



# LOKALPLAN NR. 1230

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34

BLANDET BYOMRÅDE VED NORVANGEN,  
KORSØR HAVN

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2021

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er udarbejdet for at opdatere den gældende planlægning så det understøtter den igangværende udvikling i store dele af nærområdet. Lokalplanen bidrager til at åbne området, så det får et godt samspil med den omgivende by. Området inddeles i to delområder som udgør et område til centerformål og et mindre område til erhverv (klasse 1-3) som samtidig kan benyttes til parkering og ophold.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 20. december 2019 til den 14. februar 2020.

På baggrund af bemærkninger fra offentlighedsfasen blev der foretaget en revision af lokalplanen. Lokalplanen har derfor været i fornyet offentlig høring i perioden fra den 27. november 2020 til den 22. januar 2021.

Slagelse Kommune har modtaget 7 høringssvar. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen.



NORVANGEN, KORSØR

## INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM .....	2
INDLEDNING .....	3
§ 1 FORMÅL .....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning .....	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	10
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	12
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	16
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	20
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	20
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	21
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1230.....	23
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	24
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	40
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	41
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34.....	42
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34.....	50

## 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 Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Miljø-, 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.*

# 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 fastlægge områdets anvendelse til centerformål og erhvervsformål,
- 1.2 at sikre, at området fremstår åbent og transparent, så området har et godt sammenspil med den omgivende by,
- 1.3 at fastlægge en zonerings af området med henblik på at forebygge miljøkonflikter,
- 1.4 at fastlægge bestemmelser til sikring af ny bebyggelse mod oversvømmelse fra havet.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### **Ejerlav Korsør Bygrunde**

Del af 316a, del af offentligt vejareal 7000c

samt alle parceller, der efter den 27. november 2020 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Delområder

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

## 2.3 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

### Ad 3.2

Med "gældende grænseværdier for støj, lugt, og luftforurening, herunder støv" henvises til Miljøstyrelsens gældende vejledninger for støj samt vejledninger om luft og lugt.

### Ad 3.3

Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangsarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal. Der kan trækkes op til 200 m<sup>2</sup> personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksarealet.

### Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse, delområde 1

Området udlægges til centerformål med mulighed for indpasning af butikker og parkeringshus. Der må ikke etableres boliger inden for området.

### 3.2 Anvendelse, delområde 2

Området må kun anvendes til mindre håndværksvirksomhed svarende til let erhverv virksomhedsklasse 1-3, under forudsætning af at aktiviteterne overholder gældende grænseværdier for støj, lugt og luftforurening, herunder støv. Der må alene opføres bebyggelse til mindre håndværksvirksomhed under forudsætning af, at området fremstår åbent og transparent. Området må fremstå som parkerings- og opholdsareal med direkte forbindelse til havnefronten, så der skabes forbindelse til bagvedliggende byområder.

### 3.3 Butiksformål, samlet bruttoetageareal i lokalplanområdet

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdets delområde 1 må ikke overstige 5000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker og 5000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker.

### 3.4 Mindre bygninger

Der må inden for lokalplanområdet placeres mindre bygninger som kundevoognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende, samt anlæg til teknisk forsyning.

## § 4 Udstykning

---

### 4.1 Udstykning

Ingen bestemmelser.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

### 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. Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.



Eksisterende vejtilslutning ved krydset Teilmanns Allé/Tårnborgevej/Caspar Brands Plads.

### Ad 5.2

Overordnede veje defineres i denne sammenhæng som primære adgangsveje i området.

## VEJE

### 5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra krydset Teilmanns Allé/Tårnborgevej/Caspar Brands Plads som vist i princippet på kortbilag 2.

### 5.2 Veje

Overordnede veje i området skal udlægges i en bredde af min. 9 m med et befæstet køreareal på min. 6 m.

### 5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

## STIER

### 5.4 Stier

Stier i området skal anlægges efter behov.

#### Ad 5.5 og 5.6

Antallet af parkeringspladser fastsættes i øvrigt efter parkeringsnormerne i Slagelse Kommunes parkeringsstrategi.



Eksisterende centralt placeret parkeringsareal omkring Glasværket som grænser op til lokalplanområdet.

#### Ad 5.10

Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men der skal sikres, at der er en gennemgåen-

## PARKERING

### 5.5 Parkering

Anlæg af parkering skal ske i overensstemmelse med følgende normer for parkeringspladser:

- 1 pr. 25 m<sup>2</sup> dagligvarebutikker og supermarkeder
- 1 pr. 50 m<sup>2</sup> udvalgsvarebutikker
- 1 pr. 50 m<sup>2</sup> fabriks- og værkstedsbygninger
- 1 pr. 100 m<sup>2</sup> lagerbygninger

Parkeringspladserne skal udlægges i en bredde af min. 2,5 m og længde af min. 5 m.

### 5.6 Parkering

Parkeringsarealer placeret som vist på kortbilag 2, som ikke udnyttes til parkering, må fungere som midlertidige opholdsarealer og aktivitetsområder. Parkeringsarealet må udvides ind i delområde 2, som vist på kortbilag 2, med forbindelse til det eksisterende parkeringsareal ved Glasværket, så der opnås adgang til havnefronten. Parkering må derudover etableres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltet.

I delområde 1 må parkering etableres som parkeringshus indenfor byggefeltet.

### 5.7 Cykelparkering

Cykelparkering etableres efter behov og skal placeres i umiddelbar nærhed til indgangsparti.

### 5.8 Parkering ved handicapforhold

Mindst 5% af parkeringspladserne skal være handicappladser 3,5x5,0 m. Af disse, skal mindst halvdelen have et brugsareal på 4,5x8,0 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

### 5.9 Handicapforhold

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

## VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

### 5.10 Befæstelse

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



de linje i bygherres valg af befæstelse.



Eksempel på stiforbindelse i nærområdet; flisebelægning med chaussésten.

fremstår ensartet i hele området.

#### 5.11 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med asfalt.

#### 5.12 Befæstelse, stier

Stier skal være befæstet med følgende materiale: asfalt eller flisebelægning med chaussésten.

#### 5.13 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet med belægningssten, asfalt eller en kombination af disse.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

### 6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

### 6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen eller i tekniske bygninger til formålet.

### 6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

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

### 6.4 Tekniske bygningsdele, butiksformål

Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation mv. skal indarbejdes i selve bygningen eller afskærmes, således at de ikke er synlige fra offentlig vej og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

Hvis beregninger af støj efterviser en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af f.eks. yderligere inddækning af støjkilderne.

### 6.5 Antenner

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

### 6.6 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende separat-/spildevandskloakerede kloaknet.

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

#### 7.1 Byggefelter, delområde 1 og 2

Ny bebyggelse i delområde 1 og skal placeres inden for de byggefelter, som er vist i princippet på kortbilag 2. Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m. Ubebyggede arealer inden for byggefeltet må benyttes til parkering og opholdsareal.

#### 7.2 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

#### 7.3 Byggelinje

Der fastsættes en byggelinje mod kajkanten på minimum 14 m og maksimum 29 m som vist på kortbilag 2.

### OMFANG

#### 7.4 Bebyggelsesprocent, delområde 1

Bebyggelsesprocenten for delområde 1 må ikke overstige 70 % for den enkelte ejendom.

#### 7.5 Bebyggelsesprocent, delområde 2

Bebyggelsesprocenten for delområde 2 må ikke overstige 50 % for den enkelte ejendom.

#### Ad 7.1

*Med "i princippet" menes, at bebyggelsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige byggeanmodning.*

**Ad 7.6**


Havnefronten ved Teilmanns Allé/Norvangen set fra Tårnborgvej ved broen ud for kaj anlægget ved Lilleøvej. Her fremgår områdets bygningsvolumener tydeligt med den eksisterende "DLG" silobygning set i sammenhæng med den øvrige bebyggelse ud mod havnefronten.

**7.6 Bygningshøjde, delområde 1**

Bygningshøjden i delområde 1 må maks. være 20 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Dog må bygningshøjden inden for byggefelt B i delområde 1 (som rummer den eksisterende "DLG" silobygning) maks. være 40 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

**7.7 Bygningshøjde, delområde 2**

Bygningshøjden i delområde 2 må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### Ad 8.1 og 8.2

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

### FARVER

#### 8.1 Farver, facade

Facader må kun males i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Vinduer og døre må males i andre farver.

#### 8.2 Farver, træbeklædning

Træbeklædning skal fremstå i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid eller i træets naturlige farve.

## FACADER

### 8.3 Facader, delområde 1 og 2

Facader skal udføres med murede- eller pudsede facader, træ, facadeelementer i stenkompisitmateriale, hårde kompositmaterialer, betonelementer eller lette stålplader (eksempelvis ståltrapez plader). Der skal sikres en variation i facaden i form af eksempelvis lodrette opdelinger/fremspring eller materiale-/farveskift. Minimum 25 % af hvert facadeareal skal udføres med visuelle brud.

