



# HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1212

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 24

BOLIGBEBYGGELSE PÅ FLADSKEN 15, KORSØR

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MAJ 2021

## HVAD ER EN HVIDBOG

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

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

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

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

## PLANFORSLAGET

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

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

Der er registreret i alt 2 bemærkninger inden for høringsfristen.



KORSØR BY

## OVERSIGT

---

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

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

## SAMMENFATNING

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

### SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

*Administrationen kan genkende det langstrakte sagsforløb forårsaget af et omfattende boligprojekt på en meget lille grund.*

*Grundens størrelse samt udformning bliver en udfordring, når der skal planlægges for et større antal af boliger. Administrationens vurdering i slutfasen var således, at give de kommende beboere et fælles opholdsareal. Derfor foreslog vi bygherres rådgiver, at lokalplanen muliggjorde en tagterrasse.*

*Administrationen er enige i beslutningen om, at lokalplanen fastsætter et maksimalt boligantal på 8. Parkeringsnorm for Korsør for etageboliger er 1½ p-plads pr. bolig. Dvs. 12 stk. i alt. Selv dette antal vil være en udfordring at indrette, hvorfor lokalplanen sikrer, at såfremt der ikke kan anlægges det nødvendige antal af parkeringspladser, skal ejer lade tinglyse en rådighedsservitut på et givent areal udenfor lokalplanområdet.*

*Vurderingen er at det er vigtigt, at fastholde et maksimalt boligantal på 8, således der kan bringes en smule kvalitet ind i bebyggelsen. Der er tale om nybyggeri, hvor alt burde være muligt, at imødekomme. Administrationen anbefaler på den baggrund, at det offentliggjorte forslag fastholdes og at der derfor ikke foretages ændringer i lokalplanen.*

### RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Kommunens vejafdeling skal kontaktes ved akut opståede situationer.*

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

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

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

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



Slagelse Kommune  
Byrådet /teknisk udvalg  
Rådhuset  
4200 Slagelse

Korsør d. 22-2-2021

Vedr.: Lokalplan 1212

Hermed kommentarer til fremlagte lokalplan 1212

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

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

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

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

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

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

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

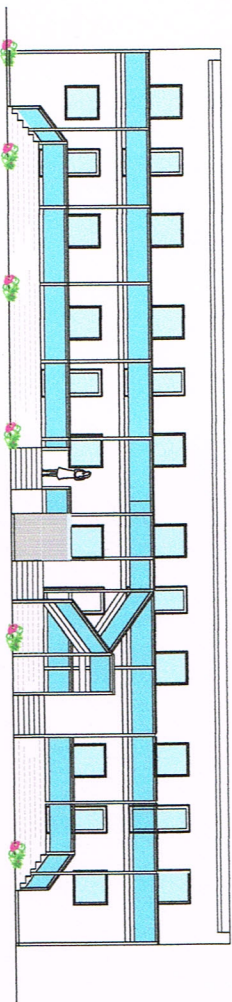
Vi anmoder venligst om at udvalg og byrådet vil se endnu engang på sagen, da vi mener afgørelsen på 2 etagers bygning er truffet på forkert grundlag.

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

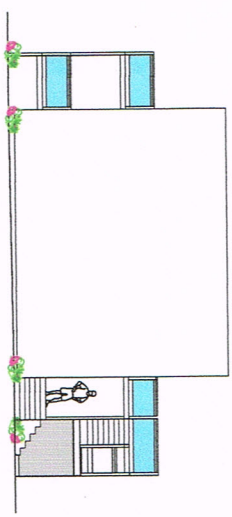
Med venlig hilsen  
Tegnestuen DESIGN-PLAN  
v/Johnny Andersen

