



# HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1237

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 40

KONTORDOMICIL VED BATTERIVEJ, KORSØR

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MARTS 2021

## HVAD ER EN HVIDBOG

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

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

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

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

## PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1237 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 40, plan for et kontordomicil ved Batterivej i Korsør. Planforslaget omfatter området markeret på kortet til højre.

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

Der er modtaget i alt 3 bemærkninger inden for høringsfristen.



BATTERIVEJ, KORSØR HAVN

## OVERSIGT

---

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Slots- og Kulturstyrelsen  
Center for Kulturarv  
Fejøgade 1, 2. sal, 4800 Nykøbing Falster
2. Bygningsstyrelsen  
Carsten Niebuhrs Gade 43, 1577 København V
3. Banedanmark  
Vasbygade 10, 2450 København SV

## SAMMENFATNING

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

### SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

*En stor del af lokalplanområdet ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Korsør Fæstning. Fortidsmindebeskyttelseslinjer er fastlagt efter naturbeskyttelseslovens § 18, som forvaltes af kommunerne. Slots- og Kulturstyrelsen er klageberettiget i forhold til kommunernes afgørelser.*

*Lokalplanen fastlægger udlæg af parkeringsareal i § 5.7 med henvisning til kortbilag 3. I lokalplanforslaget vises et arealudlæg i hele den nordligste del af lokalplanområdet. Nedenstående forslag til ændring af kortbilag 3 med reduceret arealudlæg til parkering tager højde for væsentlige kig og sigtelinjer. Ændringen er drøftet med Slots- og Kulturstyrelsen, som efterfølgende har meddelt deres accept (mail er vedlagt som bilag sammen med høringsvaret). Styrelsen opfordrer dog til, at intentionen om åbenhed i friarealerne betones yderligere, herunder muligheden for at fjerne de ikke-bevaringsværdige bygninger.*

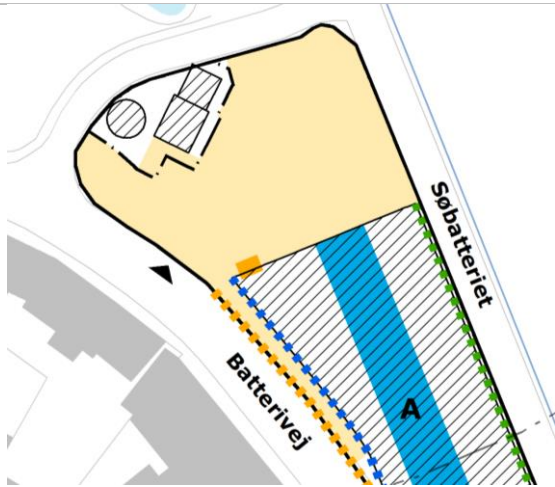
**Planafdelingen indstiller, at udlægget til parkeringsareal reduceres som vist i udsnittet af kortbilag 3 (arealanvendelse) nedenfor. På kortbilaget indtegnes også de to eksisterende bygninger, som ikke er bevaringsværdige. I redegørelsen tilføjes på s. 25 (tilføjelse markeret med fed):**

***”Øvrig eksisterende bebyggelse kan nedrives, hvilket giver mulighed for i endnu højere grad at skabe åbenhed i kigget til og fra Korsør Fæstning.”***

### RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

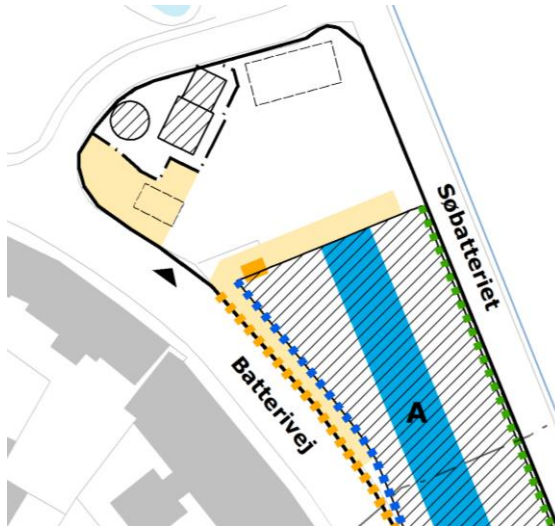
#### 1. SLOTS- OG KULTURSTYRELSEN (SLKS)

