



# HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1212

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 24

BOLIGBEBYGGELSE PÅ FLADSKEN 15, KORSØR

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2021



## HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. Det sker i høringsperioden, der finder sted, når lokalplanforslaget er blevet vedtaget af byrådet.

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog.

Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

## PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1212 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 24, plan for en ny boligbebyggelse i Korsør. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 8. februar 2021 til den 5. april 2021.

Der er registreret i alt 3 bemærkninger inden for høringsfristen.



KORSØR BY

## OVERSIGT

---

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Bygherres rådgiver Tegnestuen Design-Plan ved Johnny Andersen (DP)  
Norvangen 3D, Opg. A, 4120 Korsør
2. Birgit Roverskov (BR)  
Nygade 20, st. th., 4220 Korsør
3. Susanne Poulsen (SP)  
Nygade 30. 2. tv., 4220 Korsør

# SAMMENFATNING

---

Herunder er bemærkningerne gengivet i resumé og med Slagelse Kommunes kommentarer til bemærkningerne vist til venstre. Nummeret refererer til oversigten over afsendere.

---

## SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

*Ved behandling af forslaget på et møde den 11. januar 2021 besluttede udvalget, at bebyggelse maksimalt må opføres i 2 etager.*

---

## RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

### 1. DESIGN-PLAN PÅ VEGNE AF SIN BYGHERRE (DP)

DP indleder deres høringssvar med, at de har arbejdet med plangrundlaget i 2 år for at kunne skabe boliger tæt på Korsør bymidte. I processen har de haft udfordringer med p-pladser, renovation mv., men det kom på plads inden lokalplanforslaget blev forelagt politikerne. Ved den politiske første behandling har de sammen med planafdelingen udarbejdet og fremlagt et projekt/et lokalplanforslag med 11 boliger opført i 3 etager.

DP bemærker, at sådan et nybyggeri vil passe fint ind i området. Deres bygning vil lægge op til nabobyggeri der er højere, herunder et 3 etagers hus med høj taghældning, samt et 4 etagers hus med manzard tag. Deres hus, der opføres med fladt tag, vil således naturligt fremkomme med en nedtrapning til områdets lavere bygninger.

DP bemærker yderligere, at deres byggeri ikke medfører skygger på Fiskergade eller Sylowsvejs huse, da deres byggeri ligger øst for disse huse. Vedlagt deres høringssvar er der skyggeberegningstegning.

DP henviser til Byrådsbeslutning af 25. januar 2021, hvor politikerne har meddelt afslag på opførelse af et boligbyggeri i 3 etager, med begrundelse af skyggevirkning, indkiksgener til Fiskergade og Sylowsvej. DP henviser til, at det ikke er korrekt, herunder ingen skyggevirkninger og minimal indkik til ejendommenes baghaver.

DP bemærker, at de ikke ønsker at anlægge tagterrasse, der er kommet ind til sidst og på foranledning fra planafdelingen.



DP bemærker, at deres byggeri i tegninger er vist som en 2 etagers ejendom med 8 lejligheder. Med dette udseende vil deres bygning føles trykket og ikke medføre en naturlig nedtrapping, da deres byggeri nu er i en højde som børnehaven og husene på Sylowsvej og Fiskergade.

Endelig og med henvisning til bebyggelsesprocenten der vil fremkomme ved et 2 etagers byggeri, vil bebyggelsesprocenten ikke blive høj. Da planlægningen blev sat i gang af kommunens Miljø-, Plan-, og Landdistriktsudvalg den 3. december 2018, godkendte man en høj bebyggelsesprocent. De håber derfor, at udvalget og byrådet vil se på sagen endnu engang, da de mener, at afgørelsen om de 2 etager, er truffet på et forket grundlag.

*Såfremt en ejer vælger at gøre brug af sin byggeret til opførelse af en boligbebyggelse på Fladsken 15, vil de skulle indrette byggepladsen inde på grunden. Vejarealer må ikke tages i brug uden forudgående tilladelse fra kommunens Vejmyndighed.*

*Administrationen anbefaler ingen ændringer i lokalplanen, da eventuelle problematiske forhold omkring hensatte køretøjer og andre genstande ikke har ophæng i planloven, men i vejloven samt færdselsloven.*

*Kommunens vejafdeling skal kontaktes ved akut opståede situationer.*

*Lokalplanområdet ligger i byzone og op til Korsør midtby. På den baggrund er det administrationens vurdering, at beboere samt ejendomsjere skal kunne tåle, at der i et vist omfang sker ændringer i bebyggelsen. Det eksisterende byggeri indenfor lokalplanområdet har ingen bevaringsværdig. Desuden er der tale om en erhvervsjendom der kan medfører eks. støjgener for boligerne op til området. I nogen tilfælde vil det betyde, at virksomheden skal støj afskærme eller foretage andre foranstaltninger, således beboer i området ikke er generet. Administrationen mener derfor, at boliger på den pågældende ejendom er bedre, at indpasse end bibeholdelse af en erhvervsjendom.*

## **2. BIRGIT ROVERSKOV (BR)**

Der er nabo til ejendommen/lokalplanområdet udtrykker bekymring for at kunne færdes i de offentlige arealer. I den forbindelse nævner Birgit store køretøjer og at de fylder på vejarealet. Når der samtidig bor folk, kan de få svært ved at færdes.

Birgit bemærker, at hun har et køretøj for handicap og, at hun tidligere er blevet lukket inde pga. større biler.

Bliver der et sted eller et telefon nr. - hvis der er brug for en lastbil der skal flytte sig?

## **3. SUSANNE POULSEN (SP)**

SP indleder sit høringssvar med, at det er med stor misbilligelse og beklagelse hun har modtaget lokalplansforslag nr. 1212 Boligbebyggelse på Fladsken 15 i Korsør.

