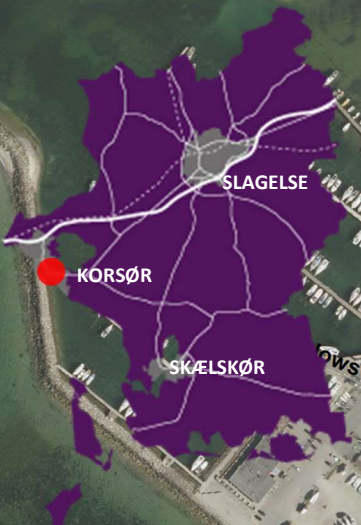




SLAGELSE
KOMMUNE



LOKALPLAN 1212

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 24

BOLIGBEBYGGELSE PÅ FLADSKEN 15 I KORSØR

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2021

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan fastlægger, at ejendommen kan omdannes til boligbyggeri i form af et etagebyggeri i op til 2 etager med et maksimalt boligantal på 8 lejligheder.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 8. februar 2021 til den 5. april 2021.

Slagelse Kommune har modtaget 3 høringssvar. Der er ikke foretaget ændringer af det fremlagte lokalplanforslag.



KORSØR BY

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	5
§ 3 AREALANVENDELSE	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	17
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	19
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	20
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	20
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1212	211
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	222
BILAG 1: MATRIKELKORT	310
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	31
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	352
BILAG 4: ILLUSTRATIONSSNIT	33
BILAG 5: ILLUSTRATIONSOPSTALT	34
BILAG 6: KOMMUNEPLANTILLÆG	35

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen. I en lokalplan fastsætter byrådet bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Bestemmelserne uddyber, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier, parkering mv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

HVAD GØR MAN, NÅR MAN ØNSKER AT FÅ UDARBEJDET EN LOKALPLAN?

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Miljø-, Plan og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Miljø-, Plan og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag (november 2019)

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder placering af bebyggelse, parkeringsarealer og udendørs opholdsarealer,
- 1.3 at sikre, at bebyggelsens udendørs opholdsarealer fremstår grønt og med beplantning, herunder parkering og fælles friarealer,
- 1.4 at sikre, at ny bebyggelse gives en udformning, der gør, at den nye bebyggelse har et godt sammenspil med den omgivende bebyggelse med hensyn til facaderytme, højde, materialer og udformning,
- 1.5 at sikre bebyggelsen gode adgangsforhold fra Fladsken ved hjælp af adgangsveje for kørende og gående,
- 1.6 at fastlægge bestemmelser til sikring af ny bebyggelse mod oversvømmelse fra havet.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ad 2.1

En del af matr. nr. 60c er tinglyst som vejareal. Arealerne må derfor ikke benyttes til andet end vej. Slagelse Kommune ejer matr. nr. 60r og 60s og disse holdes udenfor lokalplanafgrænsningen.

Ejerlav Korsør Bygrunde

60c,

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål.

3.2 Boligtæthed indenfor lokalplanområdet

Inden for lokalplanområdet må der opføres op til 8 lejligheder til beboelse.

3.3 Højvandsikring

Såfremt stueetagens gulvkote ligger under kote 2 skal der være etableret højvandsbeskyttelse af Korsør bymidte. Alternativt skal der ske sikring mod oversvømmelse fra havet indenfor lokalplanområdet.

Ad 3.3

Lokalplanområdet ligger indenfor område, der er udpeget af Staten, som risikoområde for oversvømmelse fra havet. I henhold til Slagelse Kommuneplan, må der ikke etableres bebyggelse og anlæg, der ikke er sikrede i forhold til oversvømmelser fra havet. I den forbindelse skal sikres til kote 2.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere. Bestemmelsen er ikke til hinder for at Slagelse Kommune må meddele tilladelse til arealoverførsel.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme. Bestemmelsen hindrer ikke opdeling i ejerlejligheder.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

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

Indenfor lokalplanområdet skal etableres det tilstrækkelige antal parkeringspladser til, at beboere og brugere af ejendommen kan parkere indenfor lokalplanområdet. Såfremt dette ikke er muligt, skal ejer lade tinglyse en rådighedsservitut på et givent areal udenfor lokalplanområdet, således der kan tilvejebringes det nødvendige antal parkeringspladser.

VEJE

5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra eksisterende overkørsel som vist på kortbilag 2.

5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.3 Stier

Der anlægges to stk. mindst 1,3 m brede stier fra Fladsken og ind til elevator/trappeadgang til beboelsesbygningen, som vist i princippet på kortbilag 2.

PARKERING

5.4 Parkering

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Parkeringen skal overholde den til enhver tid gældende, Parkeringsstrategi med vejledende normer for parkeringspladser:

- 1 p-plads pr. boligenhed for ungdomsboliger, kollegieværelser og enkeltværelser,
- 1 p-plads pr. boligenhed for ældreboliger uden tilknyttet personale,
- 1½ p-plads pr. boligenhed for øvrige.

Parkeringspladserne anlægges i bredde af min. 2,5 m og længde af min. 5 m.

5.5 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal mindst 1 parkeringsplads udformes, så den kan anvendes af personer med handicap.

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

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.

Ad. 6.3

En eventuel tilladelse til en antenne eller parabol gives som en dispensation fra lokalplanen. Der bliver foretaget nabohøring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboers interesse.

Ad 6.4

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

5.6 Handicapforhold

Adskillelser og kanter skal markeres sådan, at det kan mærkes af en mobilitystok. Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

BEFÆSTELSE
5.7 Befæstelse

Vej, fortove, stier, parkerings- og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion. Befæstelsen skal være af en art hvorpå handicappede kan færdes og må ikke være af en art, der vil blive trukket ud på offentlig vej.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg og installationer til områdets forsyning

Tekniske anlæg og installationer til eksempelvis ventilationsafkast, udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme. Dette gælder ikke alm. taghætter der dog skal have samme farve som husets tag. Hætter må desuden ikke være skinnende eller reflekterende.

6.3 Antenner

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

6.4 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det fælleskloakeret kloaknet.

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 forsinkelsesbassiner eller lignende løsninger.

Ad. 7.1

Med ”i princippet” menes, at bebyggelsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige byggeanmodning.

Ad. 7.2

Eventuelle udvendig elevator, trappe med svalegange skal placeres så de synes mindst fra offentlig vej og nabobebyggelse.

Ad. 7.4

Bygninger skal overholde det til en hver tid gældende bygningsreglement.

Ad. 7.5

Såfremt der etableres en boligbebyggelse der suppleres med udvendig elevator og trappeopgang vil disse blive fastlagt i henhold til det enhver tid gældende bygningsreglement.

6.5 Solcelle- og solvarmeanlæg

Tekniske anlæg der er nødvendige for at forsyne ejendommen med alternativ energi som solfanger- og solcelleanlæg, kan udføres på eller i forbindelse med bygninger, når dette sker så det ikke medfører blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, i princippet som vist på kortbilag 2. Byggefeltet for beboelsesdelen placeres mindst 2 m fra skel mod vej.

