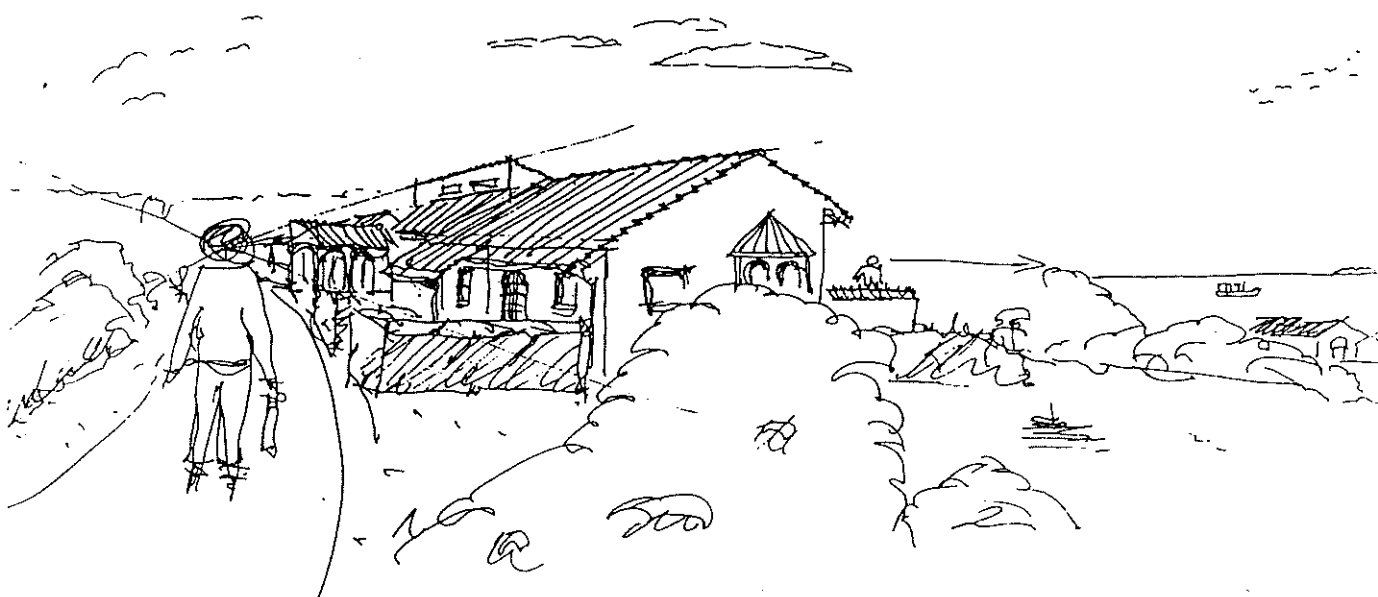


Boligbebyggelse på den sydlige del af Bondesbjerggrunden



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	Side
Indledning	- 1
Lokalplanområdet	- 1
Lokalplanens indhold	- 2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	- 3
Lokalplanens bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	- 5
§ 2 Lokalplanens område	- 5
§ 3 Områdets anvendelse	- 6
§ 4 Udstykningsforhold	- 6
§ 5 Vej, sti og parkeringsforhold	- 7
§ 6 Ubebyggede arealer	- 8
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	- 9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	- 10
§ 9 Kollektive anlæg	- 11
§ 10 Grundejerforening	- 11
§ 11 Lokalplanens retsvirkninger	- 12
Vedtagelsespåtegning	- 13

KORTBILAG.

1. Matrikelskort.
2. Principskitse, åben-lav bebyggelse.
3. Illustrationsplan, åben-lav bebyggelse.
4. Vejprofiler, åben-lav bebyggelse.
5. Principskitse, tæt-lav bebyggelse.
6. Illustrationsplan, tæt-lav bebyggelse.
7. Vejprofiler, tæt-lav bebyggelse.
8. Bygningsudformning, tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen er udarbejdet af Korsør kommune, Teknisk forvaltning.

Redegørelse

INDLEDNING.