Årsagen til at hun valgte, at flytte ind i lejligheden var lysindfaldet og fordi der ikke var direkte genboer/naboer til gadesiden. Endvidere, at nærområdet har været intakt i mange år og hun synes at området allerede er tæt bebygget.

Beboeren er chokeret over, at nogen kan udarbejde sådan en plan, der ikke viser særlig stor omtanke for sine medmennesker, herunder ældreboliger.

Beboeren appellerer til Byrådet om at have forståelse for de gener byggeriet vil medføre for de borgere der bor i den omkringlæggende boligbebyggelse.

*Såfremt Boligselskab Korsør eller andre ejendommejere ønsker at erhverve lokalplanområdet, er dette uvedkommende for Slagelse Kommune. Det vil udelukkende være en privat handel der skal ske.*

*Administrationen anbefaler, at SP forholder sig til den foranstående kommuneplanrevision hvor bl.a. Korsør by fremadrettede planlægning er oppe til revision. Da der er tale om et forslag vil beboeren kunne påvirke den endelige kommuneplan, der står over for en vedtagelse senere på året. Endvidere forventes der et borgermøde den 15. juni 2021 der omhandler Korsør by og omegn. Nærmere information vil kunne hentes på kommunens hjemmeside sidst i maj.*

*Administrationen anbefaler på den baggrund, at det offentliggjorte lokalplanforslag fastholdes, herunder mulighed for opførelse af op til 8 boliger på Fladsken 15 og at der derfor ikke foretages ændringer i lokalplanen.*

Eksisterende virksomhed har beboerne indordnet sig under og udenfor arbejdstid, bliver denne ejendom, nærmest attraktiv fordi det bliver stille. Beboeren har tilmed indtrykket af, at virksomheden har taget hensyn fordi de lå op til et boligområde.

Beboeren beder Byrådet om at revurdere på lokalplanforslaget og dermed ikke at vedtage lokalplanen for boligbyggeriet. Hun mener, at byggeriet vil blive en gene for de omkringboende. Bemærkningen er forkortet og ligger i sin fulde version i bilag til hvidbogen.

Beboeren beklager, at der ikke bliver brugt kræfter på at tænke området anderledes, herunder kunne ejendommen tjene som fælles faciliteter til boligblokkene der tilhører Boligkorsør.

Beboeren har i gennem mange år interesseret sig for Korsør og omegn. Hun kunne godt tænke sig, at kommunen ser på, at skabe liv i byen og at der bliver set på den overordnede udvikling og planlægning i byen.

Beboeren bemærker og afslutter høringssvaret med vigtigheden af, at kommunen ikke foretager forhastede beslutninger.





Slagelse Kommune  
Byrådet /teknisk udvalg  
Rådhuset  
4200 Slagelse

Korsør d. 22-2-2021

Vedr.: Lokalplan 1212

Hermed kommentarer til fremlagte lokalplan 1212

Vi har i over 2 år arbejdet med udarbejdelse af denne lokalplan, for at skabe boliger tæt på bymidten i.h.t. kommuneplanens intentioner. Vi har haft udfordringer med p-pladser, renovation m.v. med det er nu kommet på plads. Vi har med planafdelingen/administrationen fremlagt projekt med 11-12 lejligheder, med bygning i 3 etager, som ville passe fint ind i området, men med karakter som nybygning i tiden.

Denne bygning ligger op af andre bygninger som er noget højere, henholdsvis 3 etager med tagrejsning og en manzard ejendom med 4 etager. Dette betyder at med vores byggeri med fladt tag, vil der fremkomme en naturlig "nedtrapning" til områdets lavere bygninger.

Vores bygning kan ikke lave skygge på Fiskergade eller Sylowsvejs huse, da det er mod øst vores bygning ligger. (skyggeberegningens tegning vedhæftet)

Vi har så på udvalgmøder fået afslag på opførelsen i 3 etager, med begrundelse af skyggevirkning, indkigsgener til Fiskergade og Sylowsvej, men dette er ikke korrekt, der er ingen skyggevirkning og minimal indkig til disse ejendommers baghaver.

Vi vil meget gerne lade være med at lave tagterrasse, som er kommet på til sidst i forløbet efter forslag fra kommunens planafdeling/administration, Hvordan kan man foreslå og anbefale tagterrasse på 3 sal, for så derefter ikke godkende projektet.

Vi har så tilrettet projektet til en 2 etagers ejendom med 8 lejligheder, men med dette udseende vil vores byggeri føles trykket og der kommer ikke en naturlig "nedtrapning" til øvrige byggeriet, da vores byggeri nu bliver i samme højde som omkringliggende bygninger som Børnehaven og husene på Sylowsvej og Fiskergade, da disse formodentligt er ca. 8,5m som er tilladeligt for enfamiliehuse.

Med hensyn til bebyggelsesprocenten så er det i bymidter ikke nogen høj bebyggelsesprocent og også godkendt fra start til udarbejdelse af lokalplanen.

