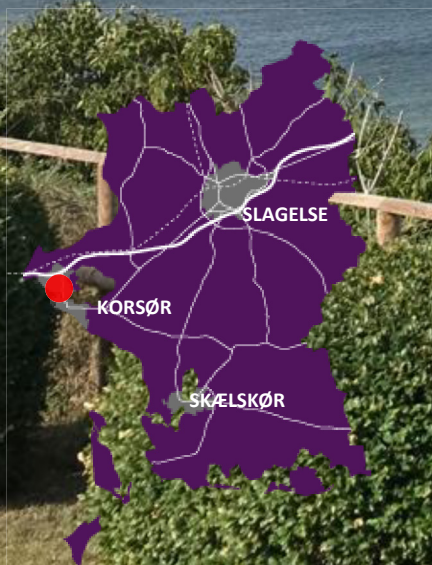




LOKALPLAN NR. 1303

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12

HALSSKOV KULFYR

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanens formål er at bevare det fredede Halsskov Kulfyr og den bevaringsværdige tidligere fyrmesterbolig samt muliggøre, at fyrmesterboligen, kulfyret og udearealer kan anvendes som et offentligt tilgængeligt rekreativt område og formidlingscenter.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 26. september 2025 til den 21. november 2025.

Slagelse Kommune har modtaget 5 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- I §1.5 er det tydeliggjort, at stier ikke skal, men kan etableres.
- I §3 er det fjernet, at området kan anvendes til café.
- Stiudlæg på skrænten mellem fyrmesterboligen og Strandvejen er fjernet fra §5.2 samt fra bilag 2.
- Afstanden på 0,5 m fra stier til skel i §5.2 er fjernet, og der er i bilag 2 indsat et bælte af bevaringsværdig beplantning mod nabomatriklen. I §9.2 er muligheden for at fjerne beplantning ved etablering af en sti fjernet, hvorved der sikres en afstand mellem stier og skel.
- Det er præciseret i kommentaren til §5.3, hvor mange parkeringspladser der maksimalt kan etableres inden for området.
- Ved §8.8 er der indsat mulighed for at opsætte et skilt ved trappen ved Strandvejen.
- Ved §9.1 er det specificeret, at der ikke må hegnes på ubebyggede arealer på kortbilag 2, hvis både kulfyret og den tidligere fyrmesterbolig inddrages til formidlingscenter.
- Ved §10.1 er det tilføjet, at etablering af vejadgang og parkering kræves, hvis den tidligere fyrmesterbolig og mindre tilknyttede bygninger får ny anvendelse.
- 'Fredet beplantning' er ændret til 'Bevaringsværdig beplantning' i bilag 2.



REVVEJ 61 OG LYGTETAKKEN 19

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM.....	2
INDLEDNING.....	3
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	5
§ 1 FORMÅL.....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	14
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER ...	14
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1303.....	16
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	17
BILAG 1: MATRIKELKORT.....	32
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	33
BILAG 3: SAVE-VURDERING AF REVEJ 61	34
BILAG 4: KOMMUNEPLANTILÆG	48

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: Den tidligere fyrmesterbolig med lanterne i gavlen, det overdækkede kulfyr samt Revvej, der fungerer som adgangsvej til området.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) 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, at lokalplanområdet anvendes som et offentligt tilgængeligt rekreativt område,
- 1.2 at Halsskov Kulfyr, den tidligere fyrmesterbolig, mindre bygninger og lokalplanområdets udearealer må anvendes som formidlingscenter med mulighed for en boligenhed i den tidligere fyrmesterbolig,
- 1.3 at sikre at forandringer af bevaringsværdige bygninger sker i overensstemmelse med bygningernes oprindelige arkitektoniske karakter, og at områdets kulturhistoriske sammenhæng bevares,
- 1.4 at sikre at områdets åbne karakter med græs og udsigt over Storebælt bevares,
- 1.5 at sikre, at der kan etableres stiadgang fra Strandvejen til lokalplanområdet og fra kulfyret til Revvej.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

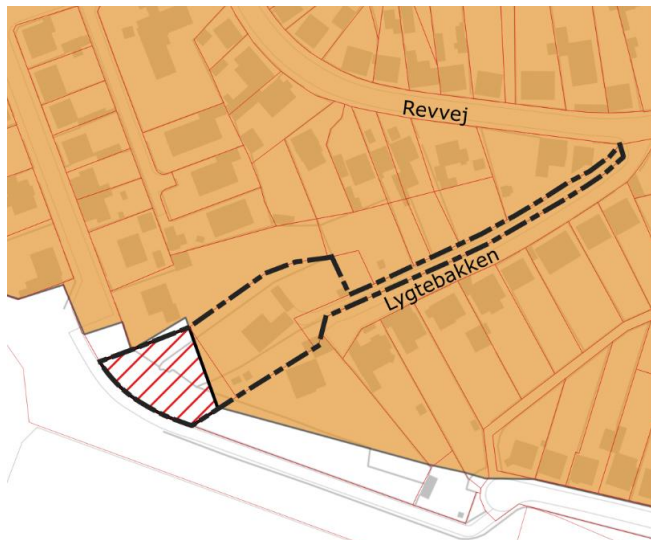
2.1 Matrikeloversigt

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

Korsør Markjorder
84r, 84ac og en del af 84dl

2.2 Zoneforhold

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet til byzone.



Ad 2.2

Kort, som viser landzone, der overføres til byzone.

Ad 3.1

Med tilknyttede faciliteter og funktioner forstås aktiviteter, som knytter sig til museumsaktiviteter, formidling, oplæg og vidensdeling.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

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

Fyrmesterboligen må anvendes som boligenhed eller som offentligt tilgængeligt formidlingscenter.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 5.1

Revvej er en privat vej, der løber parallelt med den offentlige vej Lygtebakken. Revvej ligger på et hævet terræn i forhold til de omkringliggende grunde, hvilket gør det svært at etablere to modsatrettede kørebaner på vejen. På grund af lokalplanområdets placering på toppen af en bakke er det ikke muligt at etablere vejadgang fra vejen Lygtebakken til lokalplanområdet.

Ad 5.2

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.

Stien, der er markeret på kortbilag 2, udgør en tidligere skrænttrappe, som i dag er afspærret, men som kan genetableres i henhold til lokalplanen.

Ad 5.3

Anvendelsen som formidlingscenter følger en parkeringsnorm, der er baseret på den forventede brug af området som formidlingsformål.

Kulfyrets areal, mindre bygninger knyttet til den tidligere fyrdrift samt sekundære bygninger betragtes ikke som en del af formidlingscenterets areal.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere, men arealoverførsel må finde sted.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Vejadgangen skal ske fra den eksisterende private vej, Revvej, som er angivet på kortbilag 2. Der skal sikres fortsat adgang til matrikel 84r, for vedligehold af matrikel 84r samt af Kulfyret og evt. leverancer ved benyttelse af kulfyret.

STIER

5.2 Stier

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.

Derudover må der etableres stiforbindelser på områdets udearealer.

Anden belægning på stierne kræver tilladelse fra Slagelse Kommune.

