

Slagelse Kommune
Byudvikling og Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør

plan@slagelse.dk

Byudvikling og Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør

T: 58 57 36 00
E: plan@slagelse.dk
W: www.slagelse.dk

Kontaktperson
Frederikke Emilie Christiansen
T: 23 62 75 40
E: freemchr@slagelse.dk

Sags-ID
eDoc 25-011891

Anmodning om lokalplan

Før Slagelse Kommune kan igangsætte arbejdet med en lokalplan, skal Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget tage stilling til sagen, bl.a. i forhold til Planlovens § 13. For at sikre det bedst mulige beslutningsgrundlag skal denne lokalplananmodning udfyldes og returneres til ovenstående adresse, gerne på mail.

OPLYSNINGER OM OMRÅDET

Lokalplanområde

Adresse(r): Bernstensgade 3, Korsør

Matr.nr.: 289a Korsør Bygrunde / 324h Korsør Bygrunde

Indtegn desuden lokalplanområdet på kortbilaget bagest!

OPLYSNINGER OM EJERFORHOLD

Ejer

Navn: Slagelse Kommune

Adresse: Rådhuspladsen 11

Postnr./by: 4200 Slagelse

Telefon: 51 44 02 20

Mail: salg@slagelse.dk

Rådgiver/ansøger (hvis ejer ikke er ansøger)

Pluskontoret Arkitekter

Klostergade 32

8000 Aarhus C

53744004

ms@pluskontoret.dk

Underskrift, ejer

Dato:

4/11-2025

Underskrift:

Jesper Søren Thomsen

Underskrift, rådgiver/ansøger

6/11-25

Mette Lyng

Ejer bekræfter, at der ansøges om planlægning for området, og at eventuel rådgiver/ansøger har adgang til arealet.

OPLYSNINGER OM PROJEKTFORSLAG (uddybende beskrivelser kan evt. vedlægges)

Forslag til lokalplanens titel

Seniorbofællesskab v. Bernstengade

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- At fastlægge en overordnet bebyggelsesplan for områdets anvendelse til seniorbofællesskab.
- At fastlægge bebyggelsens bestemmelser.
- At fastlægge omfang og placering af friarealer, stier, veje, affald og parkering.

Eventuel opdeling i faser/etaper

Ingen opdeling i faser.

Eventuel nedrivning

På matrikel 289a ligger Korsør Bibliotek. Biblioteket flytter til anden adresse. Den eksisterende bygning nedrives og grunden oprenses for forurening.

Beskrivelse af nyt byggeri

Afgrænsning:

Hele matrikel 289a og del af matrikel 324h - vist på kortbilag 1

Anvendelse:

Boligområde

Arealer:

Cirka 42 almene boliger i 2 plan med fælleshus, målrettet seniorer. Boligerne vil være i varierende størrelse, fordelt på 2, 3 og 4-værelses lejligheder.

Fælleshus: ca. 150 m²

Grundstørrelse: ca. 6700 m²

Bebyggelsesprocent: ca. 55

Parkering: 1 plads pr. bolig anlagt ved ibrugtagning.

Beskrivelse:

Bebyggelsen ønskes udført som et seniorvenligt bofællesskab med almene boliger. Bolig Korsør er bygherre.

En initiativgruppe af seniorer og borgere har formuleret et fælles værdigrundlag. Dette har til formål at udvikle og fremme et fællesskab med plads til forskellighed, danne grundlag for forskellige interesser, skabe fælles traditioner og danne ramme for en tryk senortilværelse i egen bolig. Kerneværdierne er lyst til aktivt fællesskab, respekt for forskelligheder, tilknytning til

Beskrivelse af udearealer

lokalområdet, samt økonomisk, miljømæssig og social bæredygtighed.

En nedsat interessegruppe vil sammen med rådgiver og Bolig Korsør arbejde med at få implementeret værdierne i udformningen af bebyggelsen.

Bebyggelsen udlægges i en bynær kontekst, hvor at man gennem stiforløb trækker Korsør Bypark ind i boligområdet. Der kobles til bytorvet gennem fælleshusets placering og den nære by inviteres ind imellem husene.

Boligerne udlægges i en sammenhængende rækkehusstruktur i 2 etager, i forskellige boligstørrelser, med henblik på god tilgængelighed og nem vedligeholdelse. Antallet af boliger er fastlagt ud fra ønsket om at skabe en bynær, robust, moderne og social bæredygtig bebyggelse med potentiale til at tiltrække beboere bredt fordelt fra 50 år og op efter.

