



LOKALPLAN NR. 1237
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 40
KONTORDOMICIL VED BATTERIVEJ, KORSØR

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen omfatter et område på ca. 4900 m² ved havnefronten centralt i Korsør bymidte. Areal og bygninger inden for lokalplanområdet anvendes i dag af Søfartsstyrelsens Driftcenter Korsør.

Lokalplanen giver mulighed for, at der inden for området kan opføres ny bebyggelse til kontorarbejdspladser. Rammerne for bebyggelsens placering og omfang er fastlagt under særligt hensyn til den nærliggende Korsør Fæstning, som er et fredet fortidsminde. Lokalplanen sikrer desuden bevarelse af dele af bebyggelsen til den tidligere fedtgasstation.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 30. oktober 2020 til 25. december 2020.

Slagelse Kommune har modtaget i alt 3 høringssvar. Høringssvarerne har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Ændring i bestemmelser om friarealers indretning og inventar. Friarealer inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen friholdes for fast/permanent byrumsinventar, dog undtagen langs Batterivej.
- Reduceret arealudlæg til parkering (vist i kortbilag 3).



BATTERIVEJ, KORSØR HAVN

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	7
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	10
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	11
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	14
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	18
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	19
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	20
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	21
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1237.....	22
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	23
BILAG 1: MATRIKELKORT	40
BILAG 2: DELOMRÅDER OG BEVARING.....	41
BILAG 3: AREALANVENDELSESKORT	42
BILAG 4: BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER	43
BILAG 5: KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 40	47

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.



Området som det ser ud i dag (2020) – set mod nord fra Batterivej.

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.
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder placering af bebyggelse, vejadgang, stier, parkering og friarealer,
- 1.3 at fastlægge principper for bebyggelsens omfang og udseende, der sikrer en god arkitektonisk helhedsvirkning i området og i omgivelserne,
- 1.4 at fastlægge rammerne for udformning af fremtidigt byggeri under hensyn til udsigten til og fra Korsør fæstning,
- 1.5 at sikre, at dele af bebyggelsen til den tidligere fedtgasstation bevares.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav: Korsør Bygrunde

241a

Ad 2.3

Areal, der overføres fra landzone til byzone udgør i alt 1161 m².


2.2 Delområder

Lokalplanområdet inddeles i delområde 1 og 2, som vist på kortbilag 2.

2.3 Zonforhold

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet til byzone. Arealet er vist med skravering på kortet til venstre.

Ad 3.1

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om en anvendelse til kontorerhverv. Området grænser op til Korsør bymidtes centerområde og rummer desuden et rekreativt potentiale i kraft af beliggenheden ved vandet og fæstningsområdet. I tilfælde af at anden anvendelse end kontorerhverv bliver aktuelt, gives der derfor mulighed for andre centerformål som f.eks. kulturinstitutioner eller spisesteder. Uddannelsesinstitutioner omfatter her alene voksenuddannelse.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 5.1

Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af overkørsel.

Den fastlagte vejadgang giver fælles indkørsel til delområde 1 og 2. Eventuel fremtidig udstykning forudsætter, at der tinglyses vejadgang til delområde 2 over delområde 1.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet må kun anvendes til følgende centerformål:

- Kontorerhverv
- Offentlig administration
- Institutioner og virksomheder inden for kultur, uddannelse og lign.
- Café, restauration og lign.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykningsprincip

Delområderne 1 og 2 må udstykkes til selvstændige ejendomme.

Matrikelskel skal i tilfælde af udstykning følge delområdeafgrænsningen vist i kortbilag 2. De nye matrikler må ikke yderligere udstykkes.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE OG STIER**5.1 Vejadgang**

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Batterivej som vist i princippet på kortbilag 3.

5.2 Vejadgang, transformerstation

Der skal til enhver tid sikres uhindret adgang til transformerstation inden for lokalplanområdet. Eksisterende transformerstation er vist på kortbilag 2.

Ad 5.3

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

Ad 5.5

Antallet af parkeringspladser, der skal etableres til områdets bebyggelse, afhænger af bebyggelsens konkrete anvendelse og omfang. For eksempel vil fuld udnyttelse af den tilladte maks. bebyggelsesprocent på 60 (jf. § 7.3) samt anvendelse til kontorerhverv udløse et krav om etablering af 56 parkeringspladser.

Da det ikke er muligt at etablere alle parkeringspladser inden for lokalplanområdet, skal kravet til parkering opfyldes ved f.eks. tinglysning af brugsret på et nærliggende areal. Afstanden til lokalplanområdet bør ikke være mere end 600 m (svarende til maks. 10 minutters gang).

5.3 Stier

Langs Batterivej mellem byggefelt og skel til vej udlægges et 2 m bredt areal som vist i princippet på kortbilag 3. Arealet skal friholdes som fodgængerareal.

Der skal i lokalplanområdets sydlige del sikres adgang for fodgængere mellem Batterivej og havnekajen som vist i princippet på kortbilag 3. Fodgængerarealet skal have en bredde af mindst 2 m.

TILGÆNGELIGHED

5.4 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

Adgangs- og tilkørselsarealer skal udformes, så området og bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap. Niveauforskelle i adgangsareal skal udlignes i terræn eller ved rampe. Adskillelser og kanter i områdets befæstelse skal markeres sådan, at det kan mærkes af en mobilitystok. Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

PARKERING

5.5 Parkering

Parkeringspladser skal etableres efter følgende minimumsnormer:

- Kontorerhverv og offentlig administration: 1 parkeringsplads pr. 50 m²
- Kulturinstitutioner: 1 parkeringsplads pr. 50 m²
- Uddannelsesinstitutioner: 1 parkeringsplads pr. 25 m²
- Café, restauration og lign.: 1 parkeringsplads pr. 15 m²

Parkeringsbehovet kan opfyldes ved etablering af parkeringspladser inden for lokalplanområdet eller ved tinglysning af brugsret på anden ejendom i nærheden.

Ad 5.6

Ved etablering af 56 parkeringspladser (jf. eksemplet i note til § 5.5) skal mindst 3 af disse anlægges som handicapparkeringspladser. 2 af de 3 handicapparkeringspladser skal desuden anlægges i en størrelse, der passer til minibus.

Ad 5.8

Cykelparkering skal her forstås som faste cykelstativer mv.

Se også § 7.2 om placering af mindre, sekundære bygninger, herunder overdækninger til cykelparkering.

Ad 5.10-5.11

Belægningssten i granit af forskellig type (brosten, chaussésten mv.) ses generelt i Korsør bymidte og særligt i den historiske bykerne.

5.6 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal minimum 5 % af parkeringspladserne anlægges, så de kan anvendes af personer med handicap. Minimum halvdelen af handicapparkeringspladserne anlægges i bredde af min 4,5 m og længde af min 8 m (minibus).

Handicapparkeringspladser skal etableres inden for lokalplanområdet og skal placeres med kortest mulig afstand til bygningens indgangsparti.

5.7 Parkering, placering og udformning

Areal til parkering udlægges som vist i princippet på kortbilag 3. Arealet skal udformes og indrettes, så der sikres adgang og manøvreareal for renovationsbil.

5.8 Cykelparkering

Cykelparkering skal etableres efter en minimumsnorm på 1 cykelparkeringsplads pr. 150 m². Cykelparkering skal placeres uden for fortidsmindebeskyttelseslinjen jf. kortbilag 3.

Ved udstykning jf. § 4.1 skal der i delområde 2 etableres cykelparkeringspladser efter en minimumsnorm på 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m².

BEFÆSTELSE
5.9 Befæstelse

Arealer til færdsel og parkering samt befæstede opholdsarealer skal udføres med gennemgående materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

5.10 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer og øvrige arealer med adgang for biler skal befæstes med belægningssten i granit og/eller asfalt.

5.11 Befæstelse, opholds- og fodgængerarealer

Opholdsarealer og arealer med adgang for fodgængere skal befæstes med belægningssten i granit.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til f.eks. ventilation, udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, så de ikke er umiddelbart synlige, 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 støjklenderne.

6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes eksisterende kloaknet. Tilslutningen skal etableres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Slagelse Kommune.

6.4 Afledning af regnvand

Overfladevand fra vej- og tagarealer skal afledes til kloak og skal forsinkes, så afledningen reduceres til 2 l/sek/ha.

Afledning af overfladevand til havnebassinet kræver særskilt udledningstilladelse fra Slagelse Kommune.

Ad 6.3

Lokalplanområdet er fælleskloakeret og fortsætter som fælleskloakeret jf. Spildevandsplan 2019 (gældende på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse). Nye kloakanlæg skal dog etableres som separatkloakering som forberedelse til generel separatkloakering i Korsør bymidte.

Ad 6.4

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net. Der kan anvendes både åbne og lukkede løsninger over eller under jorden. Der må ikke ske nedsivning i området.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Generel kommentar

Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Korsør Fæstning. Bestemmelserne for bebyggelsens placering og omfang sikrer, at bebyggelse inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen opføres inden for samme "fodaftryk" og højder af henholdsvis den eksisterende værkstedshal (uden tilbygning mod syd) og de bevaringsværdige bygninger til den tidligere fedtgasstation jf. § 8.16. For bebyggelse i delområde 1 gives dog mulighed for f.eks. at tillægge tag- og facadeopbygning med isolering jf. gældende bygningsreglement. Se også illustrationer på s. 12-13.

Ad 7.3

En bebyggelsesprocent på 62 giver mulighed for at opføre en bebyggelse på ca. 2800 m² indenfor lokalplanens delområde 1.

For delområde svarer maks. bebyggelsesprocent til omfanget af den bevaringsværdige bebyggelse jf. § 8.16.

PLACERING

7.1 Byggefelter

Bebyggelse i lokalplanområdet skal placeres inden for byggefelterne jf. kortbilag 3.

Bygningsfremspring i form af f.eks. indgangspartier, vindfang og lign. kan placeres uden for byggefelterne, dog ikke inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen jf. kortbilag 3.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som affaldsskure, cykelskure/overdækninger og lign. kan placeres uden for byggefeltet, dog ikke inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen jf. kortbilag 3 eller mod Batterivej.

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Maks. bebyggelsesprocent for de enkelte delområder er:

- Delområde 1: 62 %
- Delområde 2: 38 %

7.4 Etager

Maks. etageantal for de enkelte delområder er:

- Delområde 1: 2 etager
- Delområde 2: 1 etage

Ad 7.5

Maks. bygningshøjde svarer til højeste punkt af den bærende konstruktion i den eksisterende værkstedshal plus 1 m. Højder – eksisterende og fremtidige – skal dokumenteres ved ansøgning om byggetilladelse. Se også principsnit i § 7.6 og illustration på s. 13.

Ad 7.6

Maks. højde af facader i byggelinje B og C svarer til facadehøjde på eksisterende værkstedshal plus 1 m. Højder – eksisterende og fremtidige – skal dokumenteres ved ansøgning om byggetilladelse. Se også illustration på s. 13.

7.5 Bygningshøjde, delområde 1

Maks. bygningshøjde er fastlagt til 8,4 m. Højeste punkt skal være placeret inden for det markerede felt A på kortbilag 3. Højden måles til toppen af konstruktion fra terræn eller niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

7.6 Facadehøjde, delområde 1

Maks. højde af facader eller dele af facader, der placeres i byggelinje B og C på kortbilag 3, er 6,7 m. Facadehøjde måles fra terræn eller fastsat niveauplan til skæring mellem tagflade og facade.

