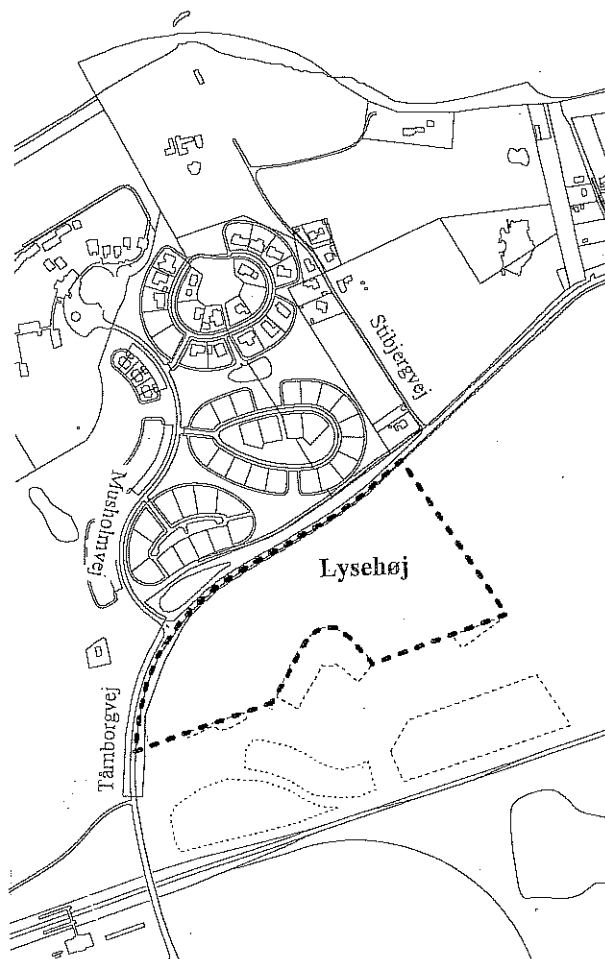


LOKALPLAN NR. 129

juni 2005

LYSEHØJ

Boligområde syd for Musholmparken



KORSØR www.korsoer.dk

Erhverv- og Planafdelingen, Caspar Brands Plads 6, 4220 Korsør
tlf. 88519532, fax 88 51 90 99, e-post plan@korsoerkom.dk

Fremlæggelse og vedtagelse

Forslag til lokalplan nr. 129, åben/lav boligbebyggelse i Lysehøj, syd for Musholmparken blev godkendt på Byrådets møde den 24. februar 2005 til offentlig fremlæggelse i perioden fra den 2. marts til den 28. april 2005.

På baggrund af ønsker om mulighed for etablering af større grundstørrelser er der foretaget mindre ændringer i kortbilagene.

Lokalplan nr. 129 er endelig vedtaget den 16. juni 2005 af Korsør Byråd.

Indhold**Redegørelse**

Indledning	1
Lokalplanområdet	1
Lokalplanens indhold	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	2
Miljøforhold	2
Lokalplanens juridiske forhold	2

Lokalplanens bestemmelser

§1 Lokalplanens formål	3
§2 Område, zonestatus	3
§3 Områdets anvendelse	3
§4 Udstykninger	3
§5 Veje, stier og parkering	3
§6 Bebyggelsens omfang og placering	3
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	4
§8 Ubebyggede arealer	4
§9 Kollektive anlæg	5
§10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	5
§11 Grundejerforening	5
§12 Lokalplanens retsvirkninger	5
§13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	5
Vedtagelsespåtegning	6

Kortbilag

Nr. 1	Matrikelkort med områdefgrænsning
Nr. 2	Områdegrænser
Nr. 2A	Principskitse, udstykningsplan
Nr. 3	Illustrationsplan, boligbebyggelse
Nr. 4	Vejprofiler og snit

Lokalplanforslaget er udarbejdet af
Erhverv- og Planafdelingen, Korsør Kommune

Redegørelse

Indledning

Korsør Byråd har, i henhold til bestemmelserne i planloven, ladet udarbejde en lokalplan for et nyt boligområde, beliggende mellem Korsør Station og Musholm Bugt.