7.2 Elevator og udvendig trappe

Hvis der etableres udvendig elevator og trappe, skal bygningsdelene placeres indenfor byggefeltet forbeholdt boligdelen og placeres på nordfacaden.

7.3 Udhuse til beboerne

Hver boligenhed skal have sit eget udhus/depotrum. Såfremt udhuse ikke integreres i beboelsesbygningen, skal udhuse placeres samlet indenfor byggefeltet, jf. kortbilag 2. I den forbindelse skal det sikres, at udhusene kan vedligeholdes fra lokalplanområdet.

7.4 Mindre, sekundære bygninger

Drivhus, pergola og andre mindre, sekundære bygninger på maksimalt 50 m² må opføres uden for byggefelterne. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

7.5 Bygningsfremspring

Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må tilbage-/fremrykkes op til 2 m fra byggefeltet.

Ad. 7.6

Lokalplanområdet ligger indenfor området, der er udpeget af Staten, som risikoområde for oversvømmelse fra havet. I henhold til Slagelse Kommuneplan, må der ikke etableres bebyggelse og anlæg, der ikke er sikrede i forhold til oversvømmelser fra havet.

Ad. 7.7

Jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Ad. 7.8

Et eventuelt fælles friareal på tagfladen skal indrettes indenfor byggefeltet på Kortbilag 2.

Ad. 7.11

Eventuelle altaner mod gaden (Fladskan) må placeres udenfor byggefeltet såfremt det til enhver tid gældende bygningsreglement overholdes. Altaner og mindre bygningsdele må ikke rage ud over vejareal.

Eventuel etablering af udvendig elevator med trappe samt svalegang er ikke omfattet af bestemmelsen.

OMFANG**7.6 Byggefelter**

Boligbebyggelsens byggefelt er 496 m². Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til fællesareal eller parkering.

7.7 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70 %.

7.8 Etager

Bygningen må maksimalt opføres i 2 etager. Loftet i en eventuel kælderetage må have en højde på maks. 0,4 m over naturligt terræn. Desuden kan en del af tagfladen indrettes med fælles friareal, herunder have. Anlæggelsen må ikke give anledning til indbliksgener for den omkringlæggende bebyggelse.

7.9 Bygningshøjde, beboelsesbygning

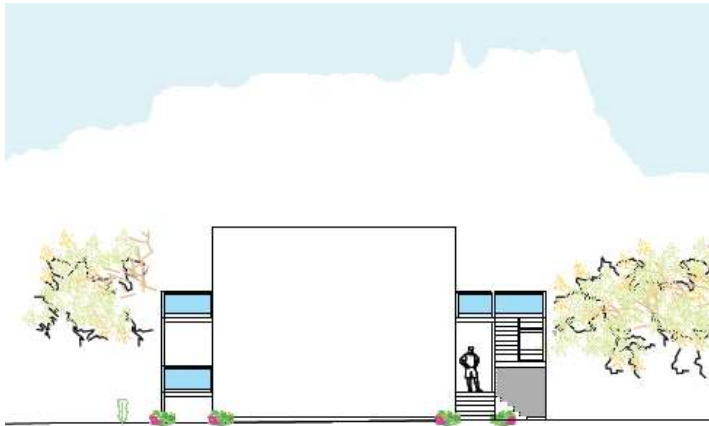
Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

7.10 Bygningshøjde, udhuse og sekundær bebyggelse

Bygningshøjden må maks. være 2,5 m målt fra niveauplan.

7.11 Husdybde

Husdybden må maks. være 10 m ekskl. altaner, altangange o.lign.



Skitsen viser bygningens proportioner såfremt dybde og højde er 8,5 m

7.12 Elevator og udvendig trappe med svalegange

Såfremt der benyttes udvendig elevator, trappe med svalegange, skal bygningsdelene placeres på den nordvendte facade.

7.13 Udhuse

Hver boligenhed skal have et udhus/depotrum med et bebygget areal på mindst 4 m².

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FACADER

8.1 Facader

Facader skal udføres som tegl eller natursten. Facaderne skal være ubehandlede, vandskurede eller pudsede. Ved pudsede facader kan underlaget være andet end tegl og natursten, f.eks. beton.

Ad. 8.1

Ad. 8.3

Eksempel kan være horisontale opdelinger i facaden med f.eks. effektsten, træ, stål.

Ad 8.6

Fladt tag er betegnelsen for tage hvis taghældning er maksimalt 8 grader.

Ad 8.7

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



Guldokker



Lys guldokker



Lys rødokker

8.2 Elevator og udvendig trappe med svalegange

En trappe/elevator til boligerne må fremstå synligt mod nord/øst. Eventuelle udvendige trapper og repos og/eller elevatorer skal udføres i en mørk og ikke reflekterende metal og/eller glas. Bygningsdelene skal tilpasses bygningens samlede facadeudtryk.

8.3 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end en fjerdedel af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne nævnt i § 8.1.

Vinduer er ikke medregnet.

8.4 Udhuse

Fritliggende udhuse hvor hver boligenhed skal have sit eget udhus/depotrum skal holdes i en mørk bræddebeklædning.

8.5 Sekundære bygninger

Pergola, overdækning og andre mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m² kan udføres i træ eller i samme materialer som beboelsesbygningen.

Evt. drivhus, orangeri eller lign. må udføres i aluminiumskonstruktion suppleret med glas.

8.6 Murkrone

Såfremt ny bebyggelse udføres med flad taghældning, skal taget skjules og gemmes bag ydervæggens murkrone.

FARVER
8.7 Farver, beboelsedelen

Facader i teglsten, herunder blank mur skal fremstå i okker nuancer, eller hvid eller en blanding med sort og hvid.

Pudsede eller vandskurede facader skal fremstå i følgende jordfarver indenfor den klassiske jordfarveskala: Okker nuancer, eller hvid eller en blanding af disse med sort eller hvid.

Vinduer og døre må males i andre farver.



Forslag til farvevalg ved pudsede facader

Ad 8.8

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



8.8 Farver, sekundær bebyggelse

Sekundær bebyggelse skal fremstå i mørke og afdæmpede farver.

8.9 Elevator og udvendig trappe

En trappe/elevator til boligerne må fremstå synligt mod nordøst. Eventuelle udvendige trapper og repos og/eller elevatorer skal udføres i en mørk og ikke reflekterende metal og/eller glas. Bygningsdelene skal tilpasses bygningens samlede facadeudtryk.

Facadepartier, herunder kviste og karnapper, zinkinddækkes, og lette facader bræddebeklædes.

TAGE

8.10 Tagform

Tage skal udføres med en hældning på 0 - 8° eller med 30° - 45° hældning i forhold til det vandrette plan.

8.11 Tagmaterialer, beboelsesbygning

Tage skal udføres med rødt teglstenstag af materialet ler.

Ad 8.13

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

Ad. 8.14


Eksempel på byggeri hvor solceller løfter bygningens arkitektur.

Såfremt der er tale om fladt tag, herunder maksimal hældning på 8° er der ingen krav til tagbeklædningsmateriale.