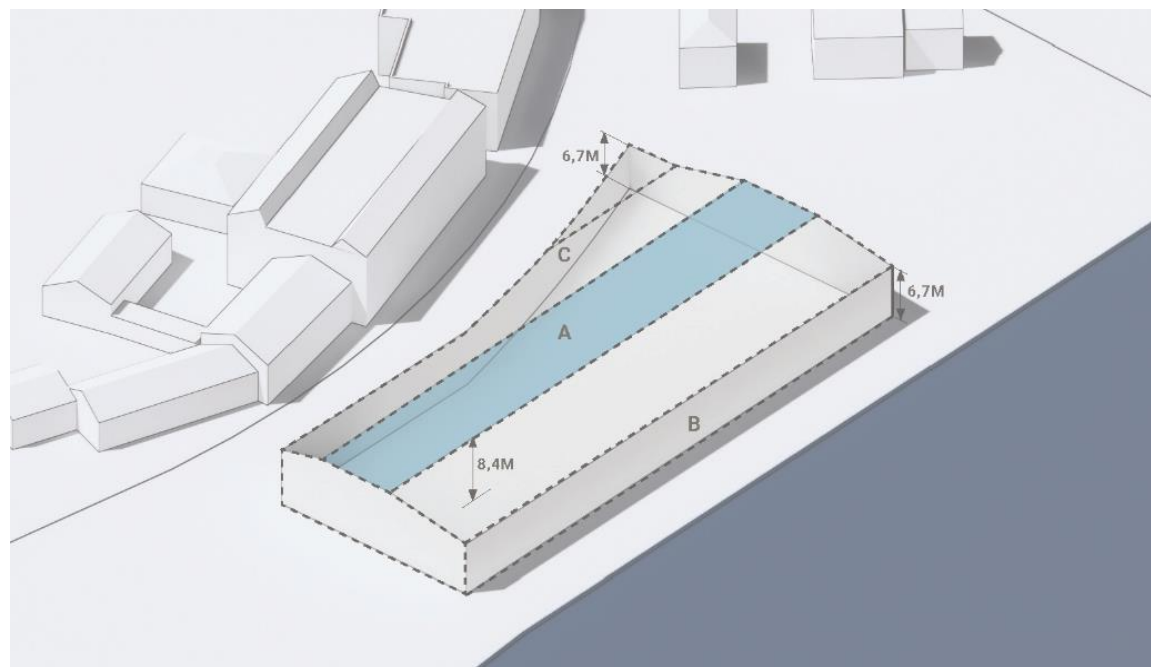
Maks. højde af facader, der placeres tilbagetrukket fra byggelinje B og C, er fastlagt i det skrå højdegrænseplan mellem henholdsvis byggelinje B og C og feltet A.

7.7 Bygningshøjde, delområde 2

Maks. bygningshøjde må i delområde 2 ikke overskride 6,5 m.

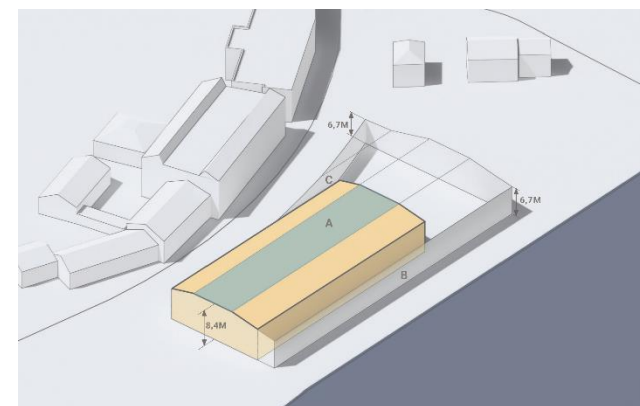
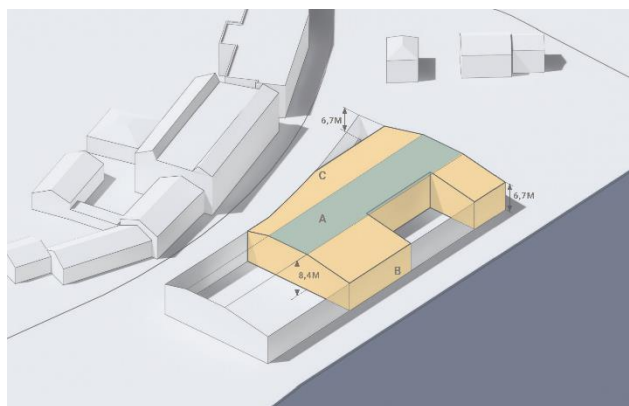
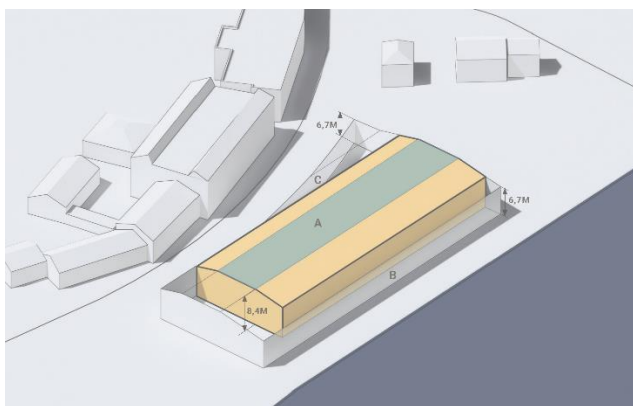
Til højre: Illustration af byggelinjer for ny bebyggelse

Byggelinjerne er de ydre grænser for placering og omfang af bebyggelse i delområde 1, fastlagt gennem bestemmelserne for placering (byggefelt), bygningshøjde og facadehøjde. Byggelinjerne sikrer, at bebyggelse inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Korsør Fæstning ikke i det væsentlige kan overskride "fodaftrykket" og højderne af den eksisterende værkstedsbygning (uden tilbygning mod syd).



Nedenfor: Volumenstudier

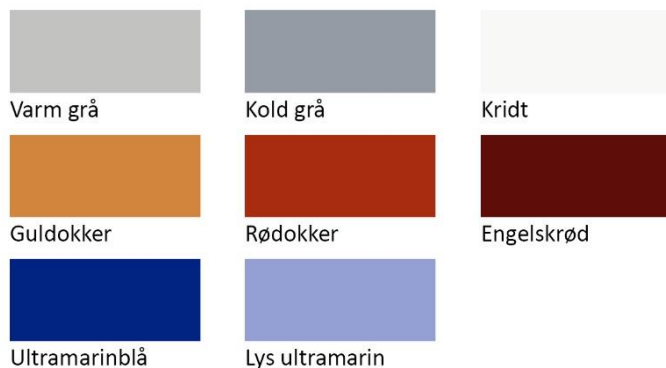
Eksempler på placering og udformning af bebyggelse inden for byggelinjerne kan ske på flere måder og også etapevist. Der må i delområde 1 bygges i maks. 2 etager og med en bebyggelsesprocent på 62.



§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

Ad 8.1

Eksempler på de nævnte nuancer – her udvalgt fra den klassiske jordfarveskala. Farverne er vejledende, da der i andre farveskalaer findes andre betegnelser. Farverne vises desuden forskelligt afhængigt af skærmtype, printer mv.



Ad 8.2

Den arkitektoniske helhedsvirkning i omgivelserne, herunder hensynet til udsigten til og fra Korsør Fæstning, sikres i særlig grad af bestemmelserne for bebyggelsens placering og omfang (§ 7) og farvesætning af facader (§ 8.1). Der kan derfor gives en større frihed i valg af facadematerialer. Facadematerialerne kan anvendes alene eller i kombination.

FARVER

8.1 Farver

Foruden de rå facadematerialer, der er nævnt i § 8.2, må facader kun fremstå i rødbrune, gule, blå, hvide eller grå nuancer samt deres blanding med sort og hvid.

Murede facader eller facadepartier, som fremstår i blank mur, skal udføres i røde sten.

FACADER

8.2 Facader, materialer

Facader må kun udføres i følgende materialer: Tegl, beton, naturskifer, glas, træ eller stål, aluminium eller anden pladebeklædning i metal.

For delområde 1 gælder desuden:

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af hver facade) kan udføres i andre materialer end de ovennævnte facadematerialer eller kan fremtræde med begrønning.

Solceller kan integreres i facaden jf. § 8.10.

Ad 8.3

Bestemmelsen skal sikre en god arkitektonisk helhedsvirkning inden for lokalplanområdet.

Ad 8.4

Skalaen for glansværdi går fra 0 (helmat) til 100 (helblank).

Ad 8.5

Arkitektonisk kan "aktive facader" skabes gennem anvendelse af bl.a. følgende principper:

- Isætning af transparente facadepartier mod bagvedliggende rum med aktive og/eller fælles funktioner, f.eks. hall/foyer, gangareal, opholdsareal mv.
- Etablering af indgange, facadeforskydning, bygningsfrem-spring/tilbagerykning mv.
- Materiale- eller farveskift, overflader med reliefvirkning eller andre former for detaljering og/eller dekoration.

Ad 8.7

Bestemmelsen betyder bl.a., at tage i teglsten ikke må være glaserede.

Ad 8.8

Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende, og som opsuger en del regnvand.

8.3 Facader, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som affaldsskure, cykelskure og lign. jf. § 7.2 skal udføres i samme materialer som den primære bebyggelse.

8.4 Facader, genskin

Facader skal udføres, så blanke/skinnende overflader, herunder glaspartier, ikke giver blændingsgener for naboejendomme, oplevelsen af fortidsmindet Korsør Fæstning, forbigående og i trafikafviklingen. Maks. glansværdi for facadematerialer er 10 (gælder ikke glas).

8.5 Facader, udformning

Facader skal udformes som "aktive facader", dvs. med en høj grad af transparens/åbenhed, detaljering og/eller variation. De enkelte facaders udformning og udseende kan tilpasses individuelt alt efter f.eks. behov for afskærmning, indblik, tekniske funktioner i forhold til indeklima mv., dog under hensyn til den arkitektoniske helhedsvirkning i omgivelserne og inden for lokalplanområdet.

Bestemmelsen gælder ikke bebyggelse i delområde 2.

8.6 Facader, sikring mod oversvømmelse

Ydervægge/facader på bebyggelsens stueetage skal udføres, så de er vandtætte/oversvømmelssikrede op til kote 2,05 (DVR90).

Bestemmelsen gælder ikke bebyggelse i delområde 2.

TAGE
8.7 Tagmaterialer, genskin

Tagmaterialer må ikke være skinnende/reflekterende (jf. § 8.4 om genskin fra facader).

8.8 Tagmaterialer, sedumtage

Tage kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage. Bestemmelsen gælder ikke bebyggelse i delområde 2.

Ad 8.10

Det betyder, at eventuelle anlæg og installationer skal placeres inden for tagprofilen og integreres i bygningens arkitektur.

Ad 8.11

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 8.12

Følgende er ikke tilladt inden for lokalplanområdets afgrænsning:

- Pladeskilte
- Udhængsskilte
- Baldakiner og markiser
- Bannere på facade

Ad 8.13

Følgende er ikke tilladt inden for lokalplanområdets afgrænsning:

- Lyskasser
- Dynamiske, digitale skilte/informationsskærme
- Skiltebelysning, som ikke er integreret i bogstaver eller logo

8.9 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast på tage skal trækkes mindst 2,5 m tilbage i forhold til facaden og må ikke overstige maks. bygningshøjde jf. § 7.5.

Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

8.10 Solceller, placering

Solceller skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen, nedfældes i tagfladen/-konstruktionen eller integreres i facaden.

Solceller må ikke medføre blændingsgener for naboejendomme, oplevelsen af fortidsmindet Korsør Fæstning, forbipasserende eller trafikafvikling.

SKILTE
8.11 Skiltning, egen virksomhed

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed. Skiltning må kun bestå af firmanavn og logo.

