

# LOKALPLAN NR. 1281

## BOLIGBEBYGGELSEN NYELANDSGAARD KORSØR

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2023



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan fastlægger bestemmelser for tre nye forhuse mod Algade og Jens Baggesens Gade, der skal erstatte tre tidligere forhuse, som blev nedrevet i 2022, heriblandt den gamle købmandsgård Nyelandsgaard. Forhusene skal indpasses i det lokale bymiljø i forhold til omfang og udseende.

Lokalplanen giver samtidig mulighed for etablering af ca. 20 etageboliger i gårdmiljøet mellem forhusene. I gårdrummet planlægges desuden parkering og mindre opholdsrum til både privat og fælles brug.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Algade.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 26. maj 2023 til den 23. juni 2023.

Slagelse Kommune har modtaget 7 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Der er tilføjet bestemmelser og redegjort nærmere for sikring mod oversvømmelse fra havet (§§ 6.5 og 10.8).
- Der er tilføjet en bestemmelse omkring udformning af skorstene (§ 8.13).
- Retning på altaner er blevet præciseret (§ 8.18).
- § 8.21 er tilrettet så vinduer i yerdøre mod Algade og Jens Baggesens Gade ikke kan placeres i sidepartier.
- Andelen af fælles friareal er præciseret i § 9.4.
- § 9.5 er ensrettet i forhold til Lokalplan 1184.



KORSØR MIDTBY

## INDHOLD

---

DET HANDLER PLANEN OM .....	2
INDLEDNING .....	3
§ 1 FORMÅL .....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning .....	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	9
§ 8 BEBYGGELSENS BEVARING OG UDSEENDE.....	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	15
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	16
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER .....	17
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	18
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	19
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1281.....	20
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	21
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	34
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	35
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN .....	36
BILAG 4: FARVEKORT .....	37

## 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 Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

### HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

#### Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.



### Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens øvrige illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

### Lokalplanens redegørelse

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse, der beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet, og om gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.



*Sådan ser området ud i dag (oktober 2022).*

# 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 boligformål,
- 1.2 at sikre, at ny forhusbebyggelse gives en principiel udformning, der gør, at den har et godt sammenspil med den omgivende forhusbebyggelse med hensyn til facaderytme, højde, materialer og taghældning,
- 1.3 at fastlægge principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse,
- 1.4 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### **Korsør Bygrunde**

Del af 170a, 171a, 171b og 180

samt alle parceller, der efter den 26. maj 2023 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### **Ad 1.2**

*Med lokalplanen planlægges nye forhuse langs Algade og Jens Baggesens Gade. Det er vigtigt, at forhusene indpasses hensigtsmæssigt i det historiske bymiljø.*

## 2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål.

## § 4 UDSTYKNING

---

### 4.1 Udstykning

Ingen bestemmelser.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE

### 5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Algade som vist i princippet på kortbilag 2.

#### **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 vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.*

**Ad 5.2**

Med ”i princippet” menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på kortbilaget.

Der udlægges både primære og sekundære stier. Primære stier giver adgang til boliger fra parkeringspladsen. Den sekundære sti skaber forbindelse til Jens Baggesens Gade.

**Ad 5.3**

Der skal installeres landestandere i henhold til kravet i ladestandsbekendtgørelsen. Ved nybyggeri gælder følgende:

- Beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringsbåse skal forberede alle parkeringsbåse til landestandere.

**Ad 5.4**

Der skal etableres et mindre antal pladser til cykler i gårdrummet. Til hver bolig er tilknyttet et skur, som også vurderes at ville blive anvendt til cykelparkering.

**STIER****5.2 Stier**

Der udlægges areal til 1,5 m brede stier som vist i princippet på kortbilag 2. Stierne skal anlægges med en stibelægning på mindst 1,3 m.

**PARKERING****5.3 Parkering**

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Parkeringen skal overholde følgende normer for parkeringspladser:

- 2 p-båse pr. tæt-lav bolig
- 1,5 p-båse pr. etagebolig

Parkeringsbåse skal anlægges i en bredde af min. 2,5 m. og længde af min. 5 m.

**5.4 Cykelparkering**

Der skal anlægges pladser til min. 0,5 cykler pr. bolig inden for området udlagt til parkering på kortbilag 2.

**5.5 Parkering ved handicapforhold**

Ved udformningen af parkeringspladser skal min. 2 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Heraf skal mindst 1 handicapparkeringsplads have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

**Ad 5.6**

Med ”i princippet” menes, at vendepladsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.

**Ad 5.7 og 5.8**

Med belægningssten menes sf-sten, herregårdssten ol.

Veje og stier skal kunne differentieres fra hinanden i belægningen.

## VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

**5.6 Vendeplads**

Der etableres vendeplads som vist i princippet på kortbilag 2. Vendepladsen skal dimensioneres, så den kan anvendes af en renovationsbil.

**5.7 Befæstelse, veje**

Veje skal være befæstet med følgende materiale: Belægningssten.

**5.8 Befæstelse, stier**

Primære stier og adgangsarealer til boliger og depotrum skal være befæstet med følgende materiale: Belægningssten, fliser.

Sekundære stier kan desuden befæstes med grus.

Stier skal være befæstet med en anden belægning end den, der er anvendt til veje.

**5.9 Befæstelse, parkeringsbåse**

Parkeringsbåse skal være befæstet med følgende materiale: Græsarmering.

Handicappladser må befæstes med belægningssten.

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

**6.3 Antenner**

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



**Ad 6.5**

Arbejdet med højvandsbeskyttelse af Korsør er igangsat og planlægges udført inden for de kommende år. Indtil Korsør bymidte er sikret mod højvand, anbefales det at etablere midlertidige, mobile løsninger samt at sikre, at installationer i bebyggelsen placeres over kote +2,0.

**Ad 7.1**

Forhusbebyggelse langs Jens Baggesens Gade kan udføres tilbagetrukket eller i skel. Den del af byggefeltet, der ikke anvendes til bebyggelse, må ikke anvendes til parkering.

**Ad 7.3**

Bygningen inden for byggefelt B5 skal opføres i 2 etager, da det oprindelige forhus i Jens Baggesens Gade var opført i 2 etager.

**6.4 Kloakering**

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende kloaknet.

**6.5 Højvandssikring**

Såfremt stueetagens gulvkote ligger under kote 2 skal der være etableret højvandsbeskyttelse af Korsør bymidte. Alternativt skal der ske sikring mod oversvømmelse fra havet inden for lokalplanområdet. Der skal sikres til minimum kote +2,0 m (DVR90).

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

**7.1 Byggefelter**

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2.