8.12 Tagmaterialer, sekundær bygninger

Tagbeklædningen skal udføres med sort paptag, sedum eller rød teglsten af materialet ler.

8.13 Tagmaterialer, genskin

Tagmateriale skal fremstå med mat overflade og uden refleksion (maksimal glansværdi 15).

8.14 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med facaden. Såfremt der placeres solceller på tagfladen skal dette ske plant med tagfladen eller med en maksimal hældning svarende til 30°.

VINDUER
8.15 Vinduer og døre

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

8.16 Skilte

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING
9.1 Beplantning, lokalplanens afgrænsning mod naboejendomme
Ad. 9.1

Beplantning der skærmer det faste hegn vil kun være et krav inde i boligområdet. Der kommer ikke beplantning udenpå det faste

hegn mod naboejendommene da arealet er udenfor lokalplanområdet.

Ad. 9.2

Der vil kunne plantes 4 mindre bytræer i lokalplanafgrænsningens sydlige skel mod vejstrækningen Nygade/Fladskan.

Ad 9.3

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist

I områdets afgrænsning mod naboejendomme skal opsættes fast hegn med en højde på min. 1,8 m, der skal suppleres med stedsegrøn beplantning, træer og lignende. Beplantningen skal sikres gode vækstbetingelser ved tilstrækkeligt brede plantebede (f.eks. min. 20 cm. ved anvendelse af vedbend).

Der må ikke opsættes fast hegn eller beplantning mod matr. nr. 60g's østlige skel, jf. Kortbilag 2, da nabomatriklens beboere skal kunne færdes ind over skelgrænsen, når det sker med henblik på adgang til Fladskan.

9.2 Beplantning, lokalplanens afgrænsning mod Fladskan

Langs med Nygade/Fladskan skal der etableres beplantning med mindst 1,5 meters bredde mellem vejskel og lokalplanområde.

I beplantningsarealet skal der nærmest vejen (min. 30 cm fra vejskel) plantes levende hækbeplantning, som fremover skal holdes i en højde på maks. 1 m af hensyn til oversigtsforholdene ved udkørsel fra ejendommen. Inden for og nord for hækken skal der plantes solitære træer med en indbyrdes afstand på 15 meter. Træerne skal plantes, så der i en radius på min. 0,5 meter omkring dem ikke er beton, asfalt eller tilsvarende, hverken over eller under jorden.

9.3 Udendørs opholdsarealer, beplantning og indretning

Beplantning inden for udeopholdsarealer, som er markeret på kortbilag 2, skal ske med træer og buske af hjemmehørende arter. Tagfladen er undtaget, såfremt en del af fladen indgår som fælles friareal.

Udeopholds arealer skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter disse friarealer.

9.4 Adgangsvej og parkeringsareal, beplantning

Adgangsvej mod matr. nr. 60g (en nabo) må ikke afskærmes. Naboen har færdselsret gennem ejendommen Fladskan 15 til offentlig vej.

Stiadgangen mod vest støder op til en mindre del af parkeringsarealet. Mellem stiføringen og parkeringsareal skal der udlægges et areal på mindst 1 m. Parkering og adgangsareal skal fremstå beplantede hvor det er muligt. Arealet skal fremstå beplantet suppleret med enkelte træer.

Ad 9.7

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Teknik, Miljø og Plan.

Ad 9.10

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

HEGN**9.5 Hegn, mod naboejendomme**

Der må ikke opføres hegn i det vestlige skel til matr. nr. 60g, Korsør Bygrunde. Hegn i øvrige skel skal etableres som et fast hegn der suppleres med levende stedsegrøn beplantning (undtaget af bestemmelsen er skel mod Fladsken/Nygade).

9.6 Hegn, mod Fladsken/Nygade

Hegn i skel skal være levende. Tættest mod vejskel skal hegn bestå af en levende hæk i maksimalt 1 m højde. Bagved, ind mod lokalplanområdet placeres solitære træer i en afstand af 15 meter mellem hvert træ.

TERRÆNREGULERING**9.7 Terrænregulering**

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

OPHOLDSAREALER**9.9 Fælles friareal**

Der udlægges fælles friareal/fælles opholdsareal for hele lokalplanområdet, jf. kortbilag 2.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.10 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.

Ad 9.11

Lokalplanbestemmelsen skal sikre, at udeopholdsarealer indrettes og tilgodeser muligheder for mødesteder på tværs. Såfremt ejendommen er for ældre, skal arealer indrettes med tilpas mulighed for hyggelige, sociale og sjove tiltag. F.eks. pergola for mulighed for teselskab, petanquebane for sjov og motion. Ligeledes og såfremt der er tale om familieejligheder, skal der også indrettes legeplads for store og små børn.

Ad 9.12

Belysningen skal have et omfang og en kvalitet, der tilgodeser vejregelnormerne for belysning.

Ad 9.13

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 faskiner eller andre LAR-løsninger.

9.11 Fællesarealer, ophold og leg

På fællesarealerne skal der anlægges lege- og opholdsarealer der tilpasses beboersammensætningen i ejendommen.

9.12 Lyskilder

Belysning skal være med parklamper eller pullerter. Der kan også tillades belysning opsat på vægge. Det skal endvidere sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.13 Regnvand

Afledning af regnvand skal ske til offentlig kloakledning. Inden for lokalplanområdet skal der etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand. Regnvandsafstrømningen skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på eksisterende net.

9.14 Regnvand, parkering

Parkeringsarealerne skal befæstes med græsarmering eller andet materiale, der giver mulighed for nedsivning af regnvand.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Støj

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

10.3 Sikring mod oversvømmelse

Ny bebyggelse skal sikres mod oversvømmelse som forudsætning for ibrugtagning. I den forbindelse skal ibrugtagning opfylde krav i § 3.3.

10.4 Parkering

Ved ibrugtagning af boligerne skal det nødvendige antal p-pladser være anlagt.

10.5 Udendørs opholdsarealer

Udendørs opholdsarealer skal være anlagt, beplantet og indrettet i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

10.6 Hegn i lokalplanafgræsning

Der skal være etableret et fast hegn der suppleres med stedsegrøn beplantning langs lokalplanens afgræsning mod nabobebyggelse, jf. § 9.1. Ligesom der skal være etableret beplantning mod offentlig vej som beskrevet i § 9.2

10.7 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen, renovation samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.1 – 5.8.

10.8 Regnvand

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

Generel kommentar

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

- adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- 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.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

Ad. 11.1

Grundejerforening sidestilles med andels-, beboer-, eller lignende forening, der skal tage vare på alt fælles inventar og anlæg inden for lokalplanens område, herunder både ejerskab og driftsansvar.

11.1 Medlemspligt

Såfremt der er mere end én ejer af lokalplanområdet, skal der oprettes en grundejerforening som skal varetage fælles interesser og vedligeholdelse af fællesarealer og – anlæg inden for lokalplanområdets afgrænsning.