Der må ikke opsættes faste baldakiner.

Ved nybyggeri og omdannelse af eksisterende byggeri, skal der sikres de fornødne foranstaltninger herunder støjisolering og ventilation, således at miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj, lugt, støv eller anden luftforurening er overholdt indendørs.

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må udføres med beklædning i træ. Drivhuse og udestuer må opføres i glas.

### 8.4 Mindre bygningsdele, delområde 1 og 2

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af den enkelte facade) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx glas, zink, kobber, skiffer.

### 8.5 Sokler, sikring mod oversvømmelse

Ny bebyggelse og anlæg skal udføres så de er oversvømmelsessikrede til min. kote 2.5 m (DVR90).

Sokler må udføres i en maks. højde af 1 m. Hvis en sokkel er højere end 0,3 m, skal den del, der er højere end 0,3 m, udføres i samme materialer som facaden.

### 8.6 Ventilationsafkast, delområde 1 og 2

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige i dominerende grad fra offentlige veje og stier. Ventilationsafkast på tage skal trækkes mindst 2,5 m tilbage i forhold til bygningens facade. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader med mindre de er skjult ved afskærmning.

#### Ad 8.5

*Området ligger i kote 2 og er i henhold til EU's oversvømmelsesdirektiv udpeget til, at være i risiko for oversvømmelse fra havet. Området er således omfattet statens risikoudpegning for oversvømmelse fra havet. Ved at give mulighed for en sokkelhøjde på 1 m, sikres bebyggelsen mod oversvømmelse og omkostningsfulde følgeskader.*

**Ad 8.7**


*Eksisterende butik ud til Teilmanns Allé.*

**Ad 8.9**

*Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.*

**Ad 8.10**

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

**8.7 Facader, butiksfornål**

Butiksfacaden skal udformes med "visuelle brud". Dette kan ske ved vertikale materiale-/farveskift, vinduer, indsnit eller udkragninger, så store monotone facadepartier undgås. Minimum 25 % af hvert facadeareal skal udføres med visuelle brud.

**TAGE**
**8.8 Tagform**

Der er ingen bestemmelser om tagform dog må taghældningen ikke overstige 45° i forhold til det vandrette plan.

**8.9 Tagmaterialer**

Tagbeklædningen skal etableres med beton- eller lertegl, tagpap, eternit eller som ståltag. Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

**8.10 Tagmaterialer, genskin**

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

**8.11 Solceller**

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebæslag tilladte. Dog må der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne i forhold til taghældningen, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

**8.12 Kviste og tagvinduer**

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste.

**Ad 8.13-8.22**

Slagelse Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Center for Miljø, Plan og Teknik, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.

**Ad 8.16**


Eksempler på skiltning i nærområdet herunder fælles skiltning.

**SKILTE**
**8.13 Skiltning, arkitektonisk**

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Det vil sige, at skiltning og reklamering hverken helt eller delvist må dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

**8.14 Reklamer, firmalogoer mv. på bygninger**

Følgende er ikke tilladt inden for lokalplanrådets afgrænsning:

- Blænding eller delvis blænding af vinduer. Dette gælder både for tilklæbning og reklame,
- Opsætning af udhængsskilte, der er større end 0,5 m<sup>2</sup>.

**8.15 Skilte på tag**

Skiltningen på bebyggelsen må ikke gå ud over facaden eller være ovenpå bygningen.

**8.16 Firmaskilte**

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed. Firmaskilte må kun være af nedenstående typer:

- Skilt på bøjle ved indkørslen til bygningen; bøjlen med skilt må ikke være højere end 2 m målt fra naturligt terræn og må ikke være bredere end 1 m. Gælder ikke fælles henvisningsskiltning.
- Skilt på muren ved indgangspartiet; skiltet må ikke være større end 0,8 x 5,5 m og skal udføres som løse bogstaver. Såfremt flere virksomheder har til huse under samme tag med fælles indgang, skal skiltningen etableres som et fælles skilt ved indgangspartiet.
- Fælles henvisningsskilte; ud over fællesskiltning ved indgangsparti må der opsættes ét fælles henvisningsskilt på den enkelte facade i området.

**8.17 Skiltning, belysning**

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facaden. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

**8.18 Pyloner**

Der må placeres en pylon eller lignende opstander til fælles skiltning i forbindelse med overkørslen til området ved krydset Teilmanns Allé og Caspar Brands Plads som vist i princippet på

**Ad 8.20**

Butikker med facade mod to gader (fx en hjørnebutik) må gerne placere et udhængsskilt på hver facade.

**Ad 8.22**


To eksisterende flagstænger placeret ud til Teilmanns Allé.

**Ad 9.1**

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

kortbilag 2.

Pylonen må maks. være 6 m x 1,6 m (højde x bredde).

**8.19 Skiltning, oversigtsforhold**

Skilte, pyloner og lignende må ikke give anledning til oversigtsproblemer i forbindelse med afvikling i overkørslen og skal således overholde gældende vejlovgivning.

**8.20 Udhængsskilte**

Der må maks. placeres ét udhængsskilt pr. virksomhed. pr. facade.

**8.21 Dynamiske skilte**

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

**8.22 Flag**

Reklameflagning må kun finde sted langs med Teilmanns Allé. Der må maksimalt opsættes 3 flagstænger ud til Teilmanns Allé.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

---

### BEPLANTNING

**9.1 Opholdsarealer, beplantning og indretning**

Opholdsarealer 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 opholdsarealerne på den enkelte matrikel.



er vist.



Eksempel på beplantning langs Norvangen ved det nærliggende "Glasværket".

#### Ad 9.3



Eksisterende parkeringsareal i nærområdet som fremstår med opstammede træer.

### 9.2 Stamvej, beplantning

Der skal være beplantning langs området interne veje, Teilmanns Allé og Norvangen, i delområde 1 og 2 i form af opstammede træer; eksempelvis spidsløn eller ahorn. Den indbyrdes afstand mellem de opstammede træer må maksimalt være 5 m, dog afbrudt ved forpladser i forbindelse med indgangspartier, facadepartier i skel mod vej o. lign.

### BEPLANTNING VED PARKERING

### 9.3 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg med opstammede træer; eksempelvis spidsløn eller ahorn. Den indbyrdes afstand mellem de opstammede træer må maksimalt være 5 m.

### HEGN

### 9.4 Hegn, delområde 1 og 2

Der må ikke opføres faste hegn eller støjmur i delområde 1 og 2. Undtaget er dog hegning i forbindelse med terrorsikring af havnefaciliteter.

Hegning af butikkers containerplads til renovation i delområde 1 er ikke omfattet af denne bestemmelse.

**Ad 9.5**

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

**Ad 9.10**

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

**TERRÆNREGULERING****9.5 Terrænregulering**

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune. Denne bestemmelse gælder ikke tiltag i forbindelse med højvandssikring i området.

**9.6 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****9.7 Opholdsareal**

Der gives mulighed for etablering af opholdsholdsareal som en del af et muligt parkeringsareal i forbindelse med havnefronten i delområde 1. Opholdsarealet kan udvides ind i delområde 2 som vist på kortbilag 2.

**9.8 Højvandssikring**

Der må etableres højvandssikring langs kajanlægget som kan fungere som opholdsareal eksempelvis som en trappe med siddepladser.

**9.9 Oplag, delområde 1 og 2**

Oplagring må kun finde sted i bygninger med undtagelse af containerplads til renovation.

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING****9.10 Renovation**

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

**9.11 Renovation, butikformål**

Containerplads, som etableres i tilknytning til butikker, skal afskærmes.

### Ad 9.12 og 9.13

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – 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



Eksempler på eksisterende belysning i nærområdet.

### Ad 9.15

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes faskiner eller andre LAR-løsninger.

### 9.12 Opholdsareal, inventar

Inventar (bænke, skraldespande, orienteringsskilte mv.) i parkerings- og opholdsarealet, angivet på kortbilag 2, skal etableres således, at de enkelte inventartyper er ens for den enkelte ejendom.

### 9.13 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for den enkelte ejendom. Langs stier skal belysning bestå af pullert belysning. Ved kombinerede opholds- og parkeringsarealer skal belysningen fremstå som enkeltstående gadelamper.

### 9.14 Lyskilder, størrelse

Pullert belysning langs stier skal fremstå med en maksimal højde på 1 m. Lyskilder ved parkerings- og opholdsarealer må maksimalt have en højde på 4 m. Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

### 9.15 Regnvand

Afledning af regnvand fra befæstede arealer skal ledes til regnvandsledning med afløb til havnebassinet i Korsør Havn.

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

---

### 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.

### 10.1 Kloakering

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

### 10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen indvendigt, gennem den nødvendige støjisolering eller anden form for støjdæmpning i bebyggelsen, og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj og støj fra virksomheder, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

### 10.3 Vejadgang og parkering

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

### 10.4 Regnvand

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

### 10.5 Sikring mod oversvømmelse

Ny bebyggelse skal sikres mod oversvømmelse jf. § 8.5 som forudsætning for ibrugtagning. Som en del af sikringen mod oversvømmelse kan forhold beskrevet i § 8.5 og 9.8 tages i betragtning.