PARKERING

5.3 Parkering

Der udlægges areal til parkering som vist i princippet på kortbilag 2. Parkeringen skal overholde den til enhver tid gældende parkeringsstrategi med vejledende normer for parkeringspladser:

- 1 parkeringsbås pr. 20 kvm areal, som anvendes til formidlingscenter af den tidligere fyrmesterbolig.
- 2 parkeringsbåse pr. bolig i den tidligere fyrmesterbolig.

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

Ad 5.5

Handicap parkering skal udformes med en bredde på minimum 3,5 meter og en længde på minimum 5 meter.

Ad 5.7

Med "i princippet" menes, at vendepladsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet.

Ad 5.8

Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men der skal sikres, at der er en gennemgående linje i byherres valg af befæstelse.

Parkeringsbåse skal udlægges med en bredde på minimum 2,5 meter og en længde på minimum 5 meter.

5.4 Parkering, nærhed

Handicapparkering, personaleparkering samt parkering til en eventuel bolig skal fortrinsvis placeres i nærhed til indgangen til den tidligere fyrmesterbolig, på det parkeringsareal, der er vist på kortbilag 2.

5.5 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringsbåse skal 1 parkeringsbås udformes, så den kan anvendes af personer med handicap.

5.6 Handicapforhold

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

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.7 Vendepladser

Der etableres vendeplads som vist i princippet på kortbilag 2.

5.8 Befæstelse

Veje, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Kloakering

Bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende fælleskloakeret kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Mindre sekundære bygninger

Nye mindre sekundære bygninger må kun opføres inden for arealet, som er vist på kortbilag 2.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

BEVARING

8.1 Bygningsbevaring

Den tidligere fyrmesterbolig samt Oliehuset, Krudthuset og det tidligere udhus på Revvej 61, må ikke ændres eller nedrives uden forudgående tilladelse fra Slagelse Kommune.

Bevaringsværdig bebyggelse må ikke ændres for så vidt angår:

- Etablering af nye vinduer.
- Udskiftning af vinduer, tage og døre.
- Ændring af farver på vinduer, døre eller facade.
- Udvendig isolering af gavle.

Lokalplanens bevaringsværdige bygninger er markeret på kortbilag 2, og bygningernes udformning og oprindelige karakter er beskrevet i bilag 3, en SAVE-vurdering af lokalplanens bevaringsværdige bygninger.

Kulfyret er ved lokalplanens udformning fredet. Hvis fredningen ophæves, overgår kulfyret til at være bevaringsværdigt med en høj bevaringsværdi.

Ad 8.1

En eventuel tilladelse til en eller flere af disse ændringer gives som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede bygningsændring harmonerer med bygningens oprindelige udtryk. Der bliver foretaget nabohøring, medmindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboers interesse.

Kulfyret er ved lokalplanens udformning fredet og administreres af Slots- og Kulturstyrelsen.

Ad 8.2

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



Den tidligere fyrmesterbolig. Hvor farver på mur, sokkel og træværk fremgår.

Foto: Helge Torm

FARVER

8.2 Farver

Den tidligere fyrmesterbolig, Oliehuset og det tidligere udhus skal fastholdes malet hvide i farven kridt med sort sokkel. Krudthuset må ligeledes males hvidt i farven kridt med sort sokkel.

Træværk skal enten fastholdes malet mørkegrønt i farven Portgrøn eller må males i blå eller grønne farver, hvor én farve går igen på alt træværket.

De bevaringsværdige bygningers fremtoning, herunder farvevalg, er beskrevet i bilag 3. Ændringer af farver skal godkendes separat af Slagelse Kommune, inden de forandres.

FACADER

8.3 Facader

Facaden på den tidligere fyrmesterbolig, Oliehuset og det tidligere udhus skal fastholdes i sin nuværende udformning. Krudthuset skal fastholdes med blank mur eller granitpudset og må males.

De bevaringsværdige bygningers fremtoning, herunder facader, er beskrevet i bilag 3.

TAGE

8.4 Tagform

Tages form og hældning skal fastholdes på de enkelte bevaringsværdige bygninger, som det er beskrevet i bilag 3.

8.5 Tagmaterialer

Den tidligere fyrmesterbolig skal fastholdes med tag af skifer (natur). Oliehuset skal fastholdes med uglaserede røde vingetegl (model som "Gammel Dansk"). Krudthusets tag må beklædes med enten naturskifer eller uglaserede røde vingetegl (model som "Gammel Dansk"). Det tidligere udhus' tag må beklædes med enten tagpap eller bliktag.

Ad 8.5



Krudthuset har tag i både skifer og eternit. Eternittaget er en senere tilføjelse.

Foto: Helge Torm

Ad 8.6

8.6 Solceller

Der må ikke opsættes solceller.

Der må ikke opsættes solceller, da de bør undgås på historiske og bevaringsværdige bygninger.

Ad 8.7

Lokalplanen ønsker at bygningernes udtryk ikke beskæmmes af skilte.

Ad 8.8

Det kan være hensigtsmæssigt at opsætte et skilt ved indkørslen til Revvej, som tydeligt markerer, at vejen fungerer som adgangsvej til området og eventuelt henviser til parkering. Da Revvej er en mindre, privat vej, overses den let af bilister, der søger adgang til lokalplanområdet.

Ad 8.10

Flagning med Dannebrog skal overholde gældende nationale flagregler.

SKILTE

8.7 Skilte

Skiltning og reklamering, ud over almindelig navne- og nummerskiltning samt informationskilte i forbindelse med formidlingscenteret, må ikke finde sted på bygninger.

8.8 Skilt ved indkørsel til Revvej

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

Skiltet må ikke overstige en højde på 0,7 meter målt fra naturligt terræn og må ikke være bredere end 0,7 meter

8.9 Dynamiske skilte

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede film.

8.10 Flag

Permanent flagning ud over med Dannebrog er ikke tilladt i lokalplanområdet.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer, markeret på kortbilag 2, skal udlægges i græs eller med trampestier.

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

BEPLANTNING (BEVARING)

Ad 9.2

Beplantningen kan udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse. Beplantningen ved og rundt om Kulfyret samt på skrænten kan holdes nede, så det ikke skærmer for udsyn og udsigt til og fra kulfyret eller den tidligere fyrmesterbolig.

Ad 9.3

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tilagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Miljø, Plan og Teknik.

Ad 9.5

Det er muligt at have oplag af kul eller brænde ved Kulfyret, som gør det muligt at 'tænde' Kulfyret.

9.2 Bevaring af beplantning

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.

Beplantning rundt om kulfyret og ned af skrænten må holdes nede uden ansøgning om godkendelse fra Slagelse Kommune.

TERRÆNREGULERING

9.3 Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres, på nær ved etablering af parkering og vendeplads. Terrænet på matrikel 84r, omkring Kulfyret skal reguleres tilbage til den oprindelige kote fra fyrets opførsel

Terrænreguleres der over +/- 0,5 m, skal det godkendes af Slagelse Kommune.

