening

Lokalplanområdet er beliggende i DSBs tidligere baneterræn, og er kortlagt som forurenet på vidensniveau 1 og vidensniveau 2. Jordforureningen vurderes ikke at være en begrænsning for at udlægge arealet til boligformål.

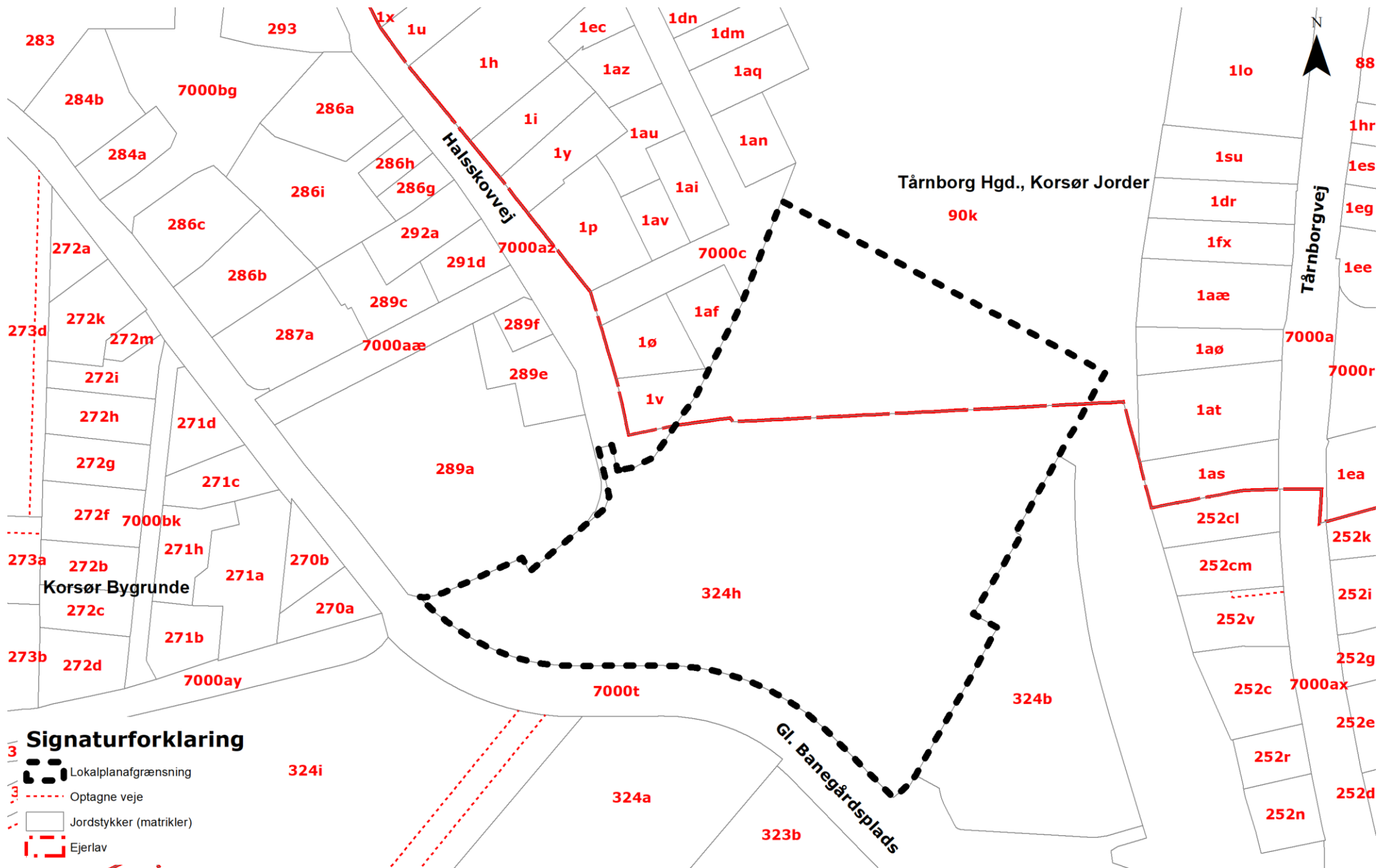
Kulturmiljø

En del af lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljøkerne i Kommuneplan 2021. Udpegningen omfatter en del af planområdet, men udgør primært havneområdet. Kulturmiljøet er karakteriseret ved de fysiske spor af den tidligere togdrift og færgeoverfart, og bærer et tydeligt funktionelt præg med markante bygninger og anlæg i stor skala. Det gamle opmarchareal ved den tidligere banegårdsbygning og færgelejerne er bevaret som parkstrøg med forbindelse til Korsør Bypark. Den samlede bebyggelsesplan er fastlagt med øje for at bevare den vigtige forbindelse mellem park og havneområde.

Vejadgang og parkering

De trafikale forhold i området vurderes ikke at blive væsentligt påvirket, som følge af realisering af lokalplanen. Der vil blive etableret vejadgang til lokalplanområdet via Gl. Banegårdsplads og etableret parkering på terræn efter kommunens parkeringsnormer.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

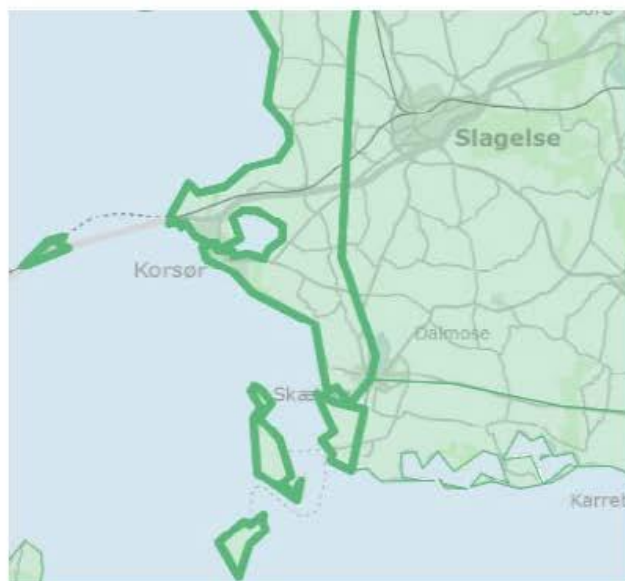


BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN FOR DELOMRÅDE 1