### 10.6 Beplantning

Nye parkeringsarealer må ikke tages i brug, før der er etableret den i § 9.3 beskrevne beplantning.

## § 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### LOKALPLANER

#### 11.1 Lokalplan – ophævelse af en del af Lokalplan 21, Ny Halskovbro

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1230 ophæves Lokal-

plan 21, Ny Halskovbro, tinglyst 15. juni 1982, for det område, der er omfattet af lokalplan 1230.

### **11.2 Lokalplan – ophævelse af Lokalplan 26, For et havneområde i Korsør inderhavn**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1230 ophæves Lokalplan 26, For et havneområde i Korsør inderhavn, tinglyst 31. januar 1983, i sin helhed.

## **SERVITUTTER**

### **11.3 Ingen eksisterende servitutter**

Der ophæves ingen servitutter.

## **§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

---

### **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

#### **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. 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

#### **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 di-*

*spensere 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.*

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. planloves § 47.

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1230

---

Lokalplan 1230 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 16. december 2019.

Revideret Lokalplan 1230 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 23. november 2020.

Lokalplan 1230 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 26. april 2021.

## 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 1230'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

#### Baggrund

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at understøtte en opblødning der er i gang i området, hvor dele af erhvervsområdet overgår til andre byformål og dermed åbner sig mod byen. Store dele af erhvervsområdet fungerer i dag som uddannelsesinstitution, kontor og liberalt erhverv hvortil der er etableret et større parkeringsareal, og ud mod Teilmanns Allé er der i dag indrettet butik. Lokalplanen udarbejdes for at opdatere den gældende planlægning i forhold til den udvikling der har fundet sted i området herunder områdets faktiske anvendelse med hensyn til butiksformål.



## Formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge områdets anvendelse til centerformål og erhvervsformål.

Lokalplanen skal sikre, at området fremstår åbent og transparent så samspillet med den omgivende by styrkes. Lokalplanen giver i den forbindelse mulighed for at indrette fælles parkerings- og opholdsarealer som har forbindelse til havnefronten og som kan fungere som midlertidige aktivitetsområder.

For at forebygge miljøkonflikter, fastlægger lokalplanen en zonerings af lokalplanområdet gennem en opdeling af delområder, hvor delområde 1 fastlægges til centerformål og delområde 2 alene giver mulighed for let erhverv i form af mindre håndværksvirksomheder (virksomhedsklasse 1-3) samt parkering og ophold.

For at imødekomme risikoen for oversvømmelse fra havet har lokalplanen ligeledes til formål at fastlægge bestemmelser for sikring af ny bebyggelse mod oversvømmelse fra havet.

## Indhold

Lokalplanen inddeles i 2 delområder. I Delområde 1, som udlægges til centerformål, er der mulighed for butikker og parkeringshus. Delområde 2 må kun anvendes til mindre håndværksvirksomheder svarende til let erhverv, virksomhedsklasse 1-3. Delområde 2 må desuden benyttes til udvidelse af lokalplanområdets parkerings- og opholdsareal med direkte forbindelse til havnefronten og som samtidig kan forbindes til det bagvedliggende parkeringsareal ved Glasværket og dermed bidrage til at området åbner sig mod det bagvedliggende byområde.

Lokalplanområdet vejbetjenes via overkørsel fra krydset Teilmanns Allé/Tårnborgevej/ Caspar Brands Plads.

Overordnede veje i lokalplanområdet udlægges med et befæstet køreareal på min. 6 meter. Parkering skal etableres iht. Slagelse Kommunes parkeringsstrategi og skal fremstå med belægningssten eller asfalt.

Der udlægges areal til parkering på terræn herunder mulighed for inddragelse af byggefelter til parkering. Derudover gives mulighed for etablering af parkeringshus i delområde 1.

Bebyggelsens placering og omfang i delområde 1 og 2 er reguleret gennem særskilte bebyggelsesprocenter for de enkelte delområder samt gennem de fastlagte byggefelter. Der er fastlagt særskilte bygningshøjder i delområde 1. Derfor er byggefeltet inddelt i hhv. byggefelt A og B.

Ny bebyggelse eller omdannelse af eksisterende bebyggelse skal udføres med murede- eller pudsede facader, træ, facadeelementer i stenkompisitmateriale, hårde kompositmaterialer, betonelementer eller lette stålplader. Lokalplanen stiller krav om variation i facaden, mindre bygningsdele kan derfor udføres i andre materialer som fx glas, zink, kobber, skiffer. Området kan være belastet med støj fra trafik samt støj, lugt og støv fra eksisterende virksomheder i området. Lokalplanen giver ikke mulighed for miljøfølsom anvendelse. Dette til trods stilles der krav om at byggeri, gennem valg af materialer (eksempelvis støjisolerende materialer og ventilation), udføres således at miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj, lugt, støv eller anden luftforurening er overholdt indendørs.

Hele området ligger omtrent i kote 2 og er dermed i risiko for oversvømmelse fra havet. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser om at bebyggelse og anlæg skal udføres så de er oversvømmessikrede til min. kote 2.5 m (DVR90) eksempelvis ved hævet sokkelhøjde på op til 1 meter som afværgeforanstaltning mod oversvømmelse. Derudover giver lokalplanen mulighed for etablering af en samlet højvandsikring af området langs kaj anlægget.

Lokalplanen stiller ikke krav til tagformen udover at taghældningen ikke må overstige 45° i forhold til det vandrette plan. Tagbeklædningen skal bestå af beton- eller lertegl, tagpap, eternit eller fremstå som ståltag og må ikke være glaserede eller stærkt skinnende. Derudover må tagene etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

Skiltning på facader skal tilpasses bygningernes arkitektoniske udformning og må hverken helt eller delvist dække arkitektoniske elementer som udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre. Skiltning må heller ikke have karakter af facadebeklædning vinduesafblænding og lignende. Lokalplanen fastsætter nærmere bestemmelser om firmaskiltning, herunder skiltets placering og størrelse, mulighed for fællesskiltning samt belysning af skiltet. Lokalplanen giver mulighed for opstilling af én pylon til fællesskiltning som må placeres i forbindelse med overkørslen til området ved krydset Teilmanns Allé/Tårnborgvej/Caspar Brands Plads.

Lokalplanen udlægger et areal til parkering som også kan benyttes som midlertidigt opholdsareal. Disse områder skal beplantes og indrettes så der opnås en god helhedsvirkning gennem plantning af opstammede træer og valg af inventar. Lokalplanen giver mulighed for at det kombinerede parkerings- og opholdsareal kan udvides ind i delområde 2 og derved åbne området mod havnefronten ved at skabe forbindelse til det bagvedliggende parkeringsareal ved Glasværket så området åbner sig mod det bagvedliggende byområde.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2017

#### Kommuneplanens retningslinjer

##### BYER

Kommuneplantemaet Byer rummer retningslinjer for Byudvikling, Boliger, Erhverv og Detailhandel.

##### BYUDVIKLING

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanens retningslinjer for Byudvikling, hvor det bl.a. fremgår, at "Byområder er udlagt til bolig- og erhvervsformål, privat og offentlig service samt nærrekreative funktioner, såsom idrætspladser, kolonihaver og andre fritidsfaciliteter". Det fremgår videre, at Byudvikling kun kan finde sted inden for byområderne. Arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og tages i brug inde fra.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Byudvikling.

##### ERHVERV

Lokalplanen omfatter et område udlagt som erhvervsområde til havneerhverv. Det fremgår bl.a. af retningslinjer for Erhverv, at virksomheder, der genererer tung lastbiltrafik, skal undgås i den centrale del af byområderne. Endvidere fremgår det, at erhvervsområder udlagt til tungere industri skal friholdes for kontorbyggeri og anden miljøfølsom anvendelse.

Der er fortsat erhverv i området men store dele af nærområdet er i praksis overgået til liberale erhverv og uddannelsesinstitutioner og detailhandel. Lokalplanområdet overgår til centerformål og fastholder et område til erhvervsformål med mulighed for mindre håndværksvirksomheder svarende til let erhverv, virksomhedsklasse 1-3.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Erhverv.

### DETAILHANDEL

Lokalplanen udlægger et delområde ud mod Teilmanns Allé til centerformål med mulighed for udvalgsvarebutikker og dagligvarebutikker. Delområdet ligger i forlængelse af et eksisterende område til centerformål og vil således udgøre en naturlig del af Korsørs forsyning med detailhandel.

Området udlægges til centerformål gennem et kommuneplantillæg hvorved lokalplanen vil være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Detailhandel.