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

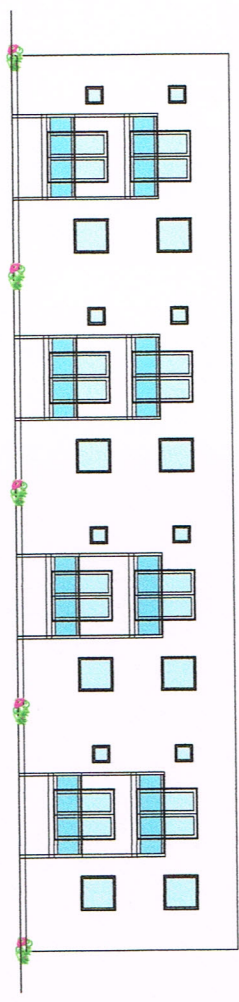




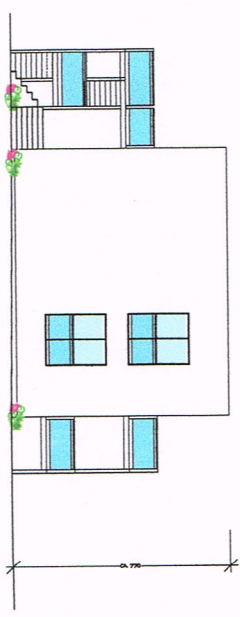
FACADE MOD NORD



GAVL MOD ØST



FACADE MOD SYD



GAVL MOD VEST





TVERPROFIL- SET FRA VEST MOD ØST



TVERPROFIL- SET FRA ØST MOD VEST

2.0 LAG 4



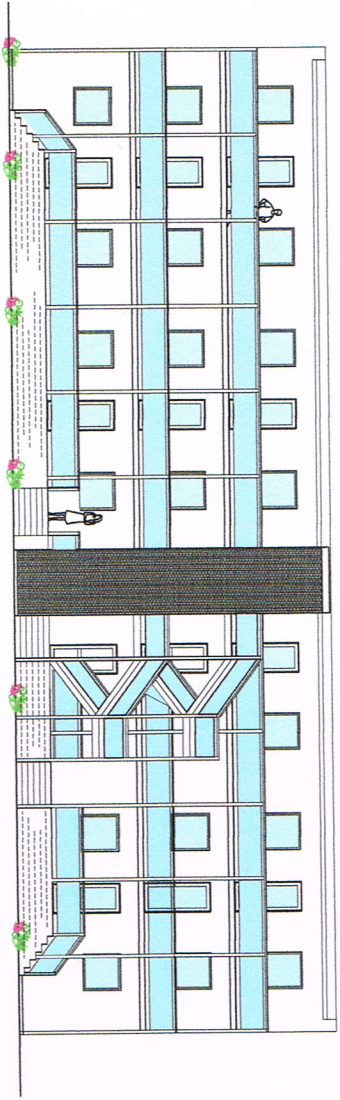
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

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

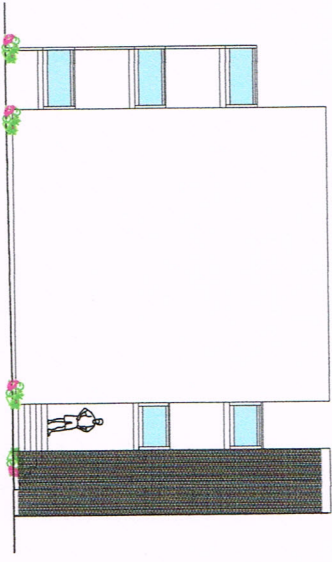
Samlet bebyggelse 978 m<sup>2</sup>  
 Udnyttelsesprocent 68,5%

**ALDREBOLIGER**  
 Fladsken 15, Korsør

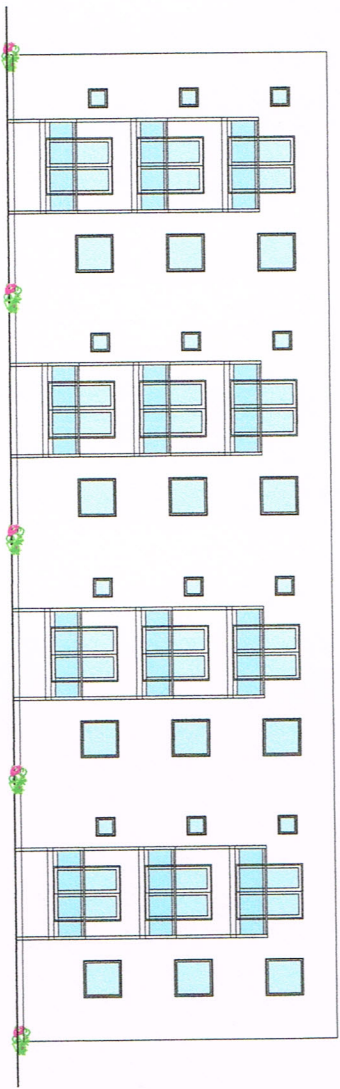
**Tegnestuen DESIGN-PLAN**  
 v/Johnny Andersen  
 Norvangen 3D, Opg. A, 4220 Korsør  
 Tlf. 58374866 - mail: designplan@live.dk



