

LOKALPLAN NR. 1314

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

SENIOREGNEDE BOLIGER VED BERNSTENSGADE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2026



HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen fastlægger rammerne for opførelse af op til 42 senioregnede boliger ved Bernstengade i Korsør. Boligerne opføres i varierende størrelser og i 2–3 boligetager, herunder én bygning med fælles tagterasse til ophold for beboerne.

Området udvikles som et bofællesskab med fælleshus, høj tilgængelighed og grønne opholdsarealer, der understøtter fællesskab. Interne stier sikrer god intern fremkommelighed samt offentlig adgang gennem området.

Der etableres parkering og affaldsløsninger, integreret i området. Vejadgang sker fra Bernstengade og Revvej.

Området indpasses i den bynære kontekst med stiforbindelser til blandt andet Korsør Bypark og den Gamle Banegårdsplads. Udearealerne udformes med varieret beplantning og fælles opholdsarealer.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i 8 ugers offentlig høring i perioden fra den 3. juli 2026 til den 28. august 2026.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 28. august 2026.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan

Dahlsvej 3

4220 Korsør

E-mail: plan@slagelse.dk



BERNSTENSGADE, KORSØR



Indholdsfortegnelse

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 UDSEENDE	12
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	15
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	17
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	18
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	19
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1314.....	21
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	22
BILAG 1: MATRIKELKORT	36
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	37
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	38
BILAG 4: BEPLANTNINGSPRINCIPPER	39
BILAG 5: SKYGGEDIAGRAM.....	46
BILAG 6: KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20	47
BILAG 7: MILJØVURDERINGSSCREENING.....	53

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, set fra sydlig side, med kig op mod Halsskovvej og Bernstengade.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024) 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 i form af tæt-lav- og etage-bebyggelse,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder inddeling af delområder, vejadgang samt placering og omfang af bebyggelse, friareal og parkeringsareal,
- 1.3 at sikre passager mellem lokalplanområdet og de tilstødende områder og Halsskovvej,
- 1.4 at fastlægge principper for bebyggelsens udformning, således at den har samspil med den omgivende by, havnemiljø og bypark,
- 1.5 at sikre at lokalplanområdet udvikles i overensstemmelse med visionerne i Udviklingsplan Korsør.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav Korsør Bygrunde

Del af 289a, 324h, 289e og 7000az.

Lokalplansområdet areal er 6554 m²

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1-4 som vist på kortbilag 2.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområde 1 anvendes til parkering.

3.2 Anvendelse, delområde 2

Delområde 2 anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse.

Anvendelse, delområde 3

Delområde 3 anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse, med fælleshus i stueetagen.

Anvendelse, delområde 4

Delområde 4 anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Der må ikke udstykkes indenfor lokalplanområdet.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

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 5.3

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.

Ad 5.4

Der er foretaget en konkret vurdering af projektet, hvor der er lagt vægt på områdets meget bynære placering med kort afstand til servicefunktioner, detailhandel og kollektiv transport. Hertil kommer bygherres erfaring med målgruppen, som typisk har behov for maksimalt én parkeringsplads pr. bolig. På denne baggrund vurderes en reduceret parkeringsnorm at være hensigtsmæssig og i overensstemmelse med de faktiske parkeringsbehov.

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Bernstensgade og Revvej som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Tilgængelighed

I lokalplanområdet skal sikres at alle boligers primære indgange kan gøres tilgængelige i terræn eller via elevator til 1. og 2. sals plan.

Fortove og stier skal udføres i materialer, der er egnet til færdsel for dårligt gående og personer med handicap. Niveauforskelle skal udlignes uden stejle hældninger og trin.

STIER

5.3 Stier

Der udlægges areal til en 2 m bred sti som vist i princippet på kortbilag 2.

Stien anlægges med en stibelægning på mindst 1,5 m og rabat til hver side.

PARKERING

5.4 Parkering

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2.

For hele lokalplanområdet skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig, samt udlægges areal til 0,5 parkeringsplads pr. bolig.

Parkeringspladserne udlægges i henhold til vejreglerne med en bredde på 2,6 meter og en længde på 5 meter.

Parkeringsarealerne skal placeres mod Bernstensgade og Revvej, som vist på kortbilag 2

5.5 Cykelparkering

Der udlægges areal til cykelparkering som vist i princippet på kortbilag 2.
For delområde 2 og 3 udlægges der min. 1 stk. cykelparkering pr. bolig.

5.6 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal min. 3 parkeringspladser udformes til handicap-parkeringspladser.

Heraf skal min. 1 handicapparkeringsplads have et brugsareal på 4,5 m x 9 m af hensyn til mini-busser med lift bagpå.

Handicapparkeringspladser placeres så tæt som muligt på de primære adgangsveje og indgange, og med let og uhindret adgang via hovedstierne.

BEFÆSTELSE

5.7 Befæstelse

Veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

Ad 5.7

Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men der skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Tekniske installationer og bygningsdele til f.eks. udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme. Dette skal afskærmes med beplantning eller lamelpaneler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal tilpasses bebyggelsen i området, og skal placeres i terræn ifm. bygning, sekundær bebyggelse eller lign.

6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende kloaknet jf. Slagelse kommunes spildevandsplan.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

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

Dele af byggefelterne som ikke anvendes til bebyggelse, må anvendes til opholds- og friarealer, regnvandshåndtering, vejføring, parkering og stier.

Ad 7.2

Disse bestemmelser skal sikre, at bebyggelsen udformes efter de principper der er vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

7.2 Bebyggelsesprincipper, generelt

Bebyggelsesprocenten for etageboliger må ikke overstige 60 % for området som helhed.

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav boliger må ikke overstige 50 % for området som helhed.

Ny bebyggelse, herunder sekundære bygninger, må kun opføres i en afstand på mindst 1,0 m fra skel mod torvet (matr.nr. 289e) og mindst 2,5 m fra alle øvrige skel.

7.3 Bebyggelsesprincipper for delområde 2

Inden for delområde 2 må ny bebyggelse kun opføres som etageboliger.

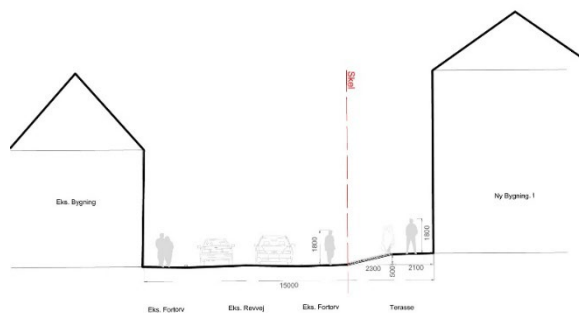
For bygningen langs med Revvej kan bygningen laves med udnyttet tagetage med tagterrasse og teknikdepot, som vist i princippet på figur 1 og 2.

7.4 Bebyggelsesprincipper for delområde 3

Inden for delområde 3 må ny bebyggelse kun opføres som etageboliger, med fælleshus i stueplan, som vist i princippet på figur 3 og 4.



Figur 1. Bygning i delområde 2



Figur 2. Principielt snit mod Revvej ved bygning i delområde 2

7.5 Bebyggelsesprincipper for delområde 4

Inden for delområde 4 må ny bebyggelse kun opføres som tæt-lav boliger med adgang fra stueplan.

7.6 Mindre, sekundære bygninger

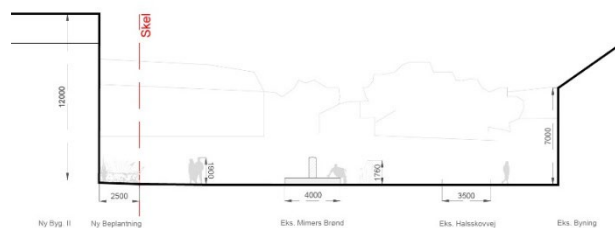
Redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefeltterne.

7.7 Bygningsfremspring

Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må tilbage-/fremrykkes op til 1,6 m.



Figur 3. Bygning i delområde 3 med fælleshus i stueplan



Figur 4. Principielt snit mod Torvet, ved bygning i delområde 3

OMFANG

7.8 Omfang

Der må maksimalt opføres 42 boliger med tilhørende fælleshus, indenfor lokalplanafgrænsningen.

7.9 Etager

Delområde 2

Bygninger i delområde 2 må maksimalt opføres med 3 bolig-etager.

Bygninger placeret langs Revvej må opføres i 4 etager, med 3 bolig-etager samt 1 etage til tagterrasse og depot/teknik.

Delområde 3

Bygninger i delområde 3 må maksimalt opføres i 2 etager, med fælleshus i stueplan.

Delområde 4

Bygninger i delområde 4 må maksimalt opføres i 2 etager.

7.10 Bygningshøjde

Delområde 2

Bygningshøjden må maks. være 13,5 m målt fra niveauplan.

Mod Revvej må bygningshøjden maks. være 14,5 m målt fra niveauplan.

Delområde 3

Bygningshøjden må maks. være 10,5 m målt fra niveauplan.

Delområde 4

Bygningshøjden må maks. være 9,5 m målt fra niveauplan.

7.11 Facadehøjde

Delområde 2

Facadehøjden må ikke overstige 10,5 m.

Ad 7.9

Se bilag 5 for skyggediagrammer.

Ad 7.10

Fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Ad 7.11

Facadehøjden måles fra terræn eller niveauplan fastsat for bygningen til overkant af murkrone.

Mod Revvej må facadehøjden ikke overstige 11,5 m.

Delområde 3

Facadehøjden må ikke overstige 7,5 m.

Delområde 4

Facadehøjden må ikke overstige 6,5 m.

7.12 Husdybde

Husdybden må maks. være 12,5 m inkl. altaner og altangange. Dette gælder ikke elevator og trappetårne.

7.13 Mindre bygninger

Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres garager, carporte, udhuse og andre lignende småbygninger med et større bebygget areal end 50 m² for hver bygning. Det samlede bebyggede areal af mindre bygninger må ikke overstige 300 m².

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FARVER

8.1 Farver

Facader, vinduer og døre må kun udføres i udvalgte jordfarver samt deres blanding med sort og hvid.

Udvalgte jordfarver defineres iht. bemærkningen.

Ad 8.1

Udvalgte jordfarver. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.



Brændt umbra



Lys brændt umbra



Berliner/Pariserblå



Dodenkopf

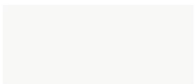


Lys dodenkopf



Oxydsort (varm)

LOKALPLAN NR. 1314 | KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20 || FORSLAG

		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt
		
Grønjord	Lys grønjord	

Materialevalg

8.2 Facader, boliger

Bebyggelsens facader (delområde 2, 3 og 4) kan opføres både som lette og tunge, og som en kombination af disse.

Tunge facader kan udføres f.eks. som murede i teglsten, teglblokke, med eller uden puds. Beton må ikke anvendes som facadeudtryk.

Lette facader kan udføres som træbeklædning, skærmtegl, skiffer eller profileret metalplade. Facadeplader i stenuld, træbeton og stenkompisit må kun anvendes på mindre synlige steder, som f.eks. udvendige lofter.

8.3 Facader, fælleshus

Fælleshuset, placeret i stueniveau i delområder 3, skal adskille sig facademæssigt fra boligfacaderne, og må ikke opføres med samme facadeudtryk som boligerne. Fælles huset skal i sit udseende skille sig tydeligt ud fra boligerne.

For forsamlingslokalet i fælleshuset gælder, at min. 30 % af lokalets facade skal være glasareal.

8.4 Sekundær bebyggelse

Carporte, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger udføres som lette konstruktioner, evt. med mos/sedum tage.

TAGE

8.5 Tagform

Tag skal udføres som saddeltage med en hældning på minimum 25° i forhold til det vandrette plan. I delområde 4 kan der tillige udføres tage med ensidig taghældning med maks. taghældning på 20° i forhold til det vandrette plan.