Forhusbebyggelse langs Algade skal opføres som randbebyggelse med facade i skel mod vej.

Der må ikke etableres parkering inden for byggefelt B5.

**7.2 Mindre, sekundære bygninger**

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne.

### OMFANG

**7.3 Etager**

Bygninger inden for byggefelt B1, B2, B3 og B4 skal opføres i 1½ etage (1 etage og eventuelt udnyttet tagetage).

Bygningen inden for byggefelt B5 skal opføres i 2 etager.

**Ad 7.5**

Forhusbebyggelse må ikke udføres med trempel. Bebyggelse i gårdmiljøet må gerne udføres med trempel.

**Ad 7.6**

Bebyggelse inden for byggefelt B1 må etableres med større husdybde, da det oprindelige forhus i Algade havde en husdybde på 10 m.

**Ad 8.1**

Der er forud for denne lokalplans udarbejdelse nedrevet 3 forhuse, som skal erstattes af nybyggeri. Forhuse mod Algade planlægges ikke sammenbyggede.

**7.4 Bygningshøjde**

Bygningshøjder må ikke overstige følgende:

- Bebyggelse i 1½ etage: 8,5 m.
- Bebyggelse i 2 etager: 11,5 m.

Bygningshøjden måles fra terræn eller niveauplan fastsat for bygningen til overkant af rygning. Angivelsen af bygningshøjde er ekskl. skorstenspiber, tage/spir på hjørnetårne mm.

**7.5 Trempel**

Bebyggelse inden for byggefelt B1, B2 og B5 må ikke udføres med trempel.

**7.6 Husdybde**

Husdybder må ikke overstige følgende:

- Bebyggelse i 1½ etage: 8 m.
- Bebyggelse i 2 etager: 10 m.

Angivelsen af husdybde er ekskl. eventuelle bygningsfremspring som karnapper, altaner, altangange mv.

Bebyggelse inden for byggefelt B1 må dog etableres med en husdybde på op til 10 m.

## § 8 BEBYGGELSENS BEVARING OG UDSEENDE

---

### BEVARING

**8.1 Bevaring, nedrivning**

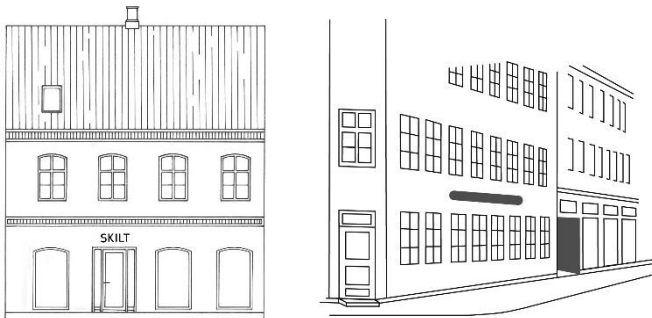
Ved nedrivning af bygninger, der er en del af en sluttet randbebyggelse, skal der etableres et erstatningsbyggeri.

**Ad 8.2 og 8.3**

Farveskalaerne er gengivet fra den bevarende lokalplan for Korsør Bymidte (Lokalplan 1184).

**Ad 8.4**

I ældre, muret byggeri er åbninger i ydermurene udført som huller i muren, dvs. adskilt af murpiller og i en begrænset højde og bredde. I en facade med fast fagdeling er åbninger til vindues- og dørhuller placeret regelmæssigt i en fast rytme. To eksempler på facader med fast fagdeling:


**FARVER**
**8.2 Farver, facader**

Farvesætning af kalkede eller malede facader samt hegn i skel mod vej skal ske efter farveskala A vist i bilag 4.

**8.3 Farver, mindre bygningsdele**

Farvesætning af mindre bygningsdele og facadedetaljer, herunder også porte, yderdøre og vinduer skal ske efter farveskala B vist i bilag 4.

**FACADER**
**8.4 Facader, helhed og opdeling**

Ydermure skal udføres som en konstruktiv helhed fra terræn til tag. Facader skal fremtræde med en fast fagdeling, hvor vinduer og døre er etableret som murhuller adskilt af murpiller.

Facader skal udføres med markeret sokkel.

Bebyggelse i mere end 1 etage skal udføres med markeret etageadskillelse, f.eks. i form af muret gesims.

Sekundære bygninger med et grundareal på op til 25 m<sup>2</sup> er undtaget fra ovenstående.

**8.5 Facader, materialer og behandling**

Ydermure skal fremtræde som blank mur i teglsten, vandskurede teglsten, fildede teglsten eller glatpudset mur. Vandskuret, fildet eller glatpudset mur kan desuden kalkes eller males. Facadebeklædning, herunder skærmtegl, tillades ikke.

Bestemmelsen omfatter også murede hegn i skel mod vej og sekundære bygninger med facade i skel mod vej.



**Ad 8.6**

*Forskelle husene imellem kan f.eks. være, at husene fremstår i forskellig farve eller materialevalg samt, at der arbejdes med forskellige detaljer.*

**Ad 8.11**

*Vingeteglsten skal være i materialet ler.*

**8.6 Facader, forhusbebyggelse Algade**

Bebyggelse inden for byggefelt B1 og B2 skal udføres med forskellige facadeudtryk, så de fremstår som individuelle forhuse.

**8.7 Ventilationsafkast**

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

**TAGE**
**8.8 Tagform**

Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med taghældning mellem 40 og 55 grader i forhold til det vandrette plan.

Tage på forhusbebyggelse skal udføres med rygning parallelt med gaden. Side- og baghuse skal udføres med tagrygning parallelt med længderetningen.

**8.9 Tagudhæng**

Tagudhæng over facader må kun udføres som muret gesims med synlig tagrende. Der må ikke være udhæng på gavl.

**8.10 Tagform, sekundære bygninger**

Tage på forbindelses- og mellembygninger samt sekundære bygninger med et grundareal på op til 25 m<sup>2</sup> må udføres med andre tagformer og taghældninger, dog min. 10 grader i forhold til det vandrette plan.

**8.11 Tagmaterialer**

Tagdækning skal udføres som ubehandlede, røde vingeteglsten (model "gammel dansk").

Tage på mindre bygningsdele og tilbygninger som hjørnetårne, kviste, karnapper, udestuer, samt forbindelses- og mellembygninger må dækkes med andre materialer, f.eks. naturskifer, zink eller tagpap (sort/gråt). Udestuer samt forbindelses- og mellembygninger kan desuden have tag af glas. Plastik som tagmateriale er ikke tilladt.