Korsør Byråd har vedtaget at fremlægge et forslag til lokalplan for en del af Bondesbjerggrunden i det sydlige Korsør.

BAGGRUND.

Bondesbjerggrunden har siden 1988 været omfattet af Lokalplan nr. 50, som fastlægger området's anvendelse til parcelhusbebyggelse og grønt område.

Mod forventning har der ikke siden vedtagelsen af lokalplanen vist sig tilstrækkelig interesse for at opføre parcelhuse på grunden.

Nu viser der sig imidlertid interesse for at opføre en seniorboligbebyggelse på den sydligste del af grunden.

Bebyggelsen tænkes opført som tæt-lav boligbebyggelse med baggrund i en selvgroet andelsboligforening.

Byrådet vil med lokalplanforslag nr. 91 åbne mulighed for også at imødekomme dette byggeønske og fremlægger hermed lokalplanforslag for den sydligste del af Bondesbjerggrunden til offentlig høring.

Fremlæggelsen sker på Rådhuset, Teknisk forvaltning 1. sal og på Korsør og Vemmelev biblioteker fra den 25. februar 1994.

Ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget skal være fremsendt til Byrådet senest den 22. april 1994.

Efter høringens udløb kan Byrådet ved en fornyet behandling vedtage lokalplanen endeligt.

LOKALPLANOMRÅDET.

Lokalplanområdet er på ca. 13.000 m² og henhører i dag - som den øvrige del af Bondesbjerggrunden - som en ubebygget græsmark.

Redegørelse

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Lilleskovvej, hvorfra terrænet stiger markant mod nord - fra kote 8 til kote 19,5.

Områdets terrænmæssige beliggenhed og udformning betyder, at der fra området mod syd er udsigt over Storebælt, selvom området ligger i en afstand af ca. 400 m fra Storebæltskysten.

LOKALPLANENS INDHOLD.

Lokalplanen fastlægger området anvendelse til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed fastsættes til 25.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for terrænregulering, bygningshøjder og -udformning samt placering, som skal sikre, at der sker mindst mulig regulering af det eksisterende terræn og at bebyggelsens placering, udformning og højder respekterer den markante terrænform hvilket samtidig vil sikre, at den enkelte bolig vil have udsigt til Storebælt.

Der udlægges arealer til private haver i tilknytning til boligerne samt fælles friarealer, som tilplanter og tilsåes med græs.

Lokalplanen sikrer, at de fælles friarealer for lokalplan nr. 50 og 91 bliver sammenhængende uden synlig overgang.

Lokalplanen sikrer, at der kan etableres én adgangsvej til området fra Lilleskovvej.

Ved tæt-lav bebyggelse vil adgangsvej mellem punkt A og B på bilag 5 blive nedlagt og eventuelt opretholdt som stiforbindelse, når den endelige adgangsvej "Højen" med forbindelse til Kjærvej er blevet anlagt.

Fra adgangsvejen kan etableres nødvendige interne boligveje indenfor området.

Redegørelse

Lokalplanen sikrer, at adgangs- og boligveje udføres asfalterede med græsrabatter på begge sider.

Parkering skal etableres i tilknytning til de enkelte boliger og langs de interne boligveje.

I den nordøstlige del af lokalplanområdet vil der være mulighed for opførelse af fælleshus samt etablering af et begrænset antal gæsteparkeringspladser.