### OVERSVØMMELSE KYSTVANDE OG RISIKOOMRÅDER FOR OVERSVØMMELSE

Lokalplanområdet ligger inden for klimazonen (kote 3). Inden for klimazonen skal lokalplaner for ny bebyggelse forholde sig til den mulige risiko for erosion og oversvømmelser i området.

I områder, der er udpeget af staten som risikoområder for oversvømmelse fra vandløb, søer, havet og fjorde, må der ikke etableres bebyggelse og anlæg, der ikke er sikrede i forhold til oversvømmelser fra havet.

Lokalplanen har bestemmelser omkring sikring mod oversvømmelse og at bebyggelse skal sikres mod oversvømmelse som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Oversvømmelse kystvande og Risikoområder for oversvømmelse.

### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 2.2E1 hvorom gælder:

Plannummer: 2.2E1

Rammenavn: Inderhavn - Norvangen

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Havneerhverv

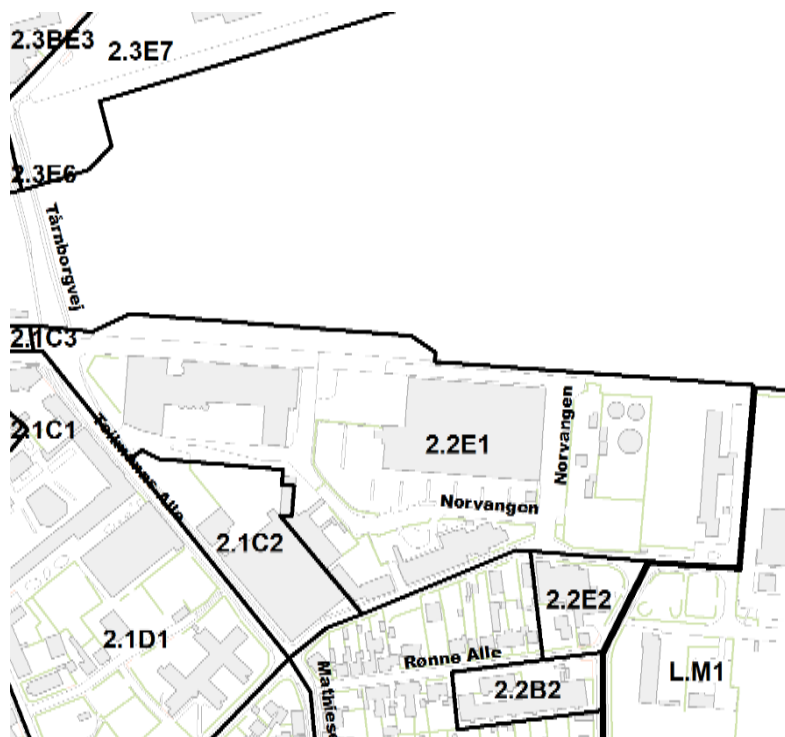
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 6 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 20m

Øvrige bestemmelser:



Gældende rammer

Lokalplan 1230 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 2.2E1, idet lokalplanen udlægger et delområde mod vest ud mod Teilmanns Allé til centerformål og et mindre område til let erhverv.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

### **Kommuneplantillæg nr. 34**

Kommuneplantillægget udlægger 2 nye rammeområder til hhv. centerformål og erhvervsformål til let erhverv. Tilsvarende reducerer kommuneplantillægget udstrækningen af rammeområde 2.2E1.

Der er gennemført en idéfase fra den 21. august 2019 til den 18. september 2019. Kommunen modtog i alt 7 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Idéerne og kommentarerne har bidraget til planlægningen ved at der, i det oprindelige planforslag, blev indført bestemmelser om sikkerhedsafstand på 5 m til perimeterhegnet omkring Søværnets Operative Logistiske Støttecenter Korsør, mulighed for udvidelse af det eksisterende p-areal ved Glasværket som også kan fungere som opholdsareal, mulighed for at indrette parkeringshus, at der blev indført bestemmelser om afskærmende foranstaltninger i forbindelse med det østlige delområde udlagt til tung erhverv. Som konsekvens af nærværende reviderede planforslag er enkelte af de modtagne bemærkninger fra idéfasen ikke længere aktuelle. Det gælder bemærkninger om sikkerhedsafstand til perimeterhegnet omkring Søværnets Operative Logistiske Støttecenter Korsør og afskærmende foranstaltninger i forbindelse med det østlige delområde udlagt til tung erhverv. Disse arealer indgår ikke længere i planlægningen.

Kommuneplantillægget er at finde på side 42.

### **Lokalplan**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1230 ophæves Lokalplan 21, Ny Halskovbro, tinglyst 15. juni 1982, for det område, der er omfattet af lokalplan 1230.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1230 ophæves Lokalplan 26, For et havneområde i Korsør inderhavn, tinglyst 31. januar 1983, i sin helhed.

## ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### REGION SJÆLLAND

Ved tilførsel af store mængder jord til området kræves dispensation fra Region Sjælland jf. Jordforureningsloven.

### POLITI

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg mm., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed.

### KYSTDIREKTORATET

Terrænændringer herunder reoveringer af kajanlæg og tiltag i forhold til højvandssikring der involverer arbejder på havterritoriet kan kræve tilladelse fra Kystdirektoratet.

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

### OVERKØRSEL OG VEJANLÆG

Nye overkørsler og vejanlæg kræver tilladelse fra Slagelse Kommunes vejmyndighed.

### TERRÆNREGULERING

Terrænregulering over +/- 0,5 m kræver tilladelse fra Slagelse Kommune. Undtaget er dog terrænregulering i forbindelse med højvandssikring i området.

### JORDFLYTNING

Jordflytninger fra ejendomme indenfor lokalplanområdet skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen.

## EKSISTERENDE FORHOLD

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

### Eksisterende bebyggelse

Nærområdet rummer en del tunge bygninger med industrimæssig karakter. Centralt i området omkring Norvangen ligger en større bygning – Glasværket - som rummer liberale erhverv og lager for mindre håndværksvirksomheder. Mod vest dominerer den markante DLG-bygning som ud mod Teilmanns Allé rummer en butik. Som en lav randbebyggelse ud mod Norvangen og som en sydlig indramning af området ligger en uddannelsesinstitution og liberale erhverv.

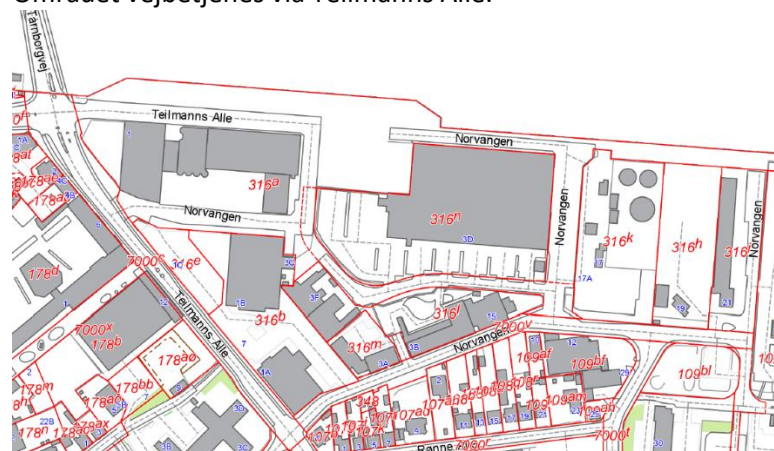


*Eksisterende bebyggelse i- og omkring lokalplanområdet.*

Mod øst udgør bebyggelsen fungerende industribyggeri i form af bl.a. høje markante siloer.

### Trafikale forhold

Området vejbetjenes via Teilmanns Allé.



*Eksisterende vejforbindelser i- og omkring lokalplanområdet.*

### Kollektiv trafikbetjening

Der er flere busforbindelser i området mod hhv. Slagelse og Skælskør med stop ved Korsør Station, hvorfra der er forbindelse til andre busforbindelser samt togforbindelse til København og Fyn og Jylland.

### Skoler og institutioner

Grænsende op til lokalplanområdet ligger uddannelsesinstitutionen FGU. I umiddelbar nærhed og ud mod Teilmanns Allé ligger Baggenses Skole. På Dahlsvej ligger privatskolen Helms Skole. Ved Jens Baggenses Gade ligger en daginstitution.

### Landskabelige og rekreative forhold

Nærområdet til lokalplanområdet udgør et eksisterende byområde der har fungeret som erhvervsområde med havnerelateret erhverv. Store dele af området er dog efterhånden overgået til andre funktioner som butik, liberalt erhverv og uddannelse. Området fremstår fuldstændig befæstet og er, i kraft af de tilbageværende erhvervsaktiviteter langs kajanlægget, forholdsvis lukket mod den omgivende by. De eksisterende forhold åbner ikke store muligheder for adgang til havnefronten.

### Servitutter

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, vandledninger, 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.

## BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 6

I henhold til planlovens § 16, stk. 6 skal der for lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet udgør et mindre område langs det sydlige kajanlæg i Korsørs inderhavn. Området ligger ud til Teilmanns Allé der fører ind i området. Området rummer tunge bygninger med industrimæssig karakter. Et større parkeringsområde ved Glasværket, som grænser op til lokalplanområdet, vil kunne bindes sammen med de parkeringsarealer der etableres inden for lokalplanområdet og derved medvirke til at åbne området mod havnefronten. Lokalplanens vestlige delområde ud mod Teilmanns Allé udlægges til centerformål med mulighed for udvalgswarebutikker, dagligvarebutikker samt et parkeringshus.

### Butikkers påvirkning af bymiljøet

Området hvor der gives mulighed for butikker, vil indgå naturligt i Korsørs bymidte med de funktioner der hører til en bymidte. Området vil styrke bymiljøet omkring bymidten som en naturlig forlængelse af det eksisterende butiksmiljø langs Teilmanns Allé og vil bidrage til at binde bymidten bedre sammen i området omkring Teilmanns Allé og Caspar Brands Plads.

### Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Området er bebygget og rummer en eksisterende butik. Eksisterende bebyggelse vil, med en ombygning og ændret indretning, umiddelbart kunne rumme evt. nye butikker. Ny bebyggelse vil skulle placeres omtrentlig inden for den eksisterende bebyggelses arealmæssige udstræk-



ning. Nye butikker vil således kunne rummes indenfor den eksisterende bygningsmasse eller omfang og vil på den måde ikke påvirke bymiljøet.

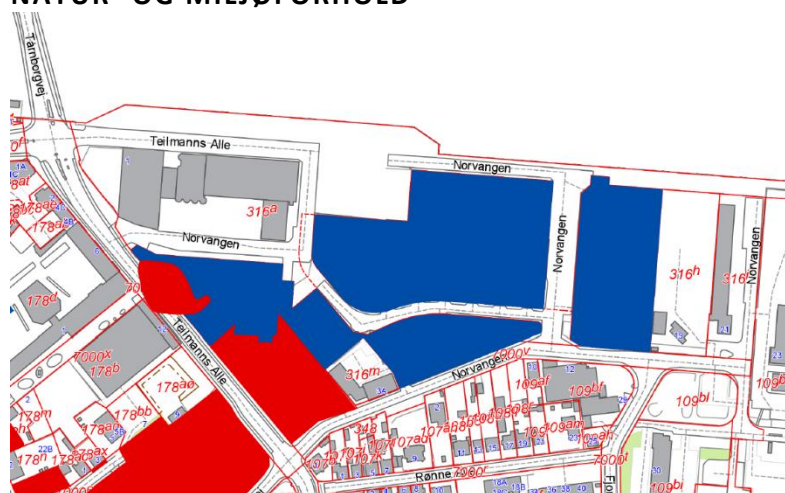
### Trafikale forhold

Lokalplanområdet er optimalt placeret i forhold til det overordnede vejnet i området, og det forventes ikke at indretning af butikker i eksisterende bebyggelse eller etablering af nybyggeri til detailhandel vil medføre trafikale problemer i området. Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til områdets funktioner. Det vurderes, at vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

### Rekreative arealer

Området hvor der gives mulighed for detailhandel berører ikke rekreative arealer. Det vurderes, at nybyggeri til detailhandel i området ikke vil påvirke byens rekreative arealer.

## NATUR- OG MILJØFORHOLD



Jordforurening i nærområdet. Områder med blå markering er udpeget som forurenede på vidensniveau 1 (V1). Rød markering er udpeget som forurenede på vidensniveau 2 (V2).

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

### Forurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet. Dele af matriklerne i nærområdet er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 og 2 (V1 og V2 kortlagt) efter Lov om forurenede jord. Lokalplanområdet ligger i et område med målsat overfladevand, derfor er området kortlagt som offentlig indsats. Før igangsættelse af grave- eller bygge/anlægsarbejde på området skal Slagelse Kommune kontaktes, da projektet kan omfatte krav om tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven.

Ligeledes ved ændring af arealanvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, skal kommunen ansøges om § 8 tilladelse.

Hvis der under opførelse af projektet konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks kontaktes i henhold til §71 i jordforureningsloven.

Hele området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Derfor skal bortskaffelse og håndtering af jord fra matriklerne forinden anmeldes til Kommunen i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen.

### **Grundvand**

Der er ingen grundvandsinteresser i området. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.

### **Natura 2000 og EU naturbeskyttelsesområder**

#### **BILAG IV-ARTER:**

Ifølge habitatbekendtgørelsen skal Slagelse Kommune sikre, at der ikke sker forringelser for arter, som er opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter).

Der er tale om et areal, der er forholdsvis tæt bebygget. Arealet er desuden asfalteret. Der er få træer, som er ganske unge og derfor ikke velegnet som levested for flagermus. Det er vurderingen, at arealet er uegnet som levested for bilag IV arter.

#### **RØDLISTEDE ARTER:**

Der er ikke kendskab til eventuel forekomst af rødlistede arter på arealet. Men det vurderes på grund af den tætte bebyggelse og mangel på natur generelt, at arealet er uegnet som levested for rødlistede arter.

#### **NATURA 2000:**

Slagelse Kommune må ifølge habitatbekendtgørelsen ikke give tilladelse til projekter, som kan medføre forringelser for arter eller naturtyper, som er udpeget for et Natura 2000-område.

Der er ca. 800 m til nærmeste Natura 2000 område nr. 116 (Centrale Storebælt og Vresen), heri indgår Habitatområde H100 og Fuglebeskyttelsesområde F73 og F98.

På grund af afstand vurderes det, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer vil påvirke arter eller natur-typer på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag.

### **Kystforhold og klimatilpasning**

Korsør/Halsskov ligger kystnært med de udfordringer der hersker i forhold til havvandsstigninger. Af Risikostyringsplan for Vanddistrikt Sjælland (2015, Miljø- og Fødevarerministeriet, Kystdirektoratet) fremgår, at de kystnære dele af Korsør By og Halsskov bliver oversvømmet, samt at mindre vandløb og søer fungerer som hydrauliske passager for indtrængningen af havvandet. Udbredelsen af oversvømmelsen vil være begrænset, men med en overvejende oversvømmelsesvanddybde på mellem 0,10–1,49 meter. Det fremgår endvidere, at oversvømmelsesrisikoen er begrænset og hovedsageligt vil være mellem 10-2499 kr./år/ha. Enkelte steder i Korsør by og Halsskov samt Ny Halseby vil risikoen være mellem 2500-9999 kr./år/ha.

Lokalplanområdet udgør en del af inderhavnen i Korsør og ligger indenfor Slagelse Kommunes udpegning "Klimazone" som svarer til terræn under kote 3. Der er således risiko for at lokalplanområdet, under særlige vejrforhold, kan blive oversvømmet. Der skal derfor, ved nybyggeri i området, ske en afvejning af risikoen for oversvømmelse i forhold til bebyggelsens placering og/eller der skal træffes afværgeforanstaltninger i forhold til den potentielle oversvømmelsesrisiko. I lokalplanen er der bestemmelser der sikrer, at ny bebyggelse sikres mod oversvømmelse dels gennem etablering af anlæg til højvandssikring, eksempelvis omkring kajanlæg, men også gennem bestemmelser om sokkelhøjde. Derved vil sokkelkoten omtrent kunne nå op i eller over kote 3.

Der er udarbejdet en risikostyringsplan For oversvømmelse i udpegede områder i Korsør fra 2015. Som følge af en ajourføring af Oversvømmelsesdirektivet skal der udarbejdes en ny risikostyringsplan.

Lokalplanområdet er ikke placeret indenfor kystnærhedszonen, men området ligger ud til havnebassinet og Korsør Nor. Lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse som primært skal lokaliseres indenfor den arealmæssige udstrækning af eksisterende bebyggelse. Området rummer i dag massive bygninger med stor højde volumen. Lokalplanen vil derfor ikke medføre væsentlige ændringer i forhold til oplevelsen af byen ved havnen og den visuelle oplevelse af Korsør bys landskabelige aftryk. Det er vurderingen, at de høje bygningselementer, i samspil med den øvrige bebyggelse indenfor lokalplanområdet, vil indgå som en naturlig del af Korsør bys landskabelige og horisontale afgrænsning og bymæssige struktur.

## 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.

Redegørelse i forhold til produktionsvirksomheder

Området forventes at være påvirket af såvel trafikstøj og støj fra virksomheders aktiviteter. Det kan ikke udelukkes, at der i perioder kan opstå støv- og lugtgener i området. Nærværende lokalplan giver ikke mulighed for miljøfølsom anvendelse. Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse i delområde 1 og 2 indrettes med materialer og ventilation der sikrer, at det indendørs støjniiveau ikke overskrider gældende støjgrænser samt at grænseværdier for lugt, støv eller anden luftforurening ikke overskrides.