Lokalplanen er en opfølgning af Kommuneplanen 1997-2008 og Byrådets overordnede udviklingsstrategi for bosætning.

Et af målene er at tiltrække nye borgere til kommunen ved at tilbyde varierede og velbeliggende boligområder.

Mulighederne findes især ved en nordlig byudvikling, nær de attraktive kystlandskaber, knyttet til Korsør Station og den direkte forbindelse til det overordnede vejnet.

Syd for Korsør Station planlægges en bebyggelse med udprægede bymæssige kvaliteter, tæt forbundet med stationen.

Som modstykke hertil er formålet med denne lokalplan, at området nord for stationen udvikles til et boligområde med en parkmæssig karakter, med parcelhuse og tæt-lav bebyggelse. Nærværende lokalplan for området Lysehøj vil sammen med boligområdet Musholmparken indgå i denne helhedsplan.

Bebyggelsen placeres så den indgår i samspil med den nye skovbeplantning og tilstødende landbrugsarealer.

Områdets terrænmæssige beliggenhed og udformning betyder, at der fra området mod syd er udsigt over Korsør by.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet på ca. 7,5 ha. er beliggende syd for Musholmparken ved Tårnborgvvej.

Området afgrænses således mod nord af Tårnborgvvej og mod syd af baneterrænet. Mod øst og vest afgrænses området af landbrugsarealer. Området hæftes på eksisterende stiforløb vest for Musholmparken og får dermed forbindelse til kyst og strand.

Terrænet falder jævnt mod syd og vest med varierende hældninger fra kote 12 i øst til kote 5 i syd.

Udenfor områdegrænsen mod syd findes en ny skovbeplantning som bevares. De eksisterende nye skovbeplantninger indenfor områdegrænsen reduceres.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for udstykning til ca. 50 parcelhuse.

Bebyggelsen kan placeres med orientering til udsigten mod syd og sydvest - mod Korsør by. Bebyggelsen langs det nordlig og østlig områdeskælle kan placeres med orientering til udsigten mod nord og nordøst - mod det åbne land og havet.

Den nye bebyggelse er søgt indpasset i eksisterende landskab. Ved at lade bebyggelsen følge parallelt med terrænets højdekurver vil bebyggelsen indgå i samspil med områdets landskabskarakter.

Parcelhusene skal overvejende opføres i én etage, dog er der i delområde I mulighed for at opføre bygninger i 1½ etage, for orientering se kortbilag nr. 2.

Alle bygninger opføres i god kvalitet som murbygninger.

Tage skal belægges med tegltagsten og fremtræde i teglets naturlige farve.

Redegørelse

Der sikres mulighed for stiforbindelse mellem bebyggelsen og kysten via eksisterende stinet.

Området ændres fra land- til byzone.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 1997-2008

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde B13B2, som fastlægger anvendelsen til bl.a. åben-lav boligbebyggelse.

Spildevandsplan

I gældende spildevandsplan er området planlagt tilsluttet hovedledningerne efter separat system.

Varmeforsyningsplan

I gældende varmeplan er området planlagt varmforsynet med naturgas.

Vandforsyningsplan

Området vil blive vandforsynet fra Korsør Vandforsyning.

Elforsyning

Området vil blive elforsynet fra SEAS.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som affaldsdepot eller lignende, og en sådan registrering er ikke under overvejelse, da området hidtil har været anvendt til landbrugsmæssig dyrkning.

Miljøvurdering

I nærværende lokalplan er området planlagt til boligformål der ikke antages af have væsentlig indvirkning på miljøet. Der foretages derfor ikke yderligere miljøundersøgelser i henhold *Lov om Miljøvurdering*.