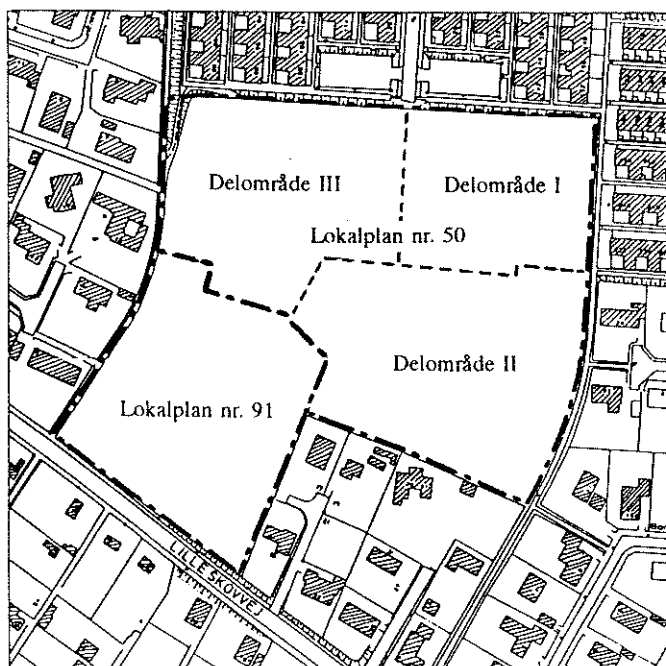
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

KOMMUNEPLAN

Lokalplanområdet ligger indenfor gældende Kommuneplans delområde B4B15, som fastlægger områdets anvendelse til boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse).

Lokalplanforslaget er udarbejdet i overensstemmelse med Kommuneplanens rammebestemmelser for delområdet.

LOKALPLAN 50



Lokalplan nr. 50 er inddelt i 4 delområder. Lokalplanområdet for lokalplan nr. 91 udgør delområde IV i lokalplan nr. 50.

Bestemmelserne for delområde IV er indarbejdet i Lokalplan nr. 91 og gælder, såfremt området benyttes til åben-lav bebyggelse, således at lokalplan nr. 91 har bestemmelser, som betyder, at området vil kunne benyttes enten til åben-lav bebyggelse eller tæt-lav bebyggelse.

Med vedtagelse af lokalplan nr. 91 ophæves Lokalplan nr. 50 for delområde IV. Lokalplan nr. 50 vil herefter gælde for delområderne I, II og III.

Lokalplan nr. 91 er afstemt således, at bebyggelse på delområderne I, II og III vil kunne ske i overensstemmelse med Lokalplan nr. 50.

Redegørelse

SPILDEVANDSPLAN.

I gældende Spildevandsplan for Korsør kommune er området planlagt tilsluttet hovedledningerne efter separatsystemet.

VARMEPLAN.

I Varmeplan for Korsør kommune er området planlagt varmforsynet med fjernvarme.

VANDFORSYNING.

Området vil blive vandforsynet fra Korsør vandforsyning.

ELFORSYNING.

Området vil blive elforsynet fra Korsør Elforsyning.

MILJØFORHOLD.

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

KYSTNÆRHED.

Lokalplanområdet er beliggende i en afstand på ca. 400 m fra Storebæltskysten og er derfor omfattet af Miljøministeriets cirkulære nr. 215 af 19. december 1991. "Cirkulære om planlægning og administration af kystområderne".

Terrænet fra Storebæltskysten til Bondesbjerggrunden er jævnt stigende, hvorfor der fra lokalplanområdet er udsigt over Storebælt og omvendt.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at bebyggelse med hensyn til placering og udformning harmonerer med landskabets terrænform.

Lokalplanens område er i øvrigt beliggende i et eksisterende udbygget byområde.

Redegørelse

LOKALPLANENS BESTEMMELSER.

I henhold til Lov om Planlægning (Lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område. Til bestemmelserne er knyttet kortbilag 1-8.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1. Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål som åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse,
- at sikre at bygninger indpasses på grunden med mindst mulig regulering af eksisterende terræn til følge og således at alle boliger har mulighed for at få frit udsyn mod syd,
- at sikre at udformningen af ny bebyggelse fremtræder i harmoni med den omkringliggende eksisterende bebyggelse, som både består af åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- at sikre at ny bebyggelse udformes i overensstemmelse med de bestemmelser, som er fastlagt i lokalplan nr. 50, som gælder for arealet nord for denne lokalplans område.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE.

- 2.1. Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr.:
193a, Korsør markjorder samt alle parceller, der efter den 1. november 1993 udstykkes fra disse.
- 2.2. Området er byzone.

Bestemmelser

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1. Området må kun anvendes til boligformål med tilhørende parkerings- og friarealer.