Støj, lugt, støv eller anden luftforurening fra området skal overholde gældende grænseværdier. De faktiske eksisterende forhold i området og nærområdet bevirker, at eksisterende virksomheder, i forhold til støj, lugt, støv eller anden luftforurening, er reguleret efter de givne forhold i nærområdet som i dag rummer uddannelsesinstitution, liberalt erhverv og butik. Nærområdet til lokalplanområdet rummer derudover boliger. Ændringen af dele af erhvervsområdet til centerformål med mulighed for butikker samt erhvervsformål med mulighed for mindre håndværksvirksomheder svarende til let erhverv, virksomhedsklasse 1-3, forventes således ikke at medføre yderligere støjkrav til eksisterende virksomheder i området. Der forventes ej heller at skulle stilles yderligere krav til virksomheder i forhold til håndtering af lugt- og støvgener eller anden luftforurening.

Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser om, at det som forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse, skal sikres ved støjberegning, at bebyggelsen indvendigt og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj og støj fra virksomheder, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Denne bestemmelse følger op på en bestemmelse om, at ved nybyggeri- og omdannelse af eksisterende byggeri, skal der sikres de fornødne foranstaltninger herunder støjisolering og ventilation, således at miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj, lugt, støv eller anden luftforurening er overholdt indendørs.

## TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### **Kloakplanlægning**

Området er separatkloakeret.

### **Regnvandshåndtering**

Regnvand ledes til regnvandsledning med rensning forinden udløb til havnebassin/Korsør Nor.

### **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. Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og trans-

port af affald iht. gældende regulativer.

#### **Tekniske anlæg**

Der kan indenfor lokalplanområdet etableres mindre tekniske anlæg til områdets forsyning. Tekniske anlæg til områdets forsyning skal sikres mod oversvømmelse.

#### **Ledningsanlæg**

Der er ingen synlige ledningsanlæg i området. Ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.

#### **Varmeplanlægning**

Størstedelen af området er forsynet med fjernvarme, mens en mindre del af området er varmeforsynet med naturgas.

### **BYGGELOVGIVNINGEN**

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementet. Bygge-lovgivningens 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 ar-*

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 lokalområdet ligger på et opfyldt areal på tidligere havbund, der har udgjort en forholdsvis lavvandet del af indløbet til Korsør Nor. I områdets nærhed er fundet Danmarks formodet ældste begravelse. Havbundsarealerne kan indeholde fund af faste fiskeredskaber (fiskegærder), bopladsspor og lignende fra ældre og evt. yngre stenalder som det kendes fra områderne nord for dette.

Der kan desuden være bevaret fund fra tiden som havneområde for Korsør by, der dog i sen-

kæologiske 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.*

middelalderen og indtil omkring 1880 ikke strakte sig så langt mod øst.

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](mailto:plan@vestmuseum.dk)

## MILJØVURDERING

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.

Planlægningen tilvejebringes for at opdatere den gældende planlægning med hensyn til områdets anvendelse så det understøtter den igangværende udvikling i store dele af området, hvor dele af erhvervsområdet i praksis er overgået til andre byformål som uddannelsesinstitution, kontor og liberalt erhverv. Planlægningen bidrager således til at området åbner sig mod byen.

Planlægningen påvirker ikke kulturarv, arkitektonisk- eller arkæologisk arv. Der er ikke påvist væsentlig indvirkning af planlægningen på materielle goder. Planlægningen understøtter, at området åbnes op mod den øvrige by og bidrager dermed til byliv og ophold.

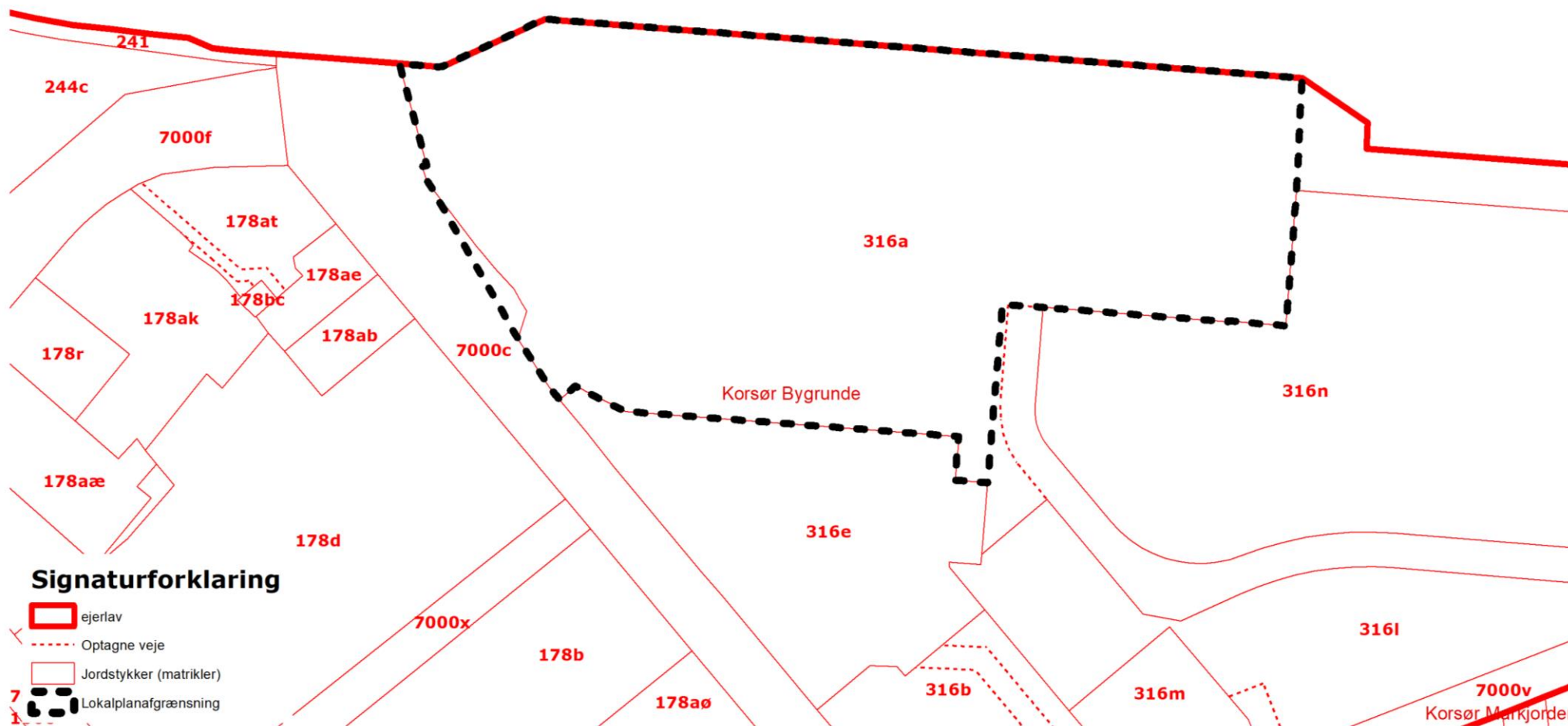
Der er ikke påvist en væsentlig indvirkning på befolkningen og menneskers sundhed. Lokalplanen stiller krav om at byggeri sikres de fornødne foranstaltninger, så gældende grænseværdier for støj, lugt, støv eller anden luftforurening er overholdt indendørs.

Der er ikke påvist væsentlig indvirkning på luft, klimatiske faktorer og vand som følge af planlægningen. Lokalplanen stiller krav til afværgeforanstaltninger i forhold til oversvømmelse som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Planlægningen medfører ikke en væsentlig påvirkning af jordbund. En del ejendomme i nærområdet er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 (mulig forurening). Området er omfattet af områdeklassificering som lettere forurenede byjord med krav om analyser.