SLKS bemærker, at det i forhold til fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Korsør Fæstning er problematisk at udlægge parkeringsareal i det omfang, der er vist i lokalplanforslaget. Endelig vedtagelse af lokalplanen uden ændringer af parkeringsarealets omfang og placering kan forventes at blive påklaget.



Parkeringsareal

*ændres til:*



Parkeringsareal

Eksisterende bygninger

*Bemærkningen henviser til lokalplanens §§ 9.2 og 9.3 om henholdsvis indretning og inventar i friarealer. Slagelse Kommune vurderer på baggrund af bemærkningen samt intentionen om en høj grad af åbenhed i arealet inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, at byrumsinventar ikke kun bør forhindres i friarealet nord for byggefelt A, men også i friarealet mellem byggefelt A og havnekajen, da dette er meget synligt fra fæstningen. Til gengæld kan der godt placeres byruminventar i friarealet øst for byggefelt A (mod Batterivej), da dette vil ligge skjult bag bygningen. Angivelsen i § 9.3 af en maks. højde for byrumsinventar i friarealer inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen vurderes ud fra ovenstående at miste sin relevans. Nedenstående ændringer af bestemmelserne er drøftet med Slots- og Kulturstyrelsen, som efterfølgende har meddelt deres accept (mail er vedlagt som bilag sammen med høringsvaret).*

*Angående løst byrumsinventar (f.eks. siddemøbler) kan der i lokalplanen ikke stilles krav om, at dette skal fjernes, når det ikke er i brug, da det jf. planloven kun er muligt at regulere rent fysiske forhold. Brug og håndtering af løst inventar er således ejers ansvar. Høringsvaret er sendt til bygherre til orientering.*

**Planafdelingen indstiller**, at der i §§ 9.2 og 9.3 foretages følgende ændringer:

### **§ 9.2 Friarealer, indretning (sidste sætning)**

*”Friarealer nord for byggefeltet i delområde 1 og inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen jf. kortbilag 3 skal friholdes for byrumsinventar.”*

*ændres til:*

SLKS mener, at lokalplanens bestemmelser vedrørende indretning og inventar i friarealer indeholder en modsætning, dvs. at det er uklart om friarealer inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen skal friholdes for byrumsinventar eller ej. SLKS mener desuden, at det bør indgå i bestemmelserne, at løst byrumsinventar skal flyttes/tages ind, når det ikke er i brug.

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

### **§ 9.3 Friarealer, inventar**

*”Højden på byrumsinventar må inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen jf. kortbilag 3 ikke overstige kote 2,2. Undtaget er løst og midlertidigt inventar, som anvendes i den daglige brug af bygningerne, f.eks. stole, borde og parasoller i opholdsarealer. Løst inventar skal kunne flyttes/tages ind, når det ikke er i brug.”*

ændres til:

*”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.”*

*Kommuneplantillæg nr. 40 til Kommuneplan 2017 udlægger en ny kommuneplanramme 2.1C5. I de hidtil gældende rammebestemmelser er fastlagt en minimumsafstand på 12 m til havnebassinets kant. På baggrund af ny viden og oplysninger fra Bygningsstyrelsen om forholdene på stedet har der dog gennem hele planprocessen været arbejdet med en ændring af minimumsafstanden til 10 m. Angivelsen af en minimumsafstand på 12 m i forslaget til kommuneplantillægget kan anses for en fejl.*

**Planafdelingen indstiller**, at kommuneplantillæggets bestemmelser for det nye rammeområde 2.1C5 tilrettes, så minimumsafstanden til havnebassinets kant fastlægges korrekt til 10 m.