8.12 Skilte på bebyggelse, placering og udformning

Skilte på bebyggelse må ikke gå ud over facaden eller opsættes på tag.

Facadeskilte må udformes som løse bogstaver og tegn eller bemaling direkte på facade. Facadeskilte må uanset placering og udformning have en højde på maks. 40 cm og en dybde på maks. 5 cm.

Skilte i vinduesåbninger og folie på vinduesruder må dække op til maks. 10 % af rudens areal.

8.13 Skiltning, belysning

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facade.

Belysning må ikke være til blændingsgene for naboejendomme, oplevelsen af fortidsmindet Korsør Fæstning, forbipasserende eller trafikafvikling.

Ad 8.16

Den bevaringsværdige bebyggelse omfatter tre bygninger i bebyggelsen til den tidligere fedtgasstation: Pumpehus, flaskehus og gasbeholder.

Ad 8.17

Tilladelse til en eller flere af disse ændringer gives som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede bygningsændring harmonerer med bygningens nuværende og/eller oprindelige udtryk. Der bliver foretaget nabohøring, med mindre dispensationen skønnes at være af underordnet betydning for naboers interesse.

8.14 Skilte på terræn, placering og udformning

Fritstående skilte på terræn må ikke placeres indenfor fortidsbeskyttelseslinjen jf. kortbilag 3.

8.15 Flag

Flagstænger må kun opstilles uden for fortidsmindebeskyttelseslinjen jf. kortbilag 3. Flagstængers højde må maksimalt være 12 m.

BEVARING
8.16 Bevaring

Bevaringsværdig bebyggelse jf. kortbilag 2 (bygning A, B C) må ikke nedrives.

8.17 Bevaring, udvendig ombygning

Bevaringsværdig bebyggelse jf. kortbilag 2 må ikke ændres for så vidt angår:

- Etablering af nye vinduer
- Udskiftning af vinduer, tage og døre
- Ændring af farver på vinduer, døre og facader
- Ændring af overfladebehandling på facader (herunder udvendig isolering)
- Udskiftning af tagdækning
- Etablering af nye kviste eller tagvinduer
- Skiltning, opsætning af markiser mm.
- Udvidelse af bygningsareal

De bevaringsværdige bygninger er beskrevet i bilag 4.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

FRIAREALER

9.1 Opholdsarealer, omfang og placering

Der udlægges opholdsarealer svarende til minimum 10 % af det samlede etageareal i de enkelte delområder. Opholdsarealer skal anlægges på terræn, i delområde 1 evt. suppleret med tagterrasser.

9.2 Friarealer, indretning

Friarealer, herunder opholdsarealer, skal indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at byrumsinventar (lamper, lyskilder, affaldsstativer, legeredskaber, skilte på terræn mv.), belægninger og beplantning skal udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering for friarealerne i det enkelte delområde.

Friarealer inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen jf. kortbilag 3 skal friholdes for byrumsinventar. Undtaget er friarealet øst for byggefeltet A (mod Batterivej).

9.3 Friarealer, inventar

Løst og midlertidigt inventar, som anvendes i den daglige brug af bygningerne, f.eks. stole, borde og parasoller i opholdsarealer skal være af en sådan karakter og udformning, at det kan flyttes væk/tages ind, når det ikke er i brug.

BEPLANTNING

9.4 Beplantning

Beplantning må ikke etableres inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen jf. kortbilag 3.

Beplantning skal bestå af hjemmehørende arter og maks. højde (udvokset eller klippet) må ikke overstige kote 2,2.

Ad 9.2

Friholdelsen af arealet inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen gælder permanent byrumsinventar og skal medvirke til at sikre en høj grad af åbenhed i udsigten til og fra Korsør Fæstning. Øst for byggefelt A (mod Batterivej) er byrumsinventar tilladt, da det vil være skjult af bebyggelse.

Ad 9.4

Hjemmehørende arter, som er egnede som "lav beplantning" kan for eksempel være blød filtrose eller solbær.

Den tilladte højde for beplantning er fastlagt under hensyn til udsigten til og fra Korsør Fæstning og afstemt med den forventede højde på højvandssikringen langs havnekajen (uden for lokalplanområdet). At maks. højden ikke må overstige kote 2,2 betyder i praksis, at beplantning ikke må være højere end ca. 0,7 m over nuværende terræn.

Ad 9.5

Dette 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 9.6

Lejlighedsvis opstilling af f.eks. pavilloner eller boder forudsætter dispensation i henhold til naturbeskyttelseslovens § 18 (fortidsmindebeskyttelseslinjen). Dispensation søges hos Slagelse Kommune.

Ad 9.7

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald/husholdningsaffald. Jf. § 5.7 skal der i udformning af parkeringsareal sikres adgang for renovationsbil.

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug, når der er:

- a. adgang til vej i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven."

TERRÆNREGULERING**9.5 Terrænregulering**

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune. Undtaget er tiltag i forbindelse med højvandssikring eller etablering af tilgængelighedstiltag.

OPLAG OG MIDLERTIDIGE KONSTRUKTIONER**9.6 Udendørs oplag**

Arealer til oplag, som ikke er integreret i bebyggelse, skal placeres i direkte tilknytning til bebyggelse og være visuelt afskærmede.

På ubebyggede arealer inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen jf. kortbilag 3 må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag.

RENOVATION**9.7 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.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**10.1 Vej og parkering**

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

10.2 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet eksisterende kloaksystem, og der er etableret løsninger til håndtering af regnvand jf. §§ 6.3 og 6.4.

10.3 Sikring mod oversvømmelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at bygningen er sikret mod oversvømmelser og stormflod jf. § 8.6.

10.4 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved måling eller beregning, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med støj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER**11.1 Ingen eksisterende lokalplaner**

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER**11.2 Ingen eksisterende servitutter**

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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.

Princippet 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 dispensere 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.

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 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. planlovens § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1237

Lokalplan 1237 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 1. marts 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, at 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.

LOKALPLANENS BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

I forbindelse med Søfartsstyrelsens udflytning til Korsør ønsker Bygningsstyrelsen at opføre et nyt kontordomicil på Batterivej 2-4, hvor Søfartsstyrelsens Driftscenter Korsør i dag har en værkstedsbygning. Søfartsstyrelsen har i den første tid efter udflytningen haft kontorarbejdspladser på tre forskellige adresser i Korsør, men vil med en ny bygning kunne samle deres funktioner og medarbejdere ved Batterivej. En forudsætning for at kunne opføre ny bebyggelse er imidlertid, at der udarbejdes en lokalplan, der sikrer rammerne for områdets anvendelse og bebyggelsesmæssige sammenhæng med omgivelserne.



Havnefronten på sydsiden af havneindløbet. Den eksisterende, hvide værkstedsbygning ses midt i billedet mellem butiks- og boligkomplekset Havnearkaderne til venstre og Korsør Fæstning med det markante tårn til højre.

Formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til centerformål under hensyn til Korsør Fæstning og til helhedsvirkningen i omgivelserne generelt.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Korsør Fæstning, som er et fredet fortidsminde. Fortidsmindebeskyttelseslinjer er fastlagt i naturbeskyttelseslovens § 18 og skal sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer, hvilket i dette tilfælde er fæstningens synlighed og betydning i det omgivende bylandskab samt udsynet fra fæstningen. Lovbestemmelsen forvaltes restriktivt, og lokalplanen skal derfor forhindre ændringer i bebyggelse og friarealer, som vil påvirke udsigten til og fra fæstningen negativt i forhold til fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Lokalplanen fastlægger på den baggrund bebyggelsesregulerende bestemmelser, som sikrer, at nybyggeri opføres på en måde, der i placering og omfang ligger inden for rammerne af områdets nuværende bebyggelse. Lokalplanen regulerer også de ubebyggede arealer for i videst muligt omfang at sikre åbne kig til og fra Korsør Fæstning. Herudover er det formålet at sikre en god helhedsvirkning med de øvrige bebyggelser og byrum langs havnefronten og i den bagvedliggende historiske bykerne. Lokalplanen udpeger desuden en del af bebyggelsen til den tidligere fedtgasstation som bevaringsværdig.

Indhold

Lokalplanområdet omfatter matrikel 241a, Korsør Bygrunde. Lokalplanområdet ligger centralt i Korsør havn og i "første række" mod havnebassinet. På havnefronten umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger butiks- og boligbebyggelsen Havnearkaderne, og mod syd og vest støder lokalplanområdet op til Korsør bymidte (adskilt af Batterivej). Mod nord grænser lokalplanområdet op til det fredede fortidsminde Korsør Fæstning (adskilt af vejen Søbatteriet).

Lokalplanen muliggør opførelsen af en ny bygning til kontorerhverv. Da lokalplanområdet grænser op til centerområdet i Korsør bymidte og har et særligt rekreativt potentiale i kraft af beliggenheden ved vandet og fæstningsområdet, gives der desuden mulighed for anvendelse til kultur og uddannelse samt café, restauration eller lignende i tilfælde af, at anden anvendelse end kontorerhverv bliver aktuelt.

Lokalplanområdet inddeles i to delområder. Inddelingen er grundlag for det udstykningsprincip, som skal anvendes, hvis det i fremtiden ønskes at udstykke en selvstændig matrikel omkring de bevaringsværdige bygninger, som er beliggende længst mod nord ved Søbatteriet.

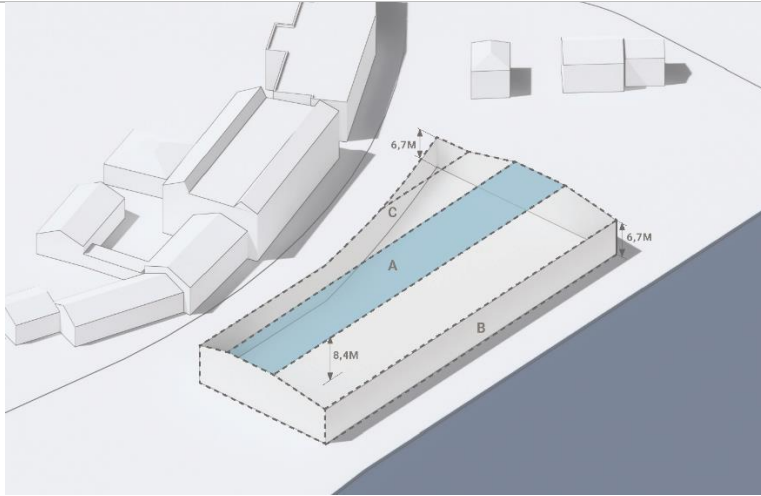


Illustration af byggelinjer for ny bebyggelse. Byggelinjerne er de ydre grænser for placering og omfang af bebyggelse i delområde 1, fastlagt gennem bestemmelserne for placering, bygningshøjde og facadehøjde.



Bevaringsværdige bygninger. De små bygninger i lokalplanområdets nordlige del er rester af den tidligere fedtgasstation. Bagved ses facader på modsatte side af Batterivej (uden for lokalplanområdet). Batterivej danner overgang mellem havnearealerne og den historiske bykerne.

Bebyggelsens omfang og placering

For delområde 1 fastlægges en maks. bebyggelsesprocent på 62, hvilket muliggør opførelsen af ca. 2800 m² bebyggelse inden for delområdet. Bebyggelsen skal placeres inden for et fastlagt byggefelt. Bygningshøjde og etageantal reguleres, så bebyggelse i delområde 1 må opføres med 2 etager, men ikke højere end 8,4 m. Facadehøjder er angivet med byggelinjer mod henholdsvis Batterivej og Havnebassinet.