**8.12 Tagmaterialer, sekundære bygninger**

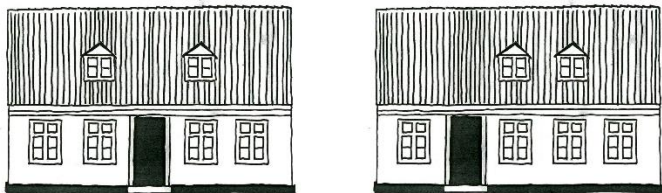
Tage på sekundære bygninger med et grundareal på op til 25 m<sup>2</sup> kan dækkes med andre materialer end røde tegl, f.eks. tagpap (sort/gråt). Plastik som tagmateriale er ikke tilladt.

**Ad 8.14**

Ligesom sedumtage er solceller fremmede for det generelle udtryk og gadebillederne i et historisk bymiljø. Derfor tillades solceller kun, hvis de kan etableres på tagflader på sekundære bygninger, som ikke er synlige fra offentlig vej mv.

**Ad 8.15**

Valg af kvisttype, antal, placering, omfang, udformning og materialer bør tage hensyn til bl.a. hustype og byggestil.



Her ses to eksempler på placering af kviste, som på hver deres måde giver balance i facadeudtrykket. Til venstre i kraft af symmetri om facadens midte, til højre ved at "tyngden" i facadeudtrykket er samlet midt for på facaden.

**Ad 8.16**

Minimumskrav til størrelsen af en redningsåbning jf. gældende bygningsreglement: Fri højde skal være mindst 60 cm. Fri bredde skal være mindst 50 cm. Fri højde plus fri bredde skal være mindst/præcis 150 cm.

Sedumtage (grønne tage) må kun etableres på sekundære bygninger, der ikke er synlige fra offentlige veje, stier og byrum.

**8.13 Skorstene**

Skorstene skal placeres midt over tagryg. Skorstenspipe skal udformes med sokkel, skaft og udkragning.

**8.14 Solceller**

Solfangere og solcellepaneler må kun opsættes på tagflader på sekundære bygninger som udhuse, garager og lignende, der ikke er synlige fra offentlige veje, stier og byrum.

Solceller skal opsættes i samlede felter. Solceller skal monteres lige på og parallelt med tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer eller genboer.

**KVISTE, TAGVINDUER OG TAGTERRASSER**
**8.15 Kviste**

Kviste skal i antal, omfang, proportioner og udseende tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk samt helhedsvirkningen i omgivelserne.

Kviste skal indpasses i forhold til opdeling og vinduestakt i underliggende facade. Kviste skal placeres mindst 2 tagsten oppe fra tagfoden.

Kvistene må ikke udføres større end med vinduesrammer, der svarer til underrammerne i hovedfacadens vinduer.

**8.16 Tagvinduer**

Tagvinduer må ikke etableres i tagflader over gadefacader.

I øvrige tagflader skal tagvinduer udformes som enkeltstående tagvinduer og må i størrelse

**Ad 8.17**

*Ved indeliggende tagterrasser forstås tagterrasser, som etableres inden for tagprofilen og som et hul i tagfladen.*

maks. svare til minimumskravene for en redningsåbning. Tagvinduer skal placeres mindst 2 tagsten fra rygning. Tagvinduernes placering skal indpasses efter opdeling og vinduestakt i underliggende facade.

Tagvinduer skal monteres nedsænket i tagfladen, så vinduesglasset er i plan med teglstenene, og med skjulte inddækninger.

**8.17 Tagterrasser**

Tagterrasser, herunder indeliggende tagterrasser, tillades ikke.

**8.18 Altaner**

Altaner må ikke etableres på forhusbebyggelse mod Algade og Jens Baggesens Gade.

Altaner på bebyggelse inden for byggefelt B3 må ikke orienteres mod Vognmandsparken.

**SKILTE**
**8.19 Skilte**

Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted.

**VINDUER OG DØRE**
**8.20 Vinduer**

Vinduer skal udføres i træ og males med en dækkende maling, jf. § 8.3. Beslag skal males i samme farve som træværket.

Ruder skal fremstå i klart (ufarvet) og plant glas. Ruder og vinduesåbninger må ikke være overmalede eller blændede.

Vinduer mod Algade og Jens Baggesens Gade skal udføres med højformat-vinduer af typen dannebrogsvindue og med smalle sprosser. Vinduer må ikke være tophængte.

**8.21 Yderdøre**

Yderdøre skal udføres i træ som fyldningsdøre og males med en dækkende maling, jf. § 8.3. Eventuelle sidepartier skal udføres i træ. Der må isættes glas som overvinduer eller i fyldninger,

**Ad 8.21**

*Yderdøre (hovedindgangsdøre) har historisk været udført som*



*fyldningsdøre i mere eller mindre kunstfærdige, håndværksmæssige udformninger. Fyldningsdøre er opbygget som en rammekonstruktion, hvor rammeopdelingen bestemmer antal og størrelse af fyldninger – og der findes et utal af variationsmuligheder.*

*Alle forhuse skal have adgangsdør fra gade (Algade og Jens Baggesens Gade). Der må gerne etableres adgang fra gårdmiljø i til-læg hertil.*

#### **Ad 9.2**

*Private haver skal indhegnes med levende hegn for at sikre et grønt udtryk i gårdrummet. Hegn i skel mod nabomatrikel 172a og 172b kan udføres som både levende hegn og fast hegn.*

#### **Ad 9.3**

*Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (til-lagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kom-mune. En dispensation søges ved Center for Plan, Teknik og Er-hverv.*

dog kun i øverste tredjedel af dør/sideparti. Der må ikke placeres vinduer i sidepartier i døre mod Algade og Jens Baggesens Gade.

Forhuse skal etableres med yderdør mod Algade/Jens Baggesens Gade.

Opsætning af halvtag over yderdøre mod vej er ikke tilladt.

## **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

---

### **BEPLANTNING**

#### **9.1 Friareal, beplantning**

Alle friarealer skal beplantes med min. 1 træ.

### **HEGN**

#### **9.2 Hegn**

Hegn omkring private udearealer skal etableres som levende hegn. Hegn i skel mod naboma-trikler skal etableres som levende hegn eller fast hegn.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,2 m.

### **TERRÆNREGULERING**

#### **9.3 Terrænregulering**

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

**Ad 9.7**

*Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.*

*Med "i princippet" menes, at renovationspladsens omfang og placering kan justeres nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af gårdrumme.t*

**Ad 9.8**

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

**Generel kommentar**

*Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er: a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,*

**OPHOLDSAREALER**
**9.4 Flere fælles friarealer**

Der udlægges flere fælles friarealer som vist på kortbilag 2. Fælles friarealer skal udgøre min. 20 % af det samlede etageareal inden for lokalplanområdet.