Der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

11.2 Opgaver

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

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

11.3 Såfremt ejendommens beboersammensætning ændres eller skifter status er det beboer- eller grundforeningens pligt at sikre, at det nødvendige antal parkeringspladser er tilvejebragt, herunder anskaffe sig rådighedsservitut eller lignende for et areal uden for lokalplanens afgrænsning.

11.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunen.

11.5 Pligt

Grundejerforeningen er forpligtet og skal vederlagsfrit tage skøde på fællesarealer og -anlæg mv.

11.6 Oprettelse

Grundejerforeningen skal stiftes når der er mere end én grundejer. Grundsælger skal tage initiativ til foreningens stiftelse.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

12.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykses, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse mv., der er indeholdt i planen.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Ad 13.1

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

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

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

fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, med mindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

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. planloves § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1212

Lokalplan 1212 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 22. juni 2021.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Redegørelsen er en uddybende beskrivelse af lokalplanens bestemmelser. Indholdet er en forklarende tekst og eventuelle illustrationer, der i sig selv ikke er bindende.

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det som udgangspunkt i 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Den endelige lokalplan

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

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før 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 1212'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Planlægningen igangsættes på baggrund af bygherres ønske om, at nedlægge og nedrive eksisterende erhvervsbygning og i stedet opføre en 2 etages bygning der skal kunne rumme op til 8 selvstændige lejligheder.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, men en realisering af projektet kræver udarbejdelse af en lokalplan. Desuden er projektet ikke i overensstemmelse med gældende kommune-

planramme 2.1BE2 da boligbyggeriet vil medføre en bebyggelsesprocent på 68 %. Ifølge kommuneplanrammen skal byggeri holdes i maksimalt 2½ etager og med en bebyggelsesprocent på 40. Lokalplanen skal på den baggrund ledsages af et kommuneplantillæg hvor det er muligt med en bebyggelsesprocent på maksimalt 70.

Formål

Lokalplanen har til formål at skabe grundlag for, at der kan etableres en boligbebyggelse. Lokalplanen fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser, der skal sikre bebyggelsens omfang og placering. Desuden er der bestemmelser der sikrer at bebyggelsen kan opnå de nødvendige opholdsarealer, parkeringspladser og øvrig inventar indenfor lokalplanens afgrænsning. Eksisterende vejadgang fastholdes.

Indhold

Boligetageejendommen kan opføres i op til 2 etager og indrettes med maksimalt 8 lejligheder.

Ejendommen vil fortsat blive vejbetjent fra Fladsken ad eksisterende vejadgang der er placeret i lokalplanens sydvestlige del af lokalplanområdet.

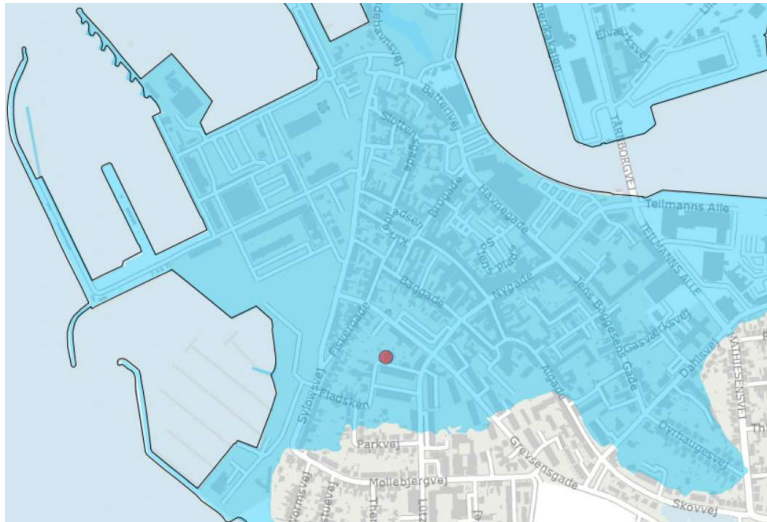
Lokalplanen sikrer, at der bliver tale om tungt byggeri. Herunder har lokalplanen bestemmelse om, at ejendommen skal opføres i teglstensbyggeri eller byggeri hvor ydervæggen pudses. Lokalplanen sikrer derved, at byggeriet i grundform og materialevalg fremstår som øvrigt byggeri i nærområdet. Dog har det fra bygherres side været ønske om at kunne bygge med fladt tag. Lokalplanen giver mulighed for dette, men der er også mulighed for et byggeri med taghældning på op til 45° grader der i så fald svarer til naboetagebebyggelsen.

Etagehuset er muligt at opføre med udvendige altaner mod gaden. Lokalplanen tillader desuden udvendige altangange, elevator og trappesystem.

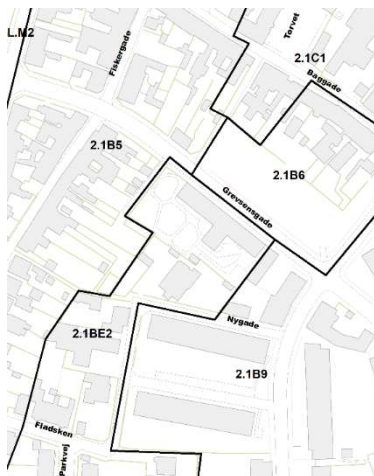
I forbindelse med adgang til området reserveres der plads til parkering. Affaldshåndtering sker i lokalplanens østlige del, hvor der også vil være et mindre udeopholdsareal til beboerne. Øvrige udeopholdsarealer disponeres mod nord og syd. Endvidere er der mulighed for et fælles friareal på en del af tagfladen.

Lokalplanområdet afgrænses mod naboer med fasthegn, der afskærmes med beplantning indenfor lokalplanens område. Mod gaden etableres hæk suppleret med solitære træer.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Arealer indenfor kystnærhedszonen er vist med blå



Kommuneplanramme før Lokalplan 1212

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for Byudvikling, hvor det bl.a. fremgår, at Slagelse Kommune ønsker at tiltrække flere til kommunen ved at tilvejebringe en bred vifte af forskellige og attraktive boligformer, fremme attraktive bymiljøer, og udvikle rammerne for bevægelse, aktivitet og sundhed.

Nye boligområder skal være tilgængelige i forhold til skoler og daginstitutioner, arbejdspladser, butikker, fritidsaktiviteter og grønne og rekreative områder samt til de omgivende landskaber.

Oversvømmelse kystvande og risikoområder for oversvømmelse

Lokalplanområdet ligger inden for klimazonen (kote 3). Inden for klimazonen skal lokalplaner for ny bebyggelse forholde sig til den mulige risiko for erosion og oversvømmelser i området. I områder, der er udpeget af staten som risikoområder for oversvømmelse fra vandløb, søer, havet og fjorde, må der ikke etableres bebyggelse og anlæg, der ikke er sikrede i forhold til oversvømmelser fra havet.