Bestemmelserne for placering og omfang giver tilsammen de ydre grænser for den bebyggelse, der kan opføres i delområde 1. De ydre grænser sikrer, at bebyggelse inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Korsør Fæstning ikke i det væsentlige kan overskride "fodaftrykket" og højderne af den eksisterende værkstedsbygning (uden tilbygning mod syd). For at give mulighed for helt eller delvist at genanvende den bærende konstruktion i den eksisterende værkstedsbygning, er der i fastlæggelsen af byggelinjer taget højde for tag- og facadeopbygning med isolering, der opfylder kravene i det nugældende bygningsreglement.

For delområde 2 fastlægges en maks. bebyggelsesprocent på 38 og en maks. bygningshøjde på 6,5 m, hvilket svarer til omfanget af de bygninger, der udpeges som bevaringsværdige.

Mindre, sekundære bygninger kan placeres uden for byggefeltet, dog ikke inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen eller mod Batterivej.

Bebyggelsens udseende og bevaring

Lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens udseende skal sikre stor frihed i byggemulighederne i delområde 1, men samtidig sikre en sammenhæng med og det omkringliggende by- og havnemiljø.

I lokalplanområdets nordlige del ligger fire små bygninger, som er resterne af et gammel anlæg til forædling af fedtgas. Fedtgasstationen repræsenterer et vigtigt historisk element i havnedriften i Korsør, og lokalplanen udpeger tre af bygningerne som bevaringsværdige. Øvrig eksisterende bebyggelse kan nedrives, hvilket giver mulighed for i endnu højere grad at skabe åbenhed i kigget til og fra Korsør Fæstning. Bestemmelserne for bebyggelsens udseende og bevaring sikrer de bevaringsværdige bygninger og de elementer, som er bærende for deres bevaringsværdi (beskrevet i bilag 4). Heri ligger også, at der i forbindelse med udvendig renovering og ombygning bl.a. er mulighed for tiltag, der tilbagefører bygningernes udseende eller på anden måde understøtter deres bevaringsværdi.



Korsør Fæstning. Fæstningsområdet er fredet som fortidsminde jf. museumsloven. Fortidsmindefredningen omfatter hele fæstningen med volde og grave.

I omgivelserne findes både bymidtens historiske købstadsbebyggelse, som i den lokale tradition typisk er udført med kalkede facader i gult og hvidt, fæstningens bygninger i røde teglsten og havnens varierede og praktisk betonedede bebyggelse, som ofte har facader uden særlig overfladebehandling, f.eks. rå beton. Butiks- og boligkomplekset Havnearkaderne syd for lokalplanområdet er opført med facader i tegl, men i et moderne udtryk.

Facader kan fremstå i en række forskellige, traditionelle råmaterialer (tegl, beton, naturskifer, transparent glas, træ, stål, aluminium eller anden pladebeklædning i metal). Fibermaterialer er som udgangspunkt ikke tilladt. Farvesætning af facader skal ske med udvalgte jordfarver i rødbrune, gule, blå, hvide eller grå nuancer samt deres blanding med sort og hvid. Lokalplanen indeholder desuden et forbud mod reflekterende tag- og facadematerialer.

Ny bebyggelse i delområde 1 skal udføres med "aktive facader" af hensyn til bylivet og oplevelsen for områdets gående trafikanter og besøgende til Korsør fæstning. "Aktive facader" betyder i denne sammenhæng facader med en høj grad af transparens/åbenhed, detaljering og variation, så der skabes visuel forbindelse til de indendørs rum og god kvalitet i oplevelsen af bygningen helt tæt på. De enkelte facader kan udformes individuelt, så der kan tages højde for funktionelle behov i bygningen for f.eks. afskærmning, indblik, regulering af indeklima mv. Dette giver samtidig mulighed for også at tilpasse facaderne til de forskellige "rum" i omgivelserne, f.eks. gaderummet ved Batterivej eller det sammenhængende åbne forløb langs kajkanten, og på den måde sikre hensynet til den arkitektoniske helhedsvirkning i omgivelserne.

I kraft af lokalplanområdets placering inden for et risikoområde for oversvømmelse fra havet skal lokalplanen sikre, at ny bebyggelse opføres under hensyn til aktuelle klimaudfordringer som stormflod og oversvømmelse. Lokalplanen stiller derfor krav om, at bygninger skal opføres vandtætte eller oversvømmelsessikret op til kote 2,05 (DVR90).

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal fortsat vejbetjenes fra Batterivej med fælles indkørsel for delområde 1 og 2. Der udlægges areal til parkering i delområde 1 nord for byggefelt A og delvist langs Batterivej. I delområde 2 udlægges areal til parkering sydvest for de bevaringsværdige bygninger. Udlægget til parkeringsareal er fastlagt under hensyn til den visuelle oplevelse af Korsør Fæstning, dvs. væsentlige kig og sigtelinjer.

Antallet af parkeringspladser, der skal etableres til områdets bebyggelse, afhænger af bebyggelsens konkrete anvendelse og omfang. Da det i delområde 1 ikke er muligt at etablere alle



Kig til lokalplanområdet fra fæstningsvolden. En væsentlig del af grundlaget for at opføre en fæstning på netop dette sted har været udsigten over Storebælt og indsejlingen til Korsør Nor. Der lægges derfor vægt på at bevare eller tilbageføre et så åbent kig som muligt både til og fra fæstningen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

parkeringspladser inden for lokalplanområdet, skal kravet til parkering opfyldes ved f.eks. tinglysning af brugsret på anden ejendom i nærheden. Parkeringsareal udenfor lokalplanområdet bør ikke ligge længere væk end ca. 600 m eller svarende til maks. 10 minutters gang.

Lokalplanen udlægger fodgængerarealer langs Batterivej og i lokalplanområdets sydlige del. Arealet langs Batterivej udlægges med henblik på at kunne sikre gode fodgængerforhold i forbindelse med den ændrede anvendelse af området. Stiforløbet langs lokalplanområdet sydlige grænse udlægges med henblik på at kunne fastholde og styrke forbindelsen mellem Korsør bymidte og havnefronten.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen stiller krav om, at der etableres udendørs opholdsareal inden for lokalplanområdet svarende til 10 % af det samlede etageareal. Opholdsarealer skal placeres på terræn, evt. suppleret med tagterrasser (kun delområde 1).

Lokalplanens regulering af de ubebyggede arealer er restriktiv inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Korsør Fæstning, da der lægges vægt på et så åbent kig som muligt både til og fra fæstningen. Det betyder bl.a., at der ikke kan placeres fast/permanent byrumsinventar og beplantning i friarealer inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen. Højden på evt. beplantning i øvrige friarealer må ikke overskride kote 2,2 (topkoten for den fremtidige højvandsikringsmur jf. projektskitser for denne).

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens hovedstruktur

Masterplan for Korsør

Kommuneplanens masterplan for Korsør fastlægger, at den sydlige del af havnekajen fra fiskerihavnen, omkring Fæstningen og til Halsskovbroen skal betragtes som den rekreative havnefront. Masterplanen er baseret bl.a. på Udviklingsplan Korsør, som er udarbejdet af § 17, stk. 4-udvalget "Korsør – Byen møder vandet" (2017). Området, der planlægges for, er i udviklingsplanen beskrevet som et "område med særligt potentiale", og der peges på muligheden for at gentænke områdets anvendelse i retning af en mere rekreativ brug i det omfang, det ikke fortsat skal rumme havneerhverv. Det anbefales desuden, at bygningerne til den tidligere fedtgasstation bevares som en del af byens og havnens kulturarv.

Lokalplanen fastlægger områdets overordnede anvendelse til centerformål. Derved får området samme planmæssige status som havnearealerne mod syd (Havnearkaderne) og den centrale del af bymidten i øvrigt. Den primære specifikke anvendelse fastlægges til kontorerhverv, dog er der i kraft af den overordnede anvendelse som centerområde mulighed for at integrere andre centerformål, f.eks. kulturinstitutioner, uddannelse, café, restauration og lignende. Der vil i området ikke være mulighed for butikker.

For skabe rammer for en øget rekreativ brug og for at styrke sammenbindingen mellem byen og vandet sikres der offentlig adgang mellem Batterivej og kajkanten i den sydlige del af lokalplanområdet. Visuelt skal området fremstå åbent og disponeres/indrettes under særligt hensyn til oplevelsen af Korsør Fæstning.

Kommuneplanens retningslinjer

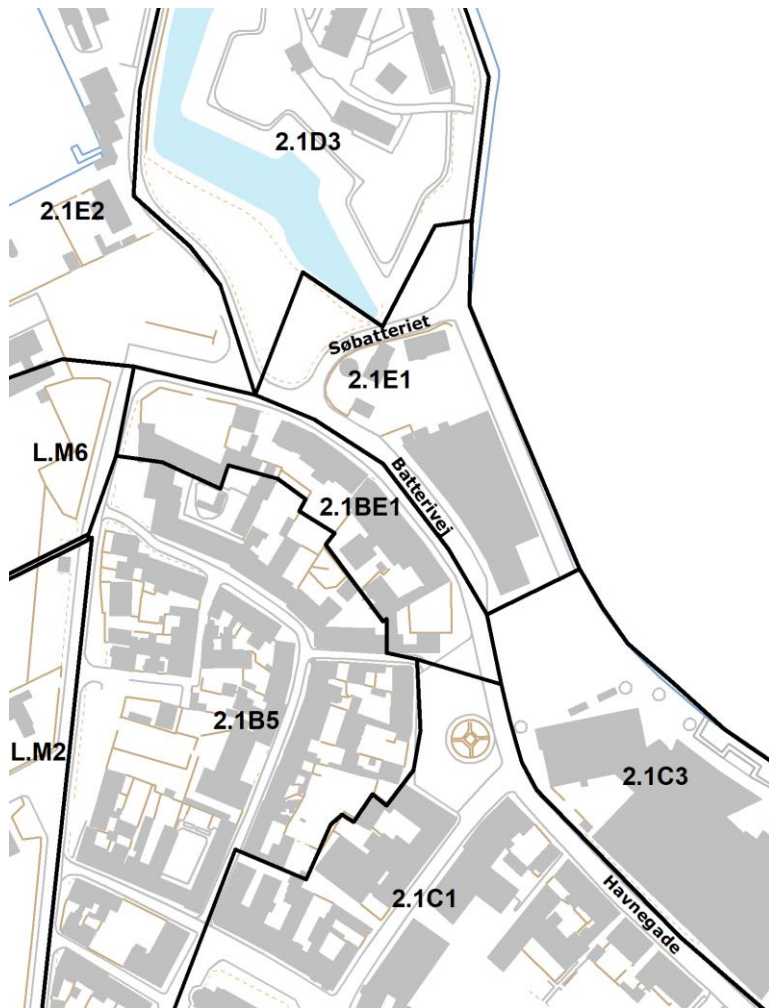
Klimatilpasning

Lokalplanområdet er beliggende i et område, der i Kommuneplan 2017 er udpeget klimazone. Inden for klimazonen skal lokalplaner for ny bebyggelse forholde sig til den mulige risiko for erosion og oversvømmelser i området. Området er desuden udpeget af staten som risikoområder for oversvømmelse. I risikoområder må der ikke etableres bebyggelse og anlæg, der ikke er sikrede i forhold til oversvømmelser fra havet.

Lokalplanen indeholder som forudsætning for ibrugtagning, at ny bebyggelse er sikret mod oversvømmelse. Den aktuelle planlægning vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for klimatilpasning.

Bevaringsværdige bygninger

Lokalplanområdet omfatter eksisterende bygninger af kulturhistorisk og arkitektonisk interesse, som i lokalplanen udpeges som bevaringsværdige. Lokalplanområdet grænser desuden op til den historiske bykerne (adskilt fra lokalplanområdet af Batterivej). Kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige bygninger lyder bl.a., at ombygning af og tilbygning til bevaringsværdige bygninger skal udformes i respekt for bygningens arkitektur og den sammenhæng, som bygningen indgår i, og at nybyggeri i nærheden af bevaringsværdige bygninger skal tilpasses den sammenhæng, som byggeriet indgår i, og bør gives et nutidigt udtryk med respekt for den lokale byggeskik.