Bebyggelsen kan udformes som åben-lav (fritliggende parcelhuse) eller tæt-lav bebyggelse (rækkehuse, kædehuse m.v.).

3.2. Byrådet kan tillade, at der indenfor lokalplanområdet drives virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der beboer ejendommen,

at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter ikke forandres og området karakter ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, som der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Herudover må ejendommene ikke anvendes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4 UDSTYKNINGSFORHOLD.

4.1. Ved åben-lav bebyggelse må lokalplanens område kun udstykket efter en af Byrådet samlet godkendt udstykningsplan i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Ingen parcel må udstykket mindre end 900 m².

Bestemmelser

- 4.2. Ved tæt-lav bebyggelse må lokalplannens området kun udstykkes på grundlag af en af Byrådet samlet godkendt bebyggelsesplan i princippet som vist på kortbilagene nr. 5 og 6.
- § 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.**
- 5.1. Ved åben-lav bebyggelse udlægges areal til etablering af én adgangsvej fra Lilleskovvej.
- Adgangsvejen skal udformes således, at såvel ud- som indkørsel kan afvikles problemfrit. Vejlovgivningens krav om oversigtsforhold skal overholdes og projekt godkendes af Byrådet.
- Der udlægges areal til adgangsvej i en bredde af 8,0 m, til boligvej i en bredde af 10,0 m og til sti i en bredde af 2,5 m, som vist på kortbilag 2, 3 og 4.
- Ved åben-lav bebyggelse skal der på alle parceller reserveres parkeringsareal til 2 bilpladser.
- 5.2. Ved tæt-lav bebyggelse udlægges areal til etablering af en adgangsvej. Tilslutning til Lilleskovvej udføres som midlertidig adgangsvej.
- Adgangsvej udformes som under § 5.1.
- Der udlægges areal til adgangsvej i en bredde af 7,5 m, til boligveje i en bredde af 7,0 m og til stier i en bredde af 5,0 m, som vist på kortbilag 5, 6 og 7.

Bestemmelser

Ved tæt-lav bebyggelse skal der i tilknytning til hver bolig reserveres parkeringsareal til 1 bilplads. Langs vejarealerne ved boligerne etableres desuden 1 P-plads pr. 2 boliger.

P-pladser anlægges når Byrådet forlanger det.

5.3. Lastbiler, busser, campingvogne og lignende må ikke parkeres på færdselsarealerne, bortsat fra den tid, der hengår til af- og pålæsning.

5.4. Etablering af adgangsvej, boligveje, stier og parkeringsarealer må kun ske på grundlag af konkret projekt godkendt af Byrådet.

§ 6 UBEBYGGEDE AREALER.

6.1. Som afgrænsning af lokalplanområdet mod Lilleskovvej etableres et min. 5 m bredt beplantningsbælte.

6.2. Indretning og beplantning af færdselsarealer og fælles friareal skal foretages efter en af Byrådet godkendt fælles plan for begge lokalplanområder.

6.3. Belysning af færdselsarealer og fælles friareal må kun udføres som parkbelysning.

6.4. Indenfor lokalplanområdet skal hegning udføres som levende hegn.

Ved tæt-lav bebyggelse kan levende hegn i skel ved boliger suppleres med læmure i materiale og overfladebehandling som tilstødende facader.

6.5. Mod boligveje kan vælges mellem klippet hæk eller "bedplantning".

I alle øvrige skel skal hegningen udføres som klippet hæk.

