

Plan og Erhvervsudvikling  
November 2013

Egø

Engvej

Mølleva

Tårnbor  
vej

Elværksvej

# Lokalplan nr. 1119

Dagligvarebutik på Tårnborgvej i  
Korsør

# Hvad er en lokalplan?

## HVAD ER EN LOKALPLAN ?

Lokalplaner skal sikre den fremtidige udvikling i et område samt give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastsætter byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

## HVORNÅR KAN/SKAL DER UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

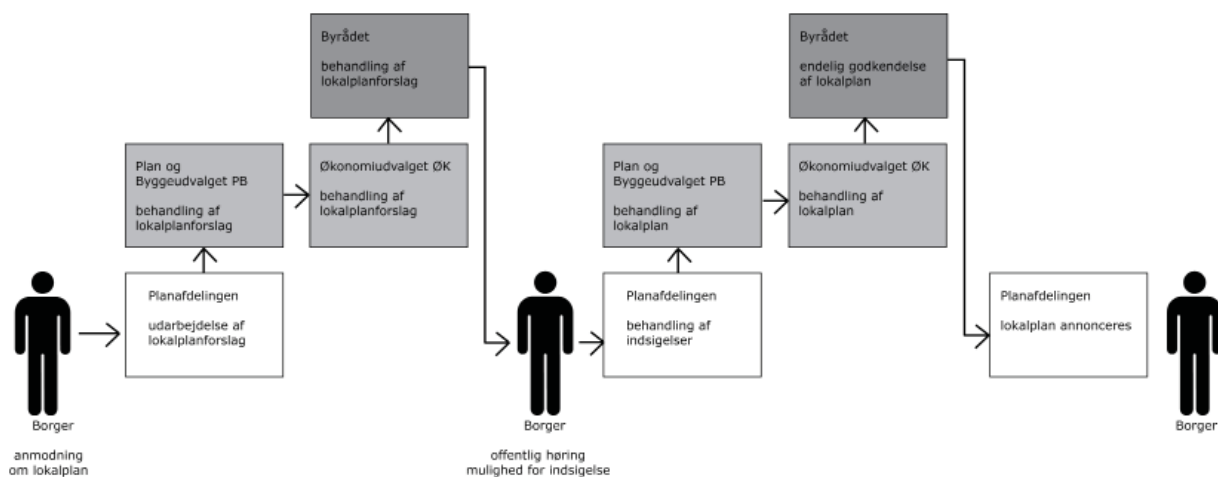
Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Byrådet kan udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

## HVEM HENVENDER MAN SIG TIL NÅR MAN ØNSKER AT DER SKAL UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Når der ønskes opført et større byggeri eller ændret på anvendelsen af en eller flere ejendomme, indledes der først drøftelser med Planlægning.

Når behovet for en lokalplan er afklaret, og der er opnået enighed om et projekt, forelægges sagen for Plan- og Byggeudvalget i form af en redegørelse af byggeønske. Plan- og Byggeudvalget afgør om behandlingen af lokalplanen skal sættes i gang. Herefter bliver den forhandlede lokalplan behandlet i hhv. Økonomiudvalget og Byrådet.



## HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

- **Redegørelse**

Baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensation fra andre myndigheder.

- **Planbestemmelser**

Er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.

- **Matrikelkort**

Viser afgrænsningen af pågældende område i forhold til skel.

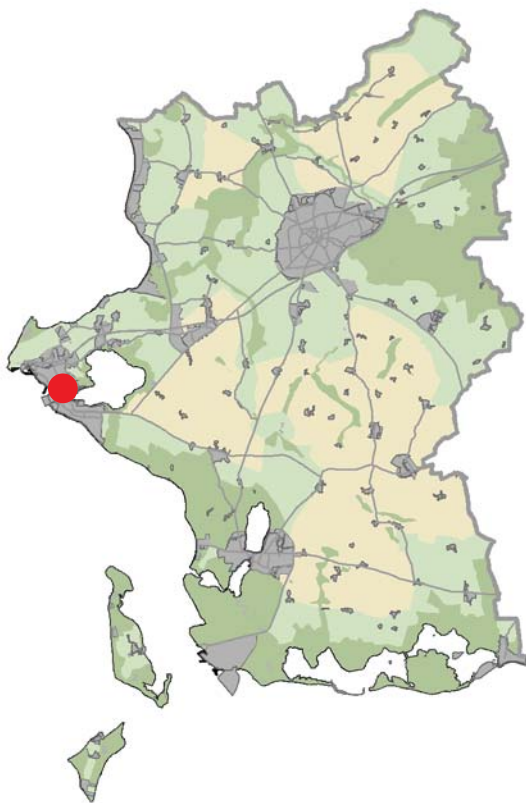
- **Arealanvendelseskort**

Viser hvordan området er disponeret. Kortet hænger sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

- **Illustrationsskitse**

Viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan se ud. Illustrationsskitser er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

## Offentliggørelse



Offentlig fremlæggelse:

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 1. juni 2013 til den 27. juli 2013.

# Indholdsfortegnelse

---

## INDHOLD

Offentliggørelse .....	3
<b>Indledning</b> .....	<b>5</b>
<b>Forhold til anden planlægning</b> .....	<b>7</b>
<b>Miljøforhold</b> .....	<b>8</b>
<b>Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder</b> .....	<b>11</b>
<b>Forsyningsforhold</b> .....	<b>11</b>
<b>Eksisterende forhold</b> .....	<b>12</b>
<b>Lokalplanens retsvirkninger</b> .....	<b>12</b>
Kortbilag 1 Matrikelkort .....	13
Bestemmelser .....	14
§ 1 Lokalplanens formål .....	14
§ 2 Område og zonestatus .....	14
§ 3 Områdets anvendelse .....	14
§ 4 Udstykning .....	14
§ 5 Vej-, sti-, og parkeringsforhold .....	14
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering .....	15
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	15
§ 8 Ubebyggede arealer .....	16
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	17
§ 10 Ophævelse af servitutter og lokalplaner .....	17
Vedtagelsespåtegning .....	18
Kortbilag 2 Arealanvendelseskort .....	19
Kortbilag 3 Illustrationsplan .....	20
Kortbilag 4 Trafikafvikling øst for lokalplanområdet .....	21

## Indledning

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik på maksimalt 1.000 m<sup>2</sup>, samt etablering af ny bebyggelse til boliger og erhverv (fx. restaurant) langs Tårnbor­gvej. Projektet vil kræve, at eksisterende bygninger på Tårnbor­gvej nr. 26 og 28 bliver revet ned.

Såfremt projektet ikke gennemføres be­grænser lokalplanen ikke eksisterende anvendelses- og byggemuligheder. Lokalpla­nområdet må fortsat anvendes til beboelse, og lokalplanens bebyggelsesprocent er den samme som i de nuværende rammebestem­melser (60 %). Eksisterende boligejere i området bliver derfor hverken bedre eller dårligere stillet med lokalplanen.

## Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i et område med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Lo­kalplanområdet omfatter Tårnbor­gvej nr. 22, 24c (del af), 26, 28, 30 og 32c (del af). Det er placeret på strækningen mellem Halsskov og Korsør. En dagligvarebutik med denne placering i Korsør, vil kunne servicere både Halsskov og Korsør bys handlende.

## Areal

Lokalplanområdet dækker et areal på 5.589 m<sup>2</sup>.

## Bebyggelse

Eksisterende bebyggelse er opført i vejskel langs Tårnbor­gvej, og er overvejende opført i 1½ - 2½ etager med sadeltag, vindueskviste og ornamentering i facaderne. Enkelte steder på strækningen er dette brudt af nyere bebyggelse. Overfor lokalplanområdet ud til havnen, ligger kornlager og industribygning­er, der bruges af havnen.

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse indpasses i harmoni med den med eksis­terende bebyggelse på strækningen langs Tårnbor­gvej. Derfor indeholder lokalplanen krav til materialevalg, placering af vinduer samt skiltning. Disse krav har til formål, at give bebyggelsen og strækningen kvalitet og karakter.

Dagligvarebutikken udføres i rød teglstens­mur med mulighed for pudsede facader, sva-

rende til facader på eksisterende bygninger i området. Vinduer skal udgøre 2/3 af facadens længde og højde ud mod Tårnbor­gvej, samt 2/3 af længde og højde på den facade, hvor hovedindgangen placeres. Dagligvare­butikken planlægges desuden med sadel tag.

Nybyggeri på matr. nr. 252bt planlægges udført i rød teglstensmur eller i pudset mur med sadeltag. Der er mulighed for et mere moderne vinduesvalg og ellers er det hensig­ten, at bebyggelsen så vidt muligt indpasses i harmoni med omkringliggende bygninger.

Tage skal udføres i traditionelle røde vinge­lertegl.

Rammer omkring vinduer og døre, samt lister i glasfacader skal udgøres i ens farve for den enkelte bygning.

Nyt byggeri må maksimalt opføres i 2 etager samt en tagetage. Der må ikke etableres kælderetager i nye bygninger. Nyt byggeri til dagligvarebutik må maksimalt opføres i 1 etage.

Mindre bygninger, som garager, udhuse og lignende bygninger skal placeres bagved den enkelte ejendoms hovedhus i forhold til Tårnbor­gvej.

Udendørs oplag må ikke finde sted. Vare­gårde og oplag skal indhegnes og overdæk­kes med enten brædder eller trådhegn i en højde mellem 1,80 m og 2,20 m. Trådhegn skal beklædes med grøn levende beplantning som fx vedbend.

## Skiltning

Med henblik på at sikre en harmonisk hel­hedsvirkning skal skiltning godkendes efter reglerne i kommunens skilteregulativ.

## Trafikale forhold

Lokalplanen skal sikre, at trafikken til og fra Tårnbor­gvej foregår uden at Tårnbor­gvej belastes yderligere.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Tårn­bor­gvej og Møllevangen.

På Tårnbor­gvej etableres der - for bygherres regning - en venstresvingsbane ind til matr. nr. 254a.



# Redegørelse

---

Desuden anlægges der - for bygherres regning - en ny vej, der forbinder lokalplanområdet med Møllevangen.

Personbiler indtil 3.500 kg totalvægt vejbetjenes med indkørsel og udkørsel ad Tårnborgevej og Møllevangen.

Lastbiler over 3.500 kg totalvægt vejbetjenes med indkørsel ad Tårnborgevej og udkørsel ad Møllevangen.

Desuden skal der sikres ny vejbetjening for matr. nr. 251a og 252b beliggende øst for lokalplanområdet idet eksisterende offentlig vej på tværs af lokalplanområdet til Tårnborgevej nedlægges.

Matr. nr. 251c skal vejbetjenes med indkørsel ad Tårnborgevej syd for lokalplanområdet. Matr. nr. 252b skal vejbetjenes med indkørsel ad Møllevangen. Udkørsel fra begge ejendomme skal ske ad den nye vej til Møllevangen.

Nedlæggelse af eksisterende offentlig vej på tværs af området forudsætter at der først etableres den nye vejadgang til Møllevangen.

Lokalplanen skal derudover sikre, at der tilvejebringes det nødvendige antal parkeringspladser i forbindelse med dagligvarebutikken.

## Regnvandshåndtering

Lokalplanen skal sikre, at der så vidt det er muligt indtænkes LAR løsninger i forbindelse med den nye bebyggelse og på det tilhørende parkeringsareal.

## Ubebyggede arealer

Der skal etableres plantebælter på matr. nr. 254a. Plantebælterne placeres langs Tårnborgevej og mod skel til matr. nr. 252a og 253a. Plantebælterne skal have en bredde af mindst 2 m, og plantebæltet mod Tårnborgevej skal indeholde træer af typen småbladet lind. Træerne skal mindst være 3 m høje når de plantes, og afstand og præcis placering skal aftales med Slagelse Kommune - Entreprenørservice.

Der skal plantes træer i forbindelse med parkeringsarealer for mere end 5 biler. Træerne skal placeres i plantebedene.

Der skal i forbindelse med etablering af beplantning sikres frie sigtelinjer fra Tårnborgevej til det fredede skanseanlæg Lilleø.

Belysning på færdsels-, parkerings- og opholdsarealer skal udføres med ensartede armaturer på master og således indrettet at lyset ikke er til gene for omboende eller trafikanter.



## Forhold til anden planlægning

### Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanen er i overensstemmelse med Slagelse Kommuneplan 2013-2025.

### Kommuneplanens retningslinjer

Området er udpeget i Kommuneplan 2013 detailhandelsstruktur som centerområde med mulighed for en dagligvarebutik på maks. 1000 m<sup>2</sup>.

### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen ligger primært i rammeområde 2.3C5. En mindre del af vejudlæg ligger i rammeområde 2.3E5.

For rammeområde 2.3C5 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Anvendelse generelt: Centerområde  
Anvendelse specifik: Centerområde  
Zonestatus: Byzone  
Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 60 for den enkelte ejendom.

Max etageantal og højde: 2½ etager og 12,5 m.

Øvrige bestemmelser: Max. butiksstørrelse: dagligvarer 1000m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0m<sup>2</sup>. Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 1000m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0m<sup>2</sup>.

For rammeområde 2.3E5 gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom.

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



Rammekort

# Redegørelse

## Lokalplan/Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplan:

- Lokalplan nr. 90 Tårnborgvej øst

Med byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 1119 aflyses Lokalplan nr. 90 Tårnborgvej øst for det område, der er omfattet af Lokalplan nr. 1119.