Rammeområder i Kommuneplan 2017. Der er sammen med lokalplan 1237 udarbejdet kommuneplantillæg, som ændrer rammeområderne 2.1E1 og 2.1D3.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer, at udvendige bygningsændringer på de bevaringsværdige bygninger sker under hensyn til deres arkitektur og den sammenhæng, de er en del af. Lokalplanens bestemmelser for ny bebyggelses placering, omfang og udseende sikrer desuden, at der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning i omgivelserne, herunder både den ældre bebyggelse i bymidten og fæstningsområdet. Den aktuelle planlægning vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige bygninger.

Risikovirksomheder

Lokalplanområdet ligger inden for 500 meter af virksomheden DLG, beliggende nord for havneindløbet. DLG er udpeget som risikovirksomhed i Kommuneplan 2017. Ifølge kommuneplanens retningslinjer for risikovirksomheder skal ny arealanvendelse derfor forholde sig til risikovirksomheden.

DLG har pr. 1. januar 2016 nedlukket de aktiviteter, der lå til grund for udpegningen som risikovirksomhed (gødningsoplag). Miljøgodkendelsen er udløbet pr. 1. januar 2019. Det vurderes derfor, at udpegningen i kommuneplanen ikke har betydning for den aktuelle planlægning.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 2.1E1, hvorom gælder:

Plannummer: 2.1E1

Rammenavn: Batterivej - Søbatteriet

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Havneerhvervsområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 25 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1 etage

Øvrige bestemmelser: Ingen byggelinie må placeres nærmere end 12 m til havnebassinets kant.

Lokalplan 1237 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 2.1E1, idet området udlægges til centerformål med mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 62 samt byggeri i 2 etager.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 40

Der udlægges ny kommuneplanramme 2.1C5 til centerformål. Den nye kommuneplanramme svarer til rammeområde 2.1E1, dog ændres afgrænsningen mod nord, så den følger Søbatteriets forløb. Derved ændres også afgrænsningen af det tilstødende rammeområde 2.1D3, som fastholdes i landzone og i øvrigt uden ændringer.

Der er gennemført en idéfase fra den 20. marts 2020 til den 3. april 2020. Kommunen modtog 1 idé eller forslag til planlægningen. Ideen eller forslaget har ikke givet anledning til ændringer i planlægningen.

Kommuneplantillægget er at finde på side 47.

ZONEFORHOLD**Zoneforhold**

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet til byzone. Arealet er vist på side 6.

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA
KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING****Opførelse af ny bebyggelse inden for fortidsmindebeskyttelseslinje**

Ændringer af arealets tilstand inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring det fredede fortidsminde Korsør Fæstning (herunder alle former for byggeri og anlægsarbejde) forudsætter, at der er meddelt dispensation i henhold til naturbeskyttelseslovens § 18. Lovbestemmelsen administreres af kommunerne med Slots- og Kulturstyrelsen som klageberettiget.

Nedrivning af bygninger

Hel eller delvis nedrivning af bygninger kan kun ske med forudgående tilladelse fra bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

Udledning af overfladevand til havnebassin

Eventuel udledning af overfladevand til havnebassin kræver særskilt tilladelse fra Slagelse Kommune i henhold til miljøbeskyttelsesloven.

EKSISTERENDE FORHOLD



Skråfoto af havnefronten set fra nordøst. Området for lokalplan 1237 med eksisterende småbygninger og værkstedshal ses ca. midt i billedet til venstre for Korsør Fæstning. Kilde: Kortforsyningen, Styrelsen for DataForsyning og Effektivisering (2020)

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er beliggende på havnearealerne mellem Korsør Fæstning mod nord og Havnearkaderne mod syd. Mod vest danner Batterivej grænse til den historiske bykerne. Kajkanten indgår ikke i lokalplanområdet og er ejet af Korsør Havn.

Lokalplanområdet har i mange år været anvendt af Søfartsstyrelsen (tidligere Farvandsvæsenet) til værkstedsaktiviteter, særligt vedligeholdelse af bøger og andet materiel. Eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet består af en stor værkstedshal (opført i tre etaper i 1950, 1955 og 1999) en mindre bygning til administration (2004) samt fire småbygninger, som oprindeligt har hørt til anlægget for den tidligere fedtgasstation (1887). Tre af disse småbygninger udpeges i lokalplanen som bevaringsværdige i lokalplanen.

Bebyggelsesmæssigt er havnearealer typisk karakteriseret ved store skalaspring over korte afstande og en blanding af arkitektonisk ubearbejdede (små)bygninger, storskala silobygninger i et stærkt rationelt formsprog og repræsentative, arkitektonisk velbearbejdede bygninger som f.eks. administration, pakhuse, ventesale. Dette billede gælder også for Korsør havn og er videreført i Havnearkadernes store volumen, som står i kontrast til bymidtens typiske købstadsbebyggelse (sammenhængende randbebyggelse i 1-3 etager).

Trafikale forhold

Ejendommen har i dag adgang til Batterivej og Søbatteriet med i alt fem overkørsler, herunder foran to porte i den eksisterende værkstedsbygningens facade.

Lokalplanen opretholder alene overkørsel til Batterivej i den nordlige ende af lokalplanområdet. Areal til parkering udlægges i den nordlige del af lokalplanområdet og langs Batterivej i en del af lokalplanområdets udstrækning.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger inden for 200 m fra 2 busstoppesteder, som betjenes af bussen mellem Korsør St. og Udsigten. Ca. 250 m fra lokalplanområdet ligger stoppestedet ved Casper Brands Plads, der betjenes af 2 busser, der kører mellem Korsør St. og henholdsvis Slagelse, Skovsø og Skælskør Busterminal.



Rekreative forhold. Lokalplanområdet ligger i området mellem Havnearkaderne og Korsør Fæstning, som i udviklingsplanen for Korsør by (2017) er nævnt som et område med særligt potentiale for en forbedret forbindelse mellem bymidten og vandet. Potentialet er i høj grad knyttet til den rekreative værdi, dvs. muligheden for at gå en tur eller tage ophold med udsigt til over havneindløbet.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet er i kraft af sin beliggenhed på havnefronten mellem bymidten og vandet meget synligt i omgivelserne – både i de nære omgivelser med Korsør Fæstning, bymidtens boliger og Havnearkaderne, og som en del af havnefrontens bebyggelse set over vandet fra havneindløbets østside (Amerikakajen). Området mellem Havnearkaderne og Korsør Fæstning er i visionen og udviklingsplanen for Korsør by (2017) nævnt som et område med særligt potentiale i forhold til at skabe bedre forbindelse mellem bymidten og vandet. Potentialet er i høj grad knyttet til den rekreative værdi, dvs. muligheden for at gå en tur eller at tage ophold med udsigt over havneindløbet.

For at begrænse den visuelle påvirkning af fortidsmindet Korsør Fæstning og sikre en skalamæssig sammenhæng med den omkringliggende bebyggelse, fastsætter lokalplanen bestemmelser for maks. bebyggelsesprocent og maks. højder. Det indgår desuden i lokalplanen, at der skal sikres offentlig passage for fodgængere mellem Batterivej og havnekajen. Selve kajkanten ligger uden for lokalplanområdet.

Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafgrænsningen:

Dato/løbenummer: 22.11.2000- 11854-24

Matr.nr. 241, Korsør Bygrunde

Tinglyst: 22. november 2000

Titel/beskrivelse: Dokument om forankring af kaj mv.

Påtaleberettiget: Korsør Havn

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., som er vist på kortet, er korrekt vist.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau II efter jordforureningsloven (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017). Da de ubebyggede arealer helt eller delvist vil være alment tilgængelige, skal der søges tilladelse hos Slagelse Kommune forud for bygge- og anlægsarbejde, jf. jordforureningslovens § 8.

Såfremt der ved bygge- og anlægsarbejde konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ube-fæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer, eller der udlægges varig fast belægning.

Risikovirkksomhed

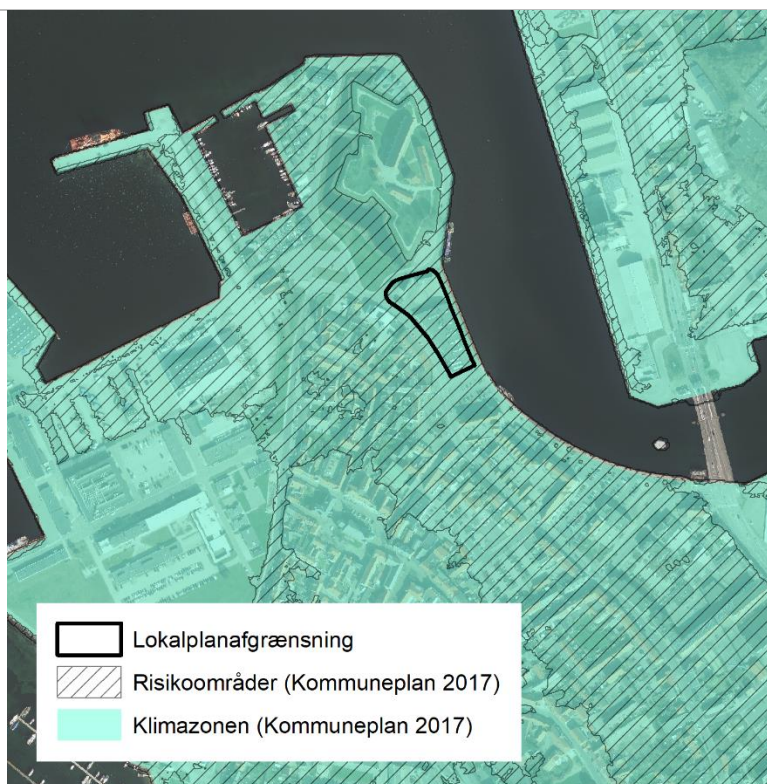
Lokalplanområdet ligger inden for 500 meter af virksomheden DLG, der er udpeget som risikovirkksomhed i Kommuneplan 2017. DLG er fraflyttet adressen i 2017, og den tidligere udstedte miljøgodkendelse er derfor ikke gældende mere. Udpegningen i kommuneplanen har dermed ikke betydning for lokalplanen.

Grundvand

Der er ikke drikkevandsinteresser indenfor lokalplanområdet.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område (nr. 116 "Centrale Storebælt og Vresen) ligger i en afstand af ca. 850 m mod sydvest og udgør et fuglebeskyttelsesområde i Storebælt omkring Storebæltsbroen ud til Sprogø. Derudover udgør et større område i Storebælt et Natura 2000-område i



Klimazone og risikoområder. Lokalplanområdet ligger inden for klimazonen og i et område, der af staten er udpeget med særlig risiko for oversvømmelse. Udpegning i Kommuneplan 2017.

form af et habitatområde (nr. 100), som ligeledes ligger i en afstand af ca. 850 m fra lokalplanområdet mod sydvest. Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet er splitterne, dværgterne og edderfugl. Udpegningsgrundlaget for habitatområdet i Storebælt er marsvin.

Planlægningen vurderes ikke at få væsentlige negative konsekvenser for Natura 2000-området, da ny bebyggelse vil udgøre en integreret del af den eksisterende bebyggelse i Korsør bymidte. Isoleret set eller i kumulation med andre aktiviteter vurderes planlægningen ikke at påvirke Natura 2000-området negativt.