8.6 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres som teglsten, skiffer, eller metalprofil tag. Profileret metalplade med teglstenslook må ikke anvendes.

8.7 Tagmaterialer, genskin

Tagmaterialer må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

8.8 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage/levende tage.

Ad 8.7

Glansskalaen går fra 0 (helmat) til 100 (helblank).

Ad 8.8

Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og op-suger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.

VINDUER

8.9 Vinduer

Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

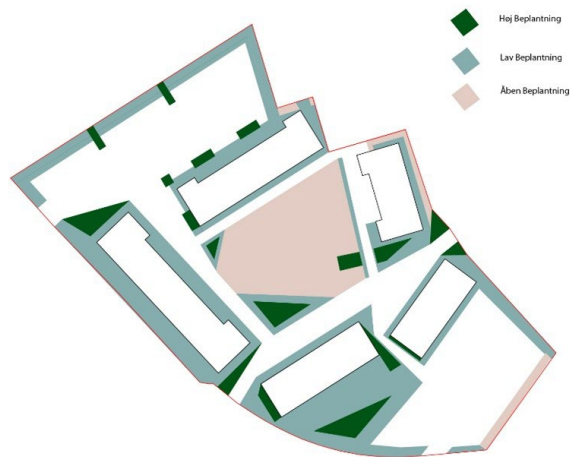
BEPLANTNING

9.1 Friarealer

Min. 15 % af det samlede grundareal skal udlægges til fælles friarealer. Arealerne udformes som rekreative grønne arealer omkring byggefeltene, som illustreret i princippet på kortbilag 3.

9.2 Beplantning

Der er udarbejdet beplantningsprincipper for lokalplan, men hensyntagen til jordbundsforhold, tørketolerante arter og højder i beplantningen. Se bilag 4.



Figur 5. Beplantningsdiagram

Ad 9.3

Beplantningen kan udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse.

9.3 Bevaringsværdige træer

Træerne inden for friarealet, som er markeret på kortbilag 2, skal bevares.

HEGN

9.4 Hegn, generelt

Der må ikke opføres hegn i skel langs lokalplanområdets ydre afgrænsning.

Der må dog opføres levende hegn til afgrænsning mellem og omkring private haver og terrasser. For delområde 2, og 4 gælder særlige bestemmelser som angivet nedenfor.

Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på den indvendige side, dog med en højde, der ikke overstiger højden af det levende hegn i fuldt udviklet stand.

9.5

Hegn, delområde 2

I delområde 2, hvor terrasserne vender mod Revvej, må der opføres hegn til afgrænsning mod Revvej i vest med en maksimal højde på 1,5 m.

Der må endvidere opføres hegn til afgrænsning mellem naboterrasser med en maksimal højde på 1,8 m.

Hegn mod Revvej og mellem naboterrasser skal etableres som levende hegn.

9.6

Hegn, delområde 4

I delområde 4, hvor terrasserne vender mod et parkeringsareal i syd, må der opføres hegn til afgrænsning mod parkeringsarealet med en maksimal højde på 1,5 m.

Der må endvidere opføres hegn til afgrænsning mellem naboterrasser med en maksimal højde på 1,8 m.

Hegn mod syd og mellem naboterrasser skal etableres som levende hegn eller som fast hegn.

TERRÆNREGULERING

9.7 Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes ud fra en helhedsbetragtning af Slagelse Kommune.

9.8 Terrænregulering, handicap

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

Ad 9.7

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tilagt eller udgravet), kræver en dispensation fra Slagelse Kommune.

Ad 9.9

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Ad 9.11

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

Generel kommentar

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

9.9 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.

9.10 Lyskilder, størrelse

Lyskilder må maksimalt have en højde på 4,5 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.11 Regnvand

Regnvandsafstrømningen for hele lokalplanområdet skal forsinkes til 2 l/s/ha, inden tilslutning til offentligt kloaksystem. Regnvand skal håndteres jf. Slagelse kommunes til enhver tid gældende spildevandsplan.

Det er tilladt at etablere regnvandsbassiner inden for det fælles friareal, til forsinkelse af regnvand.

Forsinkelse af regnvand kan suppleres med yderligere LAR-tiltag, f.eks. grøfter og regnvandsbede. Nedsivning tillades ikke.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det til enhver tid gældende kloaksystem jf. Slagelse Kommunes spildevandsplan.

10.2 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang, stier og parkering er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens §5.

10.3 Regnvand

- a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- 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.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regnvand jf. §9.11.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Eksisterende lokalplaner

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1314 ophæves lokalplan 1253 – Boligbebyggelse i Korsør Bypark, for det område, der er omfattet af lokalplan 1314.

SERVITUTTER

11.2 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1314 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 289a og 289e, Korsør Bygrunde
Tinglyst: 28.10.1912
Titel: Dok om forbud mod bebyggelse mv
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 289a og 289e, Korsør Bygrunde
Tinglyst: 11.08.1913
Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 12.1

I indsigelsesperioden er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Ad 12.2

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.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

12.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024).

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. En byggetilladelse, der er udstedt før planforslaget bliver offentliggjort, berøres ikke. Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 3. juli 2026 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 3. juli 2027.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.2 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. 572 af 29. maj 2024).

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.

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 1314

Lokalplan 1314 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 24. juni 2026.

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 1314's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplansområdet er beliggende på det tidligere industriområde, som historisk udgjorde en del af jernbanearealet og den gamle færgehavn og dermed var et centralt knudepunkt for forbindelserne på tværs af Danmark. I dag rummer grunden Korsør Bibliotek og grænser op til det grønne Kulturspor, der markerer de tidligere jernbanespor, samt til Korsør Bypark, som er byens største sammenhængende grønne område.



Foto fra slutningen af 1930'erne, som viser de tidligere jernbanespor og støberiet ved biblioteksgrunden



Luftfoto som viser lokalplanområdet i dag

Det eksisterende bibliotek er en bygning fra 1968, som er vanskelig at ombygge og tilpasse fremtidige behov. Udviklingsplanen for Korsør, der blev godkendt i 2025, peger samtidig på potentialet for at samle byens kulturinstitutioner for at skabe bedre synergier og mere tidssvarende faciliteter. På den baggrund er det besluttet at flytte Korsør Bibliotek og Borgerservice til nye lokaler i Korsør Kulturhus, hvilket frigør grunden til boligudvikling.

Udviklingsplanen har generelt haft stor betydning for udarbejdelsen af nærværende lokalplan og har været styrende for beslutningen om at anvende området til bynære, mindre boliger med særligt fokus på seniorsegmentet.

Formål

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelsen af 42 senioregnede boliger. Udviklingen skal samtidig sikre åbne, tilgængelige og grønne udearealer, hvor stiforbindelser skaber god sammenhæng mellem lokalplansområdet, Byparken, Halsskovvej og de omkringliggende bydele. Lokalplanen understøtter visionerne i udviklingsplanen ved at styrke adgangen til byens grønne og blå kvaliteter og ved at skabe attraktive opholdsmiljøer, som inviterer beboerne til fællesskab. Samtidig ønskes der et samspil mellem områdets Fælleshus, der grænser op til Torvet ved Halsskovvej, som er offentligt tilgængeligt. Området skal desuden rumme velfungerende tværgående forbindelser for gående og cyklister, for både områdets beboere, samt andre borgere i Korsør.

Områdets udformning skal sikre, at Kultursporet fra de tidligere jernbanespor fortsat fremstår som et markant og sammenhængende element i bybilledet, blandt andet gennem tydelig markering af træerækker og forløb.

Indhold

Lokalplanen fastlægger den overordnede struktur for den fremtidige bebyggelse på den tidligere biblioteksgrund samt for områdets fælles friarealer, parkering, stier, veje og renovationsforhold. Bebyggelsen skal placeres som angivet på kortbilag 2 og vil bestå af etageboliger mod nord og vest samt en 2-etagers rækkehusbebyggelse mod syd. Etageboligen langs Revvej vil kunne etableres med en tagterasse, til glæde for beboerne. I det østlige hjørne, ud mod Torvet, indrettes et fælleshus med boliger på 1. sal. Parkering placeres både i den nordlige og den sydlige del af området, og interne stiforbindelser sikrer adgang mellem boliger, parkeringsarealer og det omkringliggende byområde, jf. kortbilag 2.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Udsnit fra udviklingsplanen – et fremtidsbillede over Halsskov

De grønne arealer skal etableres med en varieret beplantning, herunder grupper af træer, buske og stauder. Beplantningen skal udføres i overensstemmelse med de beplantningsprincipper, der er illustreret i bilag 4, for at sikre en varieret opbygning med både høj, åben og lav beplantning. Bilaget indeholder desuden en artsliste med plantearter, der er egnede til områdets ønskede udtryk og jordbundsforhold.

Udviklingsplan Korsør 2025

I 2025 blev udviklingsplanen for Korsør, *"Byens Plan – Sammen om Korsør"*, politisk vedtaget. Planen beskriver den ønskede udvikling af byen over de kommende 15–20 år med særligt fokus på at styrke forbindelserne og adgangen til byens blå og grønne områder. Denne udviklingsplan har været et centralt grundlag for udarbejdelsen af nærværende lokalplan og har bidraget væsentligt til udformningen af bebyggelsesplanen og de overordnede principper for områdets disponering.

Lokalplansområdet ligger samtidig i nærheden af flere af de indsatser, som udviklingsplanen peger på som væsentlige at realisere på kort sigt. Det omfatter bl.a. en cykel- og gangbro mellem Korsør og Halsskov, en omdannelse af Halsskovvej til en grøn boliggade samt etableringen af en kyststi og et grønt landskabsbånd fra Byparken langs kysten mod Kruusminde. Udviklingsplanen fremhæver desuden behovet for flere bynære boliger, især i form af tæt-lav eller etageboliger målrettet seniorer, for at understøtte boligrotation i Korsør.

Kommuneplan 2022

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanen forholder sig til følgende retningslinjer i Kommuneplan 2022:

1.1.4 Befolkningens adgang til friluftsarealer skal fremmes. Grønne områder og forbindende stier skal være en del af byudlæggene.

1.1.5 Udlæg af arealer til byudvikling skal ske under hensyntagen til, om det pågældende areal forventes påvirket af forøget havspejl eller øget nedbørsintensitet. Ved byudvikling skal det sikres, at håndtering af regnvand sker i overensstemmelse med spildevandsplanen, og at der udlægges de nødvendige arealer til anlæg til tilbageholdelse af regnvand. Ved lokalplanlægning

skal sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt og i størst muligt omfang blive en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området.

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

1.2.4 I nye boligområder skal adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. (...) Ved nye områder til tæt-lave boliger skal mindst 15 % af områdets samlede grundareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.

1.2.5 Udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye, større boligområder.

4.2.7. Afstrømningen af regnvand til det offentlige kloaksystem skal som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, men skal dog vurderes i hvert enkelt konkret projekt.

10.3.1 Forhold vedrørende parkering i købstæderne skal overholde Slagelse Kommunes Parkeringsstrategi.

Generel ramme

2.1 Bolig: Grundstørrelse og bebyggelsesprocent

Med kommuneplanen åbnes der generelt op for, at de bebyggelsesprocenter, der indgår i de gældende bygningsreglementer, skal kunne benyttes. Generelt er bebyggelsesprocenten for fritliggende enfamiliehuse på 30, for tæt-lav er den 40, og for etagebebyggelser 60. Boligbebyggelser i centerområder må have en højere bebyggelsesprocent for at give muligheder for fortætning.