I forbindelse med den forestående sikring og vedligeholdelse af kulfyret må der fjernes jord for at fritlægge de nederste trin.

9.4 Terrænregulering, handicap

Adgangs- og tilkørselsarealer for den del af bebyggelsen, der har offentlig adgang skal være udformet, så den tidligere fyrmesterbolig kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes med en rampe.

OPHOLDSAREALER

9.5 Oplag forbudt

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag. Dog må der ved benyttelse af Kulfyret opbevares kul eller brænde ved Kulfyret.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Vejadgang

Ny anvendelse af den tidligere fyrmesterbolig og mindre tilknyttede bygninger må ikke tages i brug, før vendeplads og parkeringspladser er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt § 5.

10.2 Regnvand

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

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.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Eksisterende lokalplaner

Der aflyses ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

11.2 Eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 12.1

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.

12.1 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. 223 af 1. marts 2024).

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 1303

Lokalplan 1303 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 22. september 2025.

Lokalplan 1303 er i henhold til Planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 24. februar 2026

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 4 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 's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplan 1303 er udarbejdet på baggrund af Bevaringsforening for Korsør og Omegn, Lokalt Kulturmiljøråd for Slagelse Kommune og Museum Vestsjællands ønske om at få igangsat restaurering af det fredede Kulfyr samt genetablere adgang for offentligheden til kulfyret. Lokalplanen er ligeledes udarbejdet for at skabe mulighed for at etablere et formidlingscenter i den tidligere fyrmesterbolig med fokus på formidling af fyrvæsnets historie og skibsfarten i Danmark.

Formål

Lokalplan 1303 har til formål at skabe grundlag for, at Halsskov Kulfyr, den tidligere fyrmesterbolig samt ejendommenes udearealer åbnes op for offentligheden, og kan anvendes som formidlingscenter med tilknyttede aktiviteter.

Lokalplanen sikrer de bevaringsværdige sammenhænge mellem bygningerne og den kulturhistoriske værdi i området, ved at udpege den tidligere fyrmesterbolig og mindre bygninger knyttet til fyrdriften, som bevaringsværdige. Lokalplanen udpeger ligeledes beplantning langs Revvej og på skrænter og i skel, som skal bevares, for at området kan bevare sin karakter. Lokalplanen skal desuden forbedre adgangen til området gennem mulighed for at etablere stiforbindelser og en skrænttrappe, som skaber en adgang for gående over skrænten.

Indhold

For at muliggøre anvendelsen som offentligt tilgængeligt formidlingscenter i den tidligere fyrmesterbolig stiller lokalplanen krav til parkering, adgangsforhold og bevaring mm.

Anvendelse

Kulfyret anvendes i dag som bolig. Lokalplanen muliggør, at der kan indrettes formidlingscenter, herunder museum eller lignende, i enten hele eller en del af den tidligere fyrmesterbolig, samt en bolig i den resterende del af bygningen. Lokalplanen stiller ikke krav til fordelingen af arealet mellem bolig og formidlingscenter. Ved arealer, der benyttes som formidlingscenter, stiller lokalplanen krav til parkering og adgangsforhold.

Veje, stier og parkering

Lokalplanen fastholder adgangsvejen fra den private vej Revvej til lokalplanområdet. Revvej er en ensporet, smal privat vej, som tidligere har været asfalteret, men som i dag fremstår som en grusvej med beplantning på begge sider. Lokalplanen ønsker at fastholde dette udtryk, hvad angår både belægning og beplantning, hvorfor beplantningen langs vejen ønskes bevaret i det omfang, det er muligt, dog med forbehold for, at ny belægning eller beskæring af beplantningen kan blive nødvendigt i forbindelse med vedligeholdelse af vejen. Lokalplanen stiller kun krav om, at Revvej skal kunne betjene personbiler, og stiller ikke krav om adgang for busser eller renovationsbiler.

Revvej er en mindre, privat vej og den overses let af bilister, der søger adgang til lokalplanområdet. Lokalplanen muliggør derfor, at der kan opstilles et skilt for enden af Revvej, som tyde-

ligt markerer, at vejen fungerer som adgangsvej til området og eventuelt henviser til parkering. Derudover kan der opsættes et skilt ved bunden af skrænttrappen ved Strandvejen, som viser vej til området for gående.

Kulfyret er placeret på toppen af Lygtebakken, på kanten af en skrænt mod Storebælt. Der kan derfor ikke etableres vejadgang til kulfyret. Lokalplanen stiller krav til etableringen af en vendeplads og et parkeringsareal ved anvendelse af bygningen til formidlingscenter, som skal kunne imødekomme den nye anvendelse og det forventede antal besøgende samt rumme en handicapparkeringsbås. Kravet til antal parkeringspladser er afhængig af hvor meget areal af den tidligere fyrmesterbolig, der indrettet til formidlingscenter.

Lokalplanen muliggør en stiforbindelse i form af en trampesti mellem Revvej og kulfyret og en trappe mellem Strandvejen og lokalplanområdet, hvor der ved lokalplanens vedtagelse er en afspærret trappe. Dette binder området sammen og åbner for adgang for offentligheden fra Strandvejen. Derudover kan der etableres andre stier i området. Stierne skal som udgangspunkt etableres som trampestier, men ved ønske om anden belægning skal dette godkendes af Slagelse Kommune. Herved sikres det, at udearealernes udtryk tilpasses områdets rekreative karakter, og at den kulturhistoriske sammenhæng i området bevares.

Bygningsbevaring

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet en SAVE-vurdering af den tidligere fyrmesterbolig og tilknyttede mindre bygninger. SAVE-vurderingen udpeger den tidligere fyrmesterbolig med lanterne i gavlen samt det tidligere Oliehus og Krudthus som bevaringsværdige. Lokalplanen slår fast, at bygningerne samt det tidligere udhus ikke må ændres eller nedrives uden forudgående tilladelse fra Slagelse Kommune, da bygningerne har en særlig kulturhistorisk værdi og sammenhæng, som skal bevares. Lokalplanen forhindrer derfor ændringer af bygningerne hvad angår facader, tage, vinduer og døre samt etablering af nye kviste og ovenlysvinduer, bygningerne har i dag hverken kviste eller ovenlysvinduer. Lokalplanen styrer ligeledes farver på træværk på døre og vinduer. I lokalplanen muliggøres tidstypiske farver for træværk på statsejede bygninger fra fyrmesterboligens opførelse. De bevaringsværdige bygninger må ved brand genopføres i samme stil og materialer.

Lokalplanen muliggør at der kan opføres ny sekundær bebyggelse i et område i forbindelse med den tidligere fyrmesterbolig, hvor mindre ny bebyggelse ikke skærmer for udsigten fra

den tidligere fyrmesterbolig eller fra kulfyret og over Storebælt. Dette byggeri skal i fremtoning indpasses i det eksisterende byggeri, men derudover stilles der ikke krav til fremtoning, materialevalg, tag, farver mm.