Kystforhold og klimatilpasning

Lokalplanområdet er kystnært areal i byzonen jf. planlovens § 16, stk. 4. Lokalplanen sikrer bl.a., at nybyggeri kun bliver tilladt i dimensioner, der stort set svarer til eksisterende forhold, og som i udseende tilpasses den eksisterende bebyggelse i omgivelserne. Der gives således ikke mulighed for arealudvikling, bebyggelse eller anlæg, der i væsentlig grad kan forandre den visuelle oplevelse af kysten.

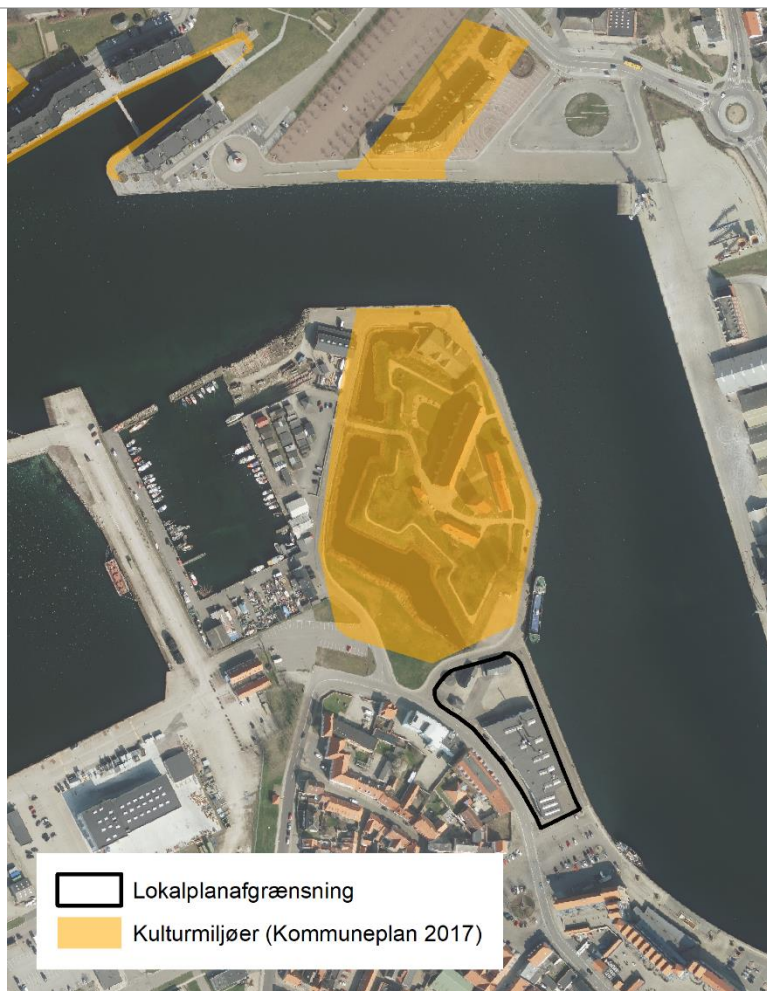
Lokalplanområdet ligger i et område, der er kortlagt og udpeget som klimazone. Klimazonen omfatter arealer, der ligger under kote 3, og som derfor er særligt udsatte for oversvømmelse fra kystvande. Lokalplanområdet indgår desuden i et område, der af staten er udpeget som særligt udsat i forhold til oversvømmelse ved vandstandsstigning i Storebælt. Ved nybyggeri i området skal der derfor træffes afværgeforanstaltninger i forhold til den potentielle oversvømmelsesrisiko.

Slagelse Kommune har igangsat et højvandssikringsprojekt, der med en høj grad af borgerinddragelse undersøger, hvilke tiltag der kan og skal forhindre fremtidige oversvømmelser af Korsør bymidte. Projektområdet omfatter bl.a. havnefronten mellem Halsskovbroen og Korsør Fæstning og grænser således op til området for lokalplan 1237.

KULTURHISTORIE

Fortidsminder

Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Korsør Fæstning, der er et fredet fortidsminde. Jf. naturbeskyttelseslovens § 18 må der inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen ikke foretages ændringer i arealets tilstand. Slagelse Kommune kan i særlige tilfælde jf. naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 3 dispensere fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.



Kulturmiljøer. Lokalplanområdet grænser op til kulturmiljøet "Korsør Færgehavn", som omfatter arealer både syd og nord for havneindløbet. Udpegning i Kommuneplan 2017.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet grænser mod nord op til området udpeget som kulturmiljøet "Korsør Færgehavn". Kulturmiljøet omfatter det historiske forsvarsanlæg Korsør Fæstning med voldanlæg og bygninger, en del af havnebassinet og den gamle færgedok for Storebæltsoverfarten mellem Korsør og Nyborg samt bygningen, der tidligere var jernbanestation og toldkammer (i dag Fødevarestyrelsen Korsør). Som helhed formidler kulturmiljøet Korsørs historie og centrale position som knudepunkt for både godstrafik og persontransport over Storebælt.

Jf. retningslinjerne i Kommuneplan 2017 skal der vises hensyn til den visuelle oplevelse af kulturmiljøet ved ændringer af fysiske forhold i omgivelserne til et udpeget kulturmiljø. Lokalplanen sikrer overensstemmelse med retningslinjerne ved at fastlægge bestemmelser for byggefelt, bygningshøjde samt facadematerialer og -farver. Bestemmelserne sikrer således bebyggelsens sammenhæng med Korsør bymidte, Korsør Fæstning og det maritime havnemiljø.

STØJFORHOLD

Støjforhold

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at bygninger og deres installationer – under hensyn til anvendelsen – skal udformes, så de personer, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra tilgrænsende rum, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje mv. Der henvises i den forbindelse til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for indendørs virksomhedsstøj (kontorarbejdspladser).

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er fælleskloakeret og fortsætter som fælleskloakeret jf. Spildevandsplan 2019. Ny bebyggelse skal separatkloakeres som forberedelse til senere separatkloakering generelt i Korsør bymidte.

Regnvandshåndtering

Overfladevand skal jf. ovenstående om kloakplanlægning afledes til kloak. Afstrømning skal i den forbindelse forsinkes til 2 l/sek/ha for at modvirke overbelastning af det eksisterende kloaknet. Overfladevand kan ledes i havnen forudsat udledningstilladelse fra Slagelse Kommune.

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 jf. regulativet sikres adgang og vendeplads for renovationsbil.

Tekniske anlæg

Der skal til enhver tid være fri og uhindret adgang til transformatorstation inden for lokalplanområdet.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning.

BYGGELOVEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens 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 arkæologiske 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 arkæologiske 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.

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 lokalplanområdet i stort omfang indgår i udpeget kulturarvsareal. Hvorvidt arealet er arkæologisk interessant, afhænger af de konkrete anlægstiltag i området, herunder om der foretages dybtgående afgravninger mv. Arealerne indenfor lokalplanområdet antages at bestå af opfyld tilført før 1800 og efter fæstningens ophør som forsvarsanlæg. Der kan derfor ligge spor efter gamle havneanlæg eller skibsvrag/skibsdele under jorden inden for lokalplanområdet. Ligeledes er det museets vurdering, at der kan være informationer af interesse i de gamle fyldlag.

I forhold til nyere tids historie anbefales det fra Museum Vestsjælland, at bebyggelsen til den tidligere fedtgasstation sikres som bevaringsværdig i lokalplanen.

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

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.

Sammenfatning af miljøvurderingsscreening for lokalplan 1237 samt kommuneplantillæg 40

Lokalplanen sikrer rammerne for opførelsen af et nyt kontordomicil på Korsør Havn. For at sikre overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der ændrer bestemmelserne for og udstrækningen af rammeområde 2.1E1.

Planområdet ligger i et udpeget risikoområde for oversvømmelse fra havet. Lokalplanen fastlægger derfor bestemmelser om etablering af klimasikringstiltag som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Derudover ligger planområdet i direkte tilknytning til det fredede fortidsminde Korsør Fæstning. Lokalplanen fastsætter derfor detaljerede bestemmelser for bebyggelsens placering og omfang med henblik på at bevare udsigten til og fra fæstningen samt en skalamæssig sammenhæng med den omkringliggende bebyggelse. Lokalplanens omfangsbestemmelser er samtidig med til at sikre, at den nye bebyggelse ikke virker unødigt dominerende i bybilledet.

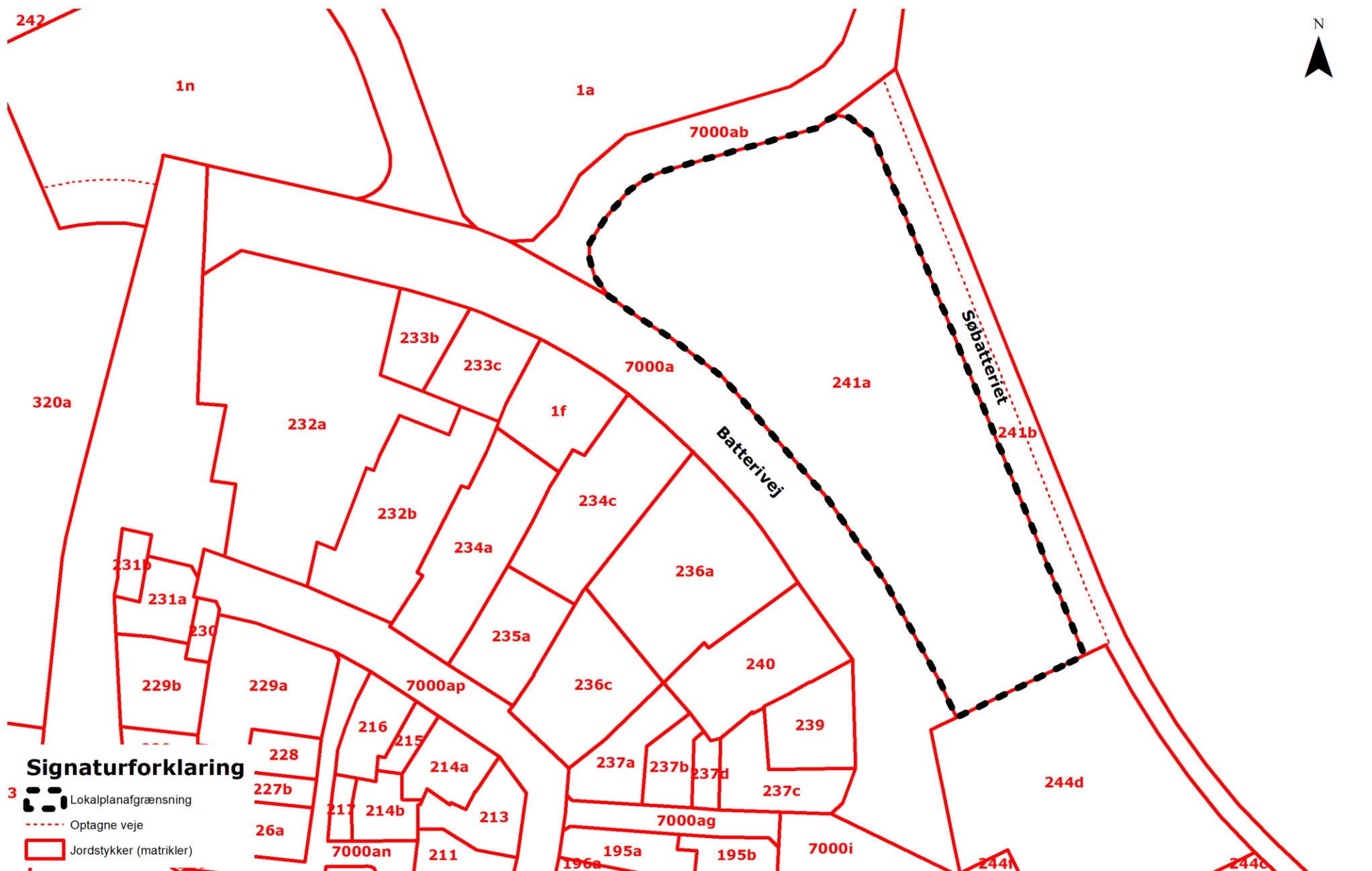
De trafikale forhold i området vurderes ikke at blive påvirket væsentligt som følge af den ændrede anvendelse. Lokalplanen tager dog højde for evt. uforudsete trafikikkerhedsforhold ved at udlægge et fodgængerareal langs Batterivej.