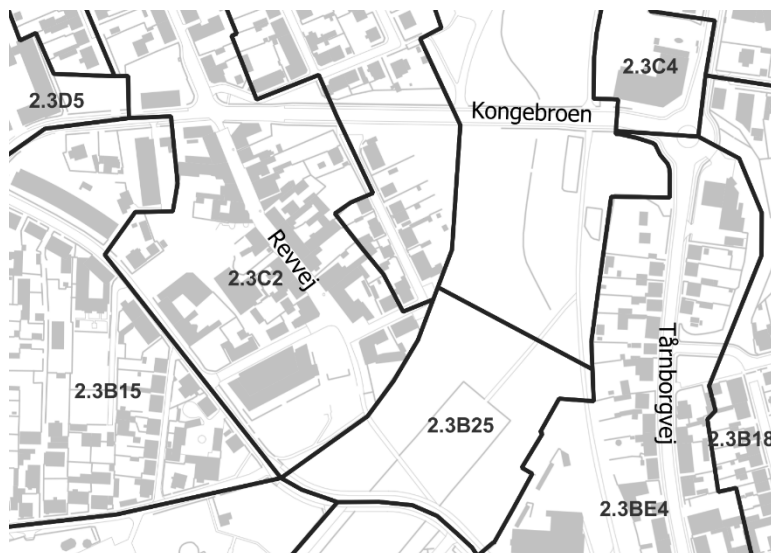
2.3 Regnvandshåndtering

Ved byudvikling, nye bygge- og anlægsprojekter eller hvor arealanvendelse ændres, skal der i forbindelse med lokalplanlægning ske en vurdering af, om området kan indeholde løsninger til aflastning af kloaksystemet, og om regnvand kan håndteres på anden vis end ved afledning under jord (i kloakker).

I nye boligområder samt byomdannelsesområder skal udnyttelse af overfladevand så vidt muligt indgå som rekreative elementer.

Bolig politikkens principper for boligudvikling

Målgruppen – de etablerede: For at tilgodese en del af det ældre segment i denne målgruppe, er det også vigtigt, at der bygges rækkehuse med variation i boligstørrelser, således at der også opføres mindre rækkehuse i kombination med de større rækkehuse eller helt andre boligtyper. På den måde sker der en blanding i beboersammensætningen, som kan være med til at skabe nye fællesskaber.



Eksisterende kommuneplanrammer for området – 2.3C2 og 2.3B25

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler to rammeområder, 2.3C2 og 2.3B25.

For 2.3C2 gælder:

Plannummer: 2.3C2

Rammenavn: Halsskov bymidte

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Lokalcenter

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 60% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2,5 etage og 12,5 m

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksførmål: 3.000 m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 1.200 m², udvalgsvarer 3.000 m². Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 800 m², udvalgsvarer 600 m². Udendørs opholdsarealer: 50% af boligetageareal og 20% af erhvervsarealet. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

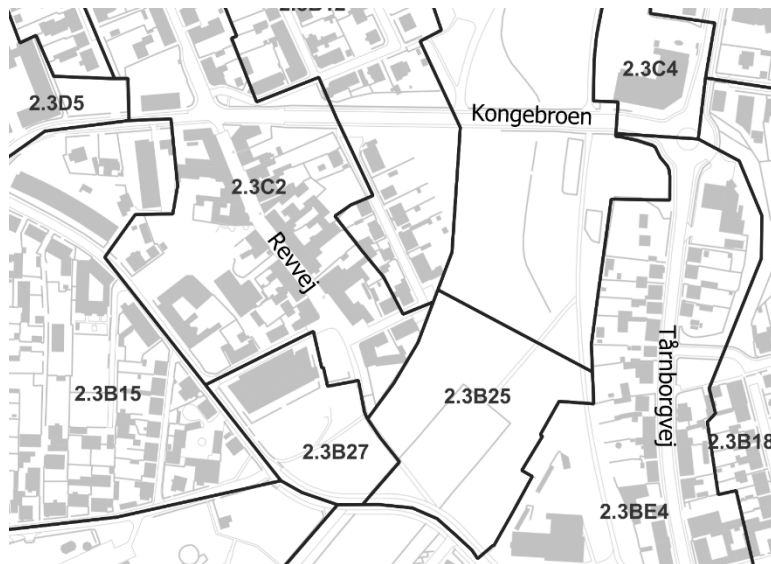
For 2.3B25 gælder:

Plannummer: 2.3B25

Rammenavn: Gammel baneterræn/Bypark

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde



Ny Kommuneplanramme 2.3B27 – Boliger i det gamle bibliotek

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent:

Tæt-lav boligbebyggelse – 30% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1,5

Etageboligbebyggelse – 60% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3

Øvrige bestemmelser: Etageboligbebyggelse må kun etableres ud mod Gamle Banegårdsplads. Der skal være stiforbindelse gennem området, så offentlighedens adgang gennem parken sikres, og så forbindelsen mellem parken og havnen fastholdes. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Lokalplan 1314 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 2.3C2 og 2.3B25, vedrørende maks. etager, højde og bebyggelsesprocent for tæt-lav boligbebyggelse. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan, som tillader at der for etageboligbebyggelse bygges i maks. 3 boligetager, samt yderligere 1 etage med tagterrasse, og depot/teknik, og i maks. 13,5 m bygningshøjde.

For tæt-lav boligbebyggelse gælder der at bebyggelsesprocenten maks. må være på 50 %, og at der bygges i maks. 2 etager og 9,5 m højde.

Kommuneplantillæg nr. 20

For kommuneplantillæg nr. 20 gælder:

Plannummer: 2.3B27

Rammenavn: Boliger i det gamle bibliotek

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent:

Etageboliger – 60 % beregnet ud fra området som helhed

Maks. Etageantal og højde: 4 (3 boligetager samt 1 etage til tagterrasse og teknik/depot) og 13,5 m

Tæt-lav boliger: 50 % beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 og 9,5 m

Kommuneplantillægget er at finde på side 47.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er delvist omfattet af en eksisterende lokalplan: Lokalplan 1253 – Boligbebyggelse i Korsør Bypark.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er beliggende i bydelen Halsskov og grænser mod syd op til Byparken og det tidligere baneterræn, som udgør en større sammenhængende, åben flade. Mod nord, øst og vest ligger eksisterende boligområder bestående af en blanding af villaer, byhuse og etageboliger i op til tre etager.

I områdets nordvestlige hjørne ligger Torvet, hvorfra Halsskovvej udspringer og fortsætter mod nord. Området omkring Halsskovvej er udpeget som centerområde og rummer en blanding af boliger og mindre butikker, dog med boliger som den dominerende anvendelse.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger ud mod de befærdede veje Revvej og Gl. Banegårdsplads, som begge giver vejadgang til området. I den nordlige afgrænsning udspringer Bernstengade fra Revvej og fortsætter mod øst, hvor den forbindes med Rolighedsvej, der ender som blind vej.

Kollektiv trafikbetjening

Der er et busstoppested i lokalplanområdets nordvestlige hjørne, "Biblioteket (Revvej)", som ligger ud mod Revvej. Stoppestedet betjenes af buslinje 901 med forbindelse til Korsør Station.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger inden for Broskolens skoledistrikt. Skolen er beliggende omkring 1 km fra lokalplanområdet. Inden for ligeledes 1 km findes Slagelse Dagpleje, en daginstitution og tre private dag- og pasningstilbud.

Landskabelige og rekreative forhold

Det tidligere opmarchareal er markeret som byrum på begge sider af Gl. Banegårdsplads og således også tæt på lokalplanområdet. Byrummet defineres af en grusbelægning og stringente rækker af mindre træer. Generelt fremstår området åbent med en høj grad af landskabsbearbejdning. Via stier er området godt forbundet med omgivelserne.

Servitutter

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

Matr.nr. 289a og 289e, Korsør Bygrunde

Tinglyst: 28.10.1912

Titel: Dok om forbud mod bebyggelse mv

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 289a og 289e, Korsør Bygrunde

Tinglyst: 11.08.1913

Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

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.

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

Inden for lokalplanområdet er der registreret en jordforurening på vidensniveau 2, jf. Jordforureningsloven, (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017). Jordforureningen stammer fra en tidligere lossepladsaktivitet og omfatter langt størstedelen af lokalplanområdet. Planlægningen af byggeri på arealet er rettet mod, at Slagelse Kommune kan meddele en § 8 tilladelse, jf. Jordforureningsloven, (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017). I forbindelse med gennemførelse af byggeprojekter skal de meddelte vilkår opfyldes.

Området er endvidere omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Inden for det områdeklassificerede areal skal det sikres at den øverste 0,5 meter på ubefæstede 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 eller bruger på ny sikre, at den øverste 0,5 meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Hvis der konstateres uforudset og anden forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017). 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 er ikke beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Kystforhold og klimatilpasning

Lokalplanområdet omfatter kystnært areal i byzone, jf. planlovens § 16, stk. 4. Området er placeret mellem eksisterende bebyggelse med blandede boligtyper og et spænd i bygningshøjde mellem 1,5 og 3 etager. Lokalplanen giver mulighed for at opføre hhv. 2 og 4 etager. Tættest mod kysten tager randbebyggelsens skala, form og materialitet udgangspunkt i den bymæssige kontekst. Den planlagte bebyggelse vurderes derfor ikke i væsentlig grad at påvirke

den visuelle oplevelse fra kysten.

Lokalplanområdet er nationalt udpeget som risikoområde for oversvømmelser og omfattet af klimazone for oversvømmelse. Lokalplanområdet er beliggende i kote 2-2,5. Klimazonen dækker til og med 3 meter og skal sikre, at der ved planlægning af ny byudvikling i områder, der er, eller kan blive oversvømmelsestruet inden for projektets levetid, planlægges efter den fremtidige oversvømmelsesrisiko. Inden for klimazonen skal nye anlæg og bebyggelse sikres i forhold til oversvømmelse indtil 2 meter. Idet lokalplanområdet omfatter arealer i kote 2 og er et nationalt udpeget risikoområde, som kan være særligt udsat i forhold til oversvømmelse ved vandsstandsstigning i Storebælt, anbefales det, at der etableres afværgeforanstaltninger ved nybyggeri. Afværgeforanstaltninger kan eksempelvis udføres ved at hæve terrænet, eller udføre bebyggelsen med sokler således at gulve ligger højere end terræn.

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.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Regnvand skal håndteres jf. Slagelse kommunes til enhver tid gældende spildevandsplan.

Ad. til regnvandshåndtering

Man skal være opmærksom på at nedsivning i de fleste af Slagelse kommunes byer ikke er muligt – man kan lægge dræn i bunden og bruge regnvandsbede til forsinkelse og rensning, men regnvandet kan som regel ikke nedsive grundet jordforholdene.

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.

Direkte udledning til havet kræver en forudgående udledningstilladelse. I den enkelte sag vil der blive foretaget en konkret vurdering af udledningen og behovet for forsinkelse og rensning af vandet. Recipientens hydrauliske kapacitet og miljøforhold bliver inddraget i vurderingen. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

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.

Ledningsanlæg

Der løber en drikkevandsledning hen over lokalplanområdet, hvor der også skal placeres byggefeltet. Ledningen forventes at blive omlagt i forbindelse med at man igangsætter byggeriet.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet kan forsynes med fjernvarme.

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.

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

”Udtalelse om kulturhistoriske interesser til intern høring af lokalplan 1314 - senioregnede boliger ved Bernstengade 3 i Korsør i henhold til museumslovens §23.

Nyere tids interesser:

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.

Korsør bibliotek fra 1968 ligger, hvor Korsør jernstøberi og maskinfabrik lå – helt ned til banelegemet. Biblioteket er ombygget flere gange og fremstår i dag med sine hvide vinduesbånd, flade paptage og vandskurede grå facader ret utilpasset til området med den store åbne plads og den fint brostensbelagte Bernstengade.