Kulfyret er ved lokalplanens udformning fredet og administreres af Slots- og Kulturstyrelsen. Lokalplanen udlægger ikke nye byggefelt, da områdets bevaringsværdige sammenhæng og landskabelige karakter på toppen af en skrænt ønskes bevaret. Formidlingscenteret kan derfor indrettes i den eksisterende tidligere fyrmesterbolig, hvor også kulfyret, friarealer og de mindre bygninger kan inddrages som en del af formidlingscenteret.

Udearealer og bevaring af beplantning

Lokalplanen stiller ikke krav til indretning af udearealerne, men stiller krav til at udearealerne bevarer deres karakter som åbne græsarealer med udsigt over Storebælt. Områdets udearealer i forskellige niveauer skal ligeledes fastholdes og må ikke udjævnes, derudover må der ikke opsættes hegn på lokalplanområdets ubebyggede område markeret på kortbilag 2, hvis både kulfyret og den tidligere fyrmesterbolig inddrages til formidlingscenter. Lokalplanen forhindrer også terrænregulering på nær ved etablering af parkering- eller vendeplads samt ved kulfyret, som har til formål at bringe terrænet tilbage til dets oprindelige kote.

Områdets rekreative karakter samt skrænternes bærevne bevares ligeledes ved at sikre at beplantning langs Revvej, på skrænter samt i skel bevares. Beplantning som skærmer for udsigten fra kulfyret og den tidligere fyrmesterbolig over Storebælt må dog udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse, så områdets unikke udsigt og betydning som udsigtspost bevares.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2022

Kommuneplanens retningslinjer

1.1.2 Byudvikling kan kun finde sted inden for byområderne under hensyntagen til infrastrukturen, herunder kollektiv trafikbetjening og vejes funktion som sikre færdselsårer. Arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og tages i brug indefra. Eksisterende byzonearealer skal søges anvendt, før nye arealer inddrages til byzone.

1.1.5 Udlæg af arealer til byudvikling skal ske under hensyntagen til, om det pågældende areal



Kort over gældende rammeområde som lokalplanen omhandler

forventes påvirket af forøget havspejl eller øget nedbørsintensitet. Ved byudvikling skal det sikres, at håndtering af regnvand sker i overensstemmelse med spildevandsplanen, og at der udlægges de nødvendige arealer til anlæg til tilbageholdelse af regnvand. Ved lokalplanlægning skal sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt og i størst muligt omfang blive en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 2.3B14 - Revvej - Obelsvej, hvorom gælder:

Plannummer: 2.3B14

Rammenavn: Revvej - Obelsvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse

Zonestatus: byzone, en del af rammeområdet ligger i landzone.

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager, 8.5 meter

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Lokalplan 1303 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 2.3B14, idet rammen udlægger området til boligområde mens lokalplanen muliggør en anvendelse som rekreativt areal. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 12

For 2.3R20 gælder:

Plannummer: 2.3R20.

Rammenavn: Kulfyret

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Formidlingscenter

Zonestatus: Byzone



Kort over nyt rammeområde, som lokalplanen omhandler.

Fremtidig zonestatus: Byzone
 Øvrige bestemmelser: I forbindelse med formidlingscenteret må der etableres eller opretholdes en tilhørende bolig.

Kommuneplantillægget er at finde som bilag.

ZONEFORHOLD	Lokalplanområdet er beliggende i både byzone og landzone, men ændrer zonestatus til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.
TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	Slots- og Kulturministeriet Kulfyret er fredet og administreres af Slots- og kulturstyrelsen.
EKSISTERENDE FORHOLD	I dette afsnit gennemgås de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet.



Foto af kulfyret, fra før det overdækkes.

Foto: Fredningsbeskrivelse af Halsskov Kulfyr



Den tidligere fyrmesterbolig med lanterne i gavlen og tilbygning.

Eksisterende bebyggelse

Halsskov Kulfyr

Halsskov Kulfyr ligger på toppen af Lygtebakken, ca. 13 meter over havets overflade med udsigt over Storebælt. Fyret består af en åben konstruktion med et ottekantet fundament af gule flensborgsten. Fra fire hjørner fører trapper op til en metalkurv, som ved brug af fyret har indeholdt glødende stenkul. Kulfyret er opført i 1800-1801 og tegnet af arkitekt Joseph Guione. Fyret har helt frem til 1904 lejlighedsvis været anvendt, men blev nedlagt permanent som fyr i 1917.

Kulfyret er ved lokalplanens udformning i dårlig stand og undergår en renovering, og det er derfor sikret under en presenning. Kulfyret er fredet og ejes af Slagelse Kommune.

Den tidligere fyrmesterbolig

Ifølge opstalt fra Fyr- og Vagervæsenet betegnes bygningen på Lygtebakken som en assistentbolig, denne omtales i lokalplanen som den tidligere fyrmesterbolig. Den tidligere fyrmesterbolig med lavt linsefyr på gavlen, er opført i 1894 og blev solgt af fyrvæsenet omkring 1957. Siden da har den fungeret som privat bolig. Bygningen har en SAVE-værdi på 4 og vurderes som bevaringsværdig.

Boligen består af en kvadratisk hovedbygning i 1½ plan og en samtidig tilbygning i én etage. Begge er grundmurede og hvidmalede. Hovedbygningen har saddeltag, og tilbygningen spids-tag med skifer. Begge har karakteristisk udhæng med synlige spærrender.

Kulfyret, fyrmesterboligen og de øvrige bevaringsværdige bygninger kan udpeges som et særligt kulturmiljø. Områdets historiske sammenhæng og fyrdriftens spor giver det høj kulturhistorisk værdi, både lokalt og nationalt.

Andre mindre bygninger knyttet til fyrdriften

Krudthuset

Krudthuset er opført i 1894 i forbindelse med fyrmesterboligen og er en lille grundmuret bygning, delvist bygget ind i en skrænt. Bygningen har saddeltag med skifer på den vestlige side og eternit på østsiden. Bygningen blev brugt til opbevaring af krudt, som i særlige tilfælde blev anvendt til varsling med kanonskud i tåget vejr. Den har en SAVE-værdi på 4 og er bevaringsværdig.

Foto: Helge Torm



Krudthuset, som er bygget ind i en skrænt.

Foto: Helge Torm



Oliehuset, som er bygget ind i en skrænt.

Foto: Helge Torm

Oliehuset

Oliehuset er en lille grundmuret bygning fra 1894, som også er bygget ind i en skrænt. Bygningen har saddeltag med røde vingetegl. Tre sider er hvidmalede over en sortmalet sokkel (imitation), og dør og vinduer er malet mørkegrønne. Bygningen har en SAVE-værdi på 3 og er bevaringsværdig.

Tidligere udhus, skur

Denne bygning, opført omkring 1894, fungerede oprindeligt som udhus og anvendes i dag som skur. Den er grundmuret, hvidkalket og har et ensidigt eternitbelagt tag. Med en SAVE-værdi på 5 vurderes bygningen at have en lav bevaringsværdi, men bygningen har kvaliteter i samspil med det omgivende miljø, hvorfor den i lokalplanen ønskes bevaret.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes af Revvej, som er en privat vej, der løber parallelt med Lygtebakken. Området kan også tilgås via en trappe fra Lygtebakken til Revvej, og har tidligere kunnet tilgås fra en nu afspærret trappe fra Strandvejen, som gik over skrænten og førte op til kulfyret.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger ca. 25 til 100 meter fra flere busstoppesteder på henholdsvis Sprogøvej (Revvej), Birkemosevej og Slottsvej (Revvej), hvor to buslinjer forbinder området med Korsør Station, Korsør midtby samt med Slagelse Station og midtby og Skælskør midtby.