Lokalplanområdet er beliggende i en aktivt fungerende erhvervshavn. Hele planområdet er derfor kortlagt som forurenede på vidensniveau 2. Derudover ligger planområdet inden for den bufferzone på 500 meter af risikovirkningen DLG, som fremgår af Kommuneplan 2017. DLG er fraflyttet lokationen i 2017, og miljøgodkendelsen er ikke gældende mere.

Jordforureningen vurderes ikke at være en begrænsning for at udlægge arealet til centerformål, herunder kontorerhverv.

Lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg påvirker ikke hverken grundvands- eller naturbeskyttelsesinteresser.

BILAG 1: MATRIKELKORT

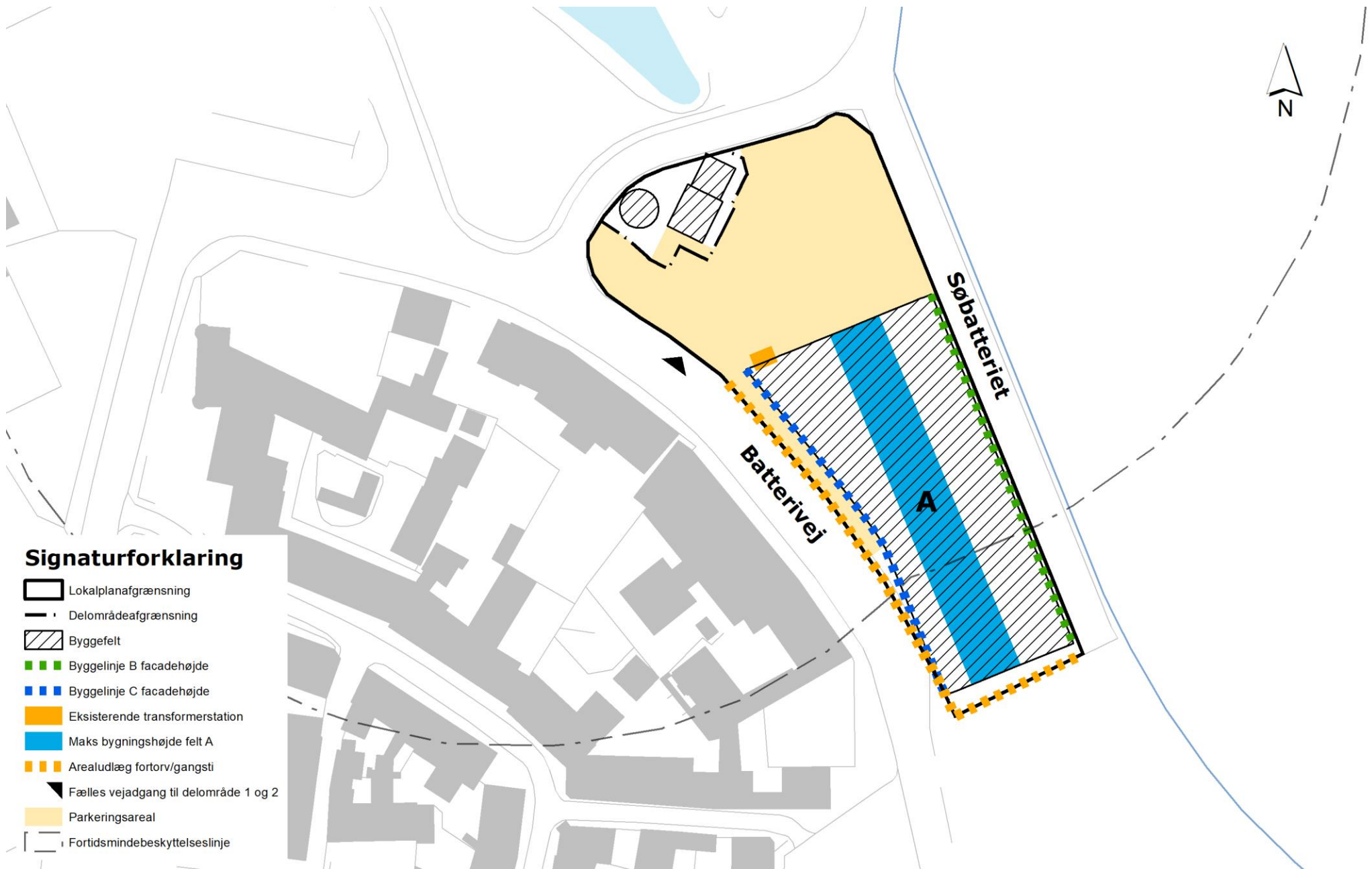


- Signaturforklaring**
- Lokalplanafgrænsning
 - Optagne veje
 - Jordstykker (matrikler)

BILAG 2: DELOMRÅDER OG BEVARING



BILAG 3: AREALANVENDELSESKORT



- Signaturforklaring**
- Lokalplanafgrænsning
 - Delområdeafgrænsning
 - Byggefelt
 - Byggelinje B facadehøjde
 - Byggelinje C facadehøjde
 - Eksisterende transformerstation
 - Maks bygningshøjde felt A
 - Arealudlæg for torv/gangsti
 - Fælles vejadgang til delområde 1 og 2
 - Parkeringsareal
 - Fortidsmindebeskyttelseslinje

BILAG 4: BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER



Lokalplan 1237 udpeger tre bygninger inden for lokalplanområdet som bevaringsværdige. Bygningerne omfattes af lokalplanens §§ 8.16 og 8.17 og vist på kortbilag 2 som bygning A, B og C. Bygningerne må ikke nedrives, og udvendige ombygninger må kun ske med særskilt tilladelse (dispensation) fra Slagelse Kommune.

De bevaringsværdige bygninger har tidligere været en del af anlægget for Korsør Fedtgasstation. Bygningerne fremstår i dag løsrevet fra deres oprindelige bebyggelsesmæssige og funktionelle sammenhæng, men er ikke desto mindre kulturhistorisk vigtige elementer på havnearealerne.

Korsør Fedtgasstation

Fedtgas blev brugt som brændsel især i fyrbøjer, der var udlagt i farvandene som afmærkninger, og på fedtgasstationen i Korsør blev der fremstillet fedtgas i så stor mængde, at der kunne betjenes bøjer og fyrtårne over hele landet.



Fedtgasstationen tilhørte Det Kongelige Danske Fyrvæsen og blev opført i 1886-87 på en grund, som blev overdraget fra Korsør Søbatteri (Krigsministeriet) til Marineministeriet. Gasværket blev opført efter plan af Julius Prints, Berlin, med Marineministeriets ingeniør Olof B. Olsen og murermester Weinberg fra København. I 1931 blev Det Kongelige Danske Fyrvæsen lagt sammen med Det Kongelige Danske Vagervæsen under navnet Det Kongelige Danske Fyr- & Vagervæsen (K.D.F. & V.). I 1973 blev K.D.F. & V. en del af det nyoprettede Farvandsvæsen. Fedtgasstationen i Korsør ophørte sin produktion i begyndelsen af 1960'erne, da man overgik til andre gastyper, der blev leveret "udefra" som færdigvarer.

På luftfotos fra 1950'erne ses, hvordan de tilbageværende bygninger har været en del af et større procesanlæg, som bredte sig ind mod fæstningsområdet.

Til venstre: Historiske luftfotos af havnearealet syd for Korsør Fæstning. Billedet øverst er taget før opførelsen af den nuværende værkstedshal i 1950-1955. Til højre i billedet ses Korsør Fedtgasstation som et anlæg bestående af flere mindre bygninger. Billedet nederst er taget omkring 1955, hvor en udvidelse af værkstedshallen er under opførelse. Her ses Korsør Fedtgasstation ca. midt i billedet. På billederne ses også, hvordan Søbatteriet tidligere havde et andet forløb syd om fedtgasstationen. Kilde: Danmark set fra luften, Det Kgl. Bibliotek



Bygning A. Facade mod syd.



Bygning A. Gavl mod vest og facade mod nord.

Bygning A

Bygning A er opført som pumpehus/maskinhus. Bygningen er ombygget flere gange og har tidligere været sammenbygget med en i dag nedrevet bygning (retorthus) ved den vestlige gavl. Senest har bygningen været anvendt til kontor.

Bevaringsværdierne knytter sig især til bygningens overordnede udformning og materialer, som skal fastholdes. Dekorative elementer og detaljer skal bevares.

Opførelsesår (BBR)	1887
Bygningsareal (BBR)	86 m ² (1 etage)
Tag	Tagdækning af skiferplader afsluttet med tagrende. Udhæng med synlige spærender. Sternbrædder i træ. Overbygning i træ.
Ydervæg	Røde teglsten i krydsforbandt. Murede stik over døre og vinduer samt omkring de tilmurede åbninger i gavl mod vest. Dekorative bånd af lodretstillede mursten (kopper) på facader og vestgavl.
Sokkel	Tilhuggede granitsten.
Vinduer	I både sydfacade og nordfacade to nyere 4-rammede, 6-rudede korspostvinduer af træ og rødmaledede. Vinduerne er forholdsvist høje og store til den lille bygning.
Døre	Indgangsdør i sydfacaden, høj/smål fyldningdør af træ med overvindue. Fremskudt dørtrin af beton med elefantrist.
Detaljer/dekoration	Rødmaledede vinduer, indgangsdør og træværk generelt. Døråbninger i syd- og nordfacade er muret til, forsænkninger er pudsede og rødmaledede som vinduer og indgangsdør. Indmurede tavler med inskription på syd- og nordfacade. Vindfløj med skib.
Tilstand	God. Murværk bærer præg af sandblæsning (muligvis for at fjerne pudsrester eller andet efter nedrivning af bygning mod vest). Sætningsrevne i gavl mod vest.



Bygning B. Facade mod syd. Bræddebeklædningen er angiveligt udført uden på en muret væg.



Bygning B. Gavl mod øst og facade mod nord.

Bygning B

Bygning B er på ældre tegninger betegnet som "Flaskehus". Bygningen er sammenbygget med bygning A mod vest og er ombygget flere gange.

Bevaringsværdierne knytter sig især til bygningens overordnede udformning og skala, som skal fastholdes.

Opførelsesår (BBR)	1887
Bygningsareal (BBR)	42 m ² (1 etage)
Tag	Tagdækning af sort, listet tagpap uden særligt udhæng, afsluttet med tagrende.
Ydervæg	Bræddebeklædning (angiveligt udført på udvendig isolering uden på muret ydervæg). Vandret træbeklædning på gavltrekant.
Sokkel	Ukendt (delvist dækket af bræddebeklædning).
Vinduer	Mod syd to mindre 1-rammede, 4 rudede næsten kvadratiske vinduer. Mod nord to 6-rudede vinduer. Vinduerne er af træ. Alle vinduer sidder højt på facaden med overkarm lige under tagfod.
Døre	Indgangsdør i sydfacade, fyldningsdør af træ med ruder i øverste halvdel. Fremskudt dørtrin af beton med elefantrist.
Detaljer/dekoration	Vinduer og indgangsdør er rødmaledede.
Tilstand	Middel/god



Bygning C. Indgangsdør mod øst.