Bestemmelser

- 6.6. Stensætninger, plantestensmure, betonstøttmure og lignende må ikke i nogen form anvendes mod veje, stier og friarealer, idet hegning skal etableres i højde med vej og stikant, henholdsvis endeligt terræn på rabatter og friarealer.
- 6.7. Beplantning på over 2' ms højde må kun forefindes på steder, hvor den ikke efter Byrådets skøn svækker udsigten fra fælles friarealer eller øvrig bebyggelse.
- 6.8. Terrænregulering efter udstykning af grundene må ikke under nogen form foretages uden Byrådets særlige tilladelse.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 7.1. Ved åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for den enkelte grund.
- Ved tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstige 25.
- 7.2. Ved åben-lav bebyggelse skal bebyggelse opføres indenfor de på bilag 2 markerede byggefelter med gavl eller facade parallelt med skel mod boligvej.
- Garager, carporte m.v. er ikke omfattet af byggefelter, men må ikke ved åben-lav bebyggelse opføres nærmere skel mod boligvej end 5 m og ved tæt-lav bebyggelse ikke nærmere skel mod boligvej end 1,5 m.
- Garager og carporte i området skal placeres på grunden efter Byrådets særskilte godkendelse.

Bestemmelser

7.3. Ved tæt-lav bebyggelse må bebyggelse kun opføres på grundlag af en af Byrådet samlet godkendt bebyggelsesplan.

7.4. Indenfor lokalplanområdet må bebyggelse ikke opføres i mere end én etage. Tage skal udføres med taghældning 20°-30°. Asymmetriske tage er tilladt. Bygningshøjden må ikke overstige 5,5 m og facadehøjden ikke overstige 3,0 m målt fra en af Byrådet fastsat gulvkote for hver enkelt bebyggelse.

For tæt-lav bebyggelses vedkommende som vist på kortbilag 8.

7.5. Tage må max. have et udhæng på 50 cm incl. tagrende.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

8.1. Ved åben-lav bebyggelse må udvendige bygningssider kun opføres i mursten og fremstå i rød eller gul blank mur, vandskuret, pudset eller filtset.

Ved tæt-lav bebyggelse må udvendige bygningssider kun opføres i mursten og fremstå som filtsede eller pudsede flader.

8.2. Mindre ydervægspartier kan opføres i træ, der behandles i farver efter en godkendt jordfarveskala.

Til mindre bygningsdele kan dog anvendes andre farver.

8.3. Til tagbeklædning på boliger må kun anvende gule eller røde tegltagsten.

Bestemmelser

Ved åben-lav bebyggelse kan på garager, udhuse m.v. endvidere anvendes tagpapdækning eventuelt med trekantlister, zink eller andet materiale, som er godkendt af Byrådet.

Ved tæt-lav bebyggelse må kun mindre tagflader så som karnapper og lignende udføres i andre tagmaterialer end tegl efter Byrådets godkendelse.

8.4. Skiltning og reklamering må, bortset fra almindelige navne- og nummer-siltning, ikke finde sted uden Byrådets tilladelse.

8.5. Der må ikke opsættes udvendige antenner, hverken på bygninger eller på master.

§ 9 KOLLEKTIVE ANLÆG.

9.1. Bebyggelse i området skal om muligt tilsluttes et fællesantenneanlæg efter Byrådets anvisning.

9.2. Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret tilslutning til det kollektive varmforsyningsanlæg (fjernvarme).

9.3. El, telefon- og fællesantenneledninger skal fremføres i jordkabler.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

10.1. Der skal oprettes en grundejerforening indenfor lokalplanens område. Foreningen skal ved områdets øvrige udbygning med Lokalplan nr. 50 indgå i en fælles grundejerforening for de 2 lokalplanområder med medlemspligt for alle grundejere. Foreningen skal oprettes, når Byrådet forlanger det.

10.2. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

Bestemmelser

§ 11

LOKALPLANENS RETSVIRK- NINGER.

10.3. Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af de i lokalplanområderne værende fællesanlæg og fællesarealer i henhold til §§ 5 og 6.

11.1

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykes, 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 pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.


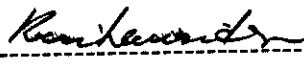
Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen jævnfør § 18 i Lov om Planlægning.

Vedtagelsespåtegning.

Endeligt vedtaget.

Korsør Byråd, den 28. april 1994.

 / 


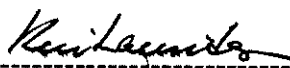
Flemming Erichsen / Kai Lauridsen
Borgmester / Stads- og havneing.