Lokalplanen har bestemmelser omkring sikring mod oversvømmelse og om at bebyggelse skal sikres mod oversvømmelse som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Oversvømmelse kystvande og Risikoområder for oversvømmelse.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 2.1BE2, hvorom gælder:

Plannummer: 2.1BE2

Rammenavn: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

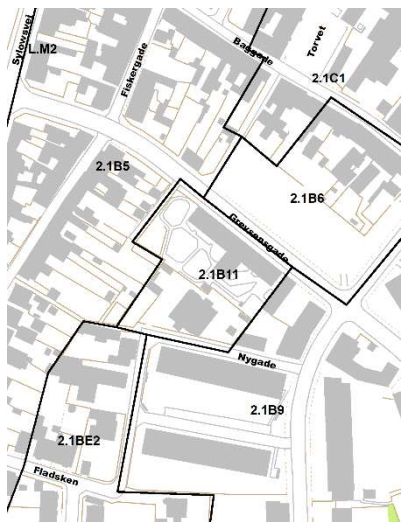
Anvendelse specifik: Erhverv

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 40 for anden anvendelse

Maks. etageantal og højde: 2½ etage



Kommuneplanramme efter Lokalplan 1212

Lokalplan 1212 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 2.1BE2. Ejendommen skal overgå fra blandet bolig/erhverv til boligformål. Endvidere ønskes der mulighed for øgning af bebyggelsesprocenten til 70 %.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 24 – Boligbebyggelse på Fladskov 15 i Korsør

Udover en anvendelse til boligformål vil det nye rammeområde sikre en bebyggelsesprocent for boligbebyggelsen på maksimalt 70 og for institutionen maksimalt 40.

Der er gennemført en idéfase fra den 20. december 2018 til den 19. januar 2019. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer. Dog modtog kommunen forud for offentliggørelsesfasen én indsigelse fra Fiskergade 41, 43, 45 og 47 mod byggeriets oprindeligt planlagte 3 etager, da beboerne er bekymret for, at et 3-etages byggeri vil tage både udsyn og sollys fra deres private haver.

Kommuneplantillægget er at finde på side 38.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Vejmyndigheden

Overkørsel- og vejanlæg kræver tilladelse fra Slagelse Kommunes vejmyndighed.

Byggemyndigheden

Terrænregulering på +/- 0,50 m skal godkendes af bygningsmyndigheden.

Jordflytning

Jordflytninger indenfor lokalplanområdet skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen.

Varmeplanlægning

Området er udlagt med fjernvarme. Der er dog ingen pligt til tilslutning og lokalplanområdet er derfor under individuel varmeforsyning.

Renovation og Affaldshåndtering

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes renovationsregulativer for husholdningsaffald. Udformning af adgangsveje- og forhold skal opfylde kommunens affaldsregulativer og godkendes af kommunen.

Vandforsyning

Lokalplanområdet hører under Korsør vandværk.

Spildevandsplan

Ejendommen 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 forsinkelsesbassiner eller andre lign. løsninger.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Ejendommen består i en byggevirksomhed. Alt eksisterende bebyggelse rives ned forud for en realisering af ny boligbebyggelse.

Trafikale forhold

Ejendommen har en enkelt overkørsel fra Fladsken der fastholdes til ny boligbebyggelse.

Kollektiv trafikbetjening

Ejendommen ligger ca. 0,5 km fra midtbyen og der er således mulighed med offentlig transport, herunder bus. Korsør Station ligger ca. 3 km fra lokalplanområdet.

Skoler og institutioner

Ejendommen er nabo til daginstitutionen Mariehønen og hører ind under Baggesenskolens skoledistrikt. Der er ca. 600 meter til skolen.

Servitutter

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

Matr.nr. 60c, Korsør Bygrunde,

Tinglyst: 13. december 1921

Titel: Pligt til at udlægge vej

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Pligt til at udlægge vej langs renden i ca. 4 alen's bredde til almindelig færdsel for samtlige matrikelnummer 60 a udstykkede parceller. Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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.

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

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

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

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

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

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal arbejdet standses, og Slagelse Kommune straks orienteres jf. § 71 i lov om forurenede jord (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27/3/2017).

Ligeledes, da lokalplanen omhandler opførelse af boliger (følsom anvendelse), skal sikres, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet eller, at de etablerer en varig fast belægning, jf. § 72b i lov om forurennet jord.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Kystforhold og klimatilpasning

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

Lokalplanområdet udgør en del af Korsør by der ligger indenfor Slagelse Kommunes udpegning "Klimazone" som svarer til terræn under kote 3. Lokalplanområdet ligger i delvis kote 0,5 og kote 1. Der er således risiko for at lokalplanområdet, under særlige vejrforhold, kan blive oversvømmet. Der skal derfor, ved nybyggeri i området, ske en afvejning af risikoen for oversvømmelse i forhold til bebyggelsens placering og/eller der skal træffes afværgeforanstaltninger i forhold til den potentielle oversvømmelsesrisiko. I lokalplanen er der bestemmelser der sikrer, at ny bebyggelse sikres mod oversvømmelse dels gennem etablering af anlæg til højvandssikring, eksempelvis omkring de kystnære arealer ved lystbådehavnen, men også gennem bestemmelser om sokkelhøjde. Derved vil sokkelkoten omtrent kunne nå op i eller over kote 2.

Der er udarbejdet en risikostyringsplan for oversvømmelse i udpegede områder i Korsør fra 2015. Som følge af en ajourføring af Oversvømmelsesdirektivet skal der udarbejdes en ny risikostyringsplan.

Lokalplanområdet er ikke placeret indenfor kystnærhedszonen. Lokalplanområdet ligger op til Fiskergade der grænser op til Korsør Lystbådehavn.

Lokalplanen giver mulighed for en boligbebyggelse der kan opføres i 2 etager. Nærområdet rummer i dag en variation i bolig- og bebyggelsestyper. Hvor bebyggelsen mod vest består ældre og flere bevaringsværdige boliger, herunder også de ældre fiskerhuse. Mod syd og øst er



Bluespot område

det hovedsageligt 2 etages boligbyggerier der præger bybilledet. Mod nord grænser lokalplanområdet op til en daginstitution. Lokalplanen vil derfor ikke medføre væsentlige ændringer i forhold til oplevelsen af bykvarteret og den visuelle oplevelse af Korsør by.

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.

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen har bygherres rådgiver indsendt redegørelse for, at lokalplanområdet ikke er støjbelastet. Lokalplanområdet skal i den forbindelse sikre sig mod støj der overskrider Miljøstyrelsens tilladte grænseværdier, herunder tallene i forhold til trafikstøj og støj fra naboinstitutionen.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

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

Museum Vestsjællands kontrol har fundet følgende:

Nyere tids interesser:

På adressen er beliggende en hal, der ifølge BBR er opført i 1954 og som har været brugt til industriel produktion. Matriklen ligger i et bagrum i gadestrukturen. Som bygningen fremstår, er der ikke nogen nyere tids interesser knyttet til.