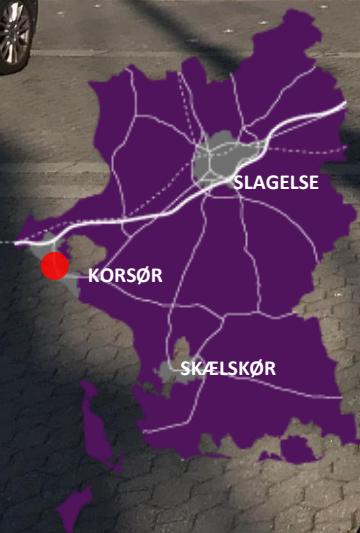
Bygning C. Udhæng med udskårne spærender.

Bygning C

Bygning C er lille bygning med cirkulært grundplan og en oprindelig funktion som gasbeholder. Bygningen har i dag ingen egentlig funktion.

Bevaringsværdierne knytter sig især til bygningens overordnede udformning og materialer, som bør fastholdes.

Opførelsesår (BBR)	1887
Bygningsareal (BBR)	20 m ² (1 etage)
Tag	Tagdækning af sort tagpap. Afsluttet med tagrende. Udhæng med synlige spærender.
Ydervæg	Røde teglsten i krydsforbandt. Muret stik over indgangsdør.
Sokkel	Tilhuggede granitsten.
Vinduer	Ingen
Døre	Lav fyldningsdør i træ med buet karm. Trappesten i granitsten.
Detaljer/dekoration	Rødmalet dør. Dekorative, murede stik og forsænkninger (dobbelte buer) hele vejen rundt på bygningen.
Tilstand	God



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 40

KOMMUNEPLAN 2017

OMRÅDE VED BATTERIVEJ I KORSØR

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 40

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 30. oktober 2020 til den 25. december 2020.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 25. december 2020.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr. nr. 241a, Korsør Bygrunde, del af matr. nr. 1a, Søbatteriet, Korsør Grunde, samt del af vejmatr. nr. 7000a og 7000ab (Batterivej og Søbatteriet).

Formålet med dette kommuneplantillæg er at integrere havnearealerne mellem Korsør Fæstning og Havnearkaderne i bymidtens centerområde og at fastlægge den specifikke anvendelse af området til kontorerhverv. Baggrunden for planlægningen er udflytningen af statslige arbejdspladser i Søfartsstyrelsen, som siden efteråret 2017 har været hjemmehørende i Korsør.

Kommuneplantillægget giver sammen med lokalplan 1237 mulighed for at opføre et kontor-domicil med plads til at samle alle Søfartsstyrelsens arbejdspladser ved Batterivej.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 20. marts 2020 til den 3. april 2020. Kommunen modtog 1 bemærkning til planlægningen.

Bemærkningen har ikke givet anledning til ændringer i planlægningen.

BYEN MØDER VANDET

Kommuneplanens masterplan for Korsør fastlægger, at den sydlige del af havnekajen fra fiskerihavnen, omkring Fæstningen og til Halskovbroen skal betragtes som den rekreative havnefront. Masterplanen er baseret bl.a. på Udviklingsplan Korsør, som er udarbejdet af § 17, stk. 4-udvalget "Korsør – Byen møder vandet" (2017). Området, der planlægges for, er i udviklingsplanen beskrevet som et "område med særligt potentiale", og der peges på muligheden for at gentænke områdets anvendelse i retning af en mere rekreativ brug i det omfang, det ikke fortsat skal rumme havneerhverv. Det anbefales desuden, at bygningerne til den tidligere fedtgasstation bevares som en del af byens og havnens kulturarv.

Med kommuneplantillægget ændres området overordnede anvendelse fra erhvervsområde til centerområde. Derved får området samme planmæssige status som havnearealerne mod syd (Havnearkaderne) og den centrale del af bymidten i øvrigt. Den primære specifikke anvendelse fastlægges til kontorerhverv, dog vil der i kraft af den overordnede anvendelse som centerområde være mulighed for at integrere andre centerformål, f.eks. kulturinstitutioner, uddannelse, restauration og lignende. Der vil i området ikke være mulighed for butikker.

NATURA 2000

Nærmeste Natura 2000-område (nr. 116 "Centrale Storebælt og Vresen) ligger i en afstand af ca. 850 m mod sydvest og udgør et fuglebeskyttelsesområde i Storebælt omkring Storebæltsbroen ud til Sprogø. Derudover udgør et større område i Storebælt et Natura 2000-område i form af et habitatområde (nr. 100), som ligeledes ligger i en afstand af ca. 850 m fra lokalplanområdet mod sydvest. Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet er splitterne, dværgterne og edderfugl. Udpegningsgrundlaget for habitatområdet i Storebælt er marsvin.

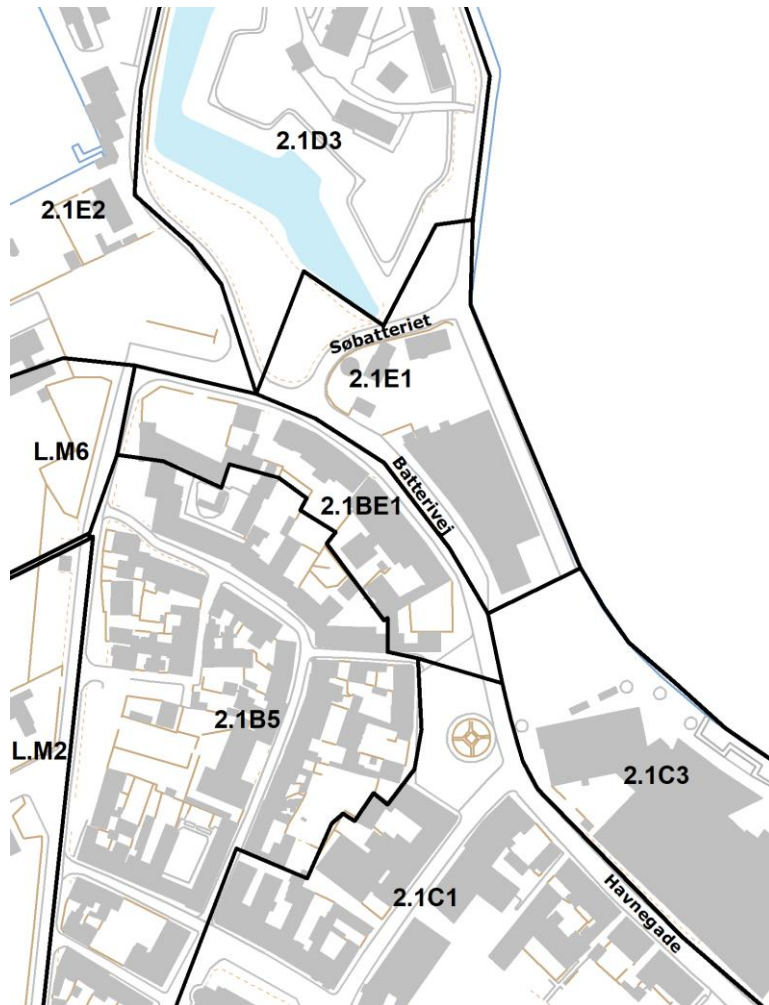
Det er Slagelse Kommunes vurdering, at ændringen af kommuneplanen ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

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. Ændringen af kommuneplanen vedrører ikke områder, som er yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV, og vurderes derfor ikke at være ødelæggende for disse.

DETAILHANDEL

Kommuneplantillægget giver ikke mulighed for butikker.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområderne 2.1E1 og 2.1D3.

For 2.1E1 gælder:

Plannummer: 2.1E1

Rammenavn: Batterivej - Søbatteriet

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Havneerhvervsområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 25 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1 etage

Øvrige bestemmelser: Ingen byggelinie må placeres nærmere end 12 m til havnebassinets kant.

For 2.1D3 gælder:

Plannummer: 2.1D3

Rammenavn: Fæstningen

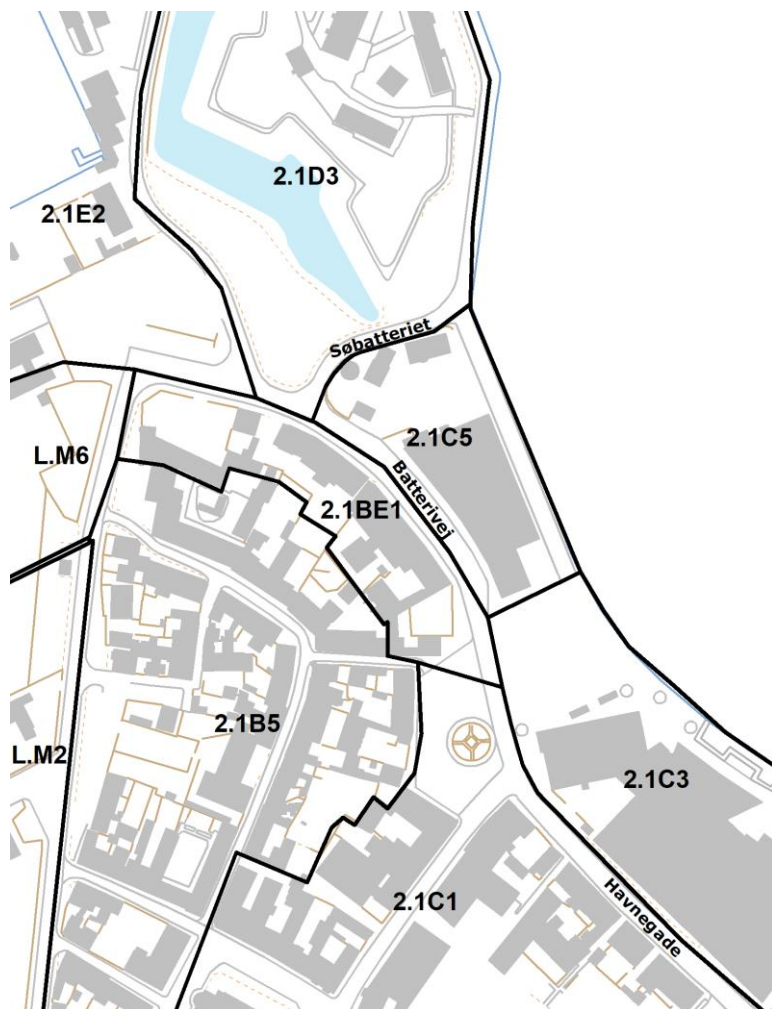
Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Kulturelle institutioner

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Området må ikke bebygges.



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges ny kommuneplanramme 2.1C5 til centerformål. Den nye kommuneplanramme svarer til det tidligere rammeområde 2.1E1, dog ændres afgrænsningen mod nord, så den følger Søbatteriets forløb. Derved ændres også afgrænsningen af det tilstødende rammeområde 2.1D3, som fastholdes i landzone og i øvrigt uden ændringer. Minimumsafstand til havnebassinets kant ændres fra 12 m til 10 m på baggrund af ny viden og undersøgelser i planprocessen.

For 2.1C5 gælder:

Plannummer: 2.1C5

Rammenavn: Batterivej - Søbatteriet

Anvendelse generelt: Centerformål

Anvendelse specifik: Kontorerhverv

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: Maks. 62

Maks. etageantal og højde: 2

Øvrige bestemmelser: Ingen byggelinie må placeres nærmere end 10 m til havnebassinets kant. Området skal friholdes for butikker.

For 2.1D3 gælder:

Plannummer: 2.1D3

Rammenavn: Fæstningen

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Kulturelle institutioner

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Øvrige bestemmelser: Området må ikke bebygges.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 40

Kommuneplantillæg nr. 40 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 1. marts 2021.