Bestemmelser

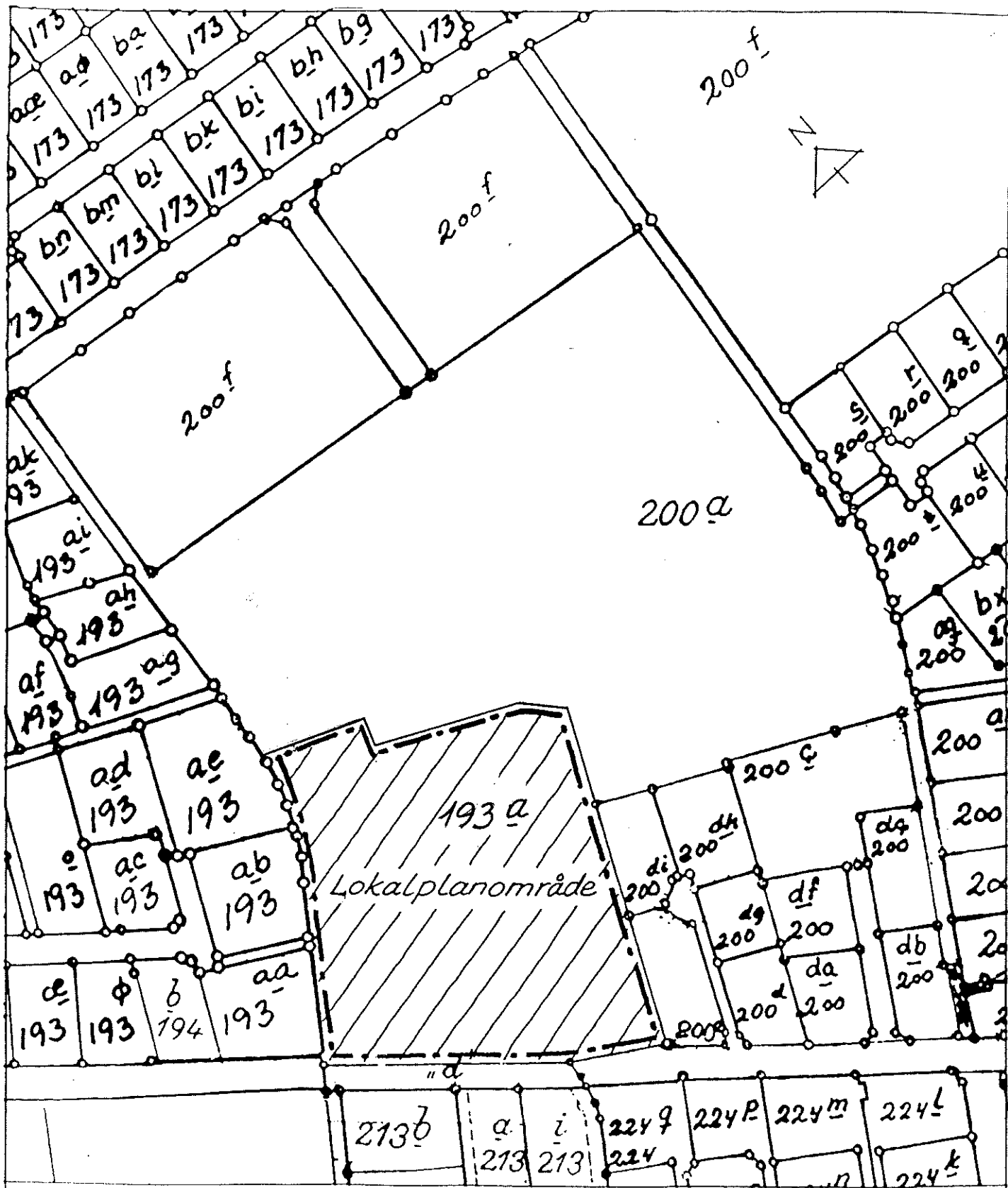
Lokalplanens endelige vedtagelse er offentligt bekendtgjort den 11. maj 1994.

Foranstående lokalplan nr. 91 begæres tinglyst på den i § 2.1. nævnte ejendom.