Landskabelige og rekreative forhold

Kulfyret og den tidligere fyrmesterbolig er placeret på toppen af Lygtebakken ved en skrænt mod Storebælt, hvor flere generationer af fyr har udnyttet landskabets beskaffenhed og været synlige fra store afstande. Placeringen af både kulfyret og den senere fyrmesterbolig med lanterne i gavlen vidner om sammenhængen mellem landskabet og fyrfunktionens placering.

Udearealerne består af en have i kuperet terræn med flere små plateauer i forskellige niveauer. Disse udearealer samt kulfyrets placering rummer betydelige rekreative kvaliteter både kulturhistorisk og som udkigspunkt.

Servitutter

Der er ingen tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafrænsningen:



Tidligere udhus nu skur.

Foto: Helge Torm

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, 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

Arealet er omfattet af områdeklassificeringen og bortskaffelse af jord fra matriklen skal derfor anmeldes jf. jordflytningsbekendtgørelsen.

Matriklen er ikke kortlagt på V1 eller V2 niveau jf. jordforureningsloven, og Center for Miljø, Plan og Teknik har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el.lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med drikkevandsinteresse (OSD).

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er ca. 500 m væk. Det drejer sig om Natura 2000-område Sprogø og Halsskov Rev. Det ansøgte inkluderer ikke påvirkninger, der rækker ud over fjernelse af enkelte træer på et mindre afgrænset areal og vurderes derfor hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter at kunne påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Bilag IV arter:

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV inden for lokalplanområdet. Ved etablering af parkeringsplads, vendeplads og stier skal det, ved en eventuel fældning af træer, undersøges og godkendes af Slagelse Kommune, ift. om træet udgør levested for flagermus.

Kystforhold og klimatilpasning

Hele lokalplanområdet er kortlagt og udpeget som klimazone. Klimazonen omfatter arealer, der ligger under kote 3, og som derfor er særligt udsatte for oversvømmelse fra havet. Det meste af lokalplanområdet ligger dog ca. 13 meter over havets overfalde og da lokalplanområdets bygninger ligger på toppen af en bakke, er der ikke risiko for oversvømmelse.

Området ligger indenfor klimazone for erosion. Hele kysten langs Halsskov er en erosionskyst. Skrænten ved Lygtebakken er beskyttet med skråningsbeskyttelse som værn mod havet og bremser derfor havets erosion af skrænten.

Fredning og bevaring

Lokalplanen stiller krav til, at den tidligere fyrmesterbolig, Oliehuset, Krudthuset og tidligere udhus ikke må ændres eller nedrives uden foregående tilladelse fra Slagelse Kommune.

Kulfyret er ved lokalplanens udformning fredet og administreres af Slots- og Kulturstyrelsen.

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.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Jf. gældende Spildevandsplan for Slagelse Kommune er matrikel 84dl fælleskloakeret, mens matrikel 84r er separatkloakeret. Matrikel 84r er dog ikke kloakeret og lokalplanen muliggør ikke dette.

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

Regnvandshåndtering

Jf. Slagelse Kommunes administrationsgrundlag for reducere af regnvand skal regnvand forsinkes for de arealer, hvor befæstelsesgraden øges, inden det ledes til eksisterende kloaknet. Dette omfatter regnvand fra tage på ny sekundær bebyggelse, nyanlagte parkeringsarealer, stier mv., som hindrer eksisterende nedsivningsmuligheder.

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

Området er fjernvarmeforsynet, men der er ingen tilslutningspligt.

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.

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).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet

Nyere tids interesser:

Det er glædeligt, at Korsør Kulfyr (egtl. Halsskov Kulfyr) nu undergår tiltrængt restaurering, og at der arbejdes på adgangsforhold til det fredede fyr. Det er ligeledes godt, at Fyrboligen, Oliehuset, Krudthuset og det tidligere udhus er blevet SAVE-vurderet og udpeget som bevaringsværdige i lokalplanforslaget.

Bevaringsforening for Korsør og Omegn, Lokalt Kulturmiljøråd og Museum Vestsjælland har i samarbejde med Slagelse Kommune sat fokus på Halsskov Kulfyr, sådan at fyret igen kan blive et aktiv for både lokale borgere og turister. Kulfyret og overfarten mellem landsdelene er national kulturarv.

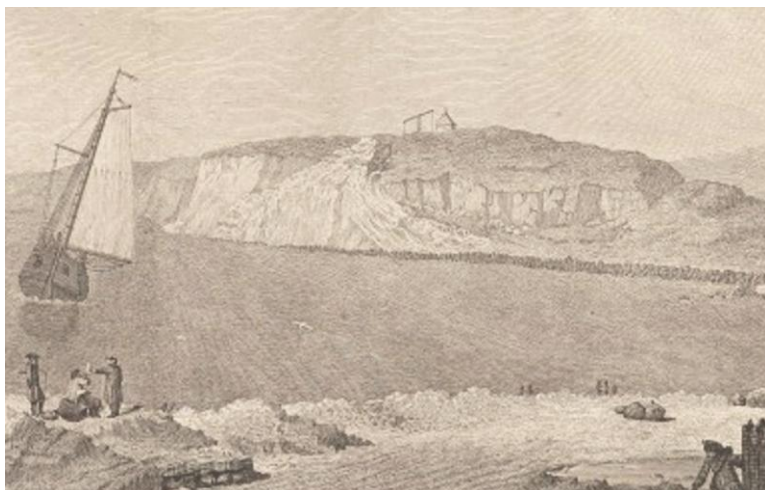
Historie:

I Slots- og Kulturstyrelsens fredningsbeskrivelse er Halsskov Kulfyrs historie beskrevet. Det første fyr på stedet blev opført af postvæsenet i 1727, sandsynligvis et vippefyr. Det blev efterfulgt af et åbent blusfyr. Det eksisterende kulfyr blev opført i 1801. I 1810 blev der bygget en vagthytte og et supplerende spejlfyr. Fyret blev overdraget til Fyrvæsenet i 1853. Fyret blev i 1856 udstyret med en linse. I 1894 blev vagthyten nedrevet og den eksisterende fyrbolig med lanterne i gavlen opført. Fyret blev nedlagt som permanent fyr i 1917, men blev brugt lejlighedsvis frem til anden verdenskrig, da lys fra glødende stenkul ses godt igennem tyk tåge.