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

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

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren, jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiverne viser, at området ligger udenfor Korsør købstads middelalderlige grænser. Mod nord er registreret fund af humane knogler ved jordarbejde nær den aktuelle jordoverflade. Fundet er tolket som del af jord transporteret ud fra byens centrale dele, der rummer en større kirkegård. Grunden ligger bebygget og terrænreguleret. Det er derfor ikke sandsynligt, at der er bevaret væsentlige arkæologiske interesser, der kan forstyrres ved jordarbejder på planarealet.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail: plan@vestmuseum.dk

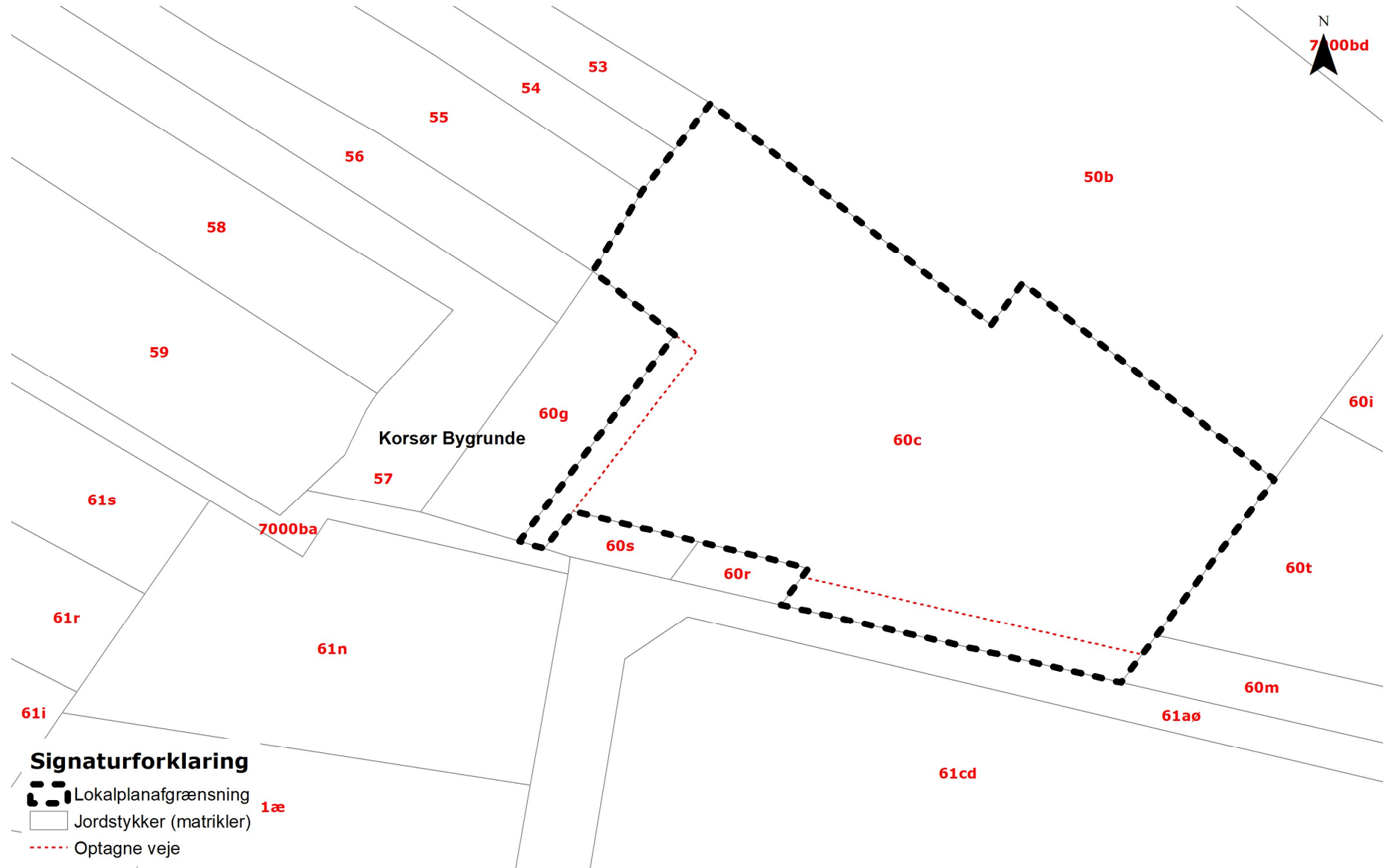
MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

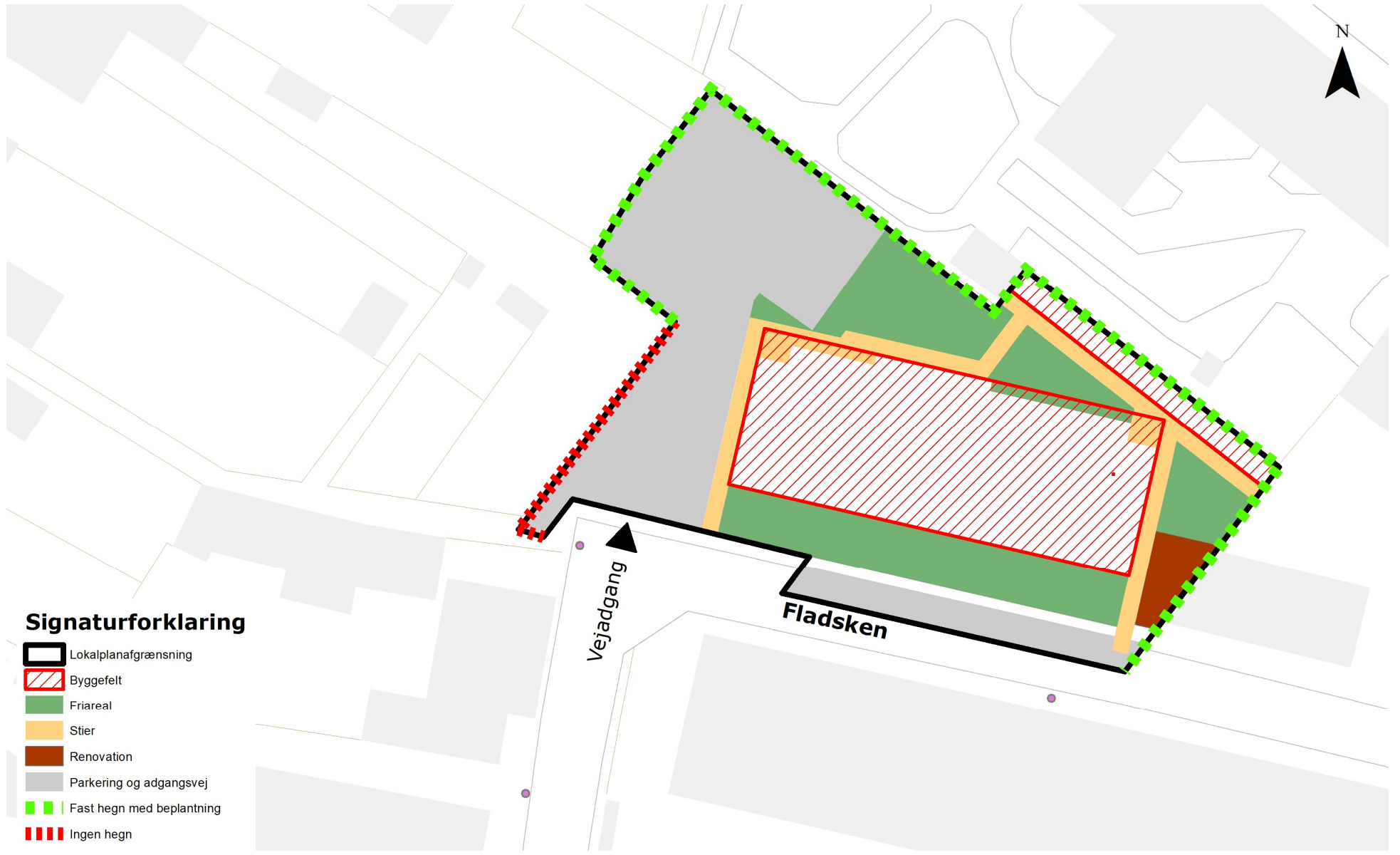
Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8 stk.2 jf. kriterierne i lovens bilag 3.