**9.5 Oplag**

Oplagring af varer, emballage, affald, containere mm. må kun finde sted i bygninger eller på dertil indrettede og visuelt afskærmede arealer.

**9.6 Befæstelse, friarealer**

På de fælles friarealer vist på kortbilag 2 må maks. 10 % af friarealet befæstes.

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**
**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.

Renovation skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2 og afskærmes med levende hegn eller træhegn. Træhegn skal beplantes med klatreplanter/slyngplanter.

**9.8 Regnvand**

Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til kloak.

**§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**


---

**10.1 Kloakering**

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

- b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

*Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.*

### **10.2 Støj**

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

### **10.3 Vejadgang**

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

### **10.4 Regnvand**

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

### **10.5 Friarealer**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de fælles friarealer er etableret, og der er plantet træer i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9.

### **10.6 Renovation**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret afskærmet plads til renovation i overensstemmelse med § 9.7.

### **10.7 Randbebyggelse**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før randbebyggelse langs Algade og Jens Baggesens Gade er etableret.

### **10.8 Sikring mod oversvømmelse**

Ny bebyggelse skal sikres mod oversvømmelse som forudsætning for ibrugtagning. I den forbindelse skal ibrugtagning opfylde krav i § 6.5.

## **§ 11 GRUNDEJERFORENINGER**

---

### **11.1 Medlemspligt**

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.



**11.2 Opgaver**

Grundejerforeningen er forpligtet til efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage vej og fællesarealer, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

**11.3 Vedtægter**

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden kommunens tilladelse.

**11.4 Pligt**

Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

**11.5 Oprettelse**

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Slagelse Kommune kræver det.

**11.6 Foreningens størrelse**

Grundejerforeningen skal efter krav fra Slagelse Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

## § 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

**LOKALPLANER****12.1 Eksisterende lokalplan**

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

**SERVITUTTER****12.2 Ingen eksisterende servitutter**

Der ophæves ingen servitutter.

## § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### Ad 13.1

*Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.*

*Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.*

*Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at 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

#### 13.1 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 1281

---

Lokalplan 1281 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 22. maj 2023.

Lokalplan 1281 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 30. oktober 2023.

# 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 4 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

### Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

---

## LOKALPLAN 1281's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

### Baggrund

Lokalplanområdet ligger mellem Algade og Jens Baggesens Gade i Korsør bymidte og har tidligere omfattet en bevaringsværdig købmandsgård kaldet Nylandsgaard fra 1770 med forhus og sidelænger. Lokalplanområdet har desuden omfattet et ikke bevaringsværdigt forhus mod Algade og et bevaringsværdigt forhus mod Jens Baggesens Gade. Slagelse Byråd gav i 2022 tilladelse til, at de bevaringsværdige bygninger kunne nedrives grundet bygningernes dårlige stand. Med lokalplanen planlægges en ny forhusbebyggelse mod Algade og Jens Baggesens Gade samt en ny boligbebyggelse i gårdmiljøet.

### Formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammerne for boligbebyggelse inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen skal sikre, at ny forhusbebyggelse gives en principiell udformning, der gør, at den har et godt sammenspil med den omgivende forhusbebyggelse med hensyn til facaderytme, højde, materialer og taghældning.

Lokalplanen fastlægger desuden principper for områdets disponering samt arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for den nye bebyggelse.

### Indhold

Lokalplanen giver mulighed for etablering af to nye forhuse mod Algade og et nyt forhus mod Jens Baggesens Gade. I gårdmiljøet herimellem planlægges to længer i 1½ plan med i alt ca. 20 boliger.

Forhusene mod Algade planlægges opført i 1½ plan med 4 boliger i hver bygning. Der planlægges en 4 m bred åbning mellem de to forhuse, der giver adgang til det bagvedliggende gårdmiljø for både gående, biler og renovationsbil. Adgang til 1. sal sker fra gårdrummet via udvendige trapper. Der er direkte adgang til stueetager fra Algade.

Forhusene mod Algade skal udføres med forskellige facadeudtryk, så de fremstår som individuelle forhuse. Algade 14 må opføres med en husdybde på 10 m og Algade 12 må opføres med en husdybde på 8 m ligesom de tidligere huse på adresserne.

Kviste skal indpasses i forhold til opdeling og vinduestakt i underliggende facade. Kvistene må ikke udføres større end med vinduesrammer, der svarer til underrammerne i hovedfacadens vinduer. Yderdøre skal udføres i træ som fyldningsdøre og males med en dækkende maling. Der må isættes glas som overvinduer eller i fyldninger, dog kun i øverste tredjedel af dør/sideparti.



Visualisering af nye forhuse mod Algade.



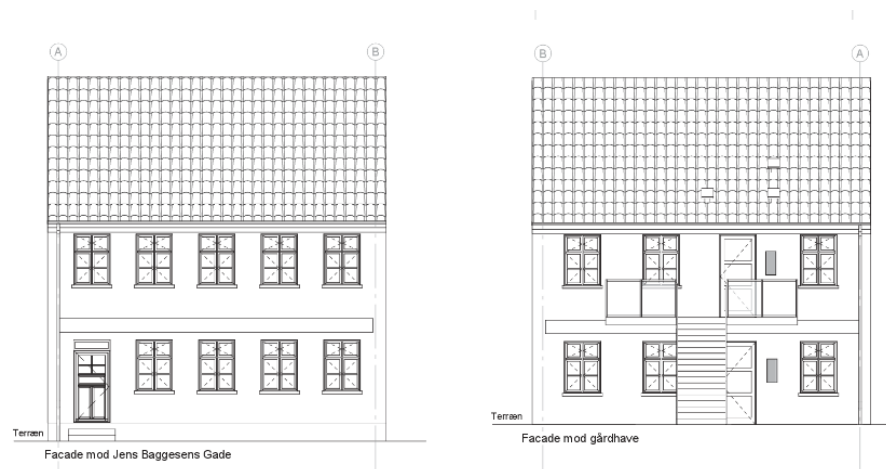
Visualisering af de nye forhuse mod Algade og den planlagte åbning mellem bygningerne der giver adgang til det bagvedliggende gårdmiljø.



Forhuset mod Jens Baggesens Gade planlægges opført i 2 etager med sadeltag indeholdende 2 boliger. Fra Jens Baggesens Gade vil der være direkte adgang til stueetagen. Adgang til 1. sal sker fra gårdrummet via udvendig trappe. Beboerne i bebyggelsen har adgang til depotrum, friareal og parkering i det fælles gårdrum.