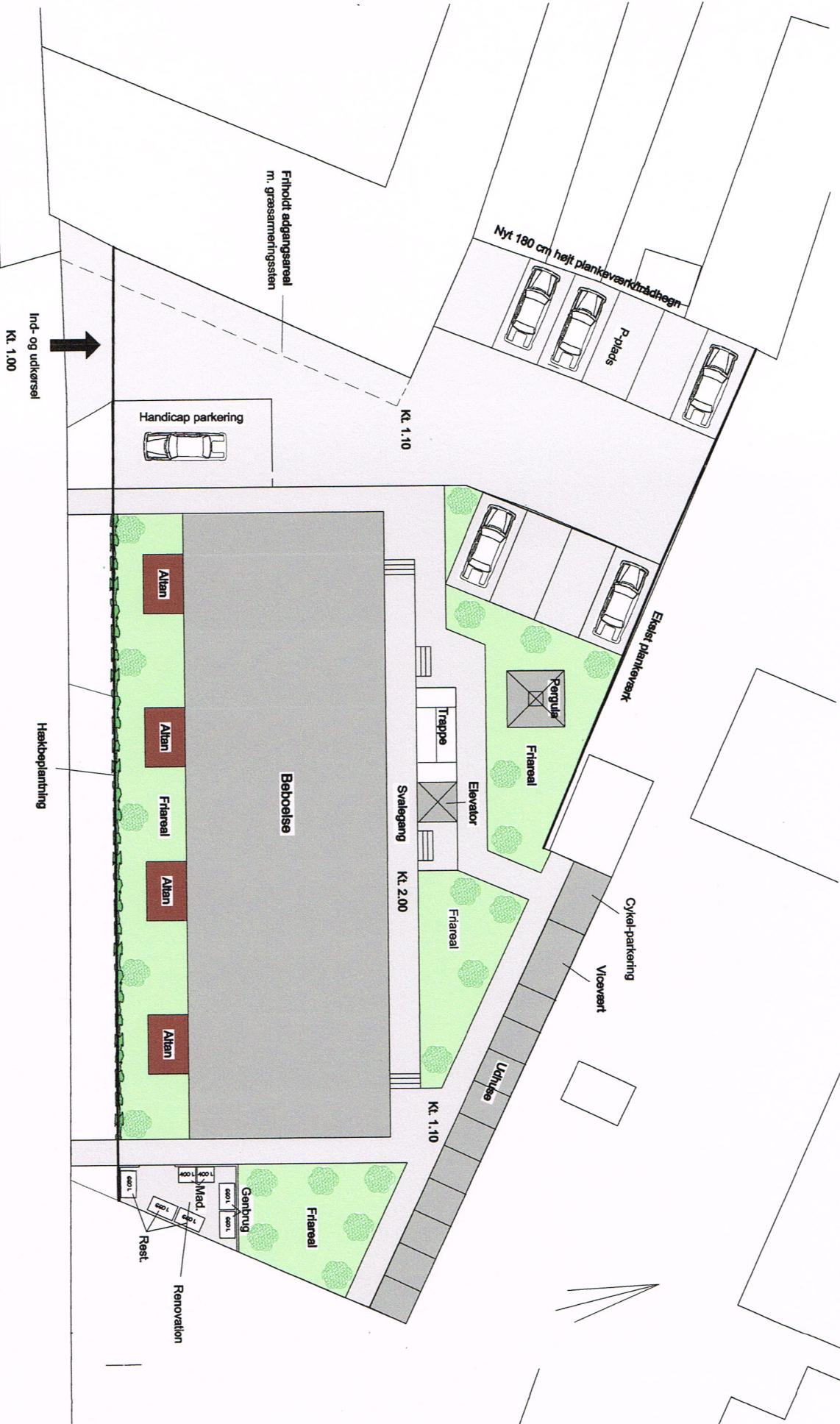
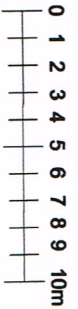
Vi anmoder venligst om at udvalg og byrådet vil se endnu engang på sagen, da vi mener afgørelsen på 2 etagers bygning er truffet på forkert grundlag.

Skulle der være tvivl eller spørgsmål, hører jeg gerne nærmere.

Med venlig hilsen  
Tegnestuen DESIGN-PLAN  
v/Johnny Andersen

**Bilag:** 1-3 som fremlagt med 2 etager  
4-8 som ønsket i 3 etager og fremlagt med plan afdelingen.  
9 skyggevirkningsplan



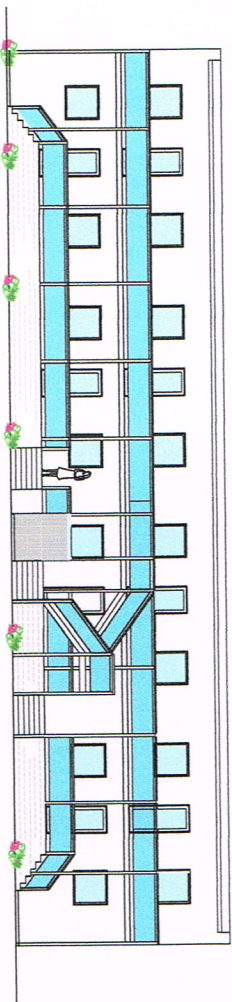


Grundareal 1.321m<sup>2</sup>  
 Ny bebyggelse 8x75m<sup>2</sup> 600m<sup>2</sup>  
 Udhuse 8x4m<sup>2</sup> + 2x6 48m<sup>2</sup>  
 Pavilloner/pergulaer 24m<sup>2</sup>  
 Samlet bebyggelse 672m<sup>2</sup>  
 Udnyttelsesprocent 45,5%

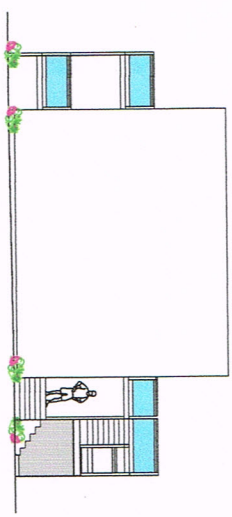
**BOLIGER**  
 Fladsken 15, Korsør  
**Tegnestuen DESIGN-PLAN**  
 V/Johnny Andersen  
 Norvingen 3D, Opg.A, 4220 Korsør  
 Tlf. 58374866 – mail. designplan@live.dk