## Miljøforhold

### Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra eksterne virksomheder skal overholdes dvs. mandag - fredag kl. 7-18 samt lørdag kl. 7-14 er grænseværdien for støj fra virksomheden 55 dB. Mandag - fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22 og søn og helligedag kl. 7-22 er grænseværdien for støj

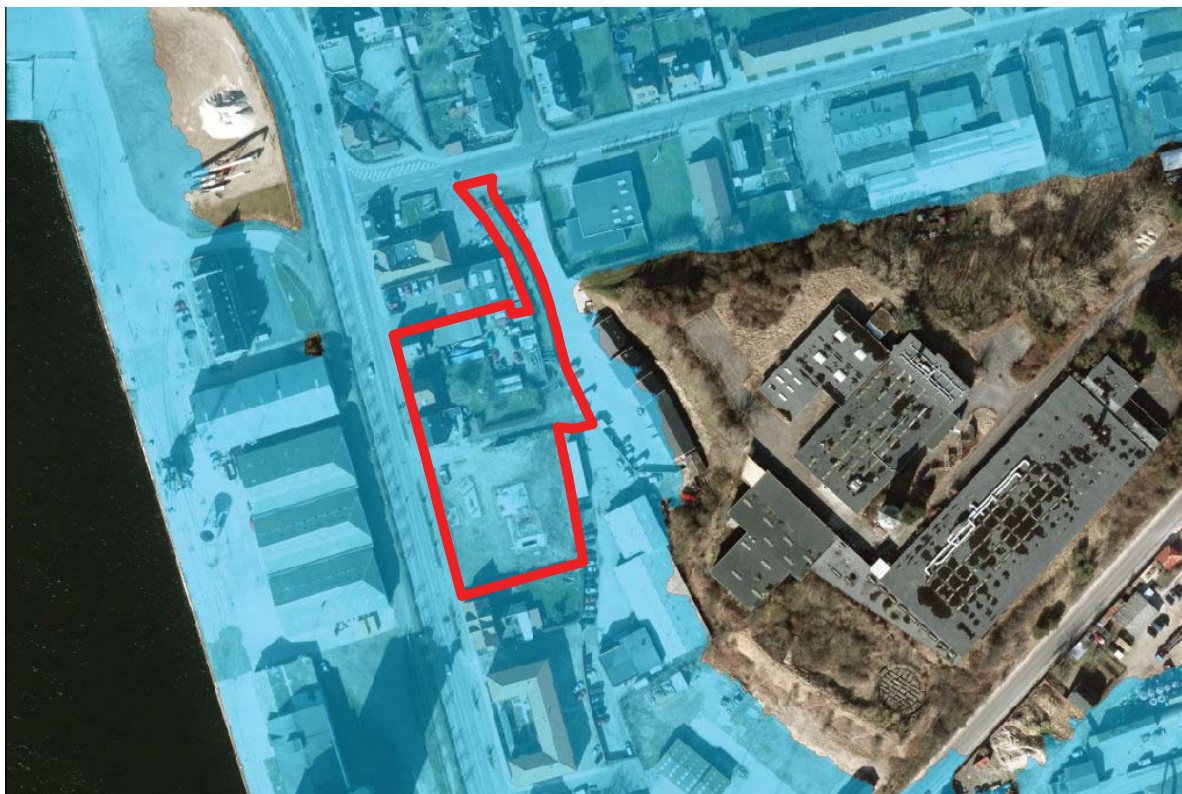
fra virksomheden 45 dB. Alle dage kl. 22-07 er grænseværdien for støj fra virksomheden 40 dB.

### Oversvømmelsesrisiko

Lokalplanområdet er udpeget som risikoklasse 4 i Kommunens Kystplan, som omfatter kystnære arealer under kote 2,25. Slagelse Kommune anbefaler, at oversvømmelsesrisikoen indtænkes, således at bygningerne er fremtidssikrede. Kystdirektoratets anbefaling til minimum kotehøjde DVR 90 + 1,42 m skal overholdes. Slagelse Kommune anbefaler i Kystplanen, at der ikke bygges under kote 2,25 m.

Nedestående kort illustrerer de områder der ligger lavere end 2,25 m over havets overflade.

Klimazonen, som kommer til at indgå i Slagelse Kommunes Klimaplan omfatter alle arealer, der ligger under kote 3,0.





## Forurening

Ejendommen Tårnborgvej nr. 30 er delvis kortlagt i henhold til jordforureningsloven som jordforurenede på vidensniveau 2. Ejendommene rundt om nord for og øst for lokalplanområdet er alle kortlagt i henhold til jordforureningsloven som muligt forurenede på vidensniveau 1.

Da jordforureningen på Tårnborgvej nr. 30 er omfattet af den offentlige indsats kan evt. bygge- og anlægsarbejde kræve tilladelse efter jordforureningsloven.

Naboejendommen Tårnborgvej 12c (matr. nr. 251c, Korsør Bygrunde) er kortlagt i henhold til jordforureningsloven bl.a. fordi, der har foregået overfladebehandling af metal og dermed har der været anvendt affedningsmidler.

Forureningen i området skal derfor undersøges og vurderes ift. indeklima således, at den ikke giver anledning til indeklimaproblemer

på arbejdspladsen, jf. Bygningsreglementet 29.08.2011 6.3.3.3 Anden forurening fra undergrund.

Hele lokalplanområdet er områdeklassificeret som lettere forurenede, det betyder at jord som opgraves og flyttes fra den enkelte matrikel forinden skal anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til Bekendtgørelse nr. 1479 af 12.12.2007 jf. § 2 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

I forbindelse med at ejer eller bruger udfører bygge- og anlægsarbejde på grunden, skal Jordforureningsloven § 72b overholdes.

Eventuel genanvendelse af jorden indenfor ejendommen Tårnborgvej 30 vil endvidere, kræve tilladelse eller vurdering efter § 19 i miljøbeskyttelsesloven.



# Redegørelse

## Fredning, bevaringsværdige bygninger, naturbeskyttelse

Øst for lokalplanområdet ligger det fredede skanseanlæg Lilleø. Lokalplanområdet ligger derfor inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen. Ny bebyggelse må ikke forringe indsigtslinjen fra Tårnborgvej og havneområdet til skanseanlægget, ligesom udsynet fra skansens top heller ikke må forringes. Ny bebyggelse skal derfor holdes så lav som muligt, derudover skal der sikres, at der mellem bebyggelserne langs Tårnborgvej er åbne kig ind til skanseanlægget. Åbne rum må ikke hegnes eller beplantes, så det forhindrer indkigget til skanseanlægget.