*Fra Algade tilgås det bagvedliggende gårdrum. I baggrunden ses bio-grafen og forhus mod Jens Baggesens Gade.*



Det bagvedliggende gårdrum planlægges indrettet med to længer i 1½ plan parallelt med skel mod nord og syd. Alle boliger planlægges med private haver eller altaner orienteret mod syd. Private haver skal indhegnes med levende hegn, for at give gårdrummet et grønt udtryk. Adgang til boliger sker fra nord - 1. sal tilgås via udvendige trapper.

For boligbebyggelse gælder, at ydermure skal fremtræde som blank mur i teglsten, vandskurede teglsten, filtsete teglsten eller glatpudset mur. Vandskuret, filtset eller glatpudset mur kan desuden kalkes eller males. Facadebeklædning, herunder skærmtegl, tillades ikke. Tage skal udføres som ubehandlede, røde vingeteglsten (model "gammel dansk").

Kalkede eller malede facader skal ske efter farveskala A, som er vist på bilag 4. Mindre bygningsdele og facadedetaljer, herunder også porte, yerdøre og vinduer skal ske efter farveskala B vist på bilag 4.



Visualisering af gårdrum.



Visualisering af boliger og private haver i gårdrummet.

Lokalplanen giver mulighed for, at baghuse kan opføres med trempel. Forhuse må dog ikke opføres med trempel.

Gårdrummet planlægges indrettet med 3 mindre, fælles friarealer. På hvert friareal skal plantes et træ for at give gårdrummet et grønt præg. Den øvrige del af gårdrummet planlægges anvendt til parkering, depotrum og renovationsplads. Renovationspladsen placeres nær adgangen fra Algade og skal indhegnes med levende hegn eller træhegn, som begrønnes med klatreplanter. Renovationspladsen planlægges som et rumskabende, grønt element i gårdrummet, der bryder det lange kig fra Algade.

Gårdrummet planlægges befæstet med forskellige materialer for at skabe variation og tydeliggøre belægningernes funktion. Veje planlægges befæstet med belægningssten og parkeringsbåse med græsarmering. Stier og adgangsarealer til boliger og depotrum skal befæstes med belægningssten eller fliser. Stien der forbinder lokalplanområdet med Jens Baggesens Gade kan dog etableres med grus. Stibelægningen for gående skal udføres med en anden belægning end den, der er anvendt til kørsel.

Der skal etableres min. 1,5 p-båse pr. etagebolig. Heraf skal to af båsene etableres som handicapparkering. Der planlægges desuden plads til parkering af et mindre antal cykler på terræn. Yderligere cykler forventes parkeret i de private depotrum.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2021

#### Kommuneplanens retningslinjer

1.1.3 Byfortætning skal hovedsageligt finde sted inden for de stationsnære områder med god kollektiv trafikbetjening eller i områder, hvor fortætning vil bidrage positivt til en variation af boligmassen. Der skal ved byfortætning foretages en vurdering af, hvorledes parkeringsforhold

kan bære den øgede fortætning, og om der er tilstrækkelig plads til at sikre attraktive opholdsarealer. Byfortætning må ikke finde sted i åben-lav boligområder.

Ad 1.1.3 Lokalplanområdet ligger centralt i Korsør Bymidte. Der planlægges anlagt parkering efter Slagelse Kommunes p-norm.

1.1.6 Ved lokalplanlægning for nye boligområder og større byområder skal der integreres løsninger til fremme af biodiversitet.

Ad 1.1.6 Med lokalplanen stilles der krav om etablering af min. 3 træer i gårdrummet.

1.1.7 Ved planlægning for nye bolig- og erhvervsområder med fælles parkeringsanlæg skal parkeringsanlægget forberedes med ladestandere i henhold til hver tid gældende ladestanderbekendtgørelse.

Ad 1.1.7 Kravene til forberedelse af parkeringsanlæg er redegjort for under bestemmelsen ang. parkering.

1.2.3 Nye lokalplaner for boliger skal sikre et attraktivt og varieret udbud af boliger. Der skal være fokus på at skabe variation i ejerformer, boligtyper og boligstørrelser. Bofællesskaber og andre fællesskabsorienterede boformer skal tilgodeses.

Ad 1.2.3 Med lokalplanen planlægges nye centralt beliggende boliger i Korsør, der vurderes at kunne bidrage positivt til boligudbuddet i bymidten.

1.2.4 I nye boligområder skal adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. Ved nye områder til åben-lav boliger skal 10 % af arealet som udgangspunkt udlægges som sammenhængende fælles rekreative friarealer. Ved nye områder til tæt-lav boligbyggeri skal mindst 15 % af områdets samlede grundareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer. Ved nye områder til etageboliger skal 20 % af det samlede etageareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.

Ad 1.2.4 Med lokalplanen planlægges fælles friarealer, der efterlever reglen for etageboliger.

4.1.2 I de områder af Korsør, der er udpeget af staten som risikoområder for oversvømmelse, må der ikke etableres bebyggelse og anlæg, der ikke er sikrede i forhold til oversvømmelser fra havet. Der skal sikres til minimum kote +2,0 m (DVR90).

Ad 4.1.2 Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at bebyggelse skal sikres mod oversvømmelse.

5.1.6 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.

Ad 5.1.6 Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med den bevarende lokalplan for Korsør Bymidte. Der er især lagt vægt på, at forhuse indpasses respektfuldt i gadebilledet.

### **Kommuneplanens rammedel**

Lokalplanen omhandler rammeområde 2.1B7, hvorom gælder:

Plannummer: 2.1B7

Rammenavn: Algade - Pakhusstræde

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 60

Maks. etageantal: 2,5

Lokalplan 1281 er i overensstemmelse hermed.

### **Lokalplan/byplanvedtægt**

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 1184, som er en bevarende lokalplan for Korsør bymidte. Lokalplanen har til formål at sikre, at der værnes om byhistoriske og bygningskulturelle værdier, når bymidtens miljøer og bygninger udvikles og fornyes. Lokalplan 1281 er udarbejdet i overensstemmelse med den bevarende lokalplan.

## **ZONEFORHOLD**

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

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

### EKSISTERENDE FORHOLD

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



Algade



Jens Baggesens Gade

#### Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet ligger mellem Jens Baggesens Gade og Algade.

Ud mod Algade indgår lokalplanområdet i en sammenhængende forhusbebyggelse karakteriseret af ældre huse i 1½ til 2½ plan. Bebyggelsen fremstår hovedsagelig med pudsede facader i jordfarver, men der er også enkelte huse med facader i røde tegl. Tage er udført som sadeltage med røde vingeteglsten. Der er tilføjet kviste på flere af husene i nyere tid. Naboensene på Algade 10 og 16 er registeret med medium bevaringsværdi. Størstedelen af de omkringliggende huse er opført i 1800'tallet.