BILAG 2

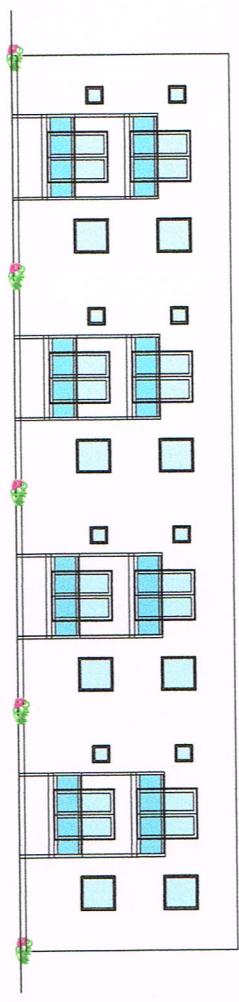




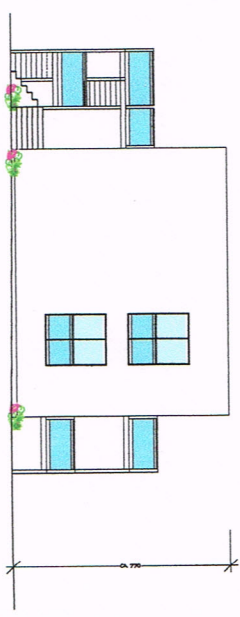
FACADE MOD NORD



GAVL MOD ØST



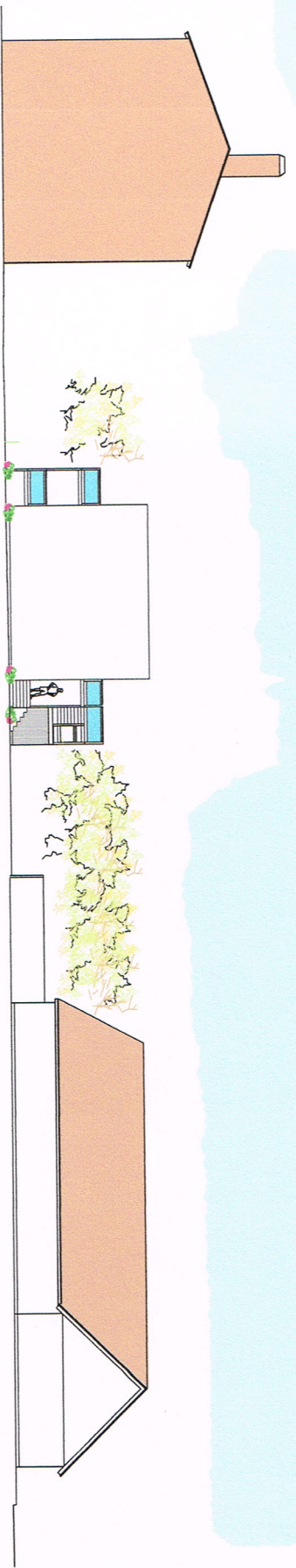
FACADE MOD SYD



GAVL MOD VEST



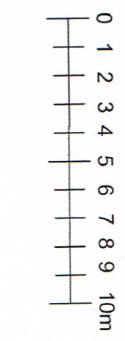
TVERPROFIL- SET FRA VEST MOD ØST



TVERPROFIL- SET FRA ØST MOD VEST



2.0 LAG 4

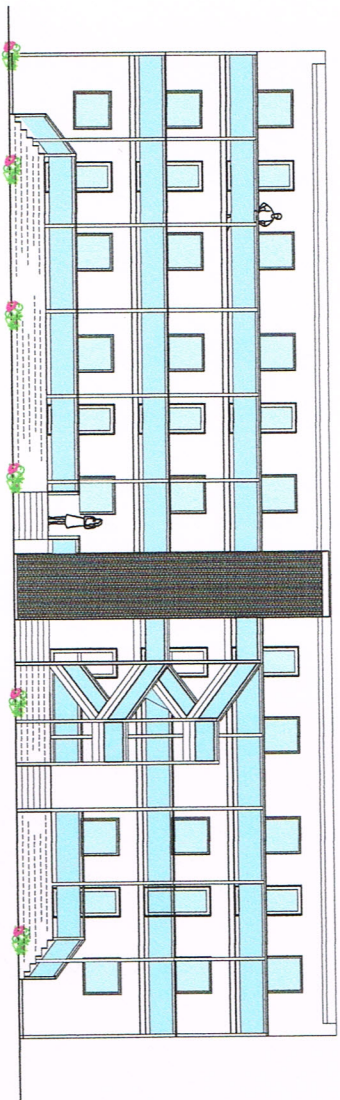


Grundareal 1.321 m<sup>2</sup>  
 Ny bebyggelse 1 x 75 m<sup>2</sup> + 1 x 150 m<sup>2</sup> 900 m<sup>2</sup>  
 Udhus 12 x 4 m<sup>2</sup> 48 m<sup>2</sup>  
 Pavilloner/pergulaer 24 m<sup>2</sup>  
 Elevator 3 x 2 m<sup>2</sup> 6 m<sup>2</sup>

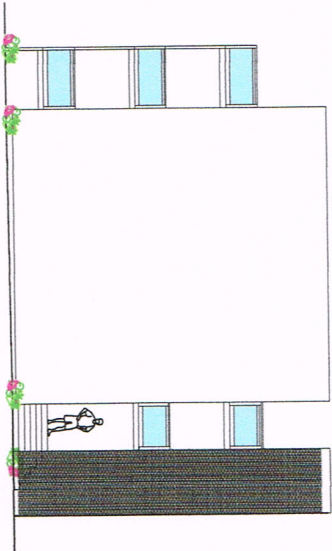
Samlet bebyggelse 978 m<sup>2</sup>  
 Udnyttelsesprocent 68,5%