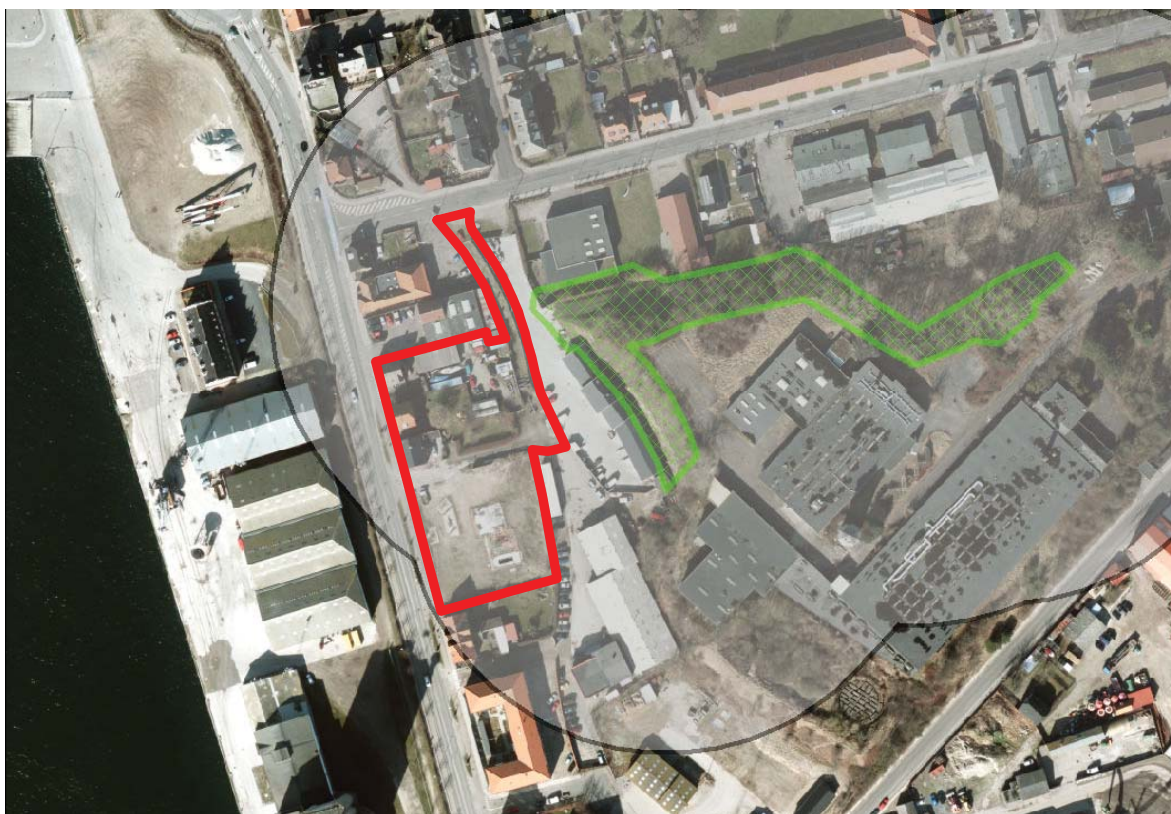
Afgrænsningen af det fredede skanseanlæg er vist på nedstående kort.

Naturstryrelsen vurderer, at lokalplanen ikke er i strid med de interesser fortidsmindebeskyttelseslinjen skal beskytte.

## Arkæologi

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Sydvestsjællands museum i henhold til § 23 i museumsloven. Museets kontrol af arkiverne viser, at arealet ligger på opfyldt havbund vest for den fredede del af skanseanlægget på Lilleø. Skanseanlæggets nordvestlige og nordlige dele er stadig velbevarede og fortæller historien om Lilleøs befæstning, som er en del af sikring af Korsørs indre havn og indsejlingen til Korsør Nor.

Arealet ligger på den tidligere vestlige kystlinje af Lilleø og tæt på fundene af en af Danmarks ældste begravelser fra den midterste del af jægerstenalderen. Selvom arealet allerede i 1800-tallets slutning var bebygget i forbindelse med havneanlæg til Storebæltsfærgerne kan der i våde lag under ældre bebyggelser og oplagspladser være bevaret væsentlige arkæologiske levn i form af fiskeanlæg, begravelser og bopladsspor fra især stenalderen, hvor Lilleø lå som en ø i gennemstrømningen til Korsør Nor og





repræsenterede en ideel placering for fiske- og fangstpladser i tiden.

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

Henvendelser angående spørgsmål eller fund skal rettes til Sydvestsjælland museum i Sorø.

## Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, nr. 316 af 5. maj 2004 skal der udarbejdes en miljøscreening når en myndighed i medfør af lovgivningen, tilvejebringer planer og programmer eller foretager ændringer, medmindre planen kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokal plan eller alene indeholder mindre ændringer. Der skal kun gennemføres en miljøvurdering hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

## Lavenergi

Nybyggeri skal, i det omfang det er omfattet af bygningsreglementets regler om lavenergi, etableres som lavenergi-byggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Undtaget er dog nybyggeri, der tilsluttes fjernvarme.

## Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder

### Fortidsmindebeskyttelseslinien

Hele lokalplanområdet ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinien i forhold til Lilleø Skanse. Der vil derfor ikke kunne bygges nyt i lokalplanområdet uden at der dispenseres på fortidsmindebeskyttelseslinien.

## Forsyningsforhold

### Kloakplanlægning/betjening

Området er fælleskloakeret (en fælles kloakledning til både regn- og spildevand).

SK Forsyning har kloak ledninger på arealet. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Forsyning skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse. Ændringer skal udføres af autoriseret el, vand og kloakmester og i samarbejde med SK Forsyning.

### Vandforsyning

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

Ændringer skal udføres af autoriseret el, vand og kloakmester og i samarbejde med SK Forsyning.

### Affald

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes gældende affaldsregulativer.

### Ledningsanlæg

SK Forsyning har lavspændings kabler på arealet.

Ændringer skal udføres af autoriseret el, vand og kloakmester og i samarbejde med SK Forsyning.

### Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til lokal naturgasforsyning.

Kommunalbestyrelsen har ifølge planlovens § 19 stk.4 pligt til at give dispensation fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergi-bygning.

### Handicapforhold/tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

# Redegørelse

---

## Eksisterende forhold

### Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet indeholder i dag 2 boligbyggerier, en bygning der indeholder en grillrestaurant og en bolig, samt et større ubebygget areal.

Det ubebyggede areal Tårnborghøj 22 ligger som en byggetomt.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet er i dag vejbetjent fra Tårnborghøjvej. Desuden er der udlagt en offentlig vej på tværs af lokalplanområdet. Vejen giver virksomhederne på matr. nr. 251c og 252b beliggende øst for lokalplanområdet adgang til Tårnborghøjvej.