*Orienteringen er taget til efterretning og giver ikke anledninger til yderligere kommentarer.*

## **2. BYGNINGSSTYRELSEN (BYGST)**

BYGST bemærker, at der i forslaget til kommuneplantillægget er en bestemmelse om placering af byggelinjer, og at der angives en minimumsafstand til kajkanten på 12 m. BYGST gør opmærksom på, at der i planprocessen er arbejdet med en minimumsafstand på 10 m.

## **3. BANEDANMARK**

Banedanmark oplyser til orientering, at de ikke har bemærkninger til planforslagene.

## BILAG: BEMÆRKNINGERNE

---

Herefter følger bemærkningerne i deres fulde ordlyd. Rækkefølgen refererer til listen på side 3.



## Signe Marie Rohde

---

**Fra:** Thomas Roland <tro@slks.dk>  
**Sendt:** 29. september 2020 15:12  
**Til:** Signe Marie Rohde  
**Emne:** Kvittering for tilrettet lokalplanforslag - Kontordomicil ved Korsør Fæstning

**Opfølgningsflag:** Opfølgning  
**Flagstatus:** Fuldført

### Kvittering for tilrettet lokalplanforslag - Kontordomicil ved Korsør Fæstning

J.nr. 19/09842; Fred.nr. 3721:41

Kære Signe

Tak for det tilrettede lokalplanforslag for Kontordomicil ved Korsør Fæstning. desværre har jeg ikke meget tid til at gennemgå dokumentet, ... meget godt i materialet, men dog lige et par hurtige kommentarer:

- Parkering / Bilag 3

Som tidligere anført finder jeg det problematisk at etablere et parkeringsareal inden for beskyttelseslinjen – i hvert fald hvis dette ikke underlægges væsentlige begrænsninger (jf. tidligere mail og samtale). Når naturbeskyttelsesloven eksplicit angiver, at der ikke må opstilles campingvogne, synes det vanskeligt inden for lovens intentioner at dispensere til etablering af en hel parkeringsplads inden for beskyttelseslinjen – og meget tæt på fortidsmindet. Under henvisning til de konkrete værdier på stedet og muligheden for præcedens vil en dispensation til parkeringsplads af den angiven karakter sandsynligvis forventes af blive påklaget.

- De to med gul markerede sætninger i 9.2 hhv. 9.3 står for mig at se i modsætning til hinanden (friholdes – og en højdeangivelse?)?

#### 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 nord for byggefeltet i delområde 1 **og inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen** jf. kortbilag 3 skal friholdes for byrumsinventar.

#### 9.3 Friarealer, inventar

Højden **på byrumsinventar må inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen** jf. kortbilag 3 ikke overstige kote 2,2. Undtaget er løst og midlertidigt inventar, som anvendes i den daglige brug af bygningerne, f.eks. stole, borde og parasoller i opholdsarealer. Løst inventar skal kunne flyttes/tages ind, når det ikke er i brug.

[Sidste sætning bør endvidere ændres til: *Løst inventar skal flyttes/tages ind, når det ikke er i brug*].

Venlig hilsen

**Thomas Roland**  
**Specialkonsulent, arkæolog**

Center for Kulturarv  
Fortidsminder

Slots- og Kulturstyrelsen  
Fejøgade 1, 2. sal  
4800 Nykøbing Falster

T 33 95 42 00  
M 33 74 52 73

[tro@slks.dk](mailto:tro@slks.dk) | [slks.dk](http://slks.dk)

## Signe Marie Rohde

---

**Fra:** Thomas Roland <tro@slks.dk>  
**Sendt:** 12. januar 2021 12:52  
**Til:** Signe Marie Rohde  
**Cc:** Anja Kiersgaard  
**Emne:** Slots- og Kulturstyrelsens kommentar til ændringer af P-areal til lokalplan for kontordomicil ved Korsør Fæstning

**Opfølgningsflag:** Opfølgning  
**Flagstatus:** Afmærket

**Slots- og Kulturstyrelsens kommentar til ændringer af P-areal til lokalplan for kontordomicil ved Korsør Fæstning**  
J.nr. 19/09842; Fred.nr. 3721:41