**ALDREBOLIGER**  
 Fladsken 15, Korsør

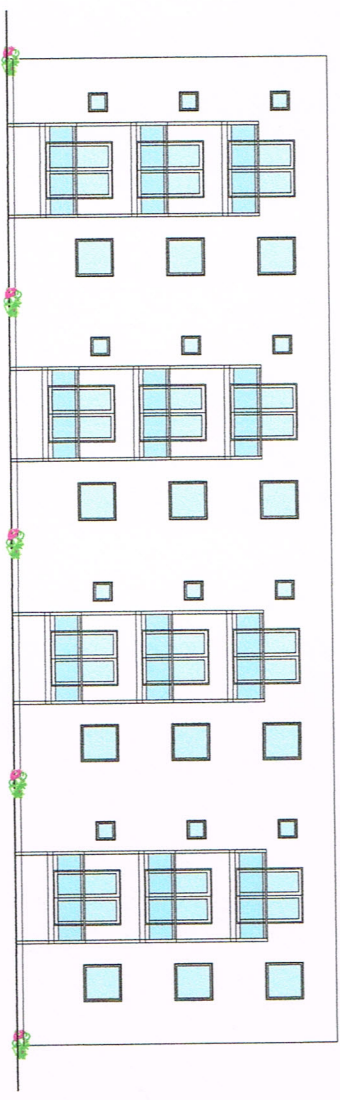
**Tegnestuen DESIGN-PLAN**  
 v/Johnny Andersen  
 Norvangen 3D, Opg. A, 4220 Korsør  
 Tlf. 58374866 - mail. designplan@live.dk



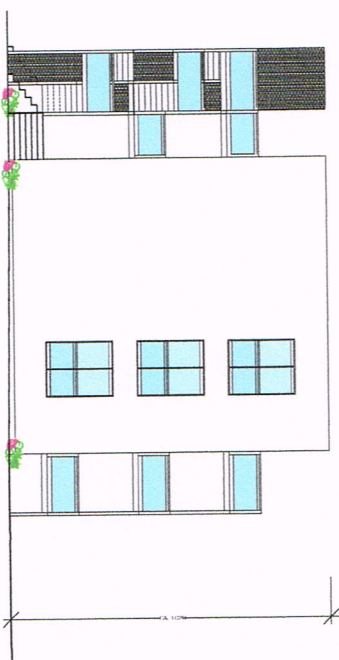
FACADE MOD NORD



GAVL MOD ØST



FACADE MOD SYD



GAVL MOD VEST

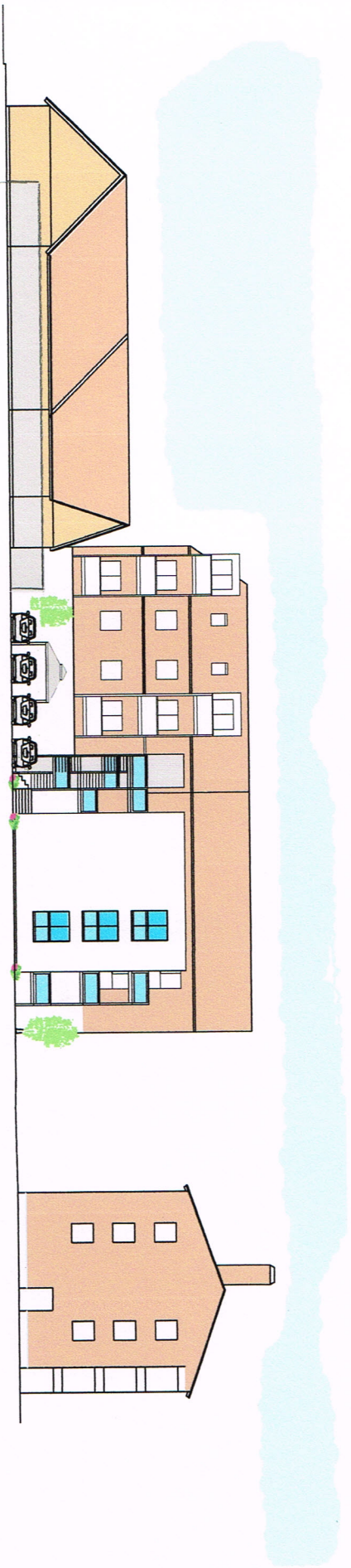




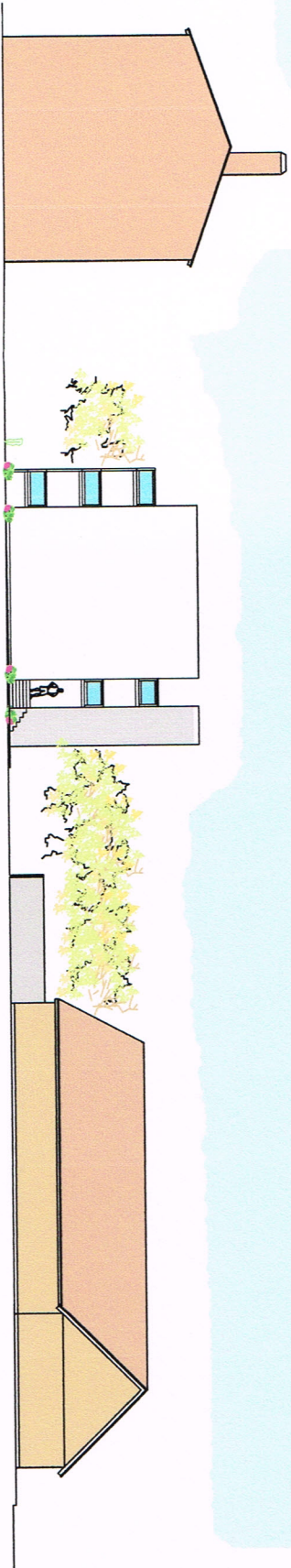




Bilag 7.



