

4. Anmodning om opstart af lokalplan for senioregnede almene boliger i Korsør

Sagsnr.: 25-011891

Åbent

Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

På Økonomiudvalgets møde den 20. oktober 2025 (4) blev det besluttet, at man ønskede at flytte Korsør Bibliotek til bygningerne ved Korsør Kulturhus, samt at man godkendte det foreløbige idéoplæg fra Bolig Korsør, med henblik på at modtage en lokalplananmodning for et seniorbofællesskab ved biblioteksgrunden. Idéoplæg og lokalplananmodning skulle tydeligt illustrere og omfavne visionerne i Udviklingsplan Korsør.

Bolig Korsør har nu fremsendt en lokalplananmodning (bilag 1), som omfatter 42 almene boliger i to etager, samt et fælleshus. Bebyggelsen planlægges som rækkehuse med fokus på tilgængelighed og fællesskab, og integreres i den bynære kontekst med stiforbindelser til Korsør Bypark og Halsskov. Projektet hænger godt sammen med ambitionerne beskrevet i Udviklingsplanen for Korsør.

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget skal tage stilling til, om lokalplanarbejdet skal igangsættes.

Indstilling

Chefen for Teknik, Plan og Erhverv indstiller,

1. at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter at igangsætte en lokalplan for senioregnede almene boliger ved Bernstensgade i Korsør.

Sagens indhold

Sammen med lokalplananmodningen, har Bolig Korsør også fremsendt et idéoplæg (bilag 2), som i grove træk skitserer hvordan at lokalplanområdet skal udvikles.

Projektet omfatter opførelse af 42 boliger, der udformes som rækkehuse med fokus på tilgængelighed, åbenhed og lav vedligeholdelse. Hver bolig får eget udrum i form af terrasse eller altan, og boligerne opføres i varierende størrelser som en blanding af 2-, 3- og 4-værelses enheder. Denne disponering er i tråd med anbefalingerne i Udviklingsplan Korsør, hvor det fremhæves, at området potentielt bør udvikles med rækkehuse, dobbelthuse og etageboliger i 2-4 etager.

Projektet indpasses i den bynære kontekst med stiforbindelser, der skaber kobling til Korsør Bypark, havnen og det omkringliggende byområde. I Udviklingsplan Korsør er det en forudsætning for byudviklingen i området, at bydelen bringes tættere på vandet, og at de store, åbne flader fortættes med beplantning og bebyggelse. Formålet er at skabe udrum med en menneskelig skala, der opleves mere indbydende og understøtter et aktivt byliv.

Området ligger i naturlig forlængelse af det grønne landskabsbånd, som på sigt ønskes etableret i henhold til Udviklingsplan Korsør. Dette medfører et særligt fokus på at styrke kvaliteten af bynaturen og forbedre adgangen hertil. Udearealerne planlægges med en åben og inviterende karakter, hvor beplantningen primært består af hjemmehørende arter. Dette skal både fremme biodiversitet og give området et grønt og frodigt udtryk. Der lægges vægt på at skabe et miljø, som understøtter fællesskab blandt beboerne og samtidig bidrager positivt til det omkringliggende bymiljø.

Der etableres interne stiforbindelser mellem boliger, fælleshus og parkeringsarealer, og der sikres offentlig adgang gennem bebyggelsen. Parkeringspladser anlægges med én plads pr. bolig, herunder handicapparkering, og affaldshåndtering placeres med adgang fra Bernstensgade og Gl. Banegårdsplads.

Projektet integrerer tiltag som håndtering af regnvand via LAR-løsninger og ambitioner om genbrug af byggematerialer fra den nedrevne biblioteksbygning. Der er registreret forurening på grunden, som skal håndteres i forbindelse med projektets gennemførelse.

Mellem boligerne etableres fællesarealer, som kan rumme aktivitetszoner, eksempelvis med motionsredskaber, der er tilgængelige for både beboere og øvrige borgere. Disse faciliteter skal styrke den sociale og funktionelle sammenhæng mellem seniorbofællesskabet og byen.

Fælleshusets placering ved kanten af bytorvet understøtter denne integration, idet det skaber mulighed for fælles udendørs aktiviteter og visuel kontakt mellem bebyggelsen og det offentlige rum. Samlet set bidrager projektets udformning af udearealerne til at åbne bebyggelsen mod byen og skabe en aktiv og inkluderende bydel.

Administrationen vurderer, at både anmodningen og idéoplægget er i god overensstemmelse med Udviklingsplan Korsørs principper for arealudvikling på Halsskov, og der anbefales derfor at man igangsætter en lokalplan.

Projektet vil samtidig indgå som en integreret del af den samlede helhedsudvikling for Halsskov, som blev besluttet af Økonomiudvalget den 22. april 2025 (bilag 3). I den kommende lokalplanproces vil projektet blive kvalificeret og videreudviklet med henblik på at skabe et område, der inviterer til fællesskab - både for de kommende beboere, og for nuværende på Halsskov.

Sideløbende med lokalplanarbejdet, gennemføres en proces med forundersøgelser af grunden, herunder undersøgelser af forurening, miljøforhold og lignende. Samtidig arbejdes der på projektet for Korsør Kulturhus, som skal klargøres til at rumme biblioteket, når den nuværende biblioteksgrund er klar til fraflytning.

Opstart af lokalplanarbejdet vil medføre, at den eksisterende lokalplan nr. 1253 – Boligbebyggelse i Korsør Bypark – helt eller delvist må ophæves. Dette skyldes, at den nye lokalplan vil omfatte matrikel 324h, som allerede er omfattet af lokalplan 1253.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens kapitel 5.
Kommuneplantillæg tilvejebringes efter Planlovens § 23c.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Som det fremgår af Økonomiudvalgets beslutning den 10. oktober 2025, understøttes flytningen af Korsør Bibliotek, af planerne om boligudvikling på den nuværende biblioteksgrund. Såfremt der træffes beslutning om at igangsætte lokalplanlægning for boliger på grunden, vil der dermed også være sammenhænge med en flytning af Korsør Bibliotek og Borgerservice til Kulturhuset.

Sagens videre forløb

Hvis lokalplanlægningen igangsættes, vil Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Byrådet på et senere møde blive forelagt et forslag til lokalplan.

Beslutning i Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 1. december 2025

Fraværende: Ingen

At 1: Godkendt.

Bilag

25-011891-12	Bilag 1 - Lokalplananmodning
25-011891-1	Bilag 2 - Idéoplæg fra Bolig Korsør

25-011891-3	Bilag 3 - Forslag til igangsættelse af en proces for arealudvikling på Halsskov (Økonomiudvalget d. 22. april 2025)
25-011891-4	Bilag 4 - Arealudvikling på Halsskov (Økonomiudvalget d. 20. oktober 2025)