Den nye bebyggelse ser ud til at friholde opmarcharealet, hvilket den bør, da det er en del af et værdifuldt kulturmiljø, der fortæller om og markerer Korsørs havn og bane.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiver og kort viser, at den nord- og nordvestlige del af matriklen, jf. ældste kort, har været benyttet som færgeleje indtil egentlig bebyggelse opstod. Herefter blev området omkring Bernstengade til industrikvarter, hvor fabriksbygninger blev bygget på matriklen. I sidste del af 1900-tallet blev disse nedrevet og erstattet med den nuværende bygning, samt parkeringsareal. Jf. højdemodeller og nyere ortofotos lader arealet til at være blevet terrænreguleret.

Den syd og sydøstlige del af matriklen er præget af at være anvendt som del af et større jernbaneterræn. På luftfotos fra 1999 ses baneterrænet fjernet og et større jordarbejde i gang ifm. omdannelsen til områdets nuværende udseende. Jf. højdemodeller og nyere ortofotos lader det samlede areal til lokalplansforslaget til at være blevet terrænreguleret i en sådan grad, at der ikke forventes at fremkomme væsentlig arkæologisk information ifm. jordarbejder på sagsarealet.” (Museum Vestsjælland, d. 13 april 2026)

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

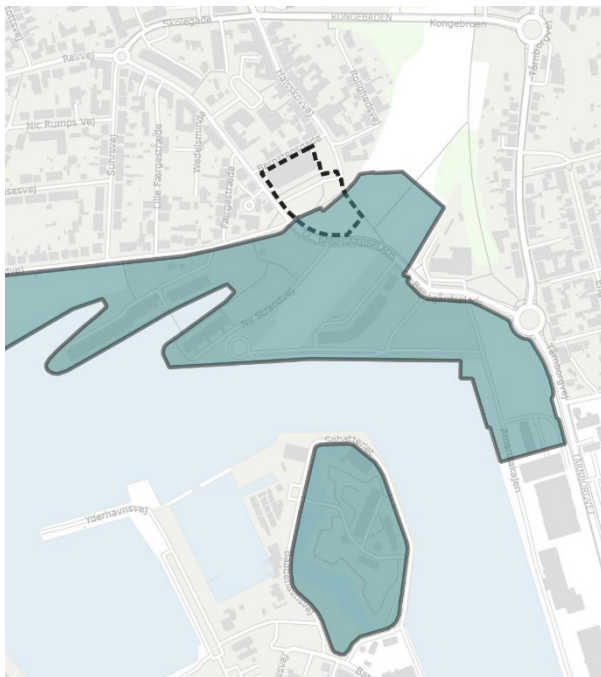
4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail: plan@vestmuseum.dk

KULTURHISTORIE



Kulturmiljø

En del af lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljøkerne i Kommuneplan 2022. Udpegningen omfatter en del af lokalplanområdet, men udgør primært havneområdet. Afgrænsningen af kulturmiljøet, Korsør Færgehavn, kan ses på kortet til venstre.

Kulturmiljøet er karakteriseret ved de fysiske spor af den tidligere togdrift og færgeoverfart, og bærer et tydeligt funktionelt præg med markante bygninger og anlæg i stor skala. Det gamle opmarchareal ved den tidligere banegårdsbygning og færgelejerne er bevaret som parkstrøg med forbindelse til Korsør Bypark. Parkstrøget er udformet som en grusbeltet allé med dobbelte rækker af lindetræer. Den samlede bebyggelsesplan er fastlagt med øje for at bevare den vigtige forbindelse mellem bypark og havneområde ved blandt andet:

At etablere vejadgang og stiforbindelse i parkens længderetning og i samme område som eksisterende parkstrøg, at fastholde visuel forbindelse til havnen ved enten opdelt randbebyggelse eller port, at fastholde delområde 3 som grønt område således, at der fortsat er grønne områder på begge sider af vejforløbet Gl. Banegårdsplads. På baggrund af nævnte, og ikke mindst at parkstrøget nedenfor vejforløbet Gl. Banegårdsplads bevares, vurderer administrationen at planområdet kan udvikles til boligformål uden større påvirkning af kulturmiljøet.

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.

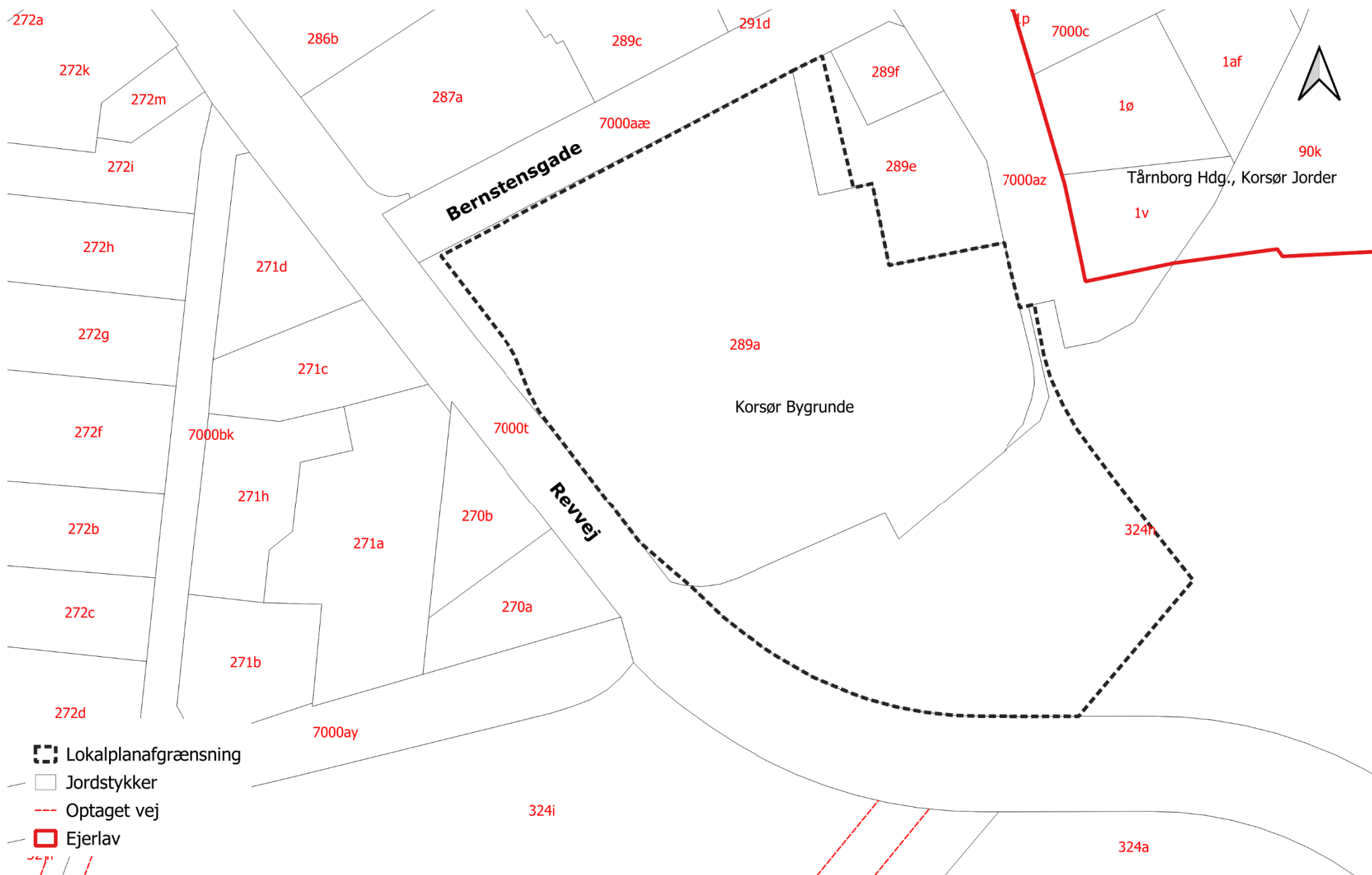
Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

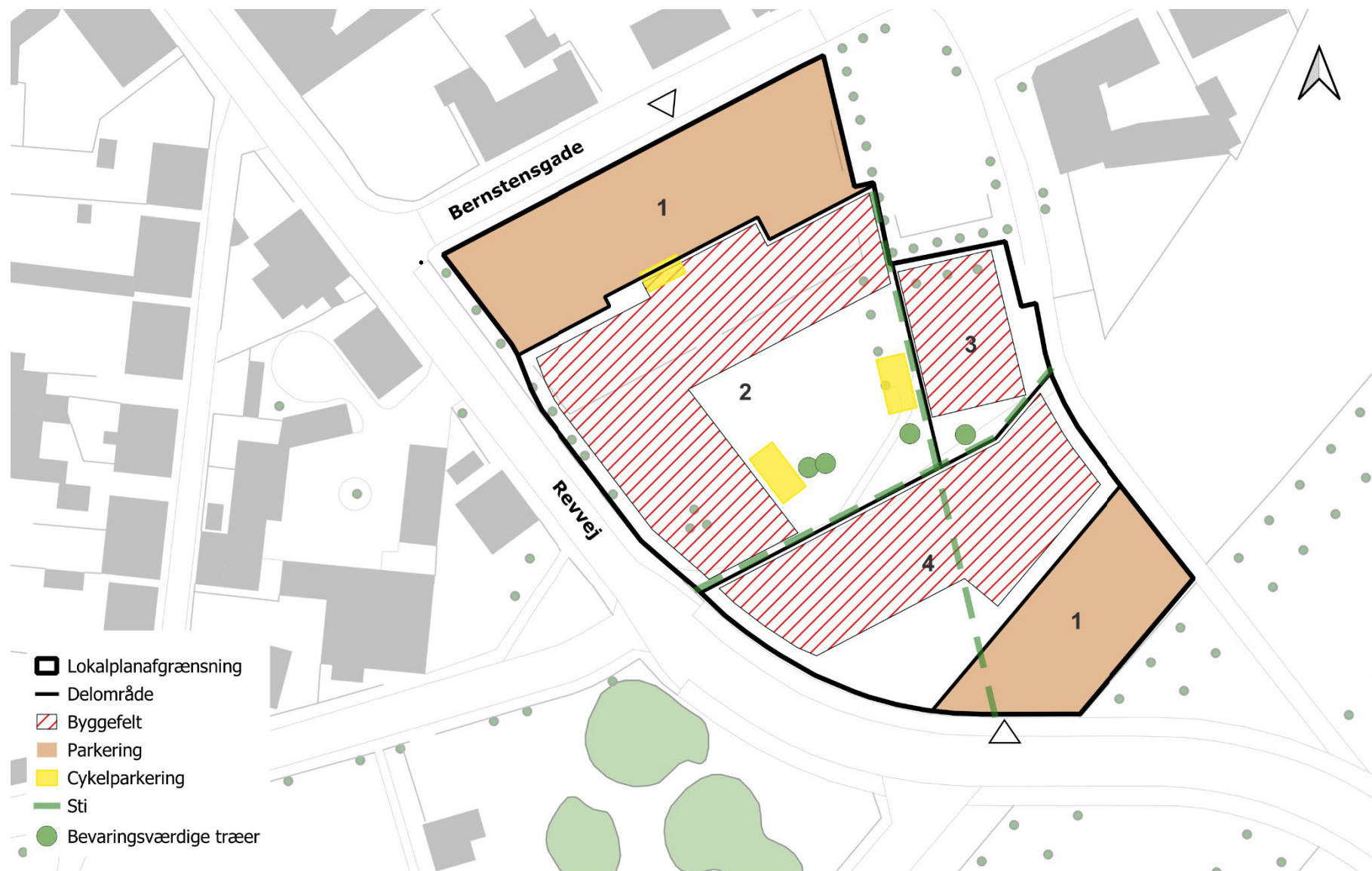
Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.