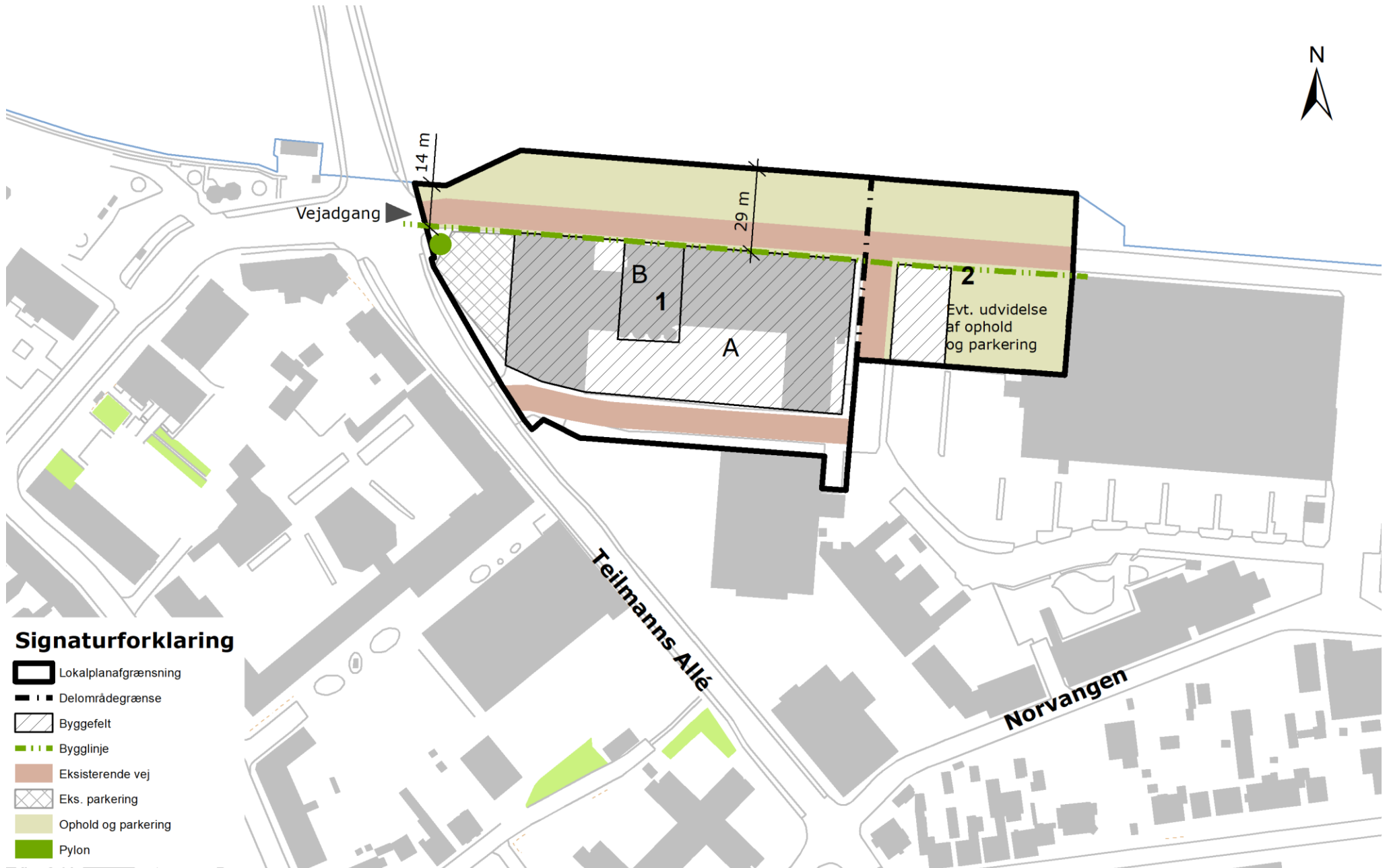
Planlægningen påvirker ikke i væsentlig grad fauna, flora, biologisk mangfoldighed herunder beskyttet natur. Der er ca. 800 m til nærmeste Natura 2000 område nr. 116 (Centrale Storebælt og Vresen), heri indgår Habitatområde H100 og Fuglebeskyttelsesområde F73 og F98. På grund af afstand vurderes det, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer vil påvirke arter eller naturtyper på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag. Der er ikke kendskab til eventuel forekomst af rødlistede arter på arealet. Det vurderes på grund af den tætte bebyggelse og mangel på natur generelt, at arealet er uegnet som levested for rødlistede arter. Der er tale om et areal, der er forholdsvist tæt bebygget. Arealet er desuden asfalteret. Der er få træer, som er ganske unge og derfor ikke velegnet som levested for flagermus. Det er vurderingen, at arealet er uegnet som levested for bilag IV arter.

# BILAG 1: MATRIKELKORT





# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



## Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- Byggefelt
- Bygglinje
- Eksisterende vej
- Eks. parkering
- Ophold og parkering
- Pylon



# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34

## KOMMUNEPLAN 2017

### BLANDET BYOMRÅDE VED NORVANGEN, KORSØR HAVN

## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34

### OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 20. december 2019 til den 14. februar 2020.

På baggrund af bemærkninger fra offentlighedsfasen er der foretaget en revision af planforslaget. Kommuneplantillægget har derfor været i fornyet offentlig høring i perioden fra den 27. november 2020 til den 22. januar 2021.

Slagelse Kommune har modtaget 7 høringssvar. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i kommuneplantillægget.

### KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter del af matr. nr. 316a og del af offentligt vejareal matr. nr. 7000c, Korsør Bygrunde beliggende i Korsør ved Teilmanns Allé og Norvangen.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at udlægge 2 nye rammeområder til hhv. centerformål og erhvervsformål til let erhverv. Som konsekvens reduceres rammeområde 2.2E1 tilsvarende.

### FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 21. august 2019 til den 18. september 2019. Kommunen modtog i alt 7 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Idéerne og kommentarerne har bidraget til,

- mulighed for udvidelse af det eksisterende p-areal ved Glasværket,
- mulighed for at indrette parkeringshus.

### REDEGØRELSE JF. PLANLOVENS § 11 E, STK. 4

Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, skal indeholde:

- en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,
- en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål,
- en angivelse af målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,

- oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butiksformål, og
- en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksformål.

### Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget udlægger et rammeområde til centerformål langs Teilmanns Allé med mulighed for udvalgsvarebutikker, dagligvarebutikker og parkeringshus. Der udlægges et mindre rammeområde til let erhverv.

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål for udvalgsvarebutikker fastsættes til 5.000 m<sup>2</sup>.

	m <sup>2</sup>
<b>Samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål</b>	5.000
<b>Maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri</b>	3.600
<b>Maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker</b>	5.000

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål for dagligvarebutikker fastsættes til 5.000 m<sup>2</sup>.

	m <sup>2</sup>
<b>Samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål</b>	5.000
<b>Maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri</b>	5.000
<b>Maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker</b>	5.000

### Eksisterende arealer til butiksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre

Tabellerne nedenfor angiver omfanget af eksisterende bruttoetageareal til butiksformål i Korsør bymidte og lokalcentre samt rammer for særligt pladskrævende varegrupper i Korsør.

Korsør – Bymidte og lokalcentre

Område	Eksisterende bruttoetageareal (m <sup>2</sup> )
Korsør bymidte 2.1C1, 2.1C2, 2.1C3	21.000
Lokalcenter Halsskov 2.3C2, 2.3C3, 2.3C4, 2.3C5, 2.3C6	8.200
Lokalcenter Korsør by 2.2C2, 2.2C3, 2.2C4	3.200

## Korsør – Rammer for særligt pladskrævende varegrupper

Ramme	Samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål (m <sup>2</sup> )	Maksimale bruttoetageareal for om-dannel-se/nybygger(m <sup>2</sup> )	Maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker (m <sup>2</sup> )
2.4E3	7.000	7.000	7.000

**Behov for nybyggeri og betjeningsopland**

Slagelse Kommune vurderer, at eksisterende arealer til butikksformål i Korsør er udnyttet. Det vurderes, at der er behov for nybyggeri til butikksformål for udvalgswarebutikker og dagligvarer. Det areal der udlægges til butikksformål ligger ud til Teilmanns Allé og vil udgøre en randbebyggelse i forlængelse af en eksisterende bebyggelse i det tilstødende område til centerformål langs Teilmanns Allé.

Det er vurderingen, at butikkerne vil betjene hele Korsør og nærliggende bysamfund som umiddelbart er sommerhusområderne nordøst for Korsør, Svenstrup, Frølund, til dels Vemmelev samt de mindre bysamfund i nærområdet, som benytter Korsør som primær handelsby. Området er infrastrukturelt velpliceret med adgang til Teilmanns Allé som har direkte forbindelse til Mathiesensvej/Skovvej og Tårnborgevej som er de primære indfaldsveje til Korsør/Halsskov. Det forventes derfor at butikkerne vil kunne betjene et større opland og derved styrke detailhandlen i Korsør bymidte.

**Mål for kommunal hovedstruktur – fremme af varieret butiksudbud**

Slagelse Kommunes overordnede målsætning for detailhandelens udvikling er, at arealudlæg skal styrke handelen i centerområderne i Skælskør, Korsør og Slagelse. Frem til 2020 ventes det, at forbruget i Slagelse kommune vil stige med ca. 3 % for så vidt angår dagligvarer, mens det forventes at stige ca. 13 % for udvalgsvarer. Tager man alene højde for ovenstående, er der i 2020 et behov for yderligere bruttoareal til dagligvarer på ca. 4.000 m<sup>2</sup> og til udvalgsvarer på ca. 16.000 m<sup>2</sup> i hele kommunen.

Det er vurderingen, at planlægningen for nye butikker i Korsør, som en randbebyggelse ud mod Teilmanns Allé, vil understøtte målene i hovedstrukturen og vil medvirke til at skabe et mere varieret butiksudbud til gavn for Korsør og Korsørs opland. Samtidig medvirker denne randbebyggelse til at skabe en større bymæssig helhed og sammenhæng for Korsør. Derved styrker planlægningen bymiljøet i nærområdet dels ved at aktivere et areal til blandede by-

funktioner med mulighed for detailhandel og dels ved at skabe en sammenhængende bystruktur det pågældende sted i Korsør. Et mere varieret butiksudbud forventes at styrke detailhandelen i Korsør og Korsørs centerområder.