Arkæologiske forhold

Området forventes at være omfattet af arkæologiske interesser, hvorfor der forud for påbegyndelse af jordarbejder skal indhentes en udtalelse jf. museumslovens § 25.

Lokalplanens juridiske forhold

Lokalplanens juridiske grundlag udgøres alene af lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område. Til bestemmelserne er knyttet kortbilagene numre: 1, 2, 2A, 3 og 4

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at fastlægge retningslinier for området til udstykning af åben/lav boligbebyggelse.

at sikre at bygninger indpasses på grunden med mindst mulig regulering af eksisterende terræn.

at fastlægge placering af veje og stier samt udformningen af disse.

at ændre lokalplanområdets zonerforhold fra land- til byzone

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter del af matr. nr. 1vg Tårnborghovedgård, Korsør Jorder og alle parceller der efter 1. januar 2005 udstykkes fra nævnte område.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone som overføres til byzone.

2.3 Fælles vejarealer, i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål herunder sådanne fællesanlæg, som for eksempel fælleshus, børneinstitution og lignende, der almindeligvis kan placeres i et boligområde.

3.2 I området må bebyggelsen kun bestå af fritliggende parcelhuse.

3.3 Ved anvendelse til fritliggende parcelhus må der på hver ejendom kun opføres eller indrettes én bolig.

§ 4 Udstykninger

4.1 Området må kun udstykkes efter en af Byrådet godkendt udstykningsplan.

4.2 Indenfor delområde I må grunde ikke udstykkes mindre end 780 m²

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1 Der udlægges areal til de på kortbilag 2 og 4 viste veje. Veje og stier i området udlægges som private fællesveje/stier.

5.2 Der udlægges areal til stier i en bredde af mindst 3 meter, inklusiv rabatter, med en beliggenhed som vist på kortbilag 2. Herunder kan der efter Byrådets godkendelse anlægges supplerende stier.

5.3 Indenfor området skal der reserveres parkeringsareal svarende til 2 plader pr. parcel.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 For åben/lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25

6.2 Indenfor delområde I må bebyggelsen opføres med en etage med udnyttet tag etage.

Bestemmelser

6.3 I delområde I må bygningshøjden ikke overstige 7,5 m.
Facadehøjder, målt til skæring mellem facadens yderside, må ikke overstige 3m.

6.4 Indenfor delområde II må bebyggelsen ikke opføres i mere end én etage.
Tage på bygninger skal udføres med taghældning 20° - 30°
Asymmetriske tage er tilladt.

6.5 I delområde II må bygningshøjden ikke overstige 5,5 m.
Facadehøjder, målt til skæring mellem facadens og tagfladens yderside, må ikke overstige 3 m.

6.6 Bygnings- og facadehøjder måles fra en stuekote på 0,2 m over bagkant af fortov målt i en linie vinkelret på vejen og gennem bebyggelsens midtpunkt.

6.7 Garager, carporte mv. må ikke opføres nærmere skel mod boligvej end 5 m.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Bygningsflader skal overvejende fremstå i naturlige, genanvendelige materialer såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas.

7.2 Ydervægge på boliger skal fremtræde som blank mur af teglmursten eller som vandskuret eller filtset teglstensmur der behandles med hvid eller lys grå farve.

7.3 Farver til vinduer, døre og mindre bygningsdele skal der anvendes farver som harmonerer med bygningen og omgivelserne.

7.4 Evt. skorstene skal udføres med samme materiale som ydervægge, dog kan udtræksskorsten fra naturgasfyr og mindre lignede skorstene uføres i andet materiale

7.5 Til tagdækning på boliger må kun anvendes røde tegltagsten som skal fremtræde i teglets naturlige farve.

7.6 Til tage på garager, udhuse m.v. kan anvendes tagpapdækning evt. med trekantfliser, zink.

7.7 Udvendige antenner må kun opsættes efter bygningsmyndighedens godkendelse af placering, størrelse og udformning.

7.8 Skiltning og reklamering må kun finde sted med bygningsmyndighedens tilladelse.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Arealer bortset fra veje og private parceler skal udlægges til fælles friareal for området.