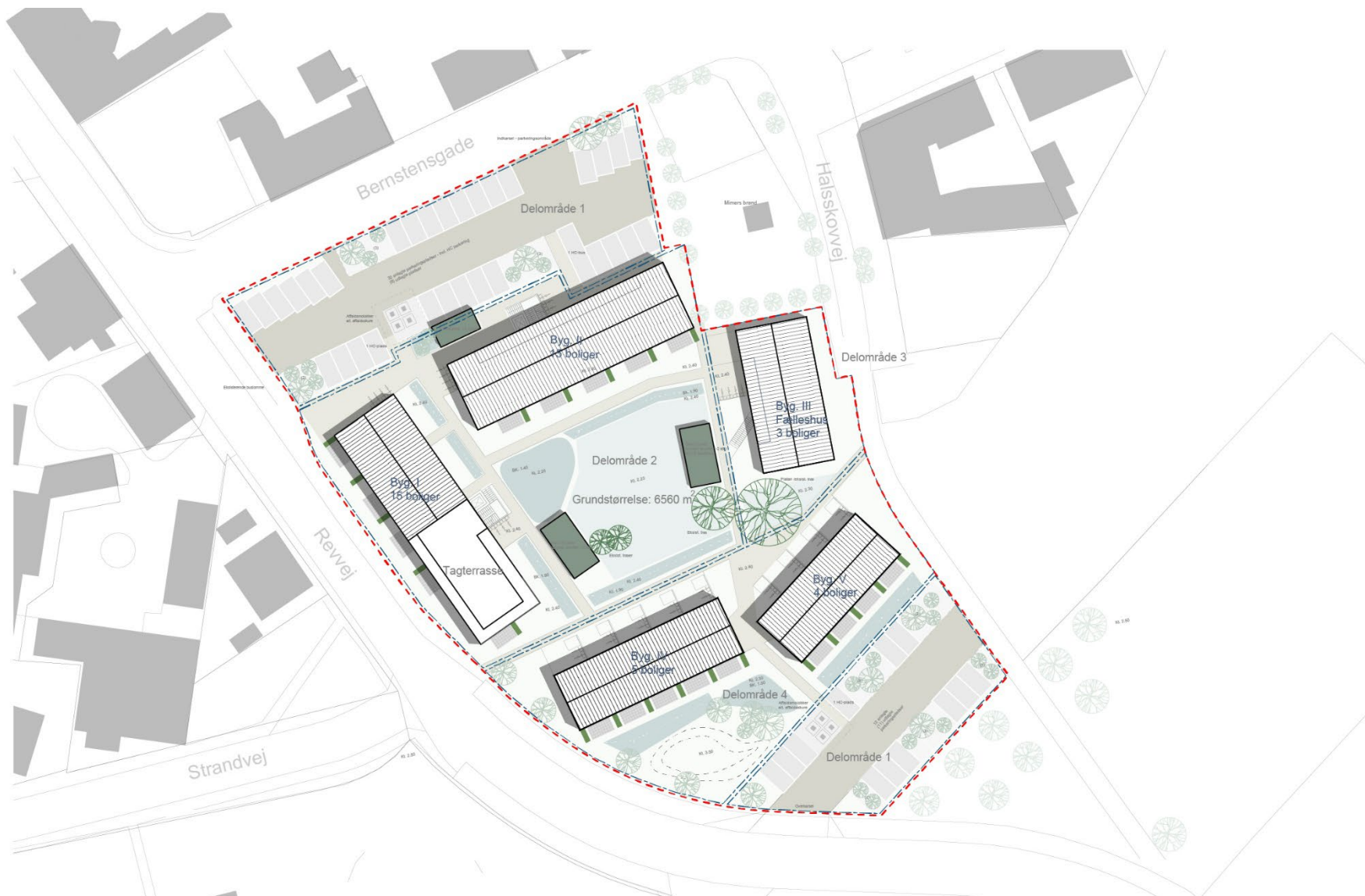
BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



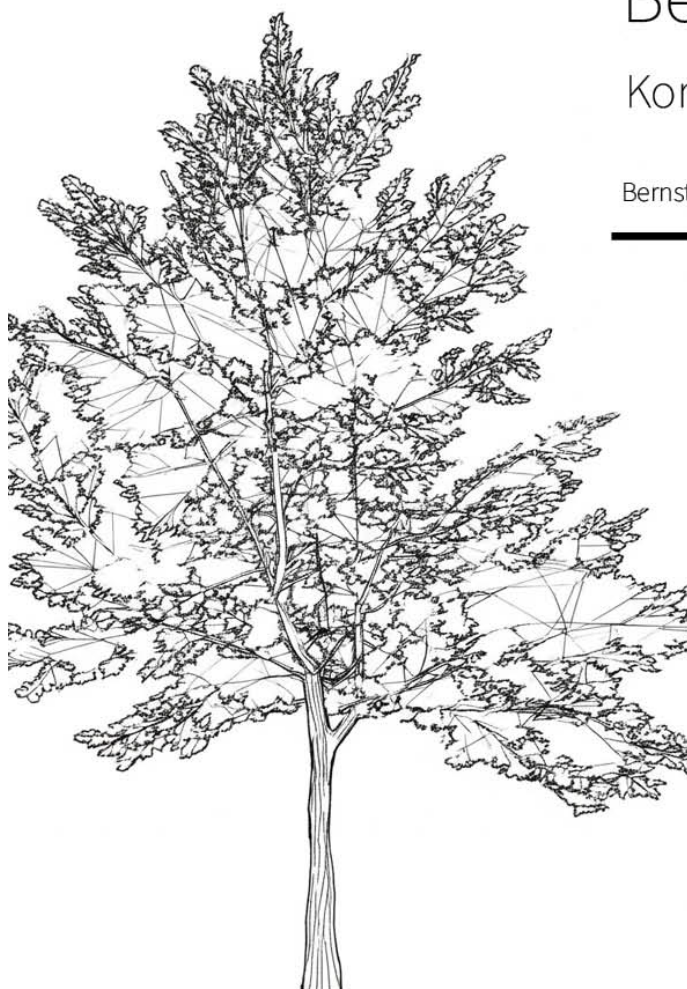
BILAG 4: BEPLANTNINGSPRINCIPPER

Beplantningsprincipper

Korsør Seniorbofællesskab

Bernstengade 3, 4220 Korsør

30-04-2026



Korsør - Seniorbofællesskab | Bernstengade 3 | Beplantningsprincip |

pluskontoret
arkitekter 

Koncept

To Jordtyper To Beplantningstyper

Beplantningsplanen tager udgangspunkt i områdets særlige forhold og historie. Matriklen ligger ved de gamle togs Skinner i Korsør og er præget af to markante jordbundstyper. Det giver et naturligt delt beplantningsudtryk, som man ikke ser mange steder. Samtidig ligger området centralt i udviklingsplanen for Haselskovs grønne boliggade, hvilket stiller krav til et robust og tydeligt udtryk.

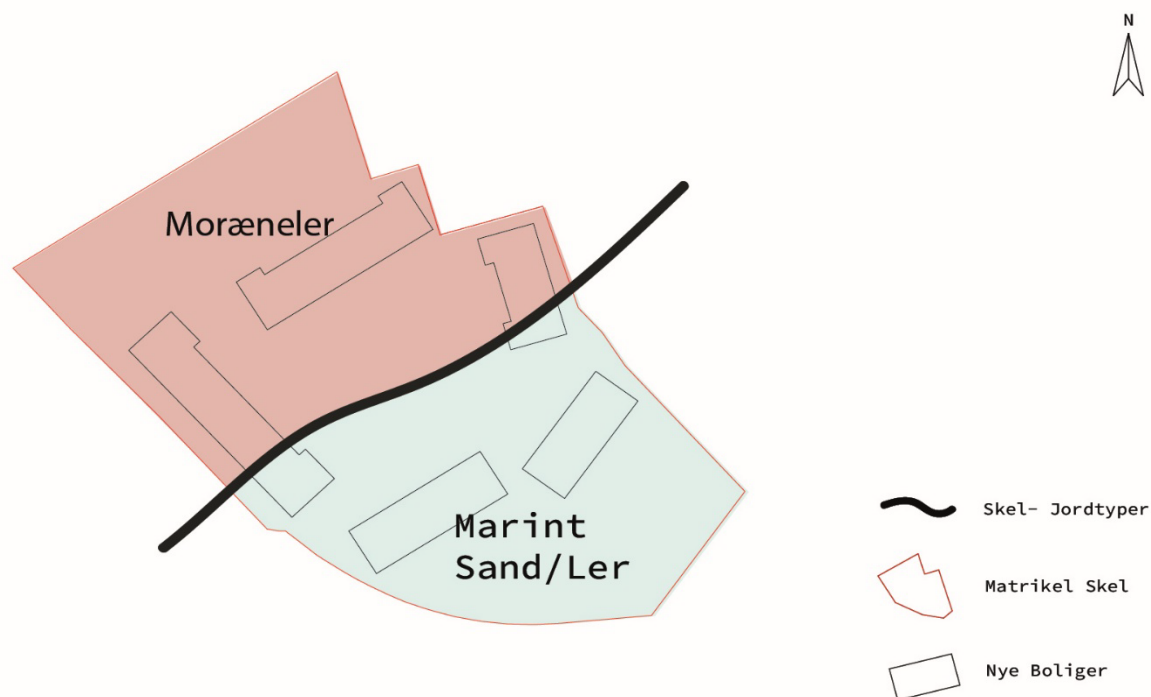
Plantevalget er en afbalancering af robuste, hjemmehørende arter, arter tilpasset jordbunden og arter med høj biodiversitetsværdi. Samlet skaber de en karakterfuld og iøjnefaldende beplantning, der indbyder til, at man stopper op. Hele løsningen er samtidig valgt med fokus på et lavt til minimalt driftsniveau.

De lavere beplantninger er med til at skabe en harmonisk sammenhæng på hele grunden. De danner en blød overgang mellem bygningerne, den høje tætte beplantning og de åbne flader. Den varierede beplantning i højder op til brysthøjde skal vække nysgerrighed og invitere beboerne til at gå på opdagelse i et grønt og dynamisk miljø, der har noget at byde på hele året.

På deres vej møder beboerne en balanceret blanding af karakterfulde beplantninger med mange farver og dufte, og mere funktionelle fyldbeplantninger, der skiller sig ud med flotte efterårsfarver eller en stabil stedsegrøn form. Tilsammen skaber de en tryk, oplevelsesrig og sammenhængende helhed.