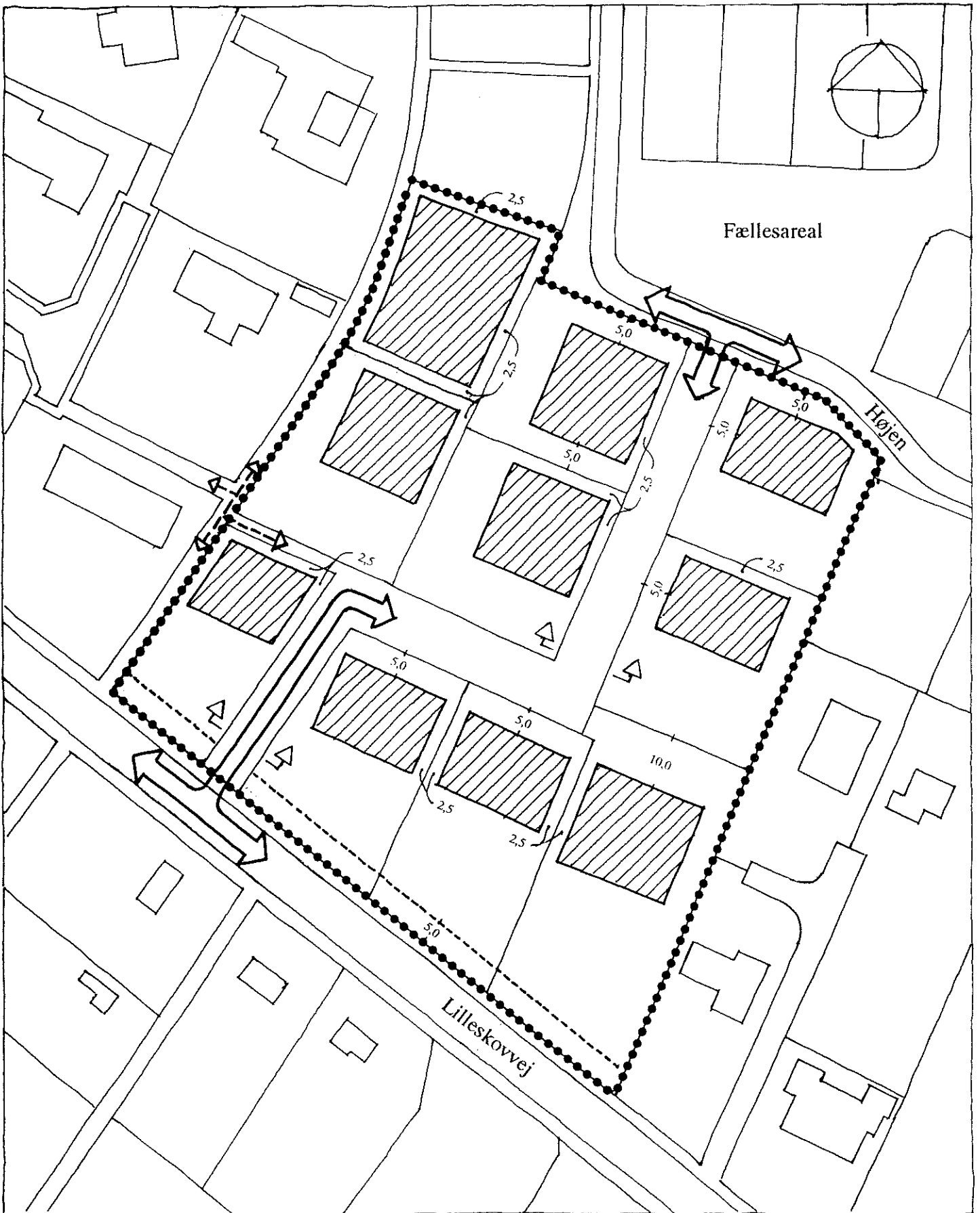
Korsør Byråd, den 28. april 1994.

Flemming Erichsen / Kai Lauridsen
Borgmester Stads- og havneing.