## Lokalplanens retsvirkninger

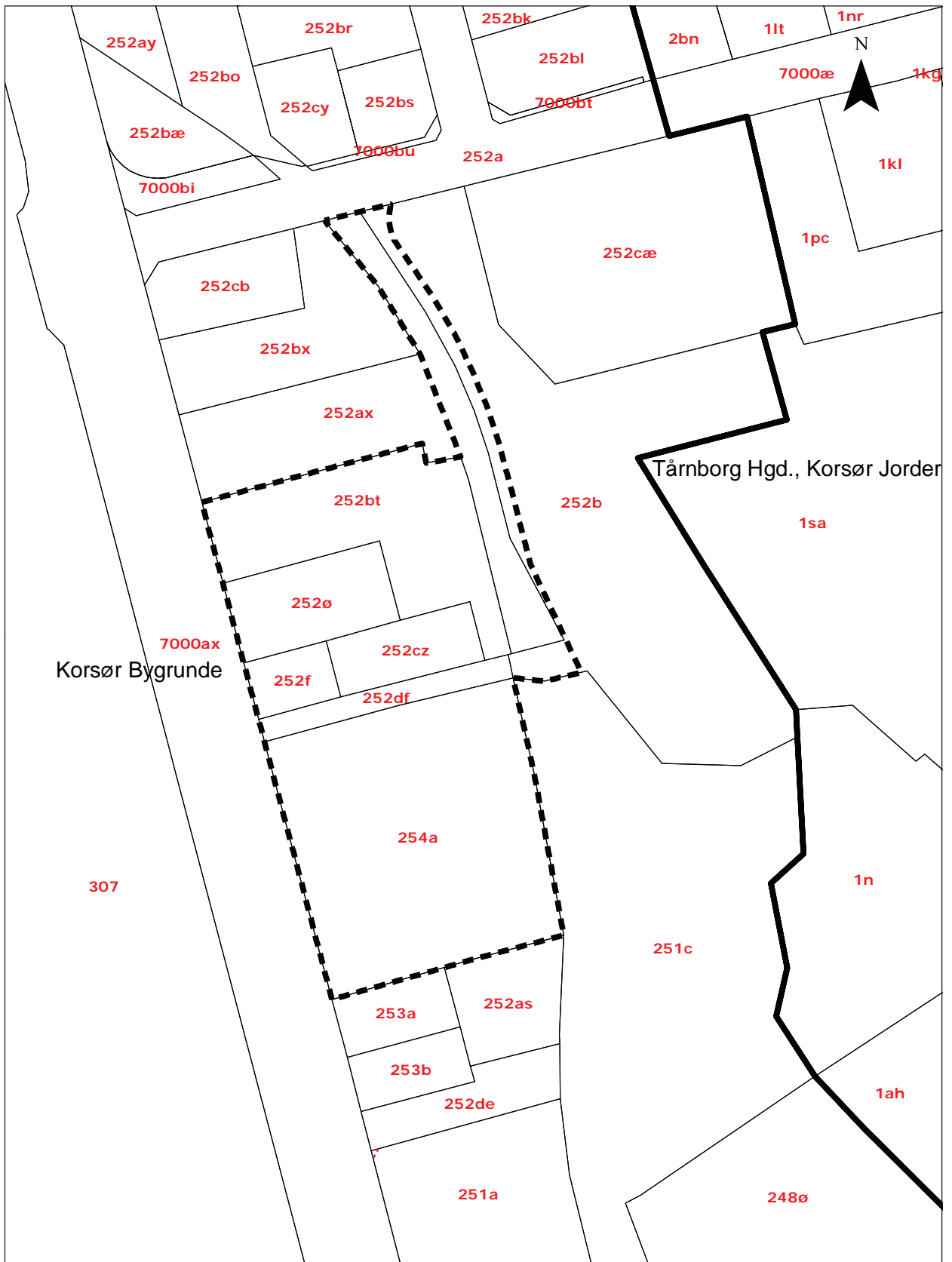
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.


Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.





**Signaturforklaring**

-  lokalplanafgrænsning
-  EJERLAV

**KORTBILAG 1**

Matrikelkort  
Lokalplan nr. 1119

Mål 1:1.000



---

## Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelsen nr. 937 af 24. September 2009) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at give mulighed for etablering af en dagligvarebutik på op til 1.000 m<sup>2</sup>
- 1.2 at give mulighed for etablering af ny bolig- og erhvervsbebyggelse langs Tårnborgvej
- 1.3 at sikre at al ny bebyggelse etableres i harmoni med nabobebyggelser langs Tårnborgvej
- 1.4 at udlægge areal til parkering i forbindelse med dagligvarebutik samt friarealer i forbindelse med boligbebyggelse
- 1.5 at sikre vejadgang til området fra Tårnborgvej og Møllevangen.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalområdet er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. af: 254a, 252df, 252cz, 252f, 252ø, 252bt, 252b (del af) og 252ax (del af) Korsør Bygrunde.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet anvendes til beboelse samt til erhverv som kontorer, liberale erhverv, restauranterhverv og service funktioner samt salgsvirksomheder som naturligt kan indpasses i et blandet bolig- og erhvervsområde.

- 3.2 Matr. nr. 254a må desuden anvendes til dagligvarebutik, samt til parkering for dagligvarebutik og restaurant. Bebyggelse til dagligvarebutik må max. udgøre 1.000 m<sup>2</sup>.

- 3.3 En del af lokalplanområdet må ikke bygges. Området, der er vist på kortbilag 2- Arealanvendelse - skal sikre indkig til fortidsminde Lilleøskansen.

### § 4 Udstykning

- 4.1 Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 400 m<sup>2</sup>.
- 4.2 Alle nye ejendomme skal have matrikelgrænse til Tårnborgvej.

### § 5 Vej-, sti-, og parkeringsforhold.

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes ad Tårnborgvej og Møllevangen.
- 5.2 Det er en forudsætning for etablering af erhvervsvirksomhed, herunder dagligvarebutik, på matr. nr. 254a, at:
  - der etableres en venstresvingbane på Tårnborgvej til overkørslen til butikken.
  - der etableres en ny vej, der forbinder lokalplanområdet med Møllevangen i princippet som vist på kortbilag nr. 3.
- 5.3 Der udlægges areal til fortov langs den nye vejs vestlige side.
- 5.4 Personbiler indtil 3.500 kg totalvægt vejbetjenes med indkørsel og udkørsel ad Tårnborgvej og Møllevangen.  
  
Lastbiler over 3.500 kg totalvægt vejbetjenes med indkørsel ad Tårnborgvej og udkørsel ad Møllevangen.
- 5.5 Der skal sikres vejadgang til naboområder beliggende øst for lokalplanområdet (matr. nr. 251c og 252b) ad ny vej fra lokalplanområdet til Møllevan-

gen. Vejen skal etableres inden offentlig vej fra Tårnborgvej nedlægges.