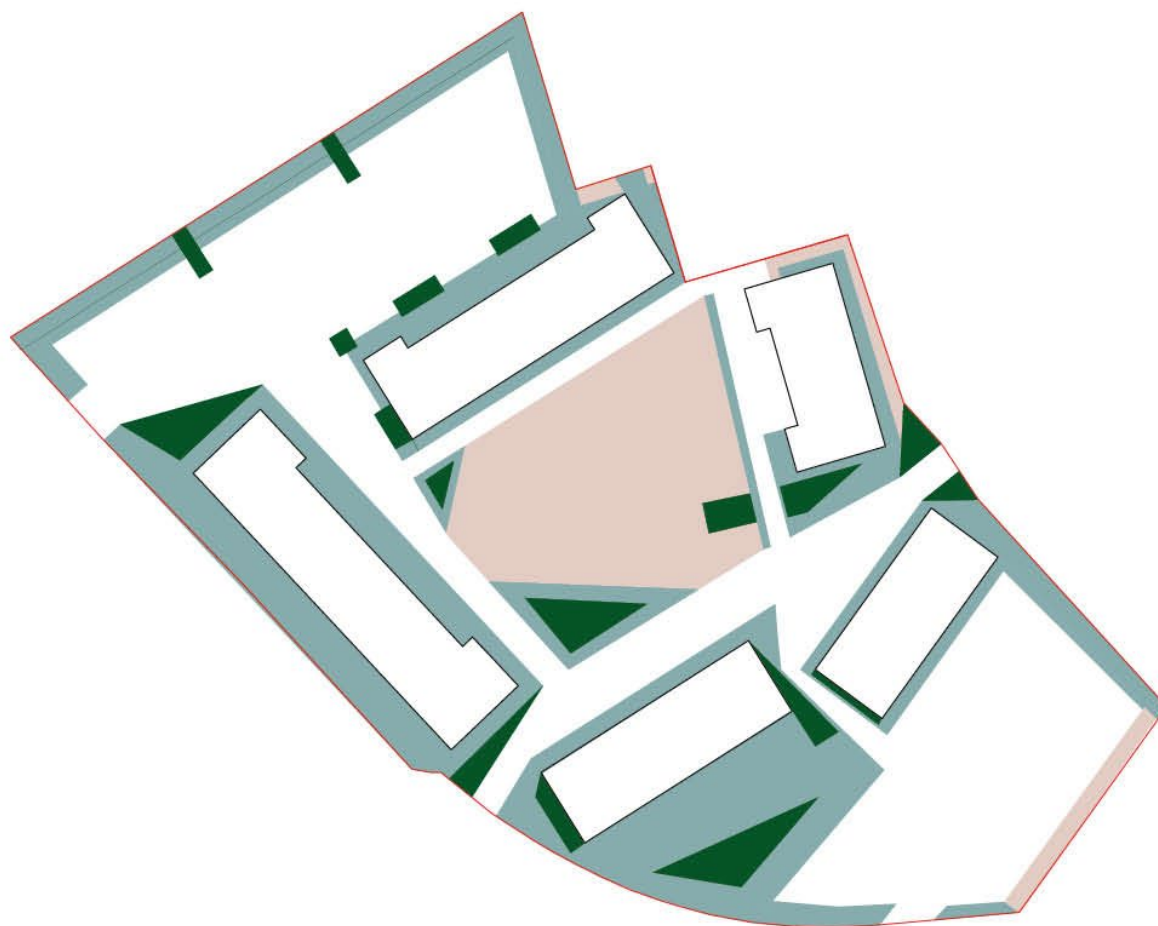
Den høje, tætte beplantning er placeret strategisk rundt i området for at skabe læ mod både vind og sol. De nøje udvalgte arter langs matrikelgrænsen danner et frodigt grønt bælte med karakterfulde beplantninger, der ikke kun bidrager til en grønnere og mere biodivers midtby, men også understøtter byens vision om en grøn boliggade ned mod vandet. Samtidig giver beplantningen beboerne følelsen af at bo i en grøn oase midt i byen, afskærmet fra bilstøj og byens aktivitet.

Centralt i området ligger en åben flade med forskellige græsser, som skaber luft og udsyn og inviterer til leg, ophold og små pauser i hverdagen.



Beplantningsprincipper 3 Kategorier

Kort 1:500



-  Matrikel Skel
-  Nye Boliger
-  Høj Beplantning
-  Lav Beplantning
-  Åbent Beplantning

Beplantningskategorier



Højt

Den høje beplantning, bestående af store flerstammede buske samt mindre og store træer fra 1,5 meters højde. Skal på sigt vokse sig store. Den varierede høje beplantning, kommer med et bræt vifte af forskellige udtryk samt blade, bark strukturer, former og højder. Der skal være et tydeligt tema skifte når jordtypen ændrer sig.

Åbent

Den åbne beplantning bestående af forskellige græsser, stauder og løgplanter skal kunne ses hen over. Beplantningen skal kunne begås, og både tåle slid, og i perioder meget tørke og fugt. Beplantningen skal kunne holde til begge jordtyper. Samtidig med at give noget ensartethed i en ellers meget diverse beplantningsudtryk.

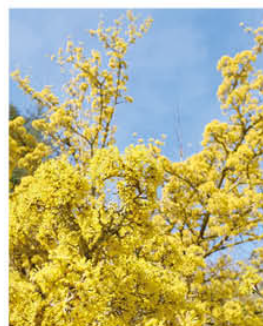
Lavt

Den lave beplantning bestående af mange forskellige plantearter, op til 1,5 meters højde. Sørger for en bredt vifte af blomstringstider, farver, dufte størrelser og strukturer. Disse bidrager massivt til områdets biodiversitet i form af gemmesteder, bær, nektar i forskellige perioder. Plantningsudtrykket skal tydelig skifte på jordbundstypens skæld.

Planteforslag Moræneler

Morener Højt Beplantning

- **Elm 'New Horizon' – *Ulmus 'New Horizon'***
Træ: 12–16 m. (Sol-halvskygge)
- **Navr – *Acer campestre***
Træ: 8–12 m. (Sol-halvskygge)
- **Stilk eg – *Quercus robur***
Træ: 20–30 m. (Sol)
- **Almindelig røn – *Sorbus aucuparia***
Træ: 8–12 m. (Sol-halvskygge)
- **Ildløn – *Acer ginnala***
Træ: 5–8 m. (Sol-halvskygge)
- **Hjertetree – *Cercidiphyllum japonicum***
Træ: 10–15 m. (Sol-halvskygge)
- **Tretorn 'Skyline' – *Gleditsia triacanthos 'Skyline'***
Træ: 12–18 m. (Sol)
- **Platan – *Platanus × hispanica***
Træ: 20–30 m. (Sol)
- **Japansk kirsebær – *Prunus serrulata***
Træ: 5–8 m. (Sol)
- **Pilebladet pære – *Pyrus salicifolia 'Pendula'***
Træ: 4–6 m. (Sol)
- **Bærmispel – *Amelanchier lamarkii***
Busk: 3–6 m. (Sol-halvskygge)
- **Portugisisk laurbær – *Prunus lusitanica***
Busk: 2–4 m. (Halvskygge-skygge, tåler sol)
- **Hyld – *Sambucus nigra***
Busk: 3–6 m. (Sol-halvskygge)
- **Kirsebærkornel – *Cornus mas***
Busk: 3–6 m. (Sol-halvskygge)
- **Almindelig benved – *Euonymus europæus***
Busk: 2–3 m. (Sol-halvskygge)
- **Hassel – *Corylus avellana***
Busk: 3–6 m. (Sol-halvskygge)



Moræler Lavt Beplantning

- **Rødsvingel – *Festuca rubra***
Græs: 0,3–0,5 m. (Sol-halvskygge)
- **Bjerggræs 'Karl Foerster' – *Calamagrostis × acutiflora 'Karl Foerster'***
Græs: 1,2–1,8 m. (Sol)
- **Blåtop – *Molinia caerulea***
Græs: 0,8–1,5 m. (Sol-halvskygge)
- **Buskpotentil Pink Paradise – *Potentilla fruticosa Pink Paradise (Kupinpa)***
Busk: 2–3 m. (Sol-halvskygge)
- **Surbær – *Aronia melanocarpa***
Busk: 1,5–2,5 m. (Sol-halvskygge)
- **Spiraea – *Spiraea chamaedryfolia / Spiraea betulifolia***
Busk: 0,8–1,5 m. (Sol-halvskygge)
- **Fjeldrøbe – *Ribes alpinum***
Busk: 1–1,5 m. (Halvskygge-skygge, tåler sol)
- **Krybende potentil – *Potentilla fruticosa***
Busk: 0,5–1,0 m. (Sol)
- **Dværgmispel – *Cotoneaster integerrimus***
Busk: 0,3–0,8 m. (Sol-halvskygge)
- **Almindelig gedeblad – *Lonicera caerulea / Lonicera Kamtschatica***
Busk: 1–2 m. (Sol-halvskygge)
- **Benved – *Euonymus europæus***
Busk: 2–3 m. (Sol-halvskygge)
- **Kvalkved – *Viburnum opulus***
Busk: 3–5 m. (Sol-halvskygge)
- **Krybende pil – *Salix repens***
Busk: 0,3–1,0 m. (Sol)
- **Dværgkornel – *Cornus sericea***
Busk: 1–2 m. (Sol-halvskygge)

Planteforslag Marint Sand/Ler

Marint Sand/Ler Højt Beplantning

- **Bærmispel – *Amelanchier sp.***
Træ: 4–8 m. (Sol–halvskygge)
- **Skovfyr – *Pinus sylvestris***
Træ: 15–30 m. (Sol)
- **Sortfyr / Østrigsk fyr – *Pinus nigra***
Træ: 20–35 m. (Sol)
- **Engriflet hvidtjørn – *Crataegus monogyna***
Træ: 3–6 m. (Sol–halvskygge)
- **Guldregn – *Laburnum sp.***
Træ: 3–6 m. (Sol)
- **Sølvind (Ungarsk sølvind) – *Tilia tomentosa***
Træ: 15–25 m. (Sol–halvskygge)
- **Bævreasp – *Populus tremula***
Træ: 10–20 m. (Sol–halvskygge)
- **Svensk røn 'Brouwers' – *Sorbus intermedia* 'Brouwers'**
Træ: 8–12 m. (Sol–halvskygge)
- **Almindelig benved – *Euonymus europaeus***
Busk: 2–3 m. (Sol–halvskygge)
- **Bjergfyr – *Pinus mugo***
Busk: 1–3 m. (Sol)



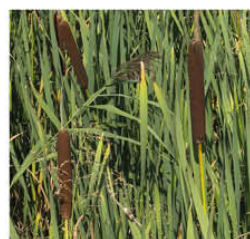
Marint Sand/Ler Lavt Beplantning

- **Carex – *Carex divulsa***
Græs: 0,4–0,6 m. (Halvskygge–skygge, tåler sol)
- **Blåtop – *Molinia caerulea***
Græs: 0,8–1,5 m. (Sol–halvskygge)
- **Hjertegræs – *Briza media***
Græs: 0,3–0,6 m. (Sol–halvskygge)
- **Rødsvingel – *Festuca rubra***
Græs: 0,3–0,5 m. (Sol–halvskygge)
- **Engelskræs – *Armeria maritima***
Stau: 0,2–0,3 m. (Sol)
- **Røllike – *Achillea millefolium***
Stau: 0,4–0,6 m. (Sol)
- **Almindelig blåkant – *Nepeta × faassenii***
Stau: 0,3–0,5 m. (Sol)
- **Sankthansurt – *Hylotelephium sp.***
Stau: 0,3–0,6 m. (Sol)
- **Blåhat – *Knautia arvensis***
Stau: 0,4–0,7 m. (Sol)
- **Moskuskatost – *Malva moschata***
Stau: 0,4–0,8 m. (Sol–halvskygge)
- **Spiræa (birkebladet spiræa) – *Spiraea betulifolia***
Busk: 0,8–1,2 m. (Sol–halvskygge)
- **Østrigsk dværgfyr – *Pinus nigra* 'Nana'**
Busk: 1–1,5 m. (Sol)
- **Stikkelsbær – *Ribes uva-crispa***
Busk: 1–1,5 m. (Sol–halvskygge)
- **Krybende pil – *Salix repens***
Busk: 0,3–1,0 m. (Sol)
- **Dværgkornel – *Comus sericea***
Busk: 1–2 m. (Sol–halvskygge)
- **Japansk spiræa – *Spiraea japonica***
Busk: 0,6–1,2 m. (Sol)