Slagelse Kommune har vurderet, at det samlet set vurderes, at der ikke vil forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

BILAG 1: MATRIKELKORT



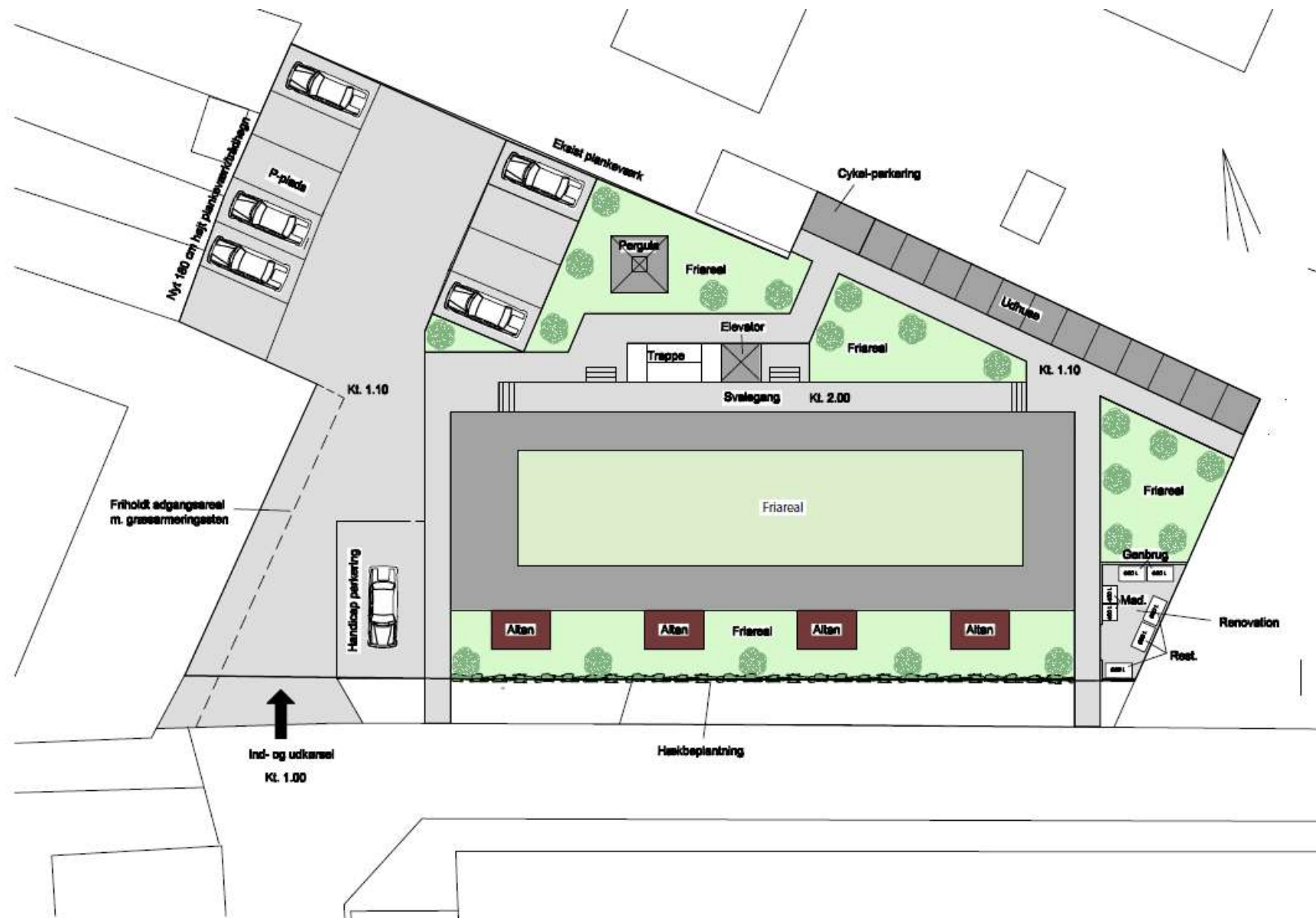
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafrænsning
- Byggefelt
- Friareal
- Stier
- Renovation
- Parkering og adgangsvvej
- Fast hegn med beplantning
- Ingen hegn

BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: ILLUSTRATIONSSNIT

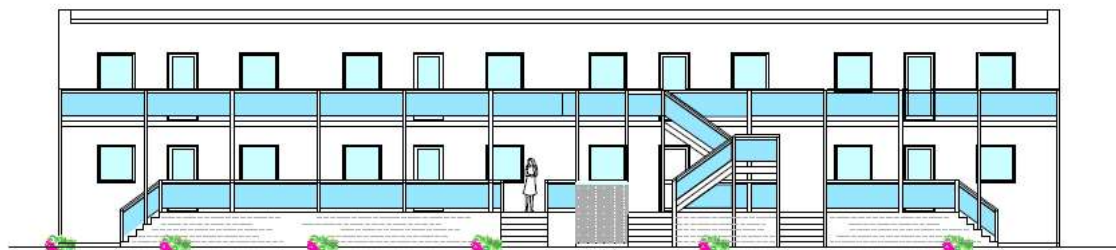


TVÆRPROFIL-SET FRA VEST MOD ØST

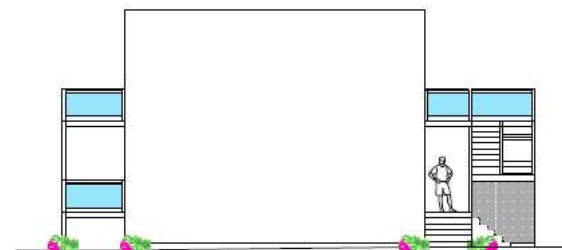


TVÆRPROFIL-SET FRA ØST MOD VEST

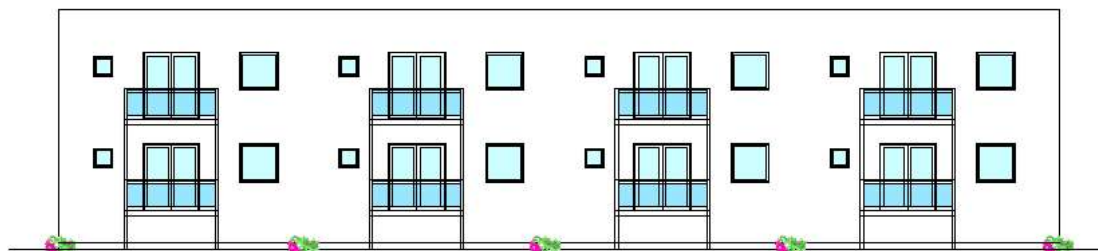
BILAG 5: ILLUSTRATIONSOPSTALT



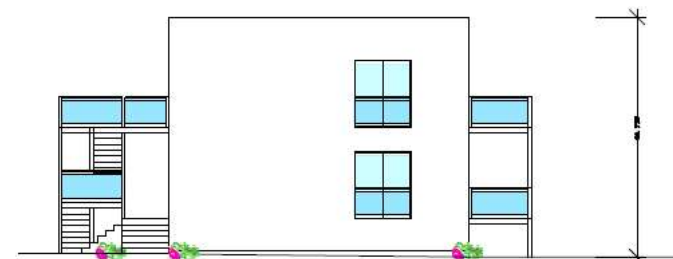
FACADE MOD NORD



GAVL MOD ØST



FACADE MOD SYD



GAVL MOD VEST



SLAGELSE
KOMMUNE



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 24

KOMMUNEPLAN 2017

BOLIGBEBYGGELSE PÅ FLADSKEN

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2021

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 24

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 8. februar 2021 til den 5. april 2021.

Slagelse Kommune har modtaget 3 høringssvar. Hørringsvarene har ikke givet anledning til ændringer i kommuneplantillægget.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 60c og 50b, Korsør Bygrunde, beliggende i/på adressen Fladskan 15 og Grevsensgade 6 i Korsør.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at lade Fladskan 15 overgå fra erhverv til boligformål. Endvidere ønskes der mulighed for at kunne opføre byggeri i op til 2 etager. Børnehaven Mariehønen indgår som børneinstitution.

Bebyggelsesprocenten for børneinstitutionen vil maksimalt blive 40 og 70 for boligbebyggelsen.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 20. december 2018 til den 21. januar 2019. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer. Dog modtog kommunen forud for foroffentlighedsfasen én indsigelse fra beboere af Fiskergade 41, 43, 45 og 47 mod byggeriets oprindeligt planlagte 3 etager, da beboerne er bekymret for, at et byggeriet vil tage både udsyn og sollys fra deres private haver.

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.

KONSEKVENSER FOR KYSTFORHOLD OG KLIMATILPASNING

Lokalplanområdet ligger indenfor område, der er udpeget af Staten, som risikoområde for oversvømmelse fra havet. I henhold til Slagelse Kommuneplan, må der ikke etableres bebyggelse og anlæg, der ikke er sikrede i forhold til oversvømmelser fra havet. I den forbindelse skal sikres til kote 2.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 2.1BE2 – Parkvej Korsør.

For 2.1BE2 gælder:

Plannummer: 2.1BE2

Rammenavn: Parkvej Korsør

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

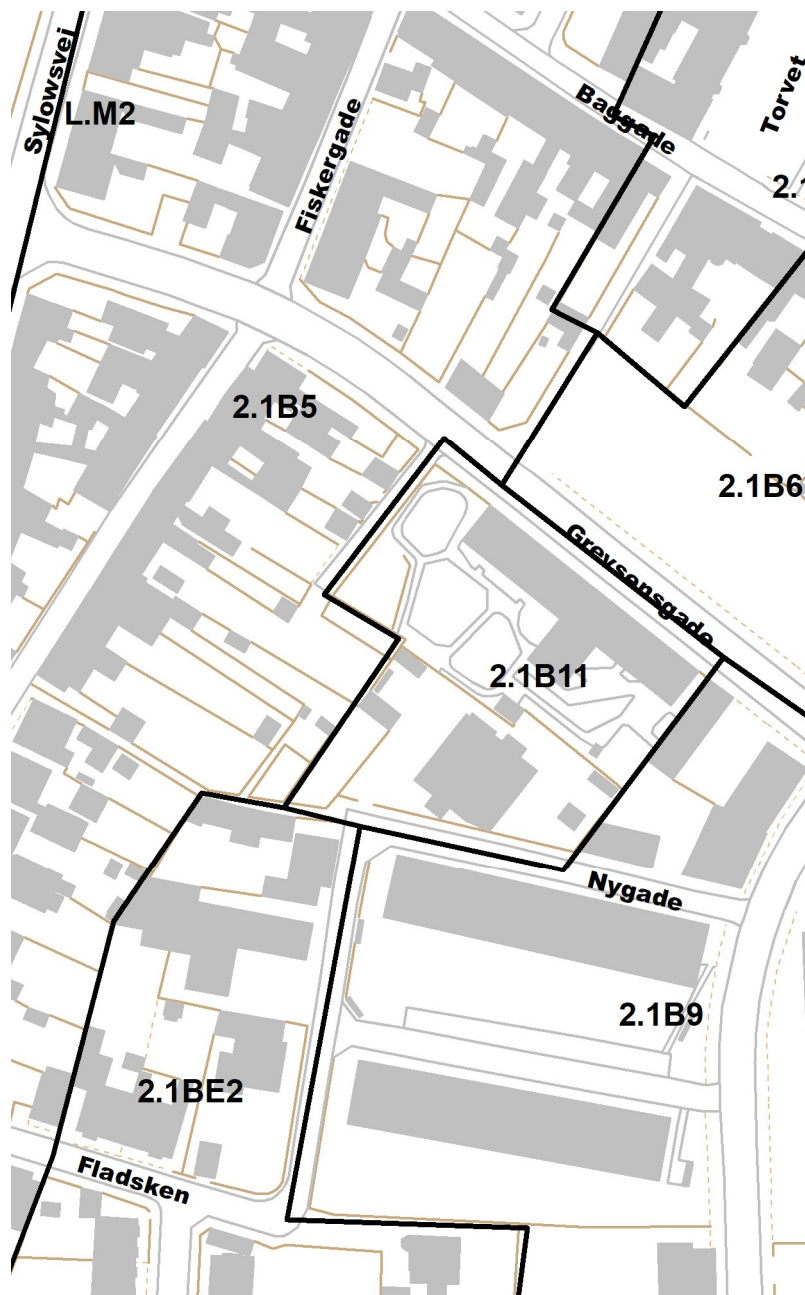
Anvendelse specifik: Erhverv og institution

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 40 for anden anvendelse

Maks. etageantal og højde: 2½ etage



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme som omfatter boligbebyggelse på Fladsken 15 samt Daginstitution på Grevsønsgade 6 i Korsør.

For 2.1B11 gælder:

Plannummer: 2.1B11

Rammenavn: Boligbebyggelse på Fladsken

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde med daginstitution

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 70 for boligbyggeri og 40 for daginstitution

Maks. etageantal og højde: 2½ etager

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 24

Kommuneplantillæg nr. 24 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 22. juni 2021.