Kære Signe

Så fik jeg lige tage mig tid til at få set på din mail med til ændringer af P-areal til lokalplan for kontordomicilet ved Korsør Fæstning. Med de angivne ændringer, synes jeg der er tale om væsentlige forbedringer, og jeg mener ikke, der vil være problemer for styrelsen, ved at acceptere det nye grundlag. Når der efterfølgende skal gives konkret dispensation til ændringer inden for beskyttelseslinjen kan der jo argumenteres med, at projektet medfører, at arealet til gengæld åbnes mere idet de to små havnebygninger fjernes. Endvidere vil det vel også hér være muligt at sætte konkrete vilkår for inventar, så arealet generelt fremstår frit og åbent (uden reklameskilte, borde/bænkesæt, "deponi" m.v.) – også selv om dette ikke kan fastlægges af planloven (men som vel godt kan angive intentioner a la anførte, således at vilkår er forudsigelige/forventelige for den kommende ansøger?).

Hvis rammerne således vil kunne sikres, som angivet, har jeg ikke yderligere indvendinger til spørgsmålet vedr. frirummets anvendelse.

Venlig hilsen

**Thomas Roland**  
**Specialkonsulent, arkæolog**

Center for Kulturarv  
Fortidsminder

Slots- og Kulturstyrelsen  
Fejøgade 1, 2. sal  
4800 Nykøbing Falster

T 33 95 42 00

M 33 74 52 73

[tro@slks.dk](mailto:tro@slks.dk) | [slks.dk](http://slks.dk)



## Signe Marie Rohde

---

**Fra:** Anja Kiersgaard <ankie@bygst.dk>  
**Sendt:** 5. oktober 2020 11:35  
**Til:** Signe Marie Rohde  
**Emne:** SFS til Korsør - afstandskrav jf plangrundlaget

**Opfølgningsflag:** Opfølgning  
**Flagstatus:** Fuldført

Hej Signe,  
jeg bliver lidt bekymret, fordi en kollega skriver, at en Juridisk Due Dilligence (undersøgelse) nævner, at der ligger en kommuneplan, som foreskriver, at der ikke må bebygges tættere på end 12 m fra kajkanten.

Det er ikke den afstand, som vi har ligget og bokset med i vores arbejde med lokalplanen. Den er 10 m.

Har vi et benspænd gemt i kommuneplanen?

Med venlig hilsen

**Anja Kiersgaard**  
Projektleder - Center for Byggeri

T +45 4170 1298 · [ankie@bygst.dk](mailto:ankie@bygst.dk)



Carsten Niebuhrs Gade 43 · 1577 København V  
T +45 4170 1000 · [www.bygst.dk](http://www.bygst.dk)

Bygningsstyrelsen er en del af Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

## Signe Marie Rohde

---

**Fra:** Christian Granzow Holm (CGHL) <cghl@bane.dk>  
**Sendt:** 9. november 2020 15:11  
**Til:** Planhøring – officielle postkasse  
**Emne:** Vedr. lokalplan 1237 med tilh. kommuneplantillæg 40, ingen Banedanmark bemærkninger (BDK ID: 1871521)  
**Vedhæftede filer:** Tunnel Marking.txt

Til Slagelse Kommune

Banedanmark har via abonnementet på Plandata fået besked om jeres fremlagte forslag til lokalplan 1237 med tilhørende kommuneplantillæg 40 for "Kontordomicil ved Batterivej i Korsør".

Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi ikke har bemærkninger til forslagene.

*Banedanmark er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om vores persondatapolitik på [banedanmark.dk](http://banedanmark.dk). Hvis du sender følsomme eller fortrolige oplysninger til os, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk)*

**Christian G. Holm**  
Studertermedhjælper  
**Banedanmark**  
Arealer & Forvaltningsmyndighed  
Vasbygade 10  
2450 København  
[cghl@bane.dk](mailto:cghl@bane.dk)  
[www.banedanmark.dk](http://www.banedanmark.dk)