Planteforslag Åben og Regnvandsbed

Åben Beplantning

- **Tue-svingel / Stuvet hvene – *Deschampsia cespitosa***
Græs: 0,6–1,2 m. (Sol-halvskygge)
- **Blåtop – *Molinia caerulea* (lav eller mellem variant)**
Græs: 0,5–1,0 m. (Sol-halvskygge)
- **Rød svingel – *Festuca rubra***
Græs: 0,3–0,5 m. (Sol-halvskygge)
- **Almindelig hvene – *Agrostis capillaris***
Græs: 0,3–0,6 m. (Sol)
- **Røllike – *Achillea millefolium***
Stau: 0,4–0,6 m. (Sol)
- **Hvid okseøj – *Leucanthemum vulgare***
Stau: 0,4–0,7 m. (Sol)
- **Almindelig kællingetand – *Lotus corniculatus***
Stau: 0,2–0,4 m. (Sol)
- **Prærielilje – *Camassia***
Løgplante: 0,5–0,8 m. (Blomstrer maj–juni)
- **Sommerhvidblomst – *Leucojum aestivum***
Løgplante: 0,4–0,6 m. (Blomstrer maj–juni)
- **Pinselilje – *Narcissus poeticus***
Løgplante: 0,3–0,5 m. (Blomstrer april–maj)
- **Tidl. krokus – *Crocus tommasinianus***
Løgplante: 0,1–0,15 m. (Blomstrer februar–marts)



Regnvandsbed/Lar Beplantning

- **Sibirisk iris – *Iris sibirica***
Stau: 0,6–0,9 m. (Sol-halvskygge)
- **Gul iris – *Iris pseudacorus***
Stau: 0,8–1,2 m. (Sol)
- **Kærdueurt – *Lythrum salicaria***
Stau: 0,6–1,0 m. (Sol)
- **Mjødurt – *Filipendula ulmaria***
Stau: 0,8–1,2 m. (Sol-halvskygge)
- **Engkabbeleje – *Caltha palustris***
Stau: 0,2–0,4 m. (Sol-halvskygge)
- **Engnellike – *Lychnis flos-cuculi***
Stau: 0,4–0,7 m. (Sol)
- **Vand-forglemmig – *Myosotis scorpioides***
Stau: 0,2–0,4 m. (Sol-halvskygge)
- **Dunhammer-siv – *Juncus effusus***
Siv/Græs: 0,4–0,8 m. (Sol-halvskygge)
- **Blåsiv – *Juncus inflexus***
Siv/Græs: 0,4–0,7 m. (Sol)
- **Kærsivaks – *Carex acutiformis***
Siv/Græs: 0,6–1,2 m. (Sol-halvskygge)
- **Bredbladet star – *Carex riparia***
Siv/Græs: 0,8–1,2 m. (Sol-halvskygge)
- **Tue-kærl – *Eriophorum angustifolium***
Siv/Græs: 0,4–0,7 m. (Sol)
- **Tagrør-hvene – *Glyceria maxima***
Siv/Græs: 0,8–1,5 m. (Sol)
- **Hvidpil 'Sericea' – *Salix alba* 'Sericea'**
Lille træ/bus: 3–6 m. (Sol)
- **Hvidpil – *Salix alba***
Træ: 15–25 m. (Sol)
- **Gråel – *Alnus incana***
Træ: 10–15 m. (Sol-halvskygge)
- **Dværg-pil – *Salix purpurea* 'Nana'**
Busk: 0,6–1,5 m. (Sol)
- **Kvalkved – *Viburnum opulus***
Busk: 2–4 m. (Sol-halvskygge)
- **Douglas-spiræa – *Spiraea douglasii***
Busk: 1–2 m. (Sol-halvskygge)

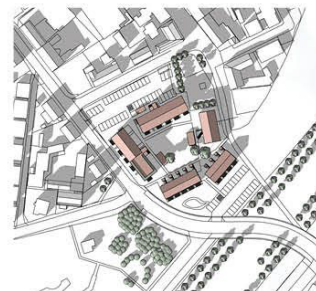
BILAG 5: SKYGGEDIAGRAM



21. marts kl. 9



21. marts kl. 12



21. marts kl. 15



21. juni kl. 9



21. juni kl. 12



21. juni kl. 15



21. september kl. 9



21. september kl. 12



21. september kl. 15

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

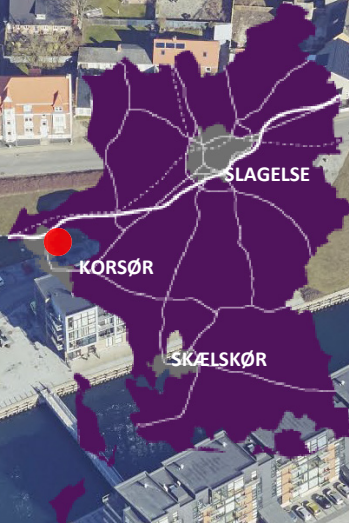
FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2022

SENIOREGNEDE BOLIGER VED BERNSTENSGADE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2026



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 3. juli 2026 til den 28. august 2026.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 28. august 2026.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør
E-mail: plan@slagelse.dk

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 289a, Korsør Bygrunde (Bernstengade 3, 4220 Korsør), og dele af matr.nr. 289e, 324h, og 7000az Korsør Bygrunde.

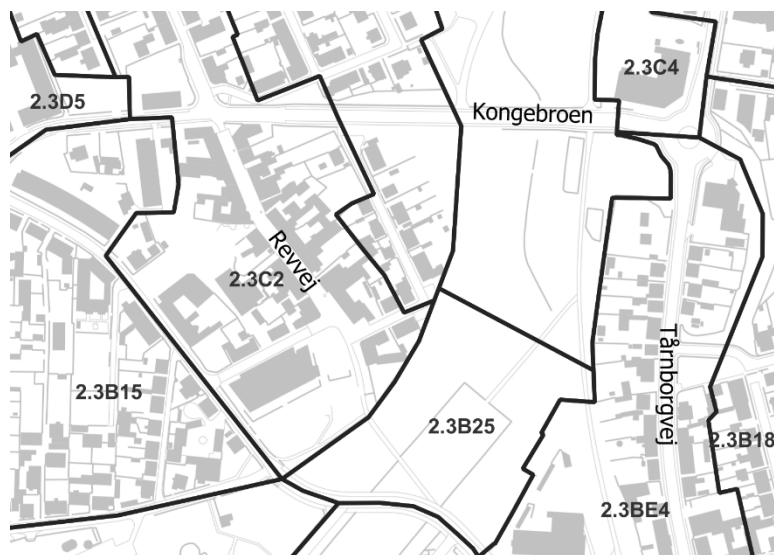
Formålet med dette kommuneplantillæg er at give mulighed for at bygge etageboligbebyggelse i op til 3 boligetager, samt yderligere 1 etage med tagterasse, og depot/teknik, og i maks. 13,5 m. For tæt-lav boligbebyggelse gives der mulighed for at bygge med en bebyggelsesprocent på 50 %, i op til 2 etager og i maks. 9,5 m.

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.

Planens potentielle påvirkninger er meget lokale og ligger ikke i nærheden af et Natura-2000 område. Det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i området.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler to rammeområder, 2.3C2 og 2.3B25.

For 2.3C2 gælder:

Plannummer: 2.3C2

Rammenavn: Halsskov bymidte

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Lokalcenter

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 60% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2,5 etage og 12,5 m

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål: 3.000 m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 1.200 m², udvalgsvarer 3.000 m². Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 800 m², udvalgsvarer 600 m². Udendørs opholdsarealer: 50% af boligetageareal og 20% af erhvervsarealet. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

For 2.3B25 gælder:

Plannummer: 2.3B25

Rammenavn: Gammel baneterræn/Bypark

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent:

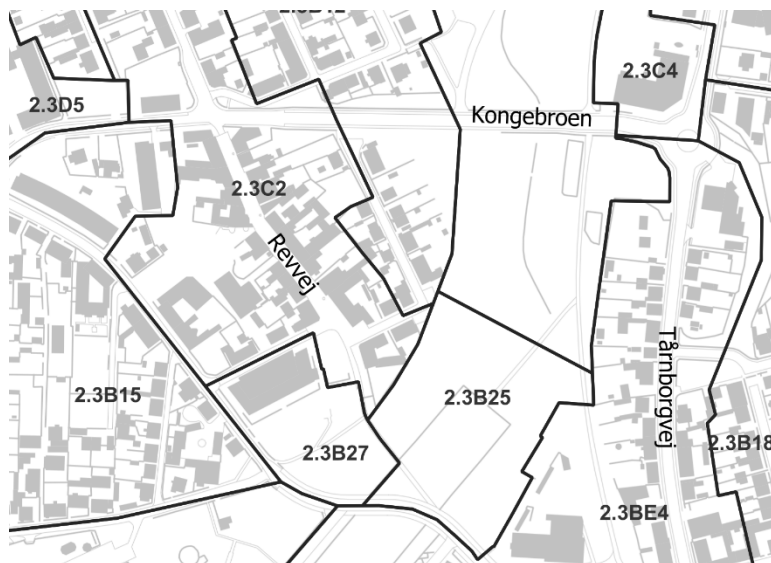
Tæt-lav boligbebyggelse – 30% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1,5

Etageboligbebyggelse – 60% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3

Øvrige bestemmelser: Etageboligbebyggelse må kun etableres ud mod Gamle Banegårdsplads. Der skal være stiforbindelse gennem området, så offentlighedens adgang gennem parken sikres, og så forbindelsen mellem parken og havnen fastholdes. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme som giver mulighed for opførelse af etageboligbebyggelse i maks. 4 etager (3 bolig-etager + 1 etage til tagterasse og teknik/depot) og 13,5 m, samt opførelse af tæt-lav boligbebyggelse i maks. 2 etager og 9,5 m, og med en bebyggelsesprocent på maks. 50 %.

For kommuneplantillæg nr. 20 gælder:

Plannummer: 2.3B27

Rammenavn: Boliger i det gamle bibliotek

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent:

Etageboliger - 60% beregnet ud fra området som helhed

Maks. Etageantal og højde: 4 (3 boligetager samt 1 etage til tagterasse og teknik/depot) og 13,5 m

Tæt-lav boliger: 50 % beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 og 9,5 m

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

Kommuneplantillæg nr. 20 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 24. juni 2026.

MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1314 OG KOMMUNEPLANTILLÆG nr. 20

SENIOREGNEDE BOLIGER VED BERNSTENSGADE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2026



HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen fastlægger rammerne for opførelse af op til 42 seni-oregnede boliger ved Bernstengade i Korsør. Boligerne opføres i varierende størrelser og i 2–3 etager, herunder én bygning med fælles tagterrasse til ophold for beboerne.

Området udvikles som et bofællesskab med fælleshus, høj tilgængelighed og grønne opholdsarealer, der understøtter fællesskab. Interne stier sikrer god intern fremkommelighed samt offentlig adgang gennem området.

Der etableres parkering og affaldsløsninger, integreret i området. Vejadgang sker fra Bernstengade og Revvej.

Området indpasses i den bynære kontekst med stiforbindelser til blandt andet Korsør Bypark og Gamle Banegårdsplads. Udearea-lerne udformes med varieret beplantning og fælles opholdsarea-ler.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (*Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023*) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Procedu-ren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (*Vejledning nr. 9094 af 21. februar 2024 til lov om miljøvurdering af planer og pro-grammer og af konkrete projekter (VVM)*).