Ud mod Jens Baggesens Gade er bebyggelsen karakteriseret af både sammenbyggede og enkeltstående huse. Bebyggelsen fremstår hovedsageligt med facader i røde teglsten, men også andre materialer er anvendt. Bebyggelsen spænder mellem 1½ og 3 plan. Tage fremstår ligeledes divergerende med både sadeltage, flade tage og mansardtage. Lokalplanområdet er beliggende mellem Korsør Biograf og et gult hus i 2½ plan.

Lokalplanområdet grænser op til en baghusbebyggelse mod nord opført i 1982. Bebyggelsen er opført som en længebebyggelse med facade ud mod lokalplanområdet. Bebyggelsen fremstår i 2 etager med sadeltag. Facader er udført i røde teglsten, og tag er etableret med grå beton-tagsten.

#### Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger mellem Jens Baggesens Gade og Algade. Lokalplanområdet er beliggende ca. 100 m fra, hvor Algade begynder som gågade. Ud for lokalplanområdet fremstår Algade som et smalt, kroget gadeforløb med fortovej. Jens Baggesens Gade er en bredere vej med plads til gennemkørende trafik. Fra Jens Baggesens Gade er der stiadgang til lokalplanområdet. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Algade.





*Nabobebyggelse mod nord*

### **Kollektiv trafikbetjening**

Lokalplanområdet ligger under 500 m fra Caspar Brands Plads, der fungerer som busstation i det centrale Korsør. Fra lokalplanområdet er der ca. 4 km til Korsør Station.

### **Skoler og institutioner**

Lokalplanområdet ligger under 200 m fra Baggesenskolen og Børnehuset Smørblomsten.

### **Landskabelige og rekreative forhold**

Lokalplanområdet ligger i Korsør, som udmærker sig ved sine store blågrønne naturområder.

### **Servitutter**

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Det er bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

## **NATUR- OG MILJØFORHOLD**

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

### **Forurening**

Der er registreret forurenede jord inden for lokalplanområdet. En del af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau I, da området har været anvendt til smedje i perioden 1855-1950. Der skal derfor ansøges om en § 8-tilladelse i henhold til jordforureningsloven.

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

## Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område uden drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanområdet planlægges anvendt til boligområde, hvilket ikke vurderes at true grundvandet.

## Kystforhold og klimatilpasning

Korsør ligger kystnært med de udfordringer der hersker i forhold til havvandsstigninger. Af Risikostyringsplan for Vanddistrikt Sjælland (2015, Miljø- og Fødevareministeriet, Kystdirektoratet) fremgår, at de kystnære dele af Korsør By bliver oversvømmet, og at mindre vandløb og søer fungerer som hydrauliske passager for indtrængningen af havvandet. Udbredelsen af oversvømmelsen vil være begrænset, men med en overvejende oversvømmelsesvanddybde på mellem 0,10–1,49 meter.

Lokalplanområdet udgør en del af Korsør by, der ligger inden for Slagelse Kommunes udpegnings "Klimazone", hvilket svarer til terrænen under kote 2. Lokalplanområdet ligger i kote 0,5-2. Der er således risiko for, at lokalplanområdet under særlige vejrforhold kan blive oversvømmet. Der skal derfor ved nybyggeri i området ske en afvejning af risikoen for oversvømmelse i forhold til bebyggelsens placering, og/eller der skal træffes afværgeforanstaltninger i forhold til den potentielle oversvømmelsesrisiko. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer, at ny bebyggelse sikres mod oversvømmelse. Der er udarbejdet en risikostyringsplan for oversvømmelse i udpegede områder i Korsør fra 2015. Som følge af en ajourføring af Oversvømmelsesdirektivet skal der udarbejdes en ny risikostyringsplan.



Algade 10



Algade 16

## Fredning og bevaring

Lokalplanområdet planlægges sammenbygget med bevaringsværdig bebyggelse på Algade 10 og 16.

Algade 10 er registreret med en middel bevaringsværdi på 4. Her er tale om et mindre byhus med enkelte detaljer som trukket gesims. Bygningen fremstår velproportioneret og autentisk, kun kvisten og ovenlysvinduet afviger fra det overordnede arkitektoniske udtryk. Facaden fremstår pudset i en hvid nuance. Farve- og materialemæssigt er der en fin harmoni mellem facaden, de hvide vinduer, den sorte sokkel og det røde tag. Farve- og materialemæssigt afviger indgangsdøren desværre fra det overordnede materialevalg. Tagrende og nedløb er udført i zink.

Algade 16 er registreret med en middel bevaringsværdi på 4. Her er tale om et mindre byhus med enkelte detaljer som lisener og profileret gesims. Bygningen fremstår velproportioneret, og kun ovenlysvinduet virker afvigende fra det overordnede arkitektoniske udtryk. Facaden

fremstår pudset i en gul nuance med enkelte hvidmalede detaljer. Farve- og materialemæssigt er der en fin harmoni mellem facaden, den sorttjærede sokkel, de hvide vinduer og dør, samt det røde tegltag. Tagrende og nedløb er udført i zink. Bygningen virker velindpasset i husrækken og fremstår derved styrkende for gadeforløbet.

## STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

Lokalplanområdet ligger i Korsørs gamle bykerne. De vejledende støjgrænser vurderes ikke overskredet.

## TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er fælleskloakeret. Det anbefales at adskille regn- og spildevand til en fremtidig seperatkloakering.

### Regnvandshåndtering

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

Den østlige del af arealet er udpeget som blue spot. Dvs. et område i terrænet, der ikke har et naturligt afløb, og hvor der er risiko for opstuvning af regnvand. Jens Baggesens Gade ligger lavt i terrænet, hvorfor blue spot-problematikken er en generel udfordring i denne del af Korsør.

### 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 husholdningsaffald.

### **Varmeplanlægning**

Der er mulighed for fjernvarme inden for lokalplanområdet.

---

## **BYGGELOVGIVNINGEN**

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven og bygningsreglementet. Byggeovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

### **Handicaptilgængelighed**

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

---

## **MUSEUMSLOVEN**

*Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.*

*Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.*

*Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige 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 arealet inkl. dele af grunden under det nordlige forhus er arkæologisk forundersøgt med fund af fundamentrester fra en tidligere bebyggelse fra 1700-tallet. Det blev vurderet, at området er uden væsentlige arkæologiske informationer bevaret. Områdets nordøstlige del ligger på tidligere lavvandet havareal og er formodentlig sent bebygget efter opfyldning.