- 5.6** Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig, samt udlægges plads til 1 parkeringsplads yderligere pr. bolig. Parkeringsarealerne skal befæstes med græs armering eller andet materiale, der giver mulighed for nedsivning af regnvand.
- 5.7** Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 15 m<sup>2</sup> etageareal restaurantvirksomhed. Parkeringsarealerne skal befæstes med græs armering eller andet materiale, der giver mulighed for nedsivning af regnvand.
- 5.8** Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal til øvrige erhvervsvirksomheder. Parkeringsarealerne skal befæstes med græs armering eller andet materiale, der giver mulighed for nedsivning af regnvand.
- 5.9** Der skal etableres plantebede til regnvandsnedsivning i forbindelse med parkeringsarealer.
- 5.10** Parkeringsarealerne må ikke overdækkes.
- 5.11** Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.
- 5.12** Der skal placeres tre handicap parkeringspladser i forbindelse med parkeringsareal til Dagligvarebutik. Den ene af handicap parkeringspladserne skal have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bag på.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 for den enkelte ejendom.
- 6.2** For nybyggeri fastlægges den laveste sokkelkote på DVR 90 + 1,42 m.
- 6.3** Nybyggeri skal, i det omfang det er omfattet af bygningsreglementets regler om lavenergi, etableres som lavenergi-byggeri, jf. det til enhver tid gældende

bygningsreglement. Undtaget er dog nybyggeri, der tilsluttes fjernvarme.

- 6.4** Bebyggelse må opføres i max 2 etager samt én tagetage.
- 6.5** Der må ikke etableres kælderetager i ny bebyggelse.
- 6.6** Bebyggelse til butikformål må opføres i max 1 etage.
- 6.7** Bebyggelse må ikke overstige 8,5 meter i højden med udgangspunkt i kote DVR 90 + 1,42.
- 6.8** Bebyggelse må ikke opføres nærmere bygninger på fremmed grund end 2 m.
- 6.9** Bebyggelse, der opføres med sluttet facadelinje mod Tårnborgvej skal opbrydes med vindues- og døråbninger eller på anden måde bearbejdes så der skabes oplevelsesmæssig variation.
- 6.10** Bygningernes hovedretninger skal være vinkelret mod Tårnborgvej.  
  
Nyt byggeri på matr. nr. 254a må dog placeres med hovedretning parallelt med Tårnborgvej, såfremt bygningen ikke opføres i skel mod Tårnborgvej.
- 6.11** Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal placeres bagved den enkelte ejendoms hovedhus i forhold til Tårnborgvej.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Nye bygningers ydervægge skal opføres i røde mursten, eller i pudset, vandskuret eller filtset mur.
- 7.2** Tage skal udformes som symmetriske sadeltage og vinklen med det vandrette plan skal være mellem 45 og 60 grader.  
  
Tage skal dækkes med traditionelle røde vingelertegl.
- 7.3** Garager, udhuse og lignende mindre bygninger kan udføres med en anden beklædning.

- 7.4** Vinduer i tagflader skal udføres som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladen.
- 7.5** I ny bygning til dagligvarebutik på matr. nr. 254a skal vinduer udgøre 2/3 af facadens længde og højde mod Tårnborgevej, samt 2/3 af længde og højde på den facade, hvor hovedindgangen placeres.
- 7.6** Rammer omkring vinduer og døre samt lister i glasfacader skal udføres i ens farve for den enkelte bygning.
- 7.7** Varegårde og oplag skal indhegnes og overdækkes med enten brædder eller trådhegn i en højde mellem 1,80 og 2,20 meter. Trådhegn skal beklædes med grøn levende beplantning som vedbend.
- 7.8** Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation m.v. skal indarbejdes i selve bygningen, således at de ikke er synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.
- Hvis beregninger af støj skulle eftervise en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, så skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af for eksempel yderligere inddækning af støjkluderne.
- 7.9** Der må opsættes skilt over hovedindgang til erhvervsvirksomheder. Skiltet må maksimalt være 0,6 m i højden. Der må opsættes yderligere et skilt på bygninger til erhvervsformål, der maksimalt må være 0,8 m højt.
- 7.10** Ved overkørsel til parkeringsareal i forbindelse med matr. nr. 254a må der opstilles en pylon. Pylonen må maksimalt have samme højde som den hovedbygning, der opføres på grunden, og må maksimalt være 1,6 m bred. Der må placeres op til 3 skilte på pylonen, og hvert skilt må maksimalt være 0,80 m højt. Pylonen skal placeres minimum 2,5 m fra skel mod Tårnborgevej.

**7.11** Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som lysaviser eller animerede reklamer.

**7.12** Placering af postkasser skal følge Post Danmarks regler.

**7.13** Der må opsættes solfangere / solceller på tage og facader. Solfangere skal følge vinklen på den bygningsflade de er monteret på.

**7.14** Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra Tårnborgevej.

## § 8 Ubebyggede arealer

**8.1** Afledning af regnvand skal ske ved nedsivning på egen grund.

*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.*

**8.2** Der må foretages terrænændringer op til + 0,5 m. Terrænet må ikke sænkes.

**8.3** Der udlægges arealer til plantebælter omkring matr. nr. 254a. Plantebælterne placeres langs Tårnborgevej og mod skel til matr. nr. 252as og 253a. Plantebælterne skal have en bredde af mindst 2 m, og plantebæltet mod Tårnborgevej skal indeholde træer af typen småbladet lind. Træerne skal mindst være 3 m høje, når de plantes, og præcis placering og individuel afstand mellem træerne aftales med Slagelse Kommune - Entreprenørservice.

Eksisterende beplantning kan indgå i kommende plantebælter.

Plantebælter hører til den enkelte ejendom, og skal ren- og vedligeholdes af denne.

**8.4** Hegn i skel mod naboarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et fasthegn, der maksimalt må være 1,8 m højt.

**8.5** Ved dagligvarebutikkens vareleveringsområde skal der opsættes et



støjskærm mod naboarealer, der maksimalt må være 1,8 m højt.

Hvis beregninger af støj skulle eftervise en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, så skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger.

- 8.6** Der skal plantes træer i forbindelse med parkeringsarealer for mere end 5 biler.

Der skal i forbindelse med etablering af beplantning sikres frie sigtelinjer fra Tårnborgevej til det fredede skanseanlæg Lilleø.

- 8.7** Belysning af færdsels-, parkerings- og opholdarealer skal udføres med ensartede armaturer på master og således indrettet at lyset ikke er til gene for omboende eller trafikanter.

- 8.8** Udendørs oplag må ikke finde sted.

- 8.9** Der må etableres affaldsø på parkeringsarealet på matr nr. 254a.

- 8.10** Der skal etableres friarealer til den enkelte boligejendom. Friarealerne skal minimum svare til 50% af boligarealet.