KORSØR BYPARK

SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika med udgangspunkt i lovens bilag 3. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 1 – Planens karakteristika der navnlig skal tage hensyn til:

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	IKKE RELEVANT	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.			x	Som det fremgår af Økonomiudvalgets beslutning den 10. oktober 2025 for sagen " <i>Arealudvikling – Halsskov</i> ", understøttes flytningen af Korsør Bibliotek, af planerne om boligudvikling på den nuværende biblioteksgrund. Hvis der træffes beslutning om at igangsætte lokalplanlægning for boliger på grunden, vil der dermed også være mulighed for en flytning af Korsør Bibliotek og Borgerservice til Korsør Kulturhus.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.			x	Ved endelig vedtagelse af lokalplanen, ophæves en del af nuværende Lokalplan 1253 – Boligbebyggelse i Korsør Bypark, der gælder for matrikel 324h.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		x		Jf. bygherres idéoplæg er det ønsket at boligerne opføres i bæredygtigt materiale, og at der generet arbejdes med bæredygtighed – også socialt. Sidstnævnte understøttes ydermere af boligtyperne og fællesarealerne, som ligger op til at området udvikles som et socialt bofællesskab.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.			x	Der er kortlagt forurening på grunden (V1 og V2). Dette håndteres inden boligerne opføres, hvor at grunden oprenses der hvor byggefelterne placeres.
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	x			

SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

I skema 2 gennemgås planens indvirkning på relevante miljøparametre i det der navnlig tages hensyn til lovens bilag 3 pkt. 2:

- Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet.
- Indvirkningens kumulative karakter.
- Indvirkningens grænseoverskridende karakter.
- Faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker).
- Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt).
- Værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:
 - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
 - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller-grænseværdier
 - intensiv arealudnyttelse
 - Indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
KULTURARV				
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker	x			
Kirkeomgivelser (indsigt)	x			
"Exner-fredninger" af de nære kirkeomgivelser (specifikke)	x			
Kulturmiljø		x		En del af lokalplanområdet ligger indenfor kulturmiljøet "Korsør Færgehavn".

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				"Kulturmiljøet er på grund af den naturlige beliggenhed for overfart til Fyn karakteriseret ved de fysiske spor af den tidligere togdrift og færgeoverfart. Området er præget af få, men meget store og på hver sin måde markante bygninger. Stor synlighed pga. beliggenheden ved havneindløbet og de forholdsvis store, åbne arealer mellem bygningerne. Få og spredte, men meget store bygninger. Store "mellemrum" mellem bygningerne til tog, biler, mennesker. Høj grad af landskabsbearbejdning - byrummene er urbane og funktionelt prægede med hårde/faste belægninger, beplantning i stringent struktur mv. Stor åbenhed i byrummene, også i græsarealerne ved boligerne på pierne. Potentiale for udvikling af de rekreative kvaliteter, f.eks. adgang til vandet (i dag lukket øst for banegårdsplads ved tidligere hotelbygning)." (fra Kulturmiljøudpegningen)
Kulturhistoriske landskabstræk			x	Et "bånd" af allé træer og grus går igennem områdets yderste sydlige spids. Båndet symboliserer der hvor der tidligere har været jernbanespor, fra dengang at Korsør st. lå ved Halsskov Færgehavn, og er samtidig gammelt "opmarchareal". Ydermere går der langs lokalplanområdets østlige side en sti, med en række af skilte der fortæller om Halsskov Færgehavn og den gamle banegård.
Beskyttede sten- og jorddiger.	x			
Beskyttede fortidsminder.	x			
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	x			
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	x			
Bevaringsværdige bygningsværker.	x			
Bevaringsværdige sammenhænge.	x			
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.	x			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.	x			
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		x		Området ligger centralt i Korsør, med kort afstand til både indkøb, læge, fritidsaktiviteter osv. Det er et attraktivt område at bo, da det er tæt på det meste og samtidig har nem adgang til rekreative arealer og havnen.
Offentlige transportmuligheder.		x		Der er kollektiv transport til området, i form af buslinje 901, der kører til busstoppet Biblioteket (Revvej). Området ligger ca. 2,8 km fra Korsør st.
Opholdsarealer.		x		Lokalplanområdet går ind over en relativ stor del af Byparken. Dog er det primært græsflade, og eksisterende træer og stier søges bevaret i planlægningen.
Tryghed, kriminalitet mv.		x		Boligområdet vurderes ikke at påvirke tryghed og kriminalitet mv. væsentligt.
Friluftsliv – rekreative interesser.		x		At opføre boliger på den del af området som i dag er en del af Byparken, vil få en påvirkning for friluftslivet, særligt for dem som nu benytter sig af det grønne område – dog ikke væsentlig for planlægningen.
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		x		Lokalplanområdet ligger tæt på en vej, hvilket medfører nogen støj og lugt. I forbindelse med nedrivning af biblioteksbygningen på Berstensgade/opførelse af nye boliger vil der kunne forekomme påvirkninger i form af støj, vibrationer, støv mm, dog i en begrænset periode.
Trafiksikkerhed.		x		Langs Revvej og Gl. Banegårdsplads forløber en eksisterende cykelsti. På samme strækning findes de to planlagte vejadgange til lokalplanområdet. Det er derfor væsentligt, at placering og udformning af vejadgangene planlægges omhyggeligt, så krydsningspunkter mellem cyklister og biltrafik håndteres trafiksikkert og uden at skabe unødige konflikter i trafikafviklingen.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	x			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Grønne områder, skovrejsning			x	Lokalplanområdet omfatter en relativt stor del af Byparken. Området udgøres primært af græsflader, og de eksisterende træer samt stiforbindelser søges så vidt muligt bevaret og integreret i den fremtidige planlægning. Derudover etableres der grønne fællesområder inden for boligbebyggelsen, som skal understøtte rekreative opholds- og aktivitetsmuligheder. Det vurderes væsentligt at bevare dele af Byparken, da parken udgør den eneste større, sammenhængende grønne struktur i Korsør og dagligt benyttes af mange forskellige brugergrupper. En fastholdelse af parkens karakter og tilgængelighed er derfor central for både nærmiljøet og byens samlede rekreative tilbud.
Husdyrbrug: lugtgener	x			
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		x		I forbindelse med nedrivning af biblioteksbygningen på Berstensgade/opførelse af nye boliger vil der kunne forekomme påvirkninger i form af støj, vibrationer, støv mm, dog i en begrænset periode.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.	x			
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.		x		Følgende står i kommuneplanen for rammebestemmelsen for boliger: <i>Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg</i> Nybyggeri bidrager til den globale opvarmning. Det er bygningsreglementets regler om maks. udledning fra nybyggeri, som regulerer denne påvirkning. Byggeriet indebærer også en del hårde overflader, der besværliggør nedsivning af regnvand. Dog vil lokalplanen regulere håndtering af regnvand.
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.			x	Grundvandet ligger mellem 1-2 meter, og 0,5-1 meter under terræn, hvilket er højtstående. Der kan derfor ikke nedsives regnvand på området.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.			x	En øget befæstelsesgrad vil medføre at der er mere nedbør som skal håndteres i kloakkerne. Der skal derudover udarbejdes en vandhåndteringsplan for området. Spildevandsplanens administrationsgrundlag siger at der skal forsinkes ned til 2 l/s/ha inden afledning til regnvandskloakken og opmagasineringsvolumen skal som minimum kunne tilbageholde en 5-års regnhændelse.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				Området ligger i fælleskloakeret opland og det er ikke afgjort om området kan separatkloakeres. Det kræver arealer til Envafors' regnvandshåndtering samt anvisning af udløbspunkt.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		x		Ved udledning af overfladevand til havet skal gældende miljøkrav og udledningskriterier overholdes. Da lokalplanområdet er fælleskloakeret, leder det alt vandet til et rensningsanlæg.
Afledning af spildevand og rensning.	x			
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.	x			
Havmiljø.		x		
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.			x	Høj risiko for forurening af jord.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.			x	Indenfor lokalplanområdet findes store forurenede områder på hhv. vidensniveau I og II. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, skal der foretages indledende miljøforundersøgelser af jorden, for at påvise mulighederne for oprensning af den forurenede jord.
Flytning af jord.		x		Nedrivningen af den eksisterende biblioteksbygning på Bernstensgade og den efterfølgende opførelse af boliger kan medføre flytning eller omdisponering af jord inden for området. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen skal der gennemføres geotekniske undersøgelser, som kan klarlægge jordbundsforholdene. Resultaterne skal danne grundlag for at vurdere de mest hensigtsmæssige funderingsmetoder og sikre, at bebyggelsen kan etableres på et stabilt og bæredygtigt grundlag. Undersøgelserne vil samtidig kunne indikere behov for særskilte foranstaltninger, herunder håndtering af eventuelle jordforureninger eller behov for udskiftning af jord.
Deponering af jord.		x		Nedrivningen af den eksisterende biblioteksbygning på Bernstensgade samt opførelse af ny boligbebyggelse kan medføre, at der opstår overskudsjord, som ikke kan genanvendes inden for lokalplanområdet. Denne jord kan derfor skulle deponeres i overensstemmelse med gældende regler for jordhåndtering og affaldsbekendtgørelsen.
Råstoffer.	x			
Deponi af affald.	x			
LANDSKAB				

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Strandbeskyttelseslinje.	x			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	x			
Skovbyggelinje.	x			
Klitfredede arealer.	x			
Kystnærhedszonen.	x			
Landskabsfredninger.	x			
Landskabskarakter.	x			
Jordbalance i anlægsprojekter.	x			
Arealforbrug til byudvikling.	x			
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	x			
Visuel påvirkning.			x	Den planlagte boligbebyggelse vil have en større bygningshøjde end den eksisterende biblioteksbygning, men forventes at blive tilpasset den omkringliggende etagebebyggelse ved Bernstengade, Revvej og Strandvejen. I planlægningen tilstræbes det desuden, at væsentlige visuelle pejlemærker og udsigtslinjer mod havet i syd, og Halsskovvej i nord, bevares i størst muligt omfang.
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	x			Der er ingen registrerede forekomster af beskyttet natur jf. naturbeskyttelseslovens §3. Det vurderes ved luftfotos ligeledes ikke, at der er forekomster af beskyttet natur indenfor projektets grænser.
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	x			Projektets potentielle påvirkninger er meget lokale. Det kan derfor udelukkes, at projektet – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	x			Det vurderes ud fra skrå-luft og fotos på gadeplan, at ingen af de nuværende træer kan være egnede levesteder for flagermus. Øvrige bilag IV arter tilknyttet både våde og tørre habitater vurderes ikke at have egnede levesteder i området, da arealet mestendels består af græsplæne.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	x			Ingen, der er tale om et byområde.
Vildtreservater.	x			Der er ingen beskyttede sten og jorddiger indenfor det afgrænsede område.

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1314 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

Der er foretaget miljøvurderingsscreening af lokalplanen. Det er besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen, da der er tale om ændringer af mindre omfang. Samlet set vurderes det, at der ikke vil forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet eller omgivelser.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan 1314 og Kommuneplantillæg nr. 20 – Senioregnede boliger ved Bernstengade		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplanen fastlægger rammerne for opførelse af op til 42 senioregnede boliger ved Bernstengade i Korsør. Boligerne opføres i varierende størrelser og i 2–3 etager, herunder én bygning med fælles tagterrasse til ophold for beboerne. Området udvikles som et bofællesskab med fælleshus, høj tilgængelighed og grønne opholdsarealer, der understøtter fællesskab. Interne stier sikrer god intern fremkommelighed samt offentlig adgang gennem området. Der etableres parkering og affaldsløsninger, integreret i området. Vejadgang sker fra Bernstengade og Revvej. Området indpasses i den bynære kontekst med stiforbindelser til blandt andet Korsør Bypark og Gamle Banegårdsplads. Udearealerne udformes med varieret beplantning og fælles opholdsarealer.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	x	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)		x
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		x
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3 og stk. 2 nr. 2)		x
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2 nr. 1)		x

SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES

Bemærkninger – sammenfatning af screening:

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1314 og Kommuneplantillæg nr. 20 – Senioregnede boliger ved Bernstensgade – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at lokalplanen er af begrænset omfang, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Eftersom det samlet vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planen.

Vurderet d. 24. april 2026

Af Frederikke Emilie Christiansen, byplanlægger