8.2 Hegn mod nabo, fælles friareal og veje etableres som levende hegn.

8.3 Langs veje i området plantes der træer med en omtrentlig placering som vist på kortbilag 3 og 4.

8.4 Terrænregulering på mere end +/- 50 cm i forhold til eksisterende terræn efter udstykning og byggemodning må ikke finde sted uden byggemyndighedernes tilladelse.

8.4 Udendørs oplagring af materialer, både, uindregistrerede campingvogn, køretøjer over 3500 kg. mv. må ikke finde sted indenfor området.

Bestemmelser

§ 9 Kollektive anlæg

- 9.1 Bebyggelsen skal om muligt tilsluttes et fællesantenneanlæg efter Byrådets anvisning.
- 9.2 El-, telefon- og fællesantenneledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
 - a Varmeforsyning er etableret ved tilslutning til naturgasnettet.
 - b Bebyggelsen er tilsluttet et fællesantenneanlæg.
 - c Der er etableret parkeringspladser for bebyggelsen efter § 5.3.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Når Byrådet forlanger det, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor området.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af:
 - a Veje, stier, parkeringspladser, vej- og stibelysning, ledningsanlæg og regnvandsgrøfter beliggende indenfor delområdet og som ikke overtages af kommunen som offentlige.
 - b Fælles friarealer med beplantning.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

- 12.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jvf. § 18 i planloven.

§ 13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

- 13.1 Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.
- 13.2 Der gælder efter planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil planen er endeligt vedtaget, dog højst 1 år.

Bestemmelser

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 129 er endelig vedtaget den 16. juni 2005 af Korsør Byråd.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 10. august 2005.

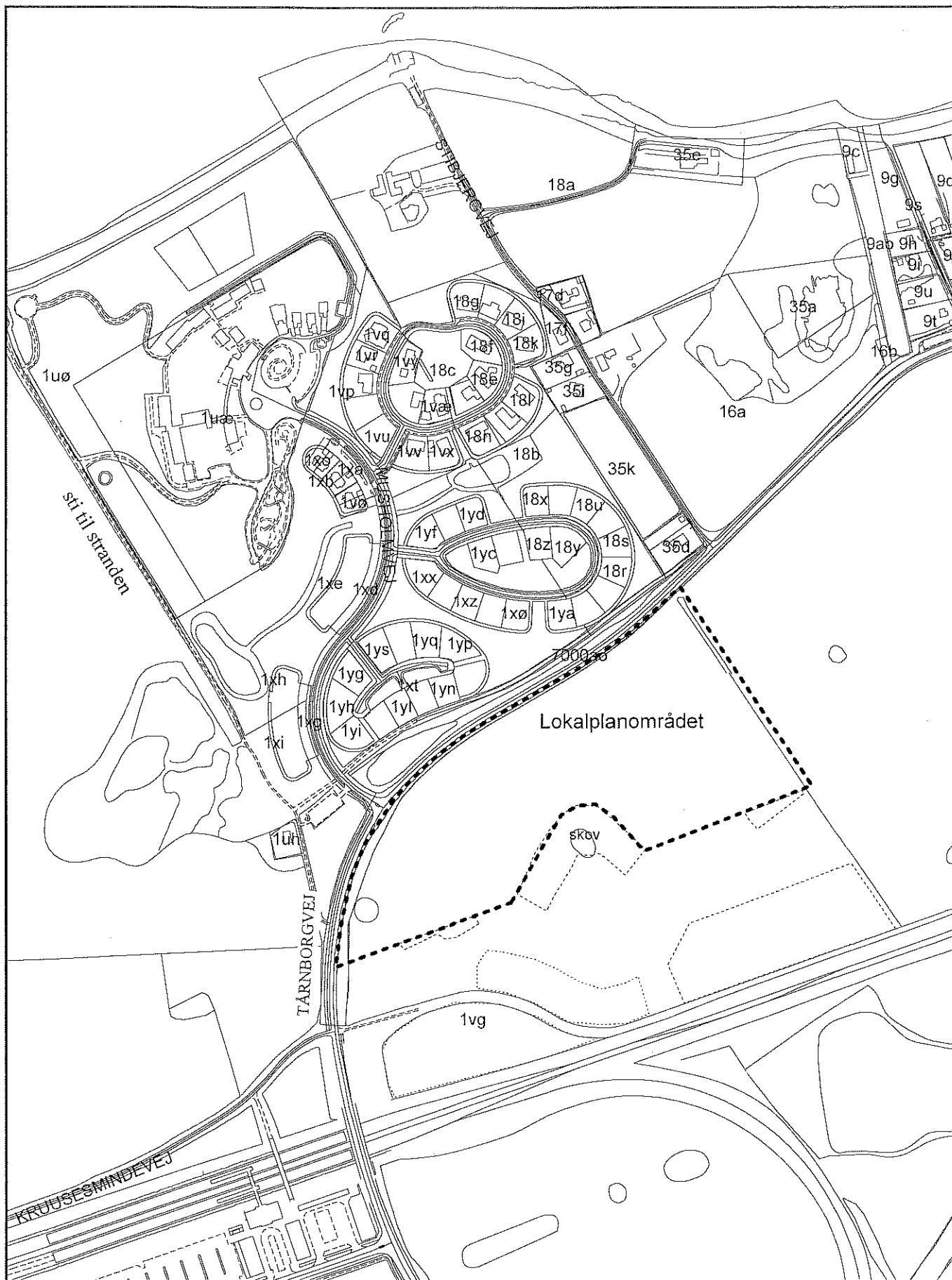
Foranstående lokalplan nr. 129 begæres tinglyst på de i § 2.1 nævnte ejendomme.