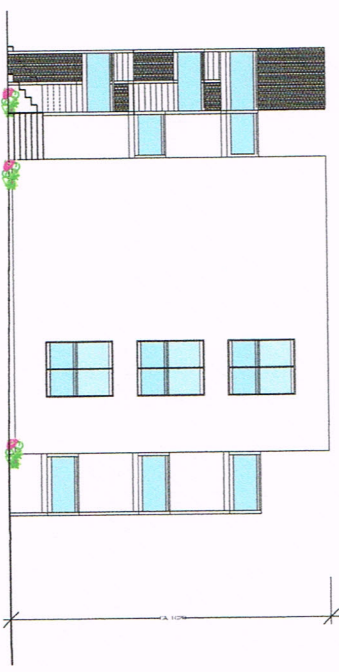
FACADE MOD NORD



GAVL MOD ØST



FACADE MOD SYD

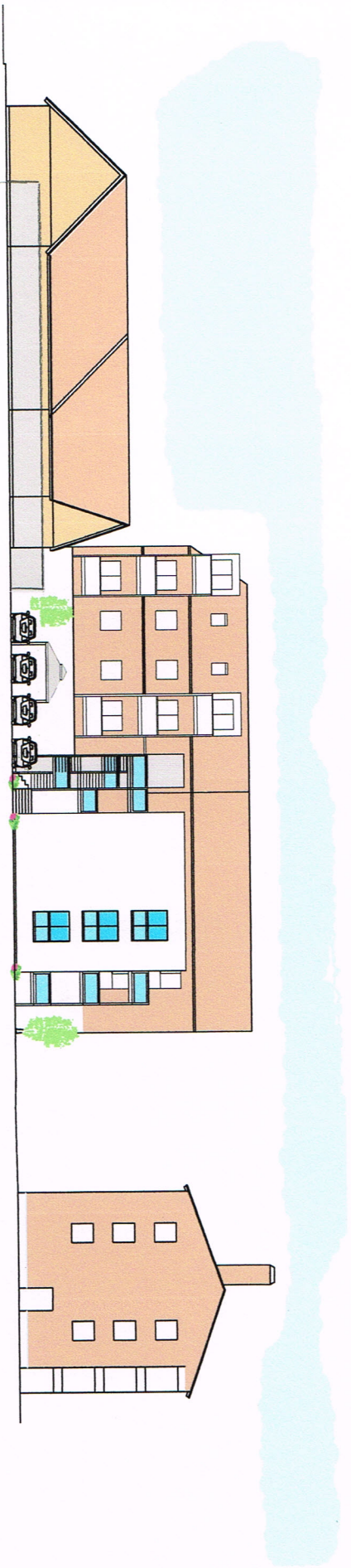


GAVL MOD VEST

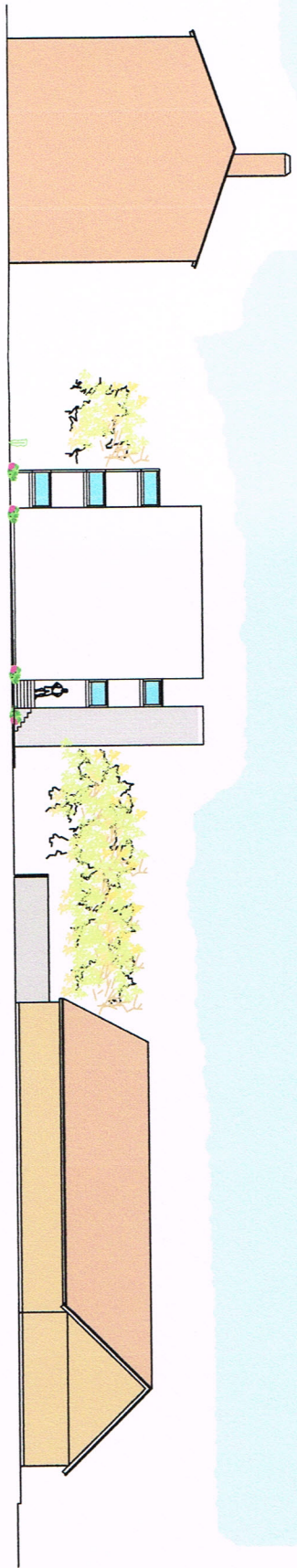




Bilag 7.