### Nyere tids interesser

Bebyggelsen mod Algade skal erstatte den nu nedrevne købmandsgård. Både historikken i at følge efter en bevaringsværdig og markant bebyggelse og beliggenheden i Algade kræver høj arkitektonisk kvalitet og anvendelse af traditionelle materialer. Andet vil både forringe bevaringsværdierne for de omkringliggende bygninger og oplevelsen af en gammel købstad/stabelstad.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) 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 MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1281**

Lokalplan 1281 giver mulighed for etablering af ca. 30 nye boliger centralt i Korsør. Lokalplanområdet er omfattet af den bevarende lokalplan for Korsør bymidte. Ny bebyggelse skal overholde lokalplanens retningslinjer for at sikre det sammenhængende, historiske bymiljø.

Lokalplanområdet ligger i den gamle bykerne i Korsør med mange bevaringsværdige og fredede bygninger langs Algade og Jens Baggesens Gade. Lokalplanområdet omfattede tidligere to bygninger med høj bevaringsværdi og en bygning med middel bevaringsværdi. Disse bygninger blev nedrevet i 2022 pga. dårlig stand. Det er vigtigt at ny randbebyggelse indpasses i gadelinjen med respekt for eksisterende bevaringsværdig bebyggelse.

Lokalplanområdet indgår som en del af Korsør bymidte med butikker, caféer, attraktioner mm. Lokalplanområdet ligger som nabo til Korsør Biograf, som er verdens ældste, igangværende biograf. Overfor lokalplanområdet ligger forsamlingshuset "Under hatten". Lokalplanområdet ligger desuden over for Kunsthal Kongegaarden med tilhørende park. Ny bebyggelse skal opføres i respekt for den omkringliggende bebyggelse og parkanlæg.

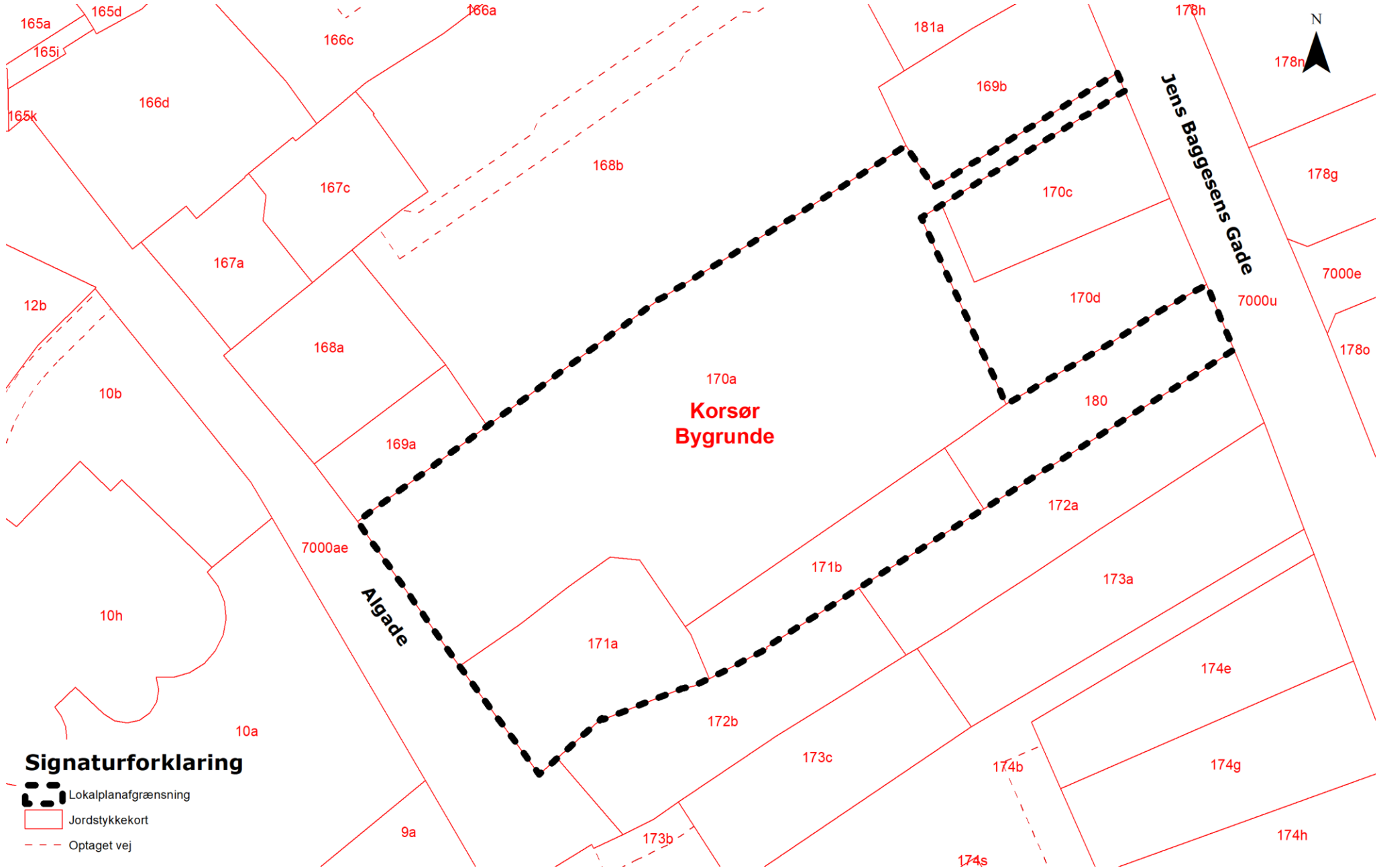
Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering. En del af lokalplanområdet er kortlagt som forurenede på vidensniveau I, da området har været anvendt til smedje i perioden 1855-1950.

Den østlige del af arealet er udpeget som blue spot. Dvs. et område i terrænet, der ikke har et naturligt afløb, og hvor der er risiko for opstuvning af regnvand. Jens Baggesens Gade ligger lavt i terrænet, hvorfor blue spot-problematikken er en generel udfordring i denne del af Korsør.