Flemming Erichsen
Borgmester

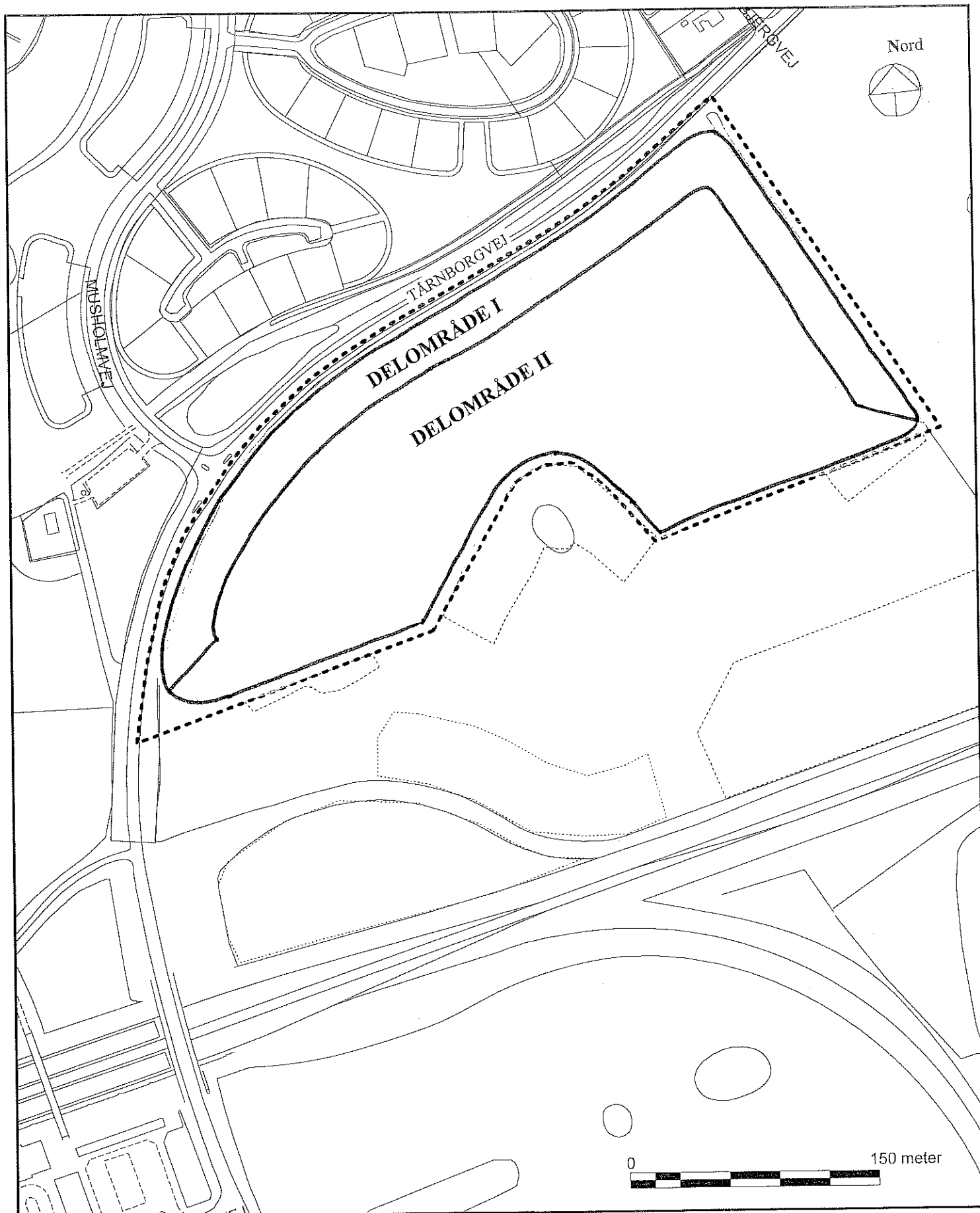


Ove Thorndal Poulsen
Kommunaldirektør *sc*



- Områdegrænse
- Skovareal

LOKALPLAN NR. 129
KORTBILAG NR. 1
MATRIKELKORT
 MED OMRADEAFGRÆNSNING



- Områdegrænse