## **§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

- 9.1** Ny bebyggelse må først tages i brug, når den er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

- 9.2** De i § 8 beskrevne plantebælter skal etableres senest i førstkommende plantesæson (efterår/forår) efter byggeriets ibrugtagning.

## **§ 10 Ophævelse af servitutter og lokalplaner**

- 10.1** I forbindelse med vedtagelse af Lokalplan nr. 1119 aflyses Lokalplan nr. 90 Tårnborgevej øst i Korsør, for det område der er omfattet af lokalplan nr. 1119.

---

# Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget i Slagelse byråd i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Den 27. maj 2013

Endeligt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27 i lov om planlægning.

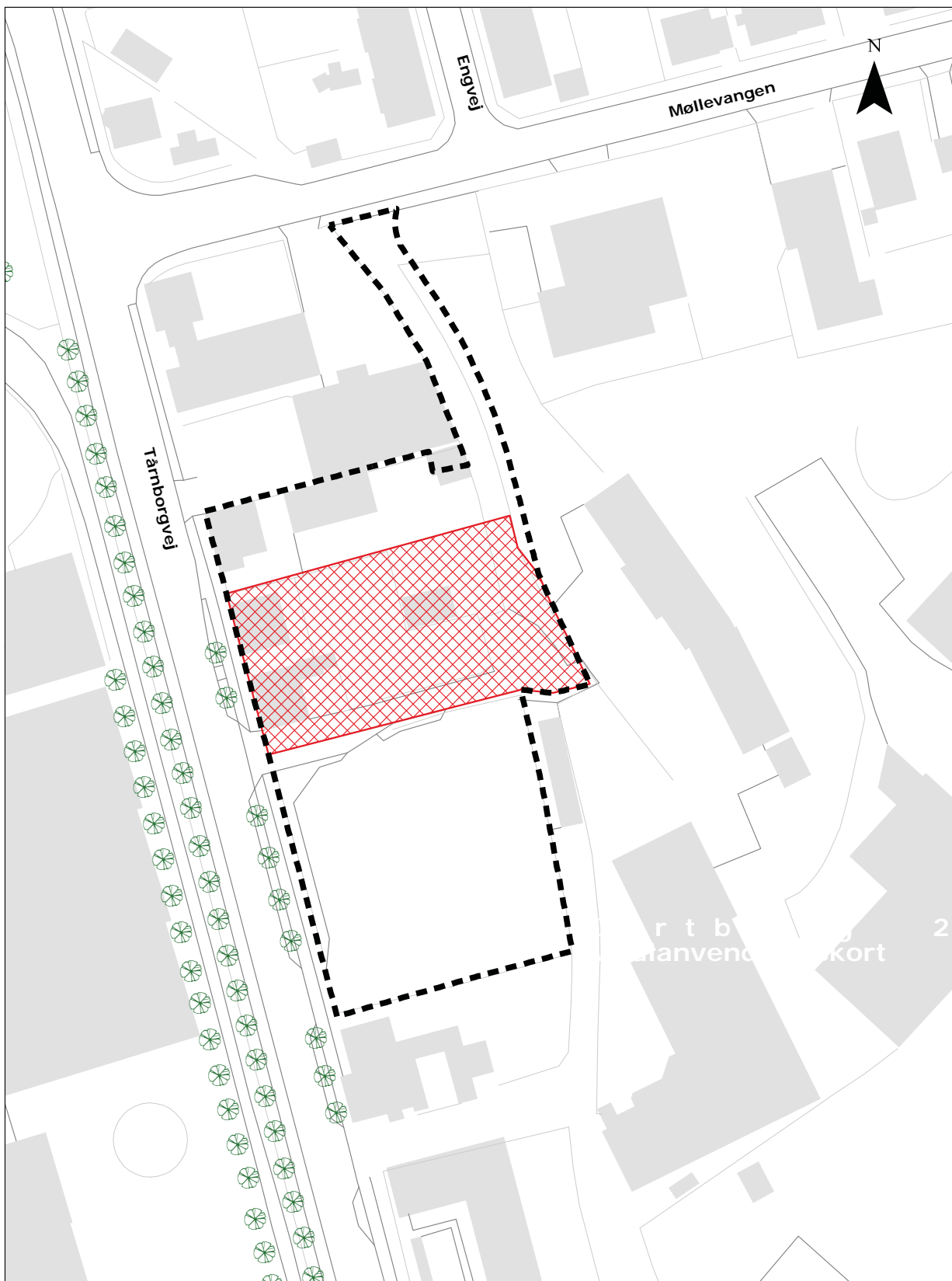
Den 25. november 2013

På byrådets vegne



Lis Tribler  
Borgmester

/