Fælleshuset placeres i stueetagen ved parkeringspladsen og bytorvet. Denne udadvendte placering giver fornyet liv til bytorvet og mulighed for et godt samspil med byområdets borgere og handelsdrivende. Fælleshuset indrettes med køkken og opholdsrum/samlingssal til forskellige aktiviteter som fælles madlavning, værksteds- aktiviteter, motion, foredrag og lignende. Derudover indrettes et gæsteværelse til fælles brug.

Bebyggelsen fremstår i et klassisk nordisk bygningsudtryk i robuste materialer og med enten altaner eller små haver.

Boligerne orienteres så der til hver bolig er private uderum i form af terrasse eller altan og med gode udsigts- og solforhold.

Bebyggelsen placeres i sammenhæng med omgivende byområde, Korsør Bypark og havnen, og åbner sig op mod byen mod nord og mod havneområdet i syd.

En offentlig sti for fodgængere forbinder havneområdet mod syd med byområdet mod nord og med byparken mod øst.

Fælleshusets placering på kanten af bytorvet vil binde by og seniorbofællesskab sammen både visuelt og funktionelt, idet fx udendørs fællesaktiviteter kan foregå på tværs. For eksempel vil seniorbofællesskabet kunne indrette nogle aktivitetsskots mellem husene i form af motionsredsskaber som hele byen kan have glæde af etc.

Bebyggelsens udearealer beplantes med et varieret plantevalg af blomstrende og bærsættende arter af hjemmehørende karakter. Udearealerne vil fremstå naturlige og frodige, dog med et vist plejeniveau for at opretholde kvalitet og kontinuitet i beplantningen.

De private terrasser skal afskærmes let af lav beplantning mod naboer og omgivelserne, men uden at fremstå tillukkede. På samme måde skal de fælles udearealer fremstå med åben karakter.

Beskrivelse af adgangsforhold (veje/stier)

Vejadgang sker via Bernstengade, hvor bebyggelsen og bytorvet møder hinanden.

Parkeringsarealet placeres mod Bernstengade som buffer mod bebyggelsen og byen. Der indrettes 1 p-plads pr. bolig, inklusiv det påkrævede antal pladser til handicapparkering.

2 affaldspladser placeres med adgang fra Gl. Banegårdsplads/Bernstengade.

Bebyggelsen indrettes med interne stiforbindelser mellem parkeringsplads, boliger og fælleshus. Stier og veje udføres med hensyn til tilgængelighed og med belysning. Tværgående og langsgående stiforbindelser gennem bebyggelsen vil sikre offentlig adgang mellem byen, Korsør Bypark, byområdet og havnen.

Beskrivelse af miljøtiltag, f.eks. LAR

Varmeforsyning:

Den nye bebyggelse forventes at blive forsynet med fjernvarme fra SK Forsyning.

Forurening:

Der er registreret omfattende forurening på grunden.

Klimatilpasning:

Regnvand håndteres og forsinkes om muligt på overfladen i form af regnbæde, grøfter, bassiner - tiltag der vil understøtte udearealernes naturlige karakter. Der vil blive udarbejdet en vandhåndteringsplan.

Genbrug af byggematerialer:

Projektet er i en indledende fase, og der er endnu ikke foretaget en fuldstændig registrering af de byggematerialer, som fremkommer i forbindelse med den planlagte nedrivning. Det er dog en klar målsætning, at projektet vil tilstræbe genbrug af alle materialer, som vurderes at være i en miljømæssig, funktionel og æstetisk forsvarlig stand.