TVÆRPROFIL - 9ET FRA VEST MOD ØST



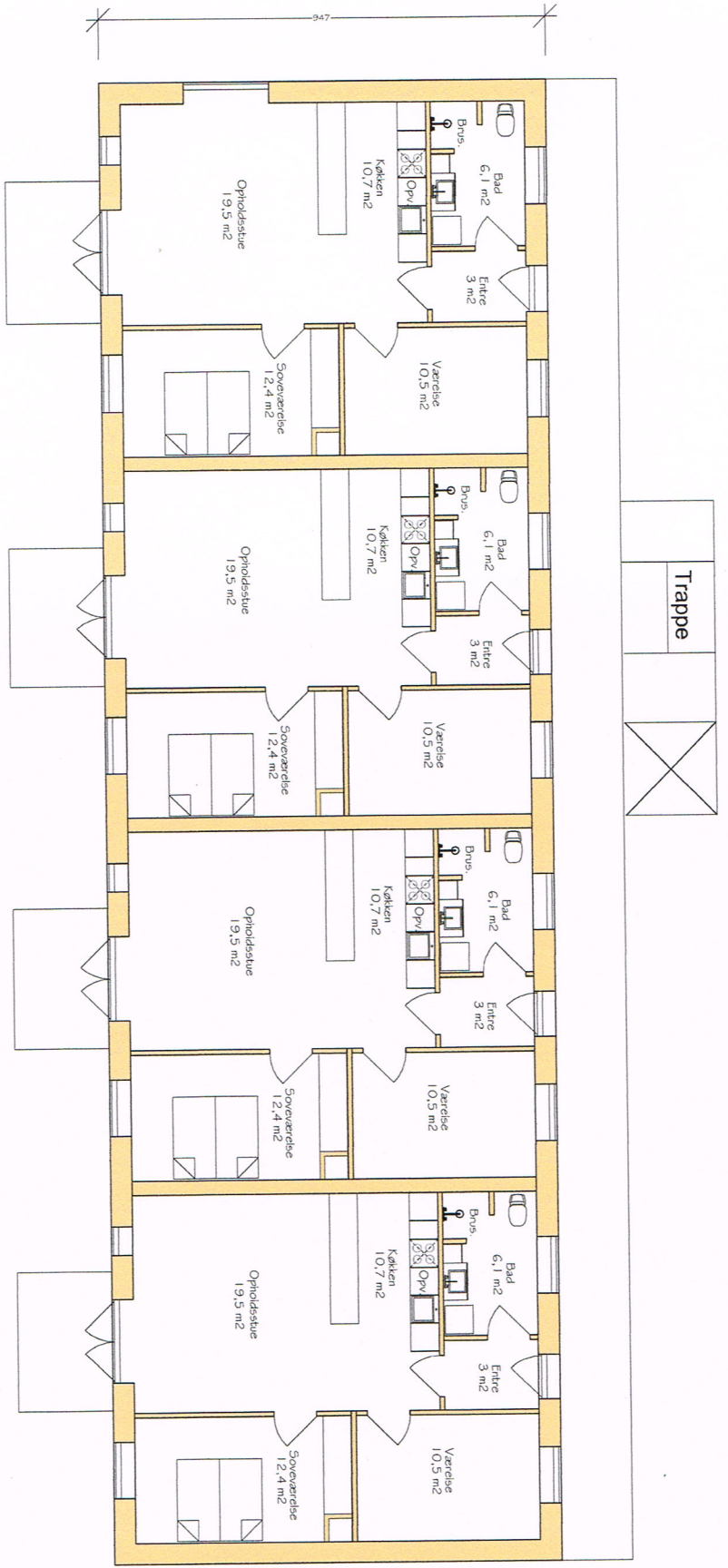
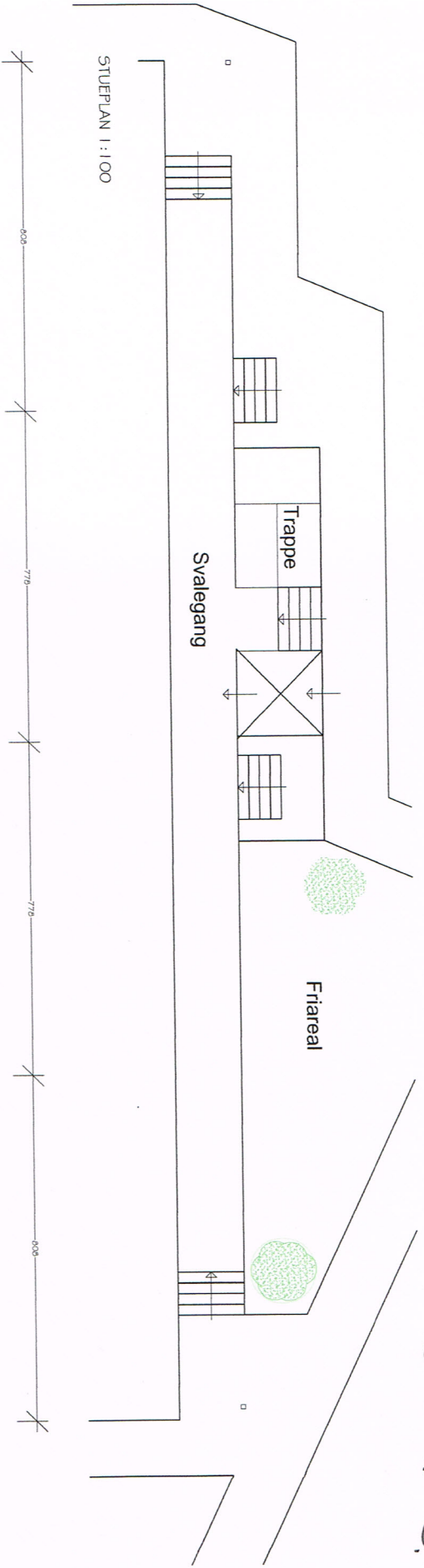
TVÆRPROFIL - 9ET FRA ØST MOD VEST