- Delområdegrænse

Lokalplan nr. 129
KORTBILAG NR: 2
OMRÅDEGRÆNSER



Områdegrænse - - - - -

Udstykningsgrænse —————

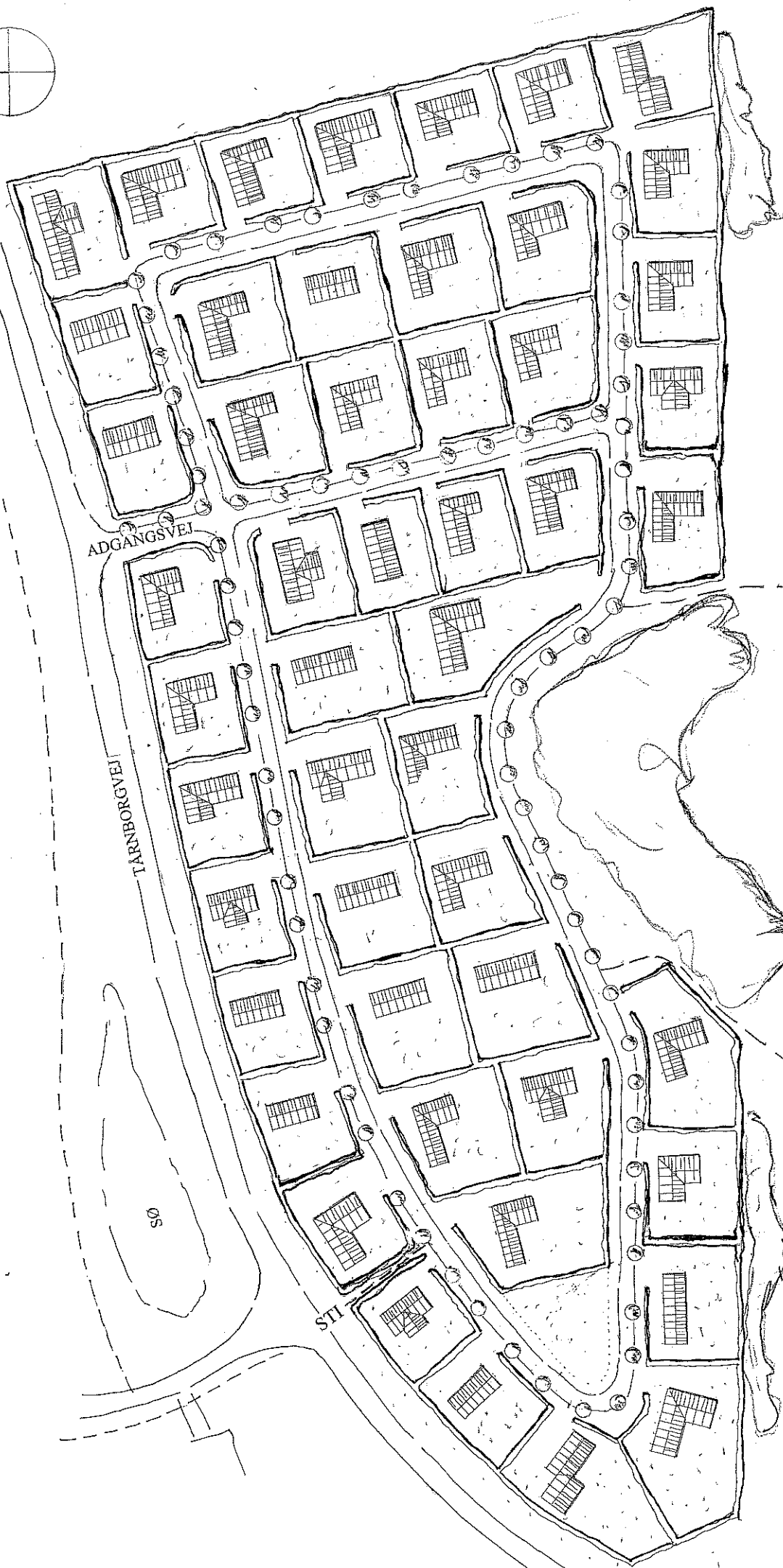
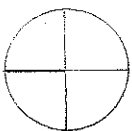
Eksisterende terrænkoter (k.) - - - - -