#### **Tilgængelighed for forskellige trafikarter**

Det nye areal til butiksformål er særdeles godt placeret i forhold til tilgængelighed for forskellige trafikarter. Området bliver vejbetjent via overkørsel til Teilmanns Allé. Fra Teilmanns Allé er der forbindelse til Caspar Brands Plads, samt Tårnborgvej og Mathiesensvej/Skovvej som er de primære indfaldsveje til Korsør/Halsskov for bil- og lastbiltrafik. Da området ligger i bymidten, er der gode stiforbindelser for lette trafikarter. Der er gode busforbindelser fra oplandet og Korsør Station og er således velbetjent med offentlig bustransport. Planlægningen sikrer, at der etableres gode parkeringsforhold iht. Slagelse Kommunes parkeringsstrategi. Der vil således være gode parkeringsforhold i tilknytning til de enkelte butikker.

---

#### **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-ARTER:**

Der er tale om et areal, der er forholdsvis tæt bebygget. Arealet er desuden asfalteret. Der er få træer, som er ganske unge og derfor ikke velegnet som levested for flagermus. Det er vurderingen, at arealet er uegnet som levested for bilag IV arter.

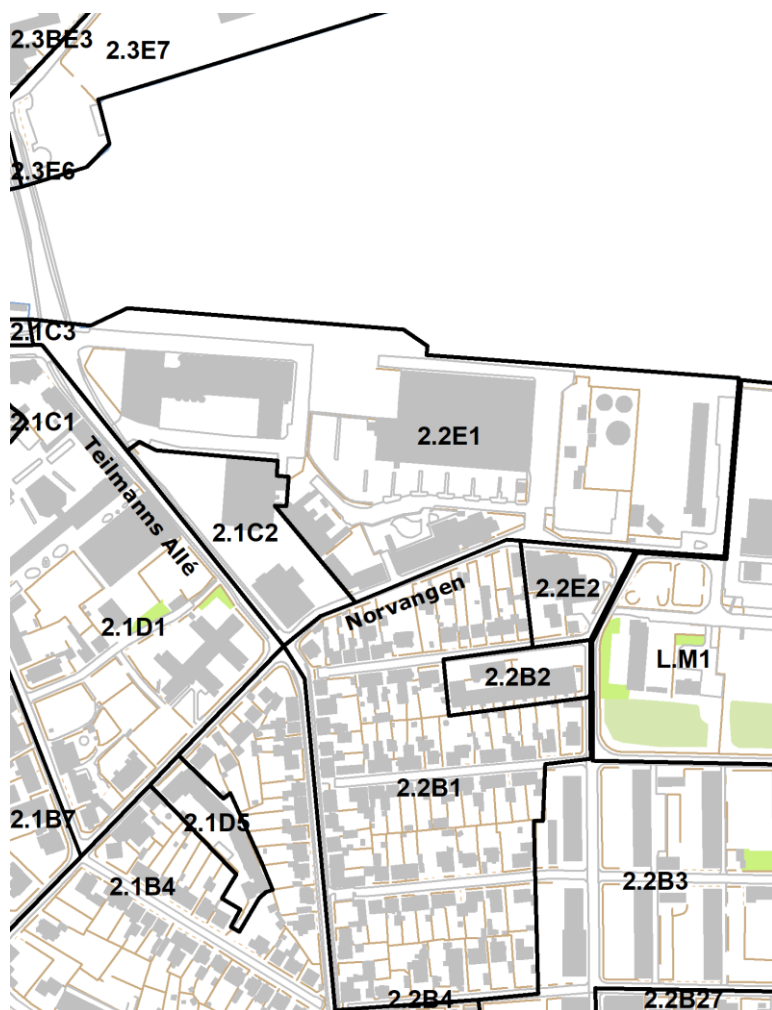
##### **RØDLISTEDE ARTER:**

Der er ikke kendskab til eventuel forekomst af rødlistede arter på arealet. Men det vurderes på grund af den tætte bebyggelse og mangel på natur generelt, at arealet er uegnet som levested for rødlistede arter.

##### **NATURA 2000:**

Slagelse Kommune må ifølge habitatbekendtgørelsen ikke give tilladelse til projekter, som kan

medføre forringelser for arter eller naturtyper, som er udpeget for et Natura 2000-område. Der er ca. 800 m til nærmeste Natura 2000 område nr. 116 (Centrale Storebælt og Vresen), heri indgår Habitatområde H100 og Fuglebeskyttelsesområde F73 og F98. På grund af afstand vurderes det, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer vil påvirke arter eller natur-typer på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag.



Gældende rammeområder.

## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 2.2E1.

For 2.2E1 gælder:

Plannummer: 2.2E1

Rammenavn: Inderhavn - Norvangen

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Havneerhverv

Zonestatus: Byzone

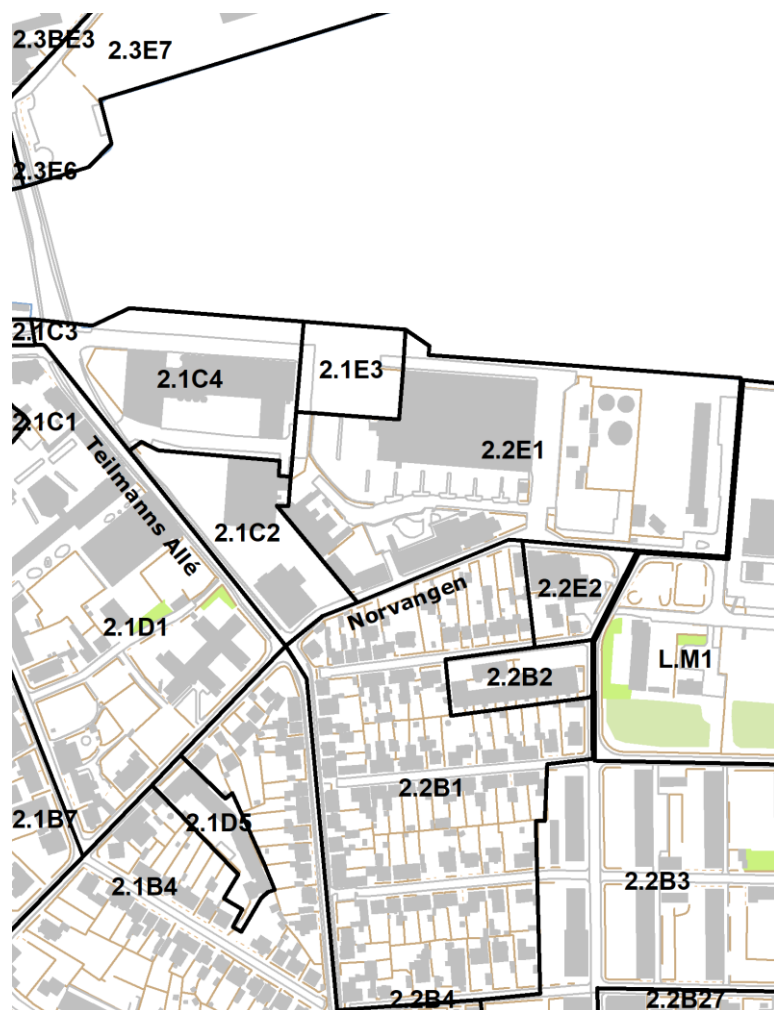
Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 6 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 20m

Øvrige bestemmelser:





Nye rammeområder.

## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges nye kommuneplanrammer til hhv. centerformål 2.1C4 og let erhverv 2.1E3. Som følge af de nye rammeområder reduceres udstrækningen af rammeområde 2.2E1.

For 2.1C4 gælder:

Plannummer: 2.1C4

Rammenavn: Teilmanns Alle - Norvangen

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bycenter

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 70 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 6 etager og 20m

Øvrige bestemmelser: Bygningshøjden på omtrent 40m for "DLG" siloerne må fastholdes og indrettes med op til 10 etager.

En ny lokalplan skal indeholde en redegørelse om forureningsbelastningen af området og hvordan det med lokalplanen sikres, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, lugt, støv og anden luftforurening er overholdt.

Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål: 5000m<sup>2</sup>. Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 5000m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 5000m<sup>2</sup>. Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 5000m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 3600m<sup>2</sup>.

For 2.1E3 gælder:

Plannummer: 2.1E3

Rammenavn: Serviceerhverv ved Norvangen

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Let erhverv

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5m

Øvrige bestemmelser:

## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34

---

Kommuneplantillæg nr. 34 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 16. december 2019.

Revideret Kommuneplantillæg nr. 34 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 23. november 2020.

Kommuneplantillæg nr. 34 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 26. april 2021.