**Tegnestuen DESIGN-PLAN**  
v/Johnny Andersen  
Norrønnen 53, Opg. A, 4230 Koserup  
Tlf. 8637 4888 - mail. design@tdp.dk

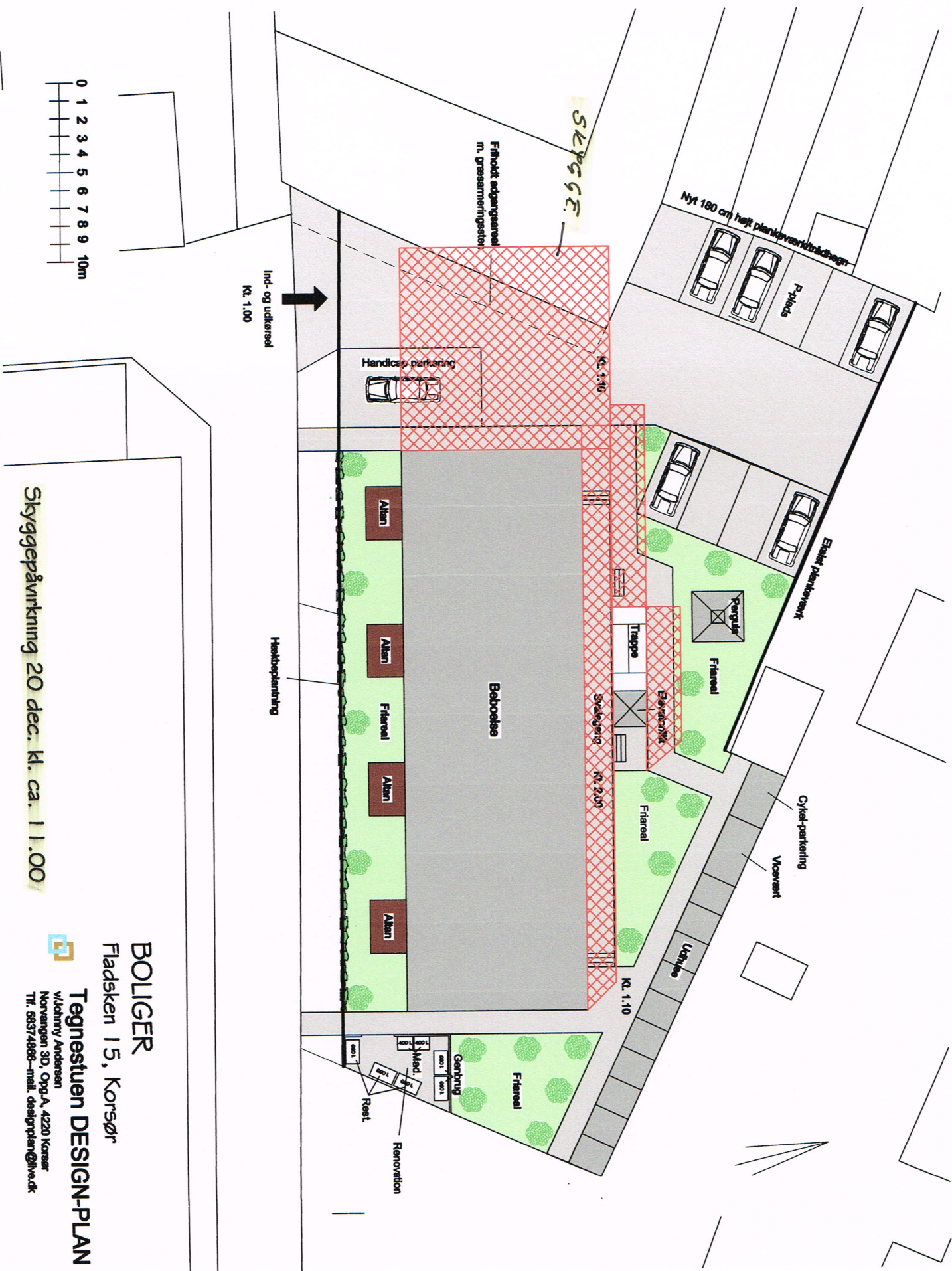


Bilag 8



ETAGEPLAN 1:100  
12 stk. 75 m<sup>2</sup> lejligheder

Bilag 9.



Incl- og udkørsel  
Kl. 1.00

Handicap-parkering

Handicap parkering

Badekæbe

Alkum

Alkum

Fierreal

Alkum

Alkum

Nyt 180 cm højt plankværk/balkon

P-plads

Eksel parkering

Perukis

Fierreal

Trappe

Elevator

Svælgelag

Fierreal

Cykel-parkering

Væovært

Udhus

Kl. 1.10

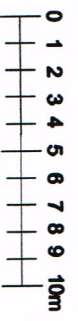
Fierreal

Gangbng

Mad

Rest

Renovation




Skyggepåvirkning 20 dec. kl. ca. 11.00

# BOLIGER

Fladsken 15, Korsør

## Tegnestuen DESIGN-PLAN


 v/Johnny Andersen  
 Norvingen 3D, Opg. A, 4220 Korsør  
 Tlf. 5637 4866 - mail. designplan@live.dk