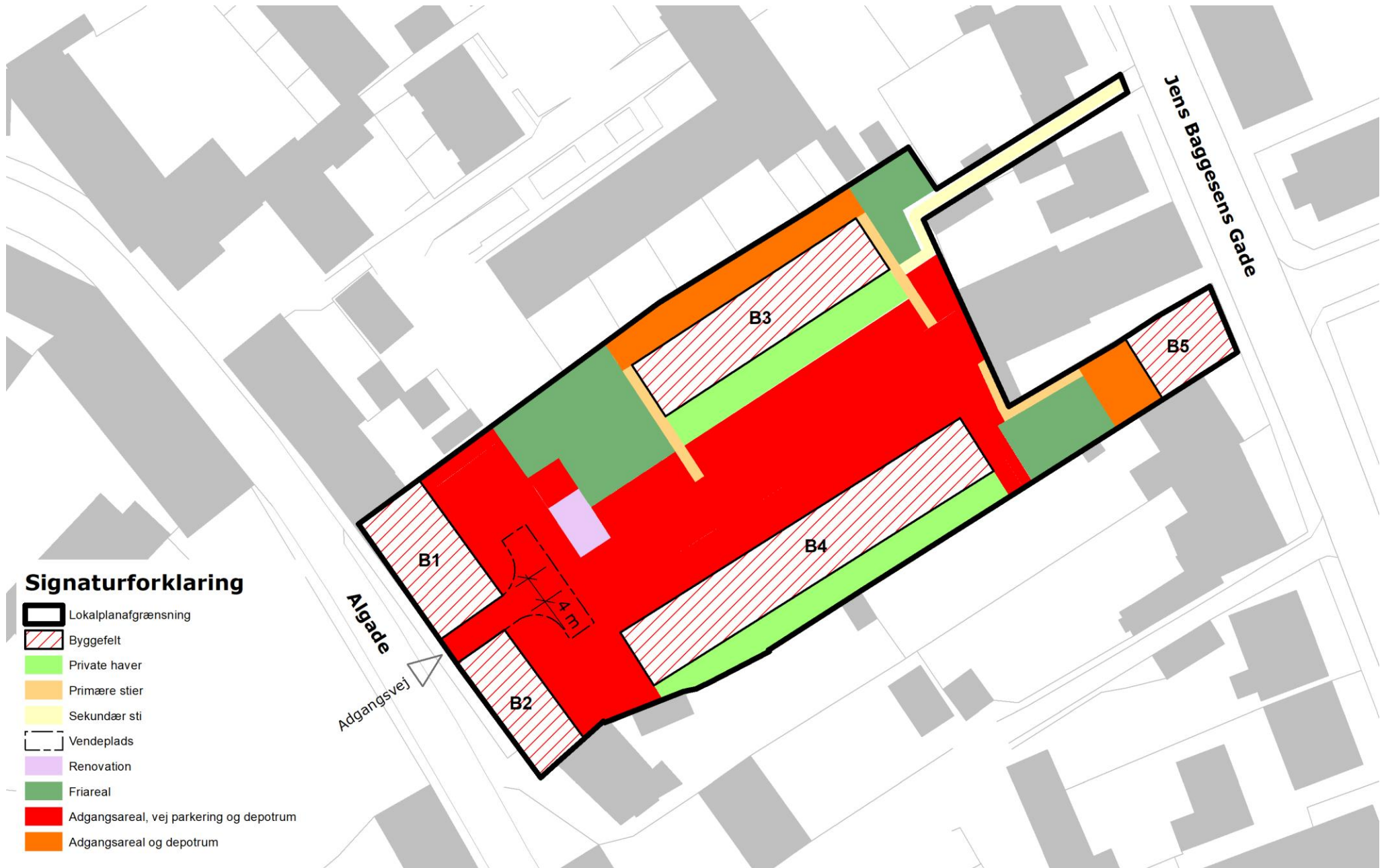
Lokalplanområdet planlægges vejbetjent fra Algade. Antallet af boliger vil medføre en øget trafik på Algade.

Samlet set vurderes planforslaget ikke at påvirke miljøet væsentligt.

# BILAG 1: MATRIKELKORT



## BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



### Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Byggefelt
- Private haver
- Primære stier
- Sekundær sti
- Vendeplads
- Renovation
- Friareal
- Adgangsareal, vej parkering og depotrum
- Adgangsareal og depotrum



## BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



## BILAG 4: FARVEKORT

### FARVESKALA A

Til større murflader og lignende:

	NCS 0500-N	Hvid		NCS 0005-Y20R	Beige drap		NCS 4040-Y10R	(mellemtone)
	NCS 1002-Y	Grå (gullig)		NCS 1005-Y20R	Beige drap		NCS 2020-Y30R	Mørk okker udtonet med hvid
	NCS 1005-G80Y	Grå (gullig)		NCS 2010-Y20R	Beige drap		NCS 2060-Y20R	Kraftig lys okker
	NCS 2005-G80Y	Grå (gullig)		NCS 3010-Y20R	Beige drap		NCS 7010-Y10R	(mellemtone)
	NCS 3005-G80Y	Grå (gullig)		NCS 3020-Y10R	Dæmpet gul		NCS 8010-Y10R	(mellemtone)
	NCS 4005-G80Y	Grå (gullig)		NCS 3030-Y	Dæmpet gul		NCS 5020-Y30R	(mellemtone)
	NCS 6502-Y	Grå (gullig)		NCS 6020-G90Y	(mellemtone)		NCS 7020-Y10R	(mellemtone)
	NCS 2005-B80G	Blågrå		NCS 7010-G70Y	Oliven		NCS 4010-Y30R	Drap
	NCS 3005-B80G	Blågrå		NCS 2040-Y10R	Korngul		NCS 6010-Y30R	Tobaksbrun
	NCS 7005-B20G	Blågrå		NCS 3040-Y10R	(mellemtone)		NCS 6020-Y70R	Dodenkop

Kun til detaljer:

	NCS 7010-Y70R	Mørk brun		NCS 9500-N	Ren sort
--	---------------	-----------	--	------------	----------

### FARVESKALA B

Til mindre bygningsdele, vinduer, døre mm:

	NCS 0500-N	Hvid
	NCS 9500-N	Ren sort
	NCS 2040-Y10R	Korngul
	NCS 4050-Y80R	Pompeiansk rød
	NCS 6030-R10B	Mørk bordeauxrød
	NCS 7020-B10G	Mørk blå
	NCS 6030-B30G	Mørk turkis
	NCS 6020-B90G	Mellemgøn
	NCS 7020-B90G	Mørk kromgøn
	NCS 8010-B90G	Vogngøn

Til inventar som f.eks. lamper og bænke:

	NCS 7030-R80B	"Korsør-blå"
--	---------------	--------------

Bemærk: Farvernes gengivelse kan variere afhængigt af, om de ses på skærm eller i print.  
Det anbefales at tale med en farvehandler, som kan fremstille en prøve på en given NCS-farve.