Halsskov Rev fyrskib, Korsør ledelys og Statsbanernes bållyst Koen overtog funktionen. I 1959 blev Kulfyret fredet og Fyrboligen blev solgt til privat bolig. Kulfyret har siden 2006 været ejet af Slagelse Kommune, og Overfartsmuseet har afholdt besøgsdage på fyret via trappen på klinten. Gennem de senere år har trappen været for farlig at bruge, kulfyret skærmet, gemt og



Halsskov Fyr. Fyrassistent Henningsen med familie 1930-1950. (Arkiv.dk/Lokalhistorisk Arkiv for Korsør og Omegn, foto: b3284).



glemt bag en presenning. Nuværende ejer af Fyrboligen har opstalt af Halsskov Fyr samt linsen fra 1856.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiver og kort viser, at der ved fremtidige jordarbejder inden for lokalplanarealet grundet den naturligt høje placering i landskabet, kan vise sig væsentlig arkæologisk information fra tiderne før de nuværende bygningers opførelse. Fra området omkring fyret er der opsamlet stenalderredskeer, imens der mod øst, på en lignende bakke er registreret to gravhøje på O1-kort fra sidste del af 1800-tallet.

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



Det første vippefy? Detalje: Udsigt fra det Store Belt ved Corsoer 1771 (Arkiv.dk/Lokalhistorisk Arkiv for Korsør og Omegn, foto: mp004279)



Lygtebakken og Kulfyret ses på toppen af klinten. Nedenfor ses Halsskovskolens omklædningsfaciliteter for skolesvømning. 1957. (Arkiv.dk/Lokalhistorisk Arkiv for Korsør og Omegn, foto: b3528).

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) 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.

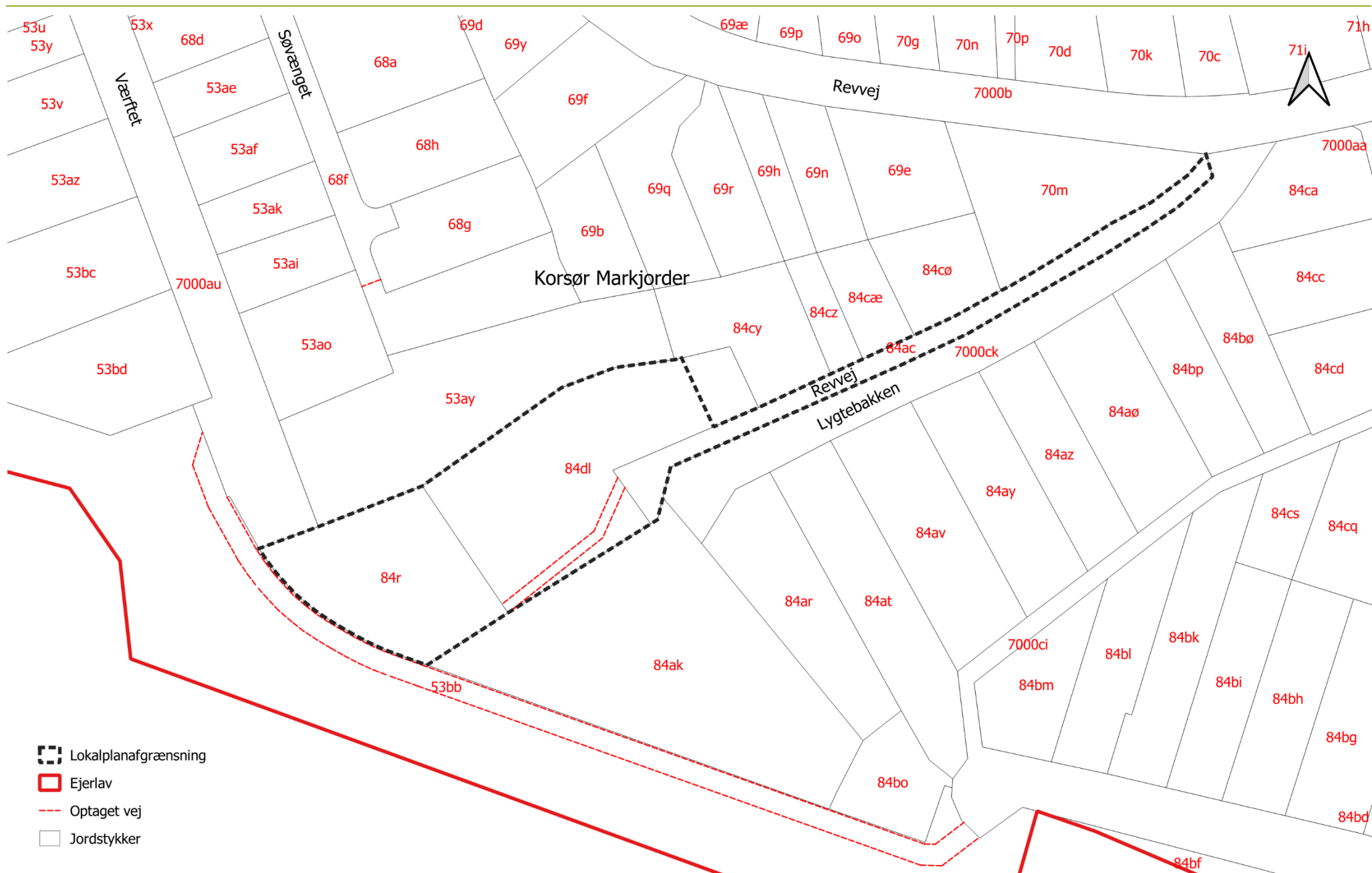
Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

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

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1303 – Halsskov Kulfyr – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der kun forekommer mindre ændringer i det eksisterende miljø, som rummer et mindre område. Anvendelsen af området ændres, men bygningsmassen bevares, og der kan ikke etableres nybyg. Derfor vurderes der ikke samlet set at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

BILAG 1: MATRIKELKORT



Lokalplanafgrensning
 Kulfyr fredet
 Bevaringsværdig beplantning langs vej
 Sti eller trappe
 Ny sekundær bebyggelse
 Ubebyggede arealer som udlægges i græs
 Parkeringspladser
 Bevaringsværdig beplantning
 Bevaringsværdigt byggeri
 Parkerings- og vendeplads
 Skilt ved indgangen af Revvej/Strandvejen

BILAG 3: SAVE-VURDERING AF REVEJ 61



SAVE - REVVEJ 61, KORSØR

Registrering foretaget 18. marts 2025

Matrikel nr.

84 dl Korsør Markjorder

Beboelse/erhverv

Villa, tidligere fyrmesterbolig

Fløj mod øst

Hus til krudt

Hus til olieoplag.

Latrin

Opført

1894

Registrering af Revvej 61, Korsør

Foretaget den 18. marts 2025 af historiker Helge Torm, Sorø.

Fotos skyldes ligeledes denne.



Fyret i gavlen

VILLA, TIDLIGERE FYRMESTERBOLIG

BESKRIVELSE

Matrikel nr.

84 dl Korsør Markjorder

Beboelse/erhverv

Villa, tidligere fyrmesterbolig

Opført

1894

ARKITEKTONISK VÆRDI

ARKITEKTONISK VURDERING

KULTURHISTORISK VÆRDI

KULTURHISTORISK VURDERING

MILJØMÆSSIG KARAKTER

Grundmuret bygning i 1½ plan, kvadratisk grundplan, hvidmalet til alle sider over sortmalet sokkel.