Vej 

Grænse for sammenlægning med hel nabogrund - - - - -

LOKALPLAN NR. 129
 BILAG NR. 2A
 PRINCIPSKITSE
 UDS TYKNINGSPLAN
 ÅBEN/LAV BOLIGBEBYGGELSE

NORD



ADGANGSVEJ

TARNBORGVEJ

SØ

STI

STI

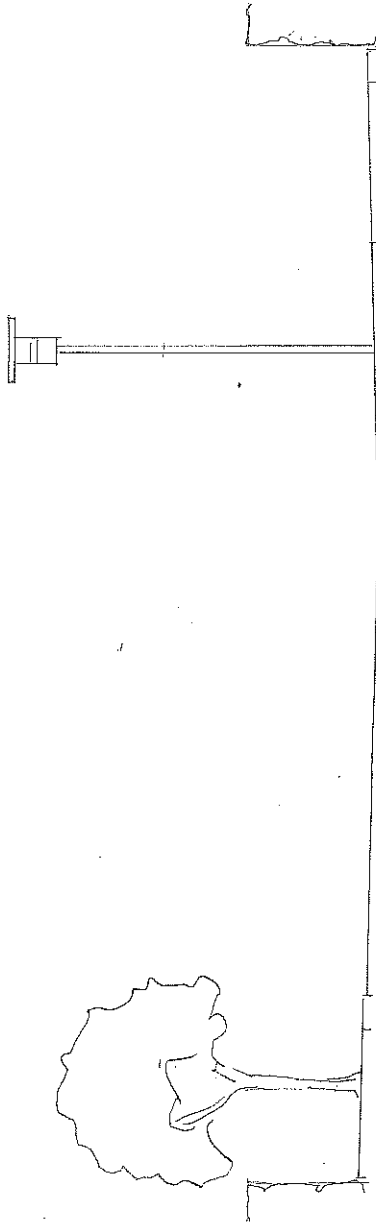
STI

LOKALPLAN NR. 129

BILAG NR. 3

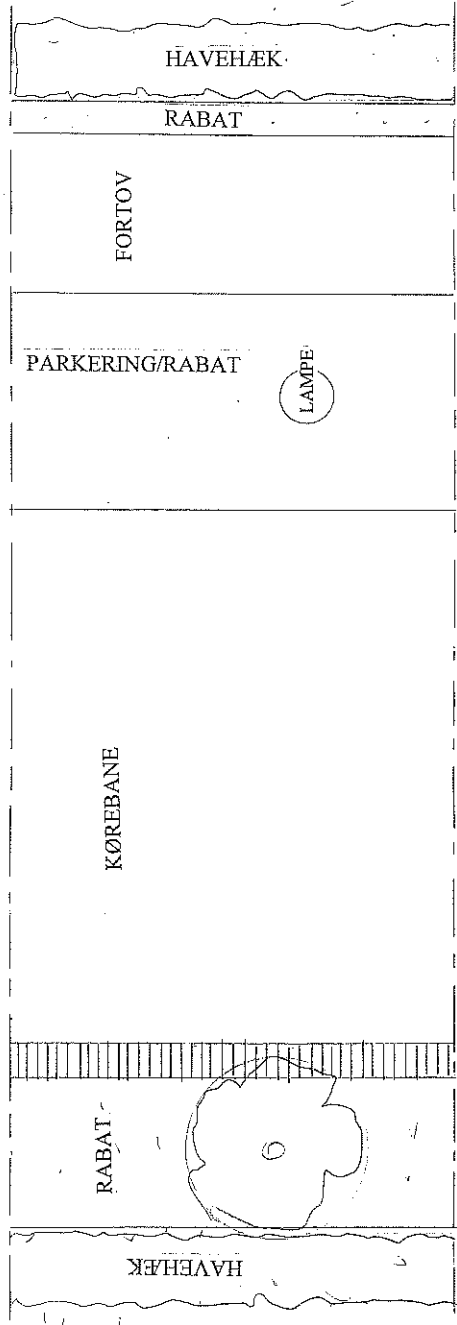
ILLUSTRATIONSPLAN

ÅBEN/LAV BOLIGBYGGELSE

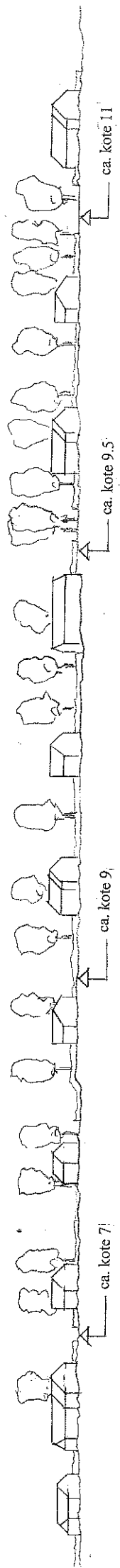


OPSTALT

← 1,5 | ← 1,5 | ← 2 | ← 5 | ← 1,5 | ← 1,5 | ←



PLAN



SNIT: VEST til ØST

LOKALPLAN NR. 129
BILAG NR. 4
VEJPROFILER
 ÅBEN/LAV BOLIGBEBYGGELSE