TVÆRPROFIL - 9ET FRA VEST MOD ØST

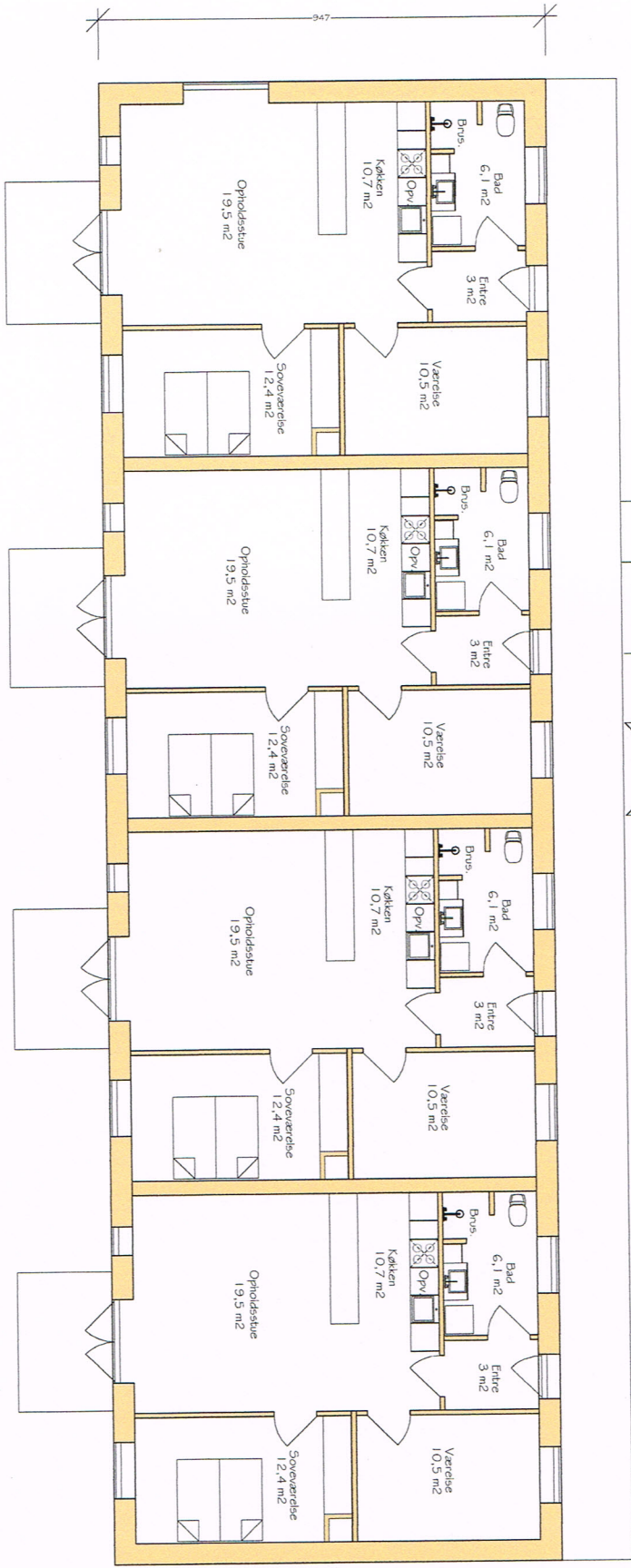
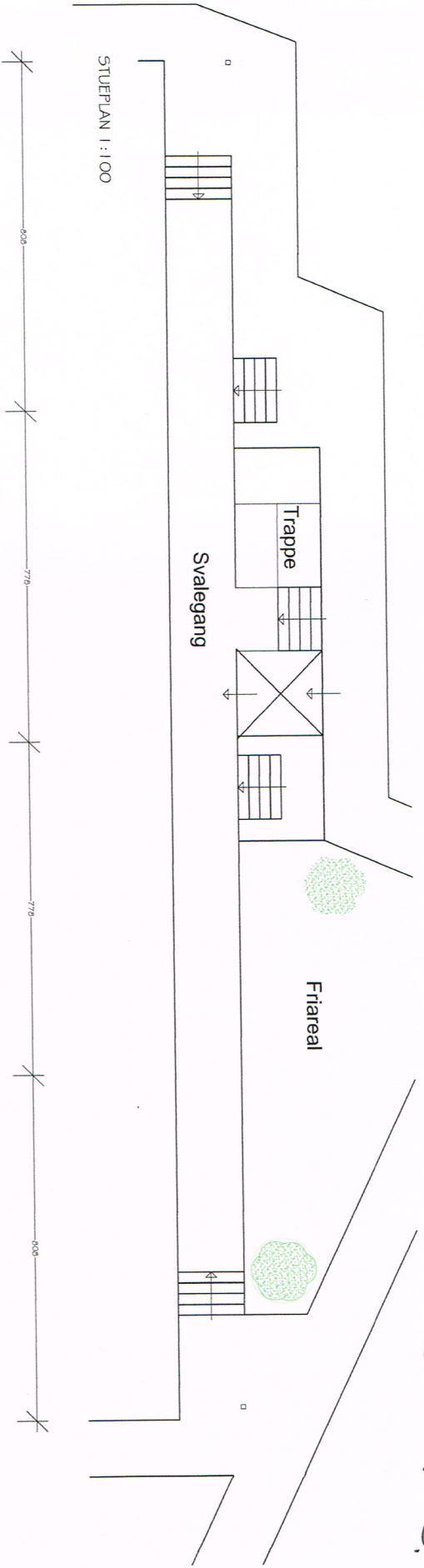


TVÆRPROFIL - 9ET FRA ØST MOD VEST



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

Bilag 8



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



## Else-Marie Hedegaard Jensen

---

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

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

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

MVH Birgit