BILAG 4: EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE

Vestkyst Sjælland



Alm. hvidtjørn	<i>Crataegus laevigata</i>
Alm. hylde	<i>Sambucus nigra</i>
Alm. hæg	<i>Prunus padus</i>
Alm. røn	<i>Sorbus aucuparia</i>
Ask	<i>Fraxinus excelsior</i>
Bened	<i>Euonymus europaeus</i>
Blågrøn rose	<i>Rosa dumalis</i>
Bævreasp	<i>Populus tremula</i>
Bøg	<i>Fagus sylvatica</i>
Dunbirk	<i>Betula pubescens</i>
Engriflet hvidtjørn	<i>Crataegus monogyna</i>
Femhannet pil	<i>Salix pentandra</i>
Fuglekirsebær	<i>Prunus avium</i>
Gråpil	<i>Salix cinerea</i>
Hassel	<i>Corylus avellana</i>
Havtorn	<i>Hippophaë rhamnoides</i>
Hunderose	<i>Rosa canina</i>
Koralhvidtjørn	<i>Crataegus rhipidophylla</i>
Kristtorn	<i>Ilex aquifolium</i>
Kvalkved	<i>Viburnum opulus</i>
Rød kornel	<i>Cornus sanguinea</i>
Rødel	<i>Alnus glutinosa</i>
Seljepil	<i>Salix caprea</i>
Skovabild	<i>Malus sylvestris</i>
Skovfyr	<i>Pinus sylvestris</i>
Slåen	<i>Prunus spinosa</i>
Småbladet lind	<i>Tilia cordata</i>
Spidsløn	<i>Acer platanoides</i>
Stilkeg	<i>Quercus robur</i>
Storbladet elm	<i>Ulmus glabra</i>
Tørst	<i>Frangula alnus</i>
Vortebirk	<i>Betula pendula</i>
Vrietorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Æblerose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Øret pil	<i>Salix aurita</i>

BILAG 5: FORHØJNINGER