## Else-Marie Hedegaard Jensen

---

**Fra:** Birgit Roverskov <sommerfugl44@gmail.com>  
**Sendt:** 10. marts 2021 13:06  
**Til:** Planhøring – officielle postkasse  
**Emne:** byggeplads på Flasken

til Jer  
fra Birgit Roverskov  
Nygade 30 [st.th.](#)  
4220 Korsør

Vedr. byggepladsen på Flasken - det er en meget smal gade . der også hedder Nygade 24 - 32 eller er kun fortorvet? bliver der taget højde for der bor nogle mennesker - skal færdes der .  
Lastvogne og kraner fylder meget på sådan en smal vej - vi kunne også få brug for ambulance - brandbil eller flextrafik -  
Jeg personligt kører på handicapknallert - jeg er før blevet lukket inde af flyttebiler - men det er jo vand ved siden af en stor byggeplads  
Min frihed bliver diskrimineret - jeg kan ikke bestille tid til noget - da jeg ikke ved om der er plads til at komme ud og køre  
Bliver der et sted eller et telefon nr. - hvis der er brug for en lastbil der skal flytte sig?

MVH Birgit

## Indsigelse

### Det er med stor misbilligelse og beklagelse jeg har modtaget lokalplansforslag nr. 1212 Boligbebyggelse på Fladsken 15 i Korsør.

Jeg er flyttet ind i Nygade 30, 2. tv. i 2020, og 2. sal og udsigten og lyset i min lejlighed, var en af årsagerne til at jeg valgte denne lejlighed, samt dette ikke at ha' direkte genboer/naboer til gadesiden. At flytte til et område i byen som har været stort set intakt i så mange år, var for mig en tryghed, at det på ingen måde var nærliggende at tjekke for nybyggeri i et område der allerede er så tæt bebygget. Det faldt mig ikke ind at skulle undersøge den mulighed. Nu at blive præsenteret for dette forslag om boligbebyggelse, må jeg indrømme har været chokerende for mig, det var helt utænkeligt at nogen kunne udtænke en sådan plan, det vidner umiddelbart ikke om stor omtanke for sine medmennesker.

Ældreboliger hedder det. Skulle det være mere acceptabelt at gennemføre projektet ved at kalde det det, i et i forvejen tæt bebygget boligområde.

Kære byråd, jeg appellerer virkelig til forståelse for gener dette vil medføre for de borgere der bor i eksisterende boligbebyggelse, i området omkring Fladsken 15.

Man kan sige at i forvejen har det været mindre attraktivt med arbejdsvirksomhed på det pågældende område, med hensyn til trafik til og fra området, samt et ikke specielt attraktivt lagerområde til Korsør Byggeservice Aps, som beboerne dog har indordnet sig under. Uden for arbejdstid dog, nærmest attraktivt, med henblik på at være et stille område. Mit indtryk er også at Korsør Byggeservice, har taget hensyn til at være så tæt på et boligområde, at man har gjort alt for at holde lagerområdet ordentligt i forhold til sine omgivelser.

Kære byråd, hvad er det der får lov at bestemme her, at opføre dette byggeri. Hver og én af Jer, er valgt af borgere her i Slagelse Kommune, som har tiltro til at I tager beslutninger der er til gavn og forbedring af forhold, for borgerne, der bor her i Kommunen og i Korsør by.

Jeg kan på ingen måde se at dette lokalplansforslag giver mening, det er så få boliger det drejer sig om. Hvor mange af Jer der skal stemme for det, godkende det, kender området. At klemme så få boliger ind mellem eksisterende boliger, der allerede ligger tæt, er uforståeligt, og meningsløst og kan kun blive en gene for de beboere der allerede bor der.

**DET ER SIMPELT HEN FOR TÆT  
PÅ DE BEBYGGELSER  
DER LIGGER DER I FORVEJEN.**



Hvis hver og én af Jer, boede her som nabo til dette forslag, er jeg sikker på at I, som jeg tiltænker er i besiddelse af sund fornuft, og værende gode mennesker, som har hjertet på rette sted, medfølelse for andre, da vil I tage afstand og stemme nej til denne lokalplan.

Tænk om I kunne bruge kræfter på nytænkning, på at skabe noget der på anden vis kunne gavne det eksisterende bymiljø, og det boligområde der allerede eksisterer attraktivt tæt på byens centrum. Sig ikke at der ikke er andre muligheder, for det er der, selv har jeg flere forslag til at kunne udnytte området hvor de to meget gamle boligblokke der tilhører Boligkorsør, har brug for fælles faciliteter til gavn for beboerne i blokkene.

Men også andet kunne komme på tale, der ville gavne området, tænk at være åben for det, og ikke ganske få boliger som ikke er til gavn for nogen, da det bliver at bo for tæt på hinanden.

Jeg har i mange år interesseret mig for Korsør og omegn. Korsør er en dejlig by, desværre må jeg dryppe lidt malurt i bægeret, det går ikke så godt med den overordnede udvikling og planlægning i byen. Der er mange positive tiltag, og meget går rigtig godt, men indimellem kan jeg få det indtryk, at det kniber med nytænkning og tiltag der på anden vis kunne skabe liv i byen.

Nogle kommuner og nogle byer formår at gøre gode tiltag. De får sat liv i byen, hvilket er svært for mange af vore byer rundt omkring i Danmark i dag, med tanke på den udvikling der har været de sidste mange år, hvor det snarere er en afvikling end en udvikling der er kommet på tale.

Her synes jeg man skal tage ved lære af de steder der evner at udvikle byens rum og gå nye veje, og som det lykkes for. Jeg hævder ikke det er nemt. Jeg appellerer bare til at tænke Jer om, planlæg, og tag Jer hellere god tid, end at haste beslutninger igennem, hastværk er som bekendt lastværk, og giver ikke gode resultater på et overordnet område, som er nok så vigtigt i sammenhængen mellem borgere og by og byens politikere.

Med venlig hilsen  
Susanne Poulsen  
Nygade 30, 4220 Korsør