Saddeltag af skifter og med udhæng til alle sider (spær-enderne synlige). Vindskeder på begge gavlender.

I tagryggen to gråpudsede skorstene m. sokkel og krave.

I den nordlige indgangsside sidder fra øst et smalt, torammet vindue og derefter et trefagsvindue m. overvinduer, foran disse vinduer en trappenedgang til kælder, derpå følger hoveddøren, der består af en massiv fyldning forneden og derover en fyldning m. fire ruder, over døren et eenrudet overvindue.

På den vestligt vendte gavl (ud mod Bæltet) er der en karakteristisk, forholdsvis smal, buet udbygning fra sokkel til lidt op i gavltrekanten, afsluttende med en noget bredere balkon m. små, rektangulære blændinger i fronten, derpå hviler den oprindelige lanternefyrskonstruktion med kraftige ruder, opdelt i zig-zag-mønster, beskyttet af lille tag af metal. I udbygningens stueplan sidder midti et firerudet vindue, flankeret af to-rudede vinduer. I gavlfacadens nordlige ende et trefagsvindue m. overvinduer, og i den sydlige ende en tofløjet havedør m. fire ruder i hver fløj. I gavltrekantens nordlige ende en eenrudet udgangsdør og i modsatte side et enrudet vindue.

I den sydlige facade er der 2 trefagsvinduer m. overvinduer.

I den frie del af den østlige gavlfacade sidder oppe i trekantsdelen 2 torammede vinduer og i stueplan et torudet vindue.

Alle vinduer og til dels hoveddør er udført med termoglas m. metalskinner, og alt snedkerarbejde er malet mørkegrønt.

4

Bygningen er interessant ved at have kvadratisk grundplan, men nok så meget udmærker bygningen sig ved det iøjnefaldende udhængstag, hvilket som fænomen kom til landet midt i 1800-tallet med inspiration fra Schweiz. Den karnapagtige udbygning på vestlige gavl giver huset en særlig karakter.

I øvrigt fremtræder villaen i arkitektonisk henseende ret jævnt.

2

Som oprindelig fyrmesterbolig og lanternefyrr, bygget ud i ét, er bygningen et fint vidnesbyrd om den indsats, som dansk fyrvæsen udfoldede i årene omkring år 1900.

2

MILJØMÆSSIG VURDERING

Ved sin beliggenhed på en høj banke og på et sted, hvor der historisk set gennem tiderne har været fyranlæg til sikring af skibsfarten på Bæltet med det fredede kulfyr fra 1801 på nabomatriklen nærmere kysten (adr.: Lygtebakken 19), har bebyggelsen meget stor miljømæssig værdi, ikke bare lokalt, men også på et større nationalt niveau.

ORIGINALITETSVÆRDI

4

ORIGINALITETSVURDERING

Positivt er det i høj grad, at taget er velbevaret med sin oprindelige udformning og tagbelægning.

Desværre er både vinduer og døre fornyede på en måde, der ikke stemmer overens med gamle håndværkstraditioner.

TILSTANDSKARAKTER

1

TILSTANDSVURDERING

Villaen fremtræder særdeles velholdt.

Skifertaget synes dog – ikke overraskende efter 130 år – noget nedslidt. Ved udskiftning bør der anvendes nyt skifer svarende til det gamle.

BEVARINGSMÆSSIG VÆRDI

4

FLØJ MOD ØST

BESKRIVELSE

Matrikel nr.

84 dl Korsør Markjorder

Beboelse/erhverv

Fløj mod øst.

Opført

Næsten samtidig med villaen

ARKITEKTONISK VÆRDI

ARKITEKTONISK VURDERING

KULTURHISTORISK VÆRDI

KULTURHISTORISK VURDERING

MILJØMÆSSIG værdi

MILJØMÆSSIG VURDERING

ORIGINALITETSVÆRDI

ORIGINALITETSVURDERING

TILSTANDSKARAKTER

TILSTANDSVURDERING

BEVARINGSMÆSSIG VÆRDI

Som tilbygning, men bygget samtidigt med villaen, strækker sig mod øst en lavere og smallere fløj i én etage. Det ret lave, skiferbeklædte spidstag har udhæng med synlige spær-ender i alle frie sider. Vindskeder på gavl-ende.

I bygningens sydlige side fra vest en indgangsdør m. massiv fylding forneden og i øverste fylding tre ruder på højkant og et torammet vindue m. 3 ruder i hver ramme.

I den østligt vendte gavl er der ingen åbninger.

I siden mod nord er der østligst en indgangsdør m. to fyldinger, dels massiv forneden, dels med 4-rudet vindue som øverste fylding. Foran indgangen et sortmalet trappetrin, dernæst længst mod vest 2 torammede vinduer m. 3 ruder i hver ramme.

Alle facader er hvidmalede, og alt snedkerarbejde er af nyere dato med termoglas i alle vinduer.

5

Tilbygningen har som villaen karakteristisk udhængstag, men er ellers arkitektonisk på det jævne

3

Som del af bebyggelsen, opført på dette sted i 1894 til beboelse og lanternefy, har bygningen en vis kulturhistorisk værdi

3

På samme måde har bygningen betydning miljømæssig værdi – som del af et større kompleks

4

Alle døre og vinduer er af nyere dato og udført på moderne vis med termoglas m.v.

1

Bygningen er særdeles velholdt

4

FLØJ MOD ØST



Tilbygning, nordlig side fra nordøst



Tilbygning til villa, set fra sydøst

HUS TIL KRUDT

BESKRIVELSE

Matrikel nr.

Beliggende ved nordlige skel til mat. nr. 84 dl Korsør Markjorder

Beboelse/erhverv

Hus til krudt.

Opført

1894

Lille, grundmuret bygning bygget ind i skrænten, nord-syd.

Sadeltag med skiferbelægning på vestlige side og eternit på mønning og østlige side.

Blankt murværk i røde sten mod syd, vest og øst, granitpudset på den frie, nordlige gavl.

Midt i denne gavl en åbning m. rundbuet stik, deri sidder låge af jern og t.h. derfor en mindre, hængslet lem af jern m. jernplade under

ARKITEKTONISK VÆRDI

6

ARKITEKTONISK VURDERING

Som lille, til dels jorddækket nyttehus gør krudthuset ikke noget væsen af sig arkitektonisk, men med sit blanke murværk er det et stykke historicisme i miniformat.

KULTURHISTORISK VÆRDI

2

KULTURHISTORISK VURDERING

Bygningen er af stor kulturhistorisk betydning ved sin oprindelige funktion som opbevaringssted for det krudt, om skulle bruges i særlige tilfælde til varsel for søfarten (affyring af kanonskud i tåget vejr), ligesom indretningen til at kunne holde krudt tørt er et sjovt kulturhistorisk træk.

Hertil kommer denne bygningstypes sjældenhed på landsplan

MILJØMÆSSIG VÆRDI

2

MILJØMÆSSIG VURDERING

Som et lille, men vigtigt vidnesbyrd om fyrfunktionen på stedet indgår krudthuset smukt i det samlede anlæg på matriklen.