Søren Lund Hansen  
Kommunaldirektør

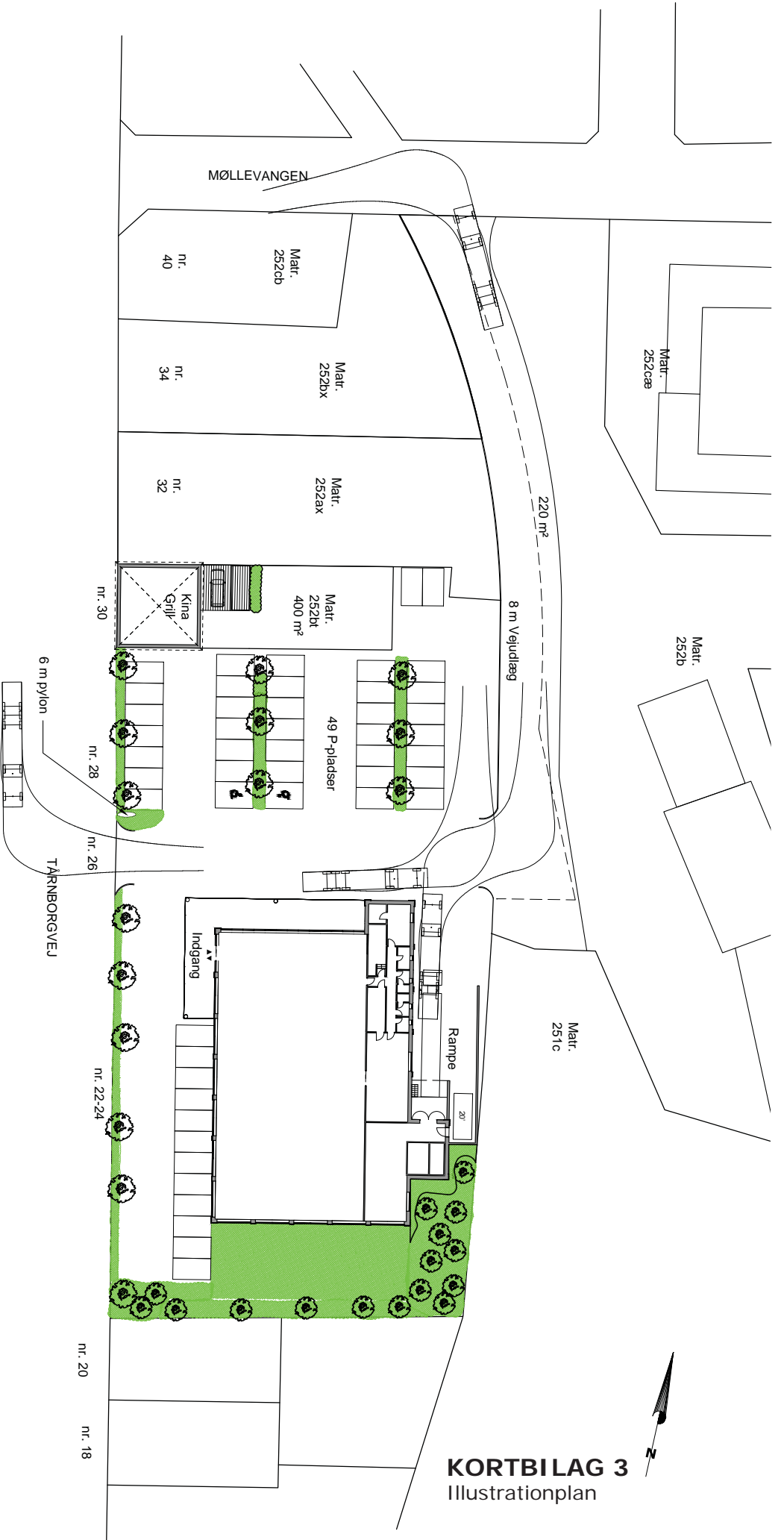


### Signaturforklaring

-  lokalplanafgrænsning
-  Område der ikke må bebygges

**KORTBILAG 2**  
Arealanvendelseskort  
Lokalplan nr. 1119

Mål 1:1.000



Dagligvarebutik grundareal: 5.226 m<sup>2</sup>  
 Heraf vejareal: 749 m<sup>2</sup>

**KORTBILAG 3**  
 Illustrationplan

PROJEKT: Dagligvarebutik, Tårnborgsvej 22, Korsør  
 BYGGERNE: Fløimring Støbæk  
 Hølskovvej 21  
 4200 Slagelse

SAGSNR.: 201202

Tegn. nr.:

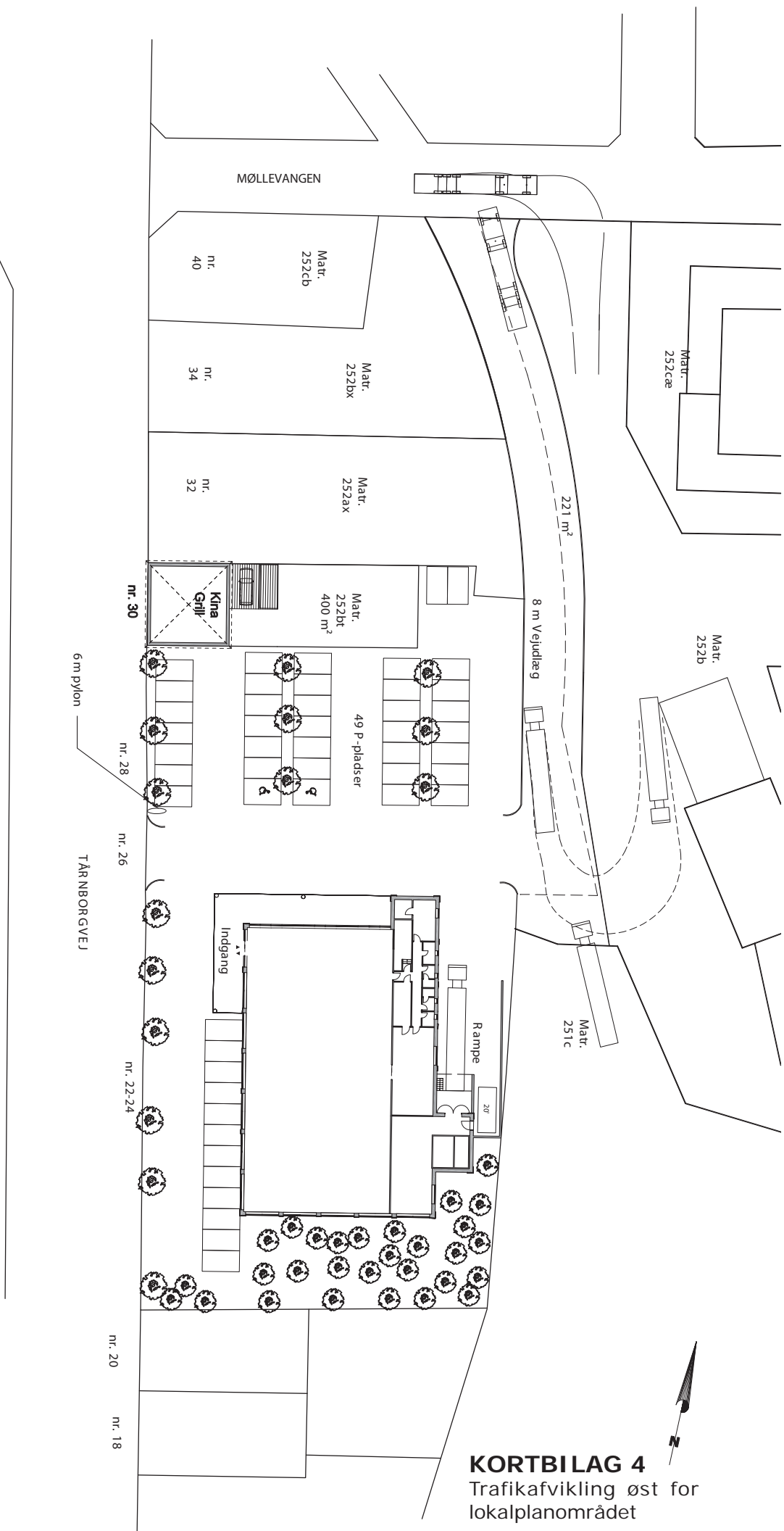
**100F**





## KORTBILAG 4

Trafikafvikling øst for lokalplanområdet



Dagligvarebutik grundareal:  
Heraf vejareal:

5.226 m<sup>2</sup>  
749 m<sup>2</sup>

PROJEKT: Dagligvarebutik; Tårnborgrvej 22, Korsør

BYGGERNE: Flemming Strøbæk  
Højbakvej 21  
4200 Slagelse

Oversejtsplan; Matr. 252b

SAGSNR.: 201202

Tegn. nr.:

100.1B