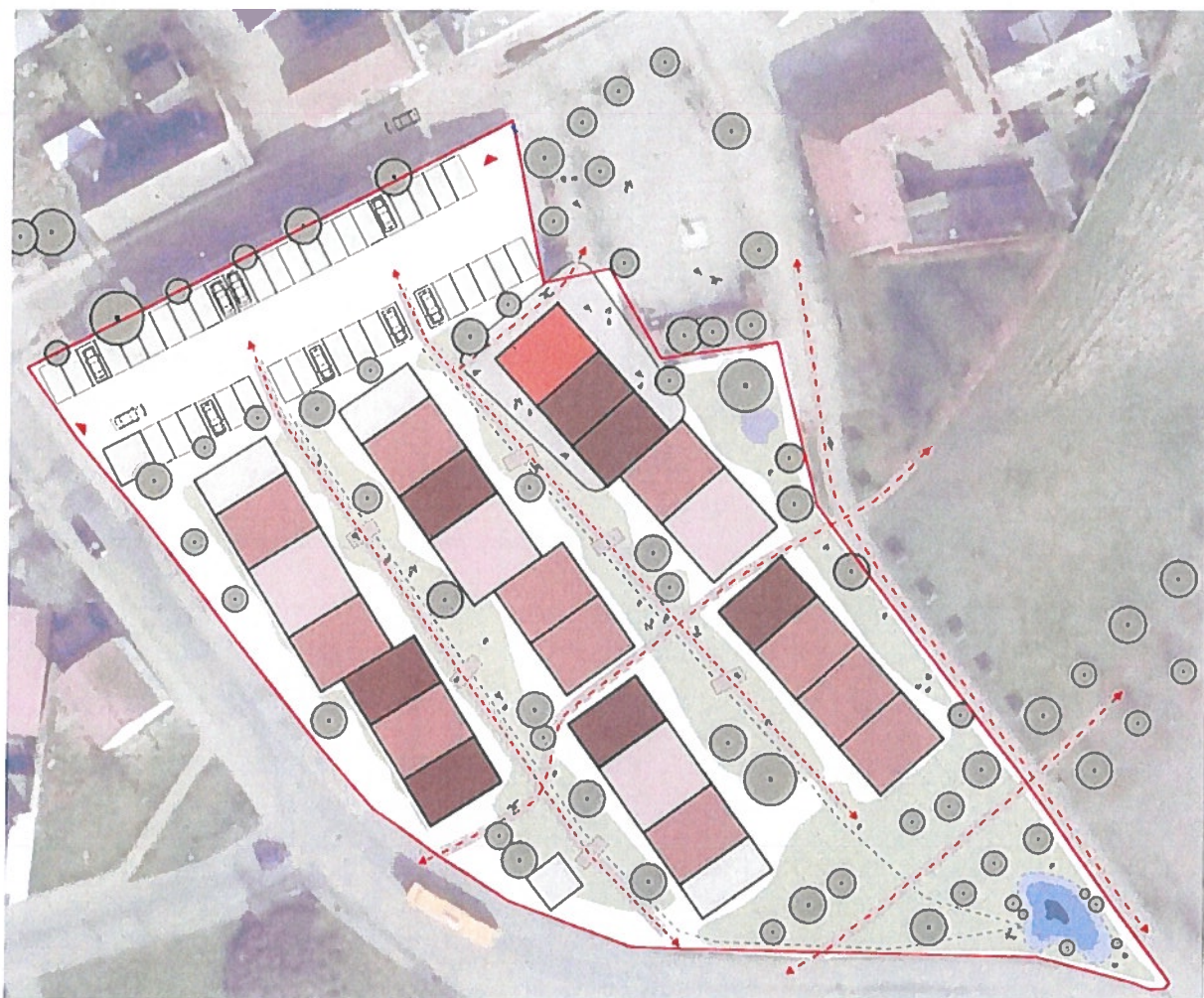
Der vil i den videre projektering blive gennemført en tilstandsvurdering af de eksisterende bygningsdele med henblik på at identificere genbrugspotentiale. Materialer som fx vinduer, døre, dele af tagkonstruktioner, bjælker vil blive vurderet for mulig genanvendelse i det nye byggeri, eksempelvis i fællesfaciliteter, udendørs opholdsarealer eller sekundære bygninger.

Genbrugte materialer vil blive anvendt i overensstemmelse med gældende lovgivning og tekniske krav, herunder Bygningsreglementet og Affaldsbekendtgørelsen.

Nedrivningsprojektet vil dokumentere materialernes egenskaber og restlevetid, Bolig Korsør vil anmode Slagelse kommunen om at der vil blive udarbejdet en plan for selektiv nedrivning og håndtering af genbrugsmaterialer som en del af den samlede miljøprofil ifm. nedrivningen af biblioteket.

Formålet er at fremme en bæredygtig og cirkulær tilgang til byggeri, hvor ressourcer udnyttes bedst muligt, og affaldsmængder minimeres.

KORTBILAG (indtegn afgrænsningen af lokalplanområdet)



SUPPLERENDE OPLYSNINGER (udfyldes af Slagelse Kommune)

Lokalplan-ID (nyt lokalplannummer)

Kommuneplan, rammeområde

Evt. konflikter ift. kommuneplan

Skal der udarbejdes kommuneplantillæg?

Evt. gældende byplanvedtægter eller lokalplaner

Vil lokalplanarbejdet medføre bistand fra eksterne rådgivere – og i så fald, hvilke?

Hvilken bistand til lokalplanarbejdet forventes ansøger at yde (jf. Planloven, § 13, stk. 3)?