ORIGINALITETSVÆRDI

3

ORIGINALITETSVURDERING

Bygningen er bevaret rimeligt intakt, men skæmmes af den nyere belægning på den ene tagflade som på tagryggen.

TILSTANDSVÆRDI

4

TILSTANDSVURDERING

Krudthuset er både på tag og i gavlenden præget af mangel på vedligehold og dermed et lettere forfald,

BEVARINGSMÆSSIG VÆRDI

4

HUS TIL KRUDT



Krudthus, gavl mod nord



Krudthuset set fra syd

HUS TIL OLIEOPLAG

BESKRIVELSE

Matrikel nr.

84 dl Korsør Markjorder

Beboelse/erhverv

Hus til olieoplag

Opført

1894

Lille, grundmuret bygning med sadeltag, bygget ind i skrænt og med front mod adgangsvejen.

Tagflader er belagt med røde vingetegl (ingen tagrender), rygningstegl på tagryggen.

De tre sider er hvidmalede over sortmalet sokkel (imitation).

I den frie gavl mod vej er der midti en åbning m. fladbuet stik, deri en dør m. lister og fint messinghåndtag.

I langside mod vest et aflangt vindue m. hjørnebåndsbeslag og 3 kitfalsede ruder.

Dør og vindue er malet mørkegrøn.

ARKITEKTONISK VÆRDI

3

ARKITEKTONISK VURDERING

Af et beskedent nyttehus at være fremtræder det fint og velproportioneret.

KULTURHISTORISK VÆRDI

2

KULTURHISTORISK VURDERING

Trods bygningens lidenhed har den stor fortællerværdi om, hvordan driften af et fyr krævede mindre bygninger til særlige formål, som her opbevaring af olie.

MILJØMÆSSIG VÆRDI

2

MILJØMÆSSIG VURDERING

Bygningen er med til at give stedet den specielle stemning af noget, som engang var: et stykke af historien om det danske fyrvæsen.

ORIGINALITETSVÆRDI

1

ORIGINALITETSVURDERING

Der synes ikke at være fortaget nogen ændringer, bortset fra, at taget er blevet fornyet, men formentlig i overensstemmelse med det oprindelige udseende.

TILSTANDSVÆRDI

2

TILSTANDSVURDERING

Bygningen er i god stand.

BEVARINGSMÆSSIG VÆRDI

3

HUS TIL OLIEOPLAG

Hus til olieoplag, mod syd ud til adgangsvejen



Hus til olieoplag set fra vest

LATRIN ELLER UDHUS

BESKRIVELSE

Matrikel nr.

Beliggende ved foden sydvest for villaen, matr.nr. 84 dl af Korsør Markjorder

Beboelse/erhverv

Latrin eller udhus (Nu skur til haveredskaber)

Opført

utvivlsomt i 1894.

Lille, aflangt, grundmuret bygning på "et fag" og med ensidigt, eternitbelagt tag.

Alle sider er hvidkalkede.

I begge langsider sidder et vindue m. 4 kitfalsede ruder.

I fronten sidder en dør af latrindørstypen med tværlister foroven, fornedet to små affasede fyldinger på højkant. Udstyret m. messinghåndtag.

Alt snedkerarbejde er malet sort.

ARKITEKTONISK VÆRDI

8

ARKITEKTONISK VURDERING

Arkitektonisk har bygningen ingen værdier.

KULTURHISTORISK VÆRDI

4

KULTURHISTORISK VURDERING

Bygningen har værdi som oprindeligt udhus til praktiske formål.

MILJØMÆSSIG VÆRDI

4

MILJØMÆSSIG VURDERING

Bygningen er et lille, men illustrativt led i hierarkiet af bygninger på stedet.

ORIGINALITETSVÆRDI

3

ORIGINALITETSVURDERING

Taget er af nyere dato, resten uforandret.

TILSTANDSVÆRDI

3

TILSTANDSVURDERING

Bygningen er lidt forsømt på tag og indgangsdør.

BEVARINGSMÆSSIG VÆRDI

5

LATRIN ELLER UDHUS

*Bygning set fra vest*

BILAG 4: KOMMUNEPLANTILÆG

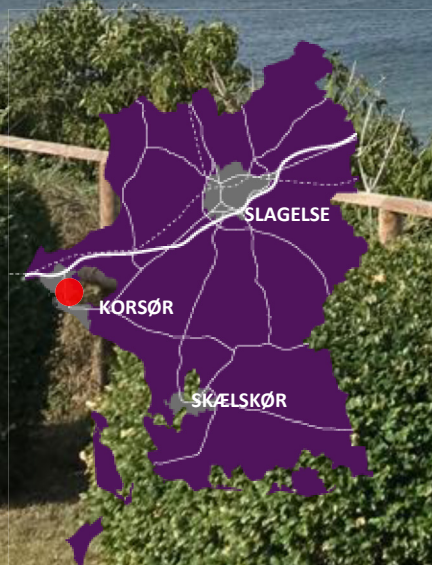
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12

KOMMUNEPLAN 2022

HALSSKOV KULFYR
LOKALPLAN 1303

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

FEBRUAR 2026



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 26. september 2025 til den 21. november 2025

Slagelse Kommune har modtaget 5 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der ikke lavet ændringer i kommuneplantillægget.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 84r, 84ac og en del af 84dl, Korsør Markjorder, beliggende på adressen Lygtebakken 19 og Revvej 61.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre anvendelsen af området fra boligområde til rekreativt område. Kommuneplantillægget er udarbejdet i sammenhæng med Lokalplan 1303, som giver mulighed for at omdanne den tidligere fyrmesterbolig, kulfyret, og de omgivende udearealer til et rekreativt område, som er åbent for offentligheden og kan anvendes som formidlingscenter.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter mm.

Bilag IV

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV inden for lokalplanområdet. Ved etablering af parkeringsplads, vendeplads og stier skal det ved en eventuel fældning af træer, undersøges og godkendes af Slagelse kommune, ift. om træet udgør levested for flagermus.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er ca. 500 m væk. Det drejer sig om Natura 2000-område Sprogø og Halsskov Rev. Det ansøgte inkluderer ikke påvirkninger, der rækker ud over fjernelse

af enkelte træer på et mindre afgrænset areal og vurderes derfor hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter at kunne påvirke et Natura 2000-område væsentligt

GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 2.3B14

For 2.3B14 gælder:

Plannummer: 2.3B14

Rammenavn: Revvej - Obelsvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse

Zonestatus: byzone, en del af rammeområdet ligger i landzone.

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager, 8.5 meter

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.





NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til det planlagte formidlingscenter

For 2.3R20 gælder:

Plannummer: 2.3R20

Rammenavn: Kulfyret

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Formidlingscenter

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: I forbindelse med formidlingscenteret må der etableres eller opretholdes en tilhørende bolig.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12

Kommuneplantillæg nr. 12 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 22. september 2025.

Kommuneplantillæg nr. 12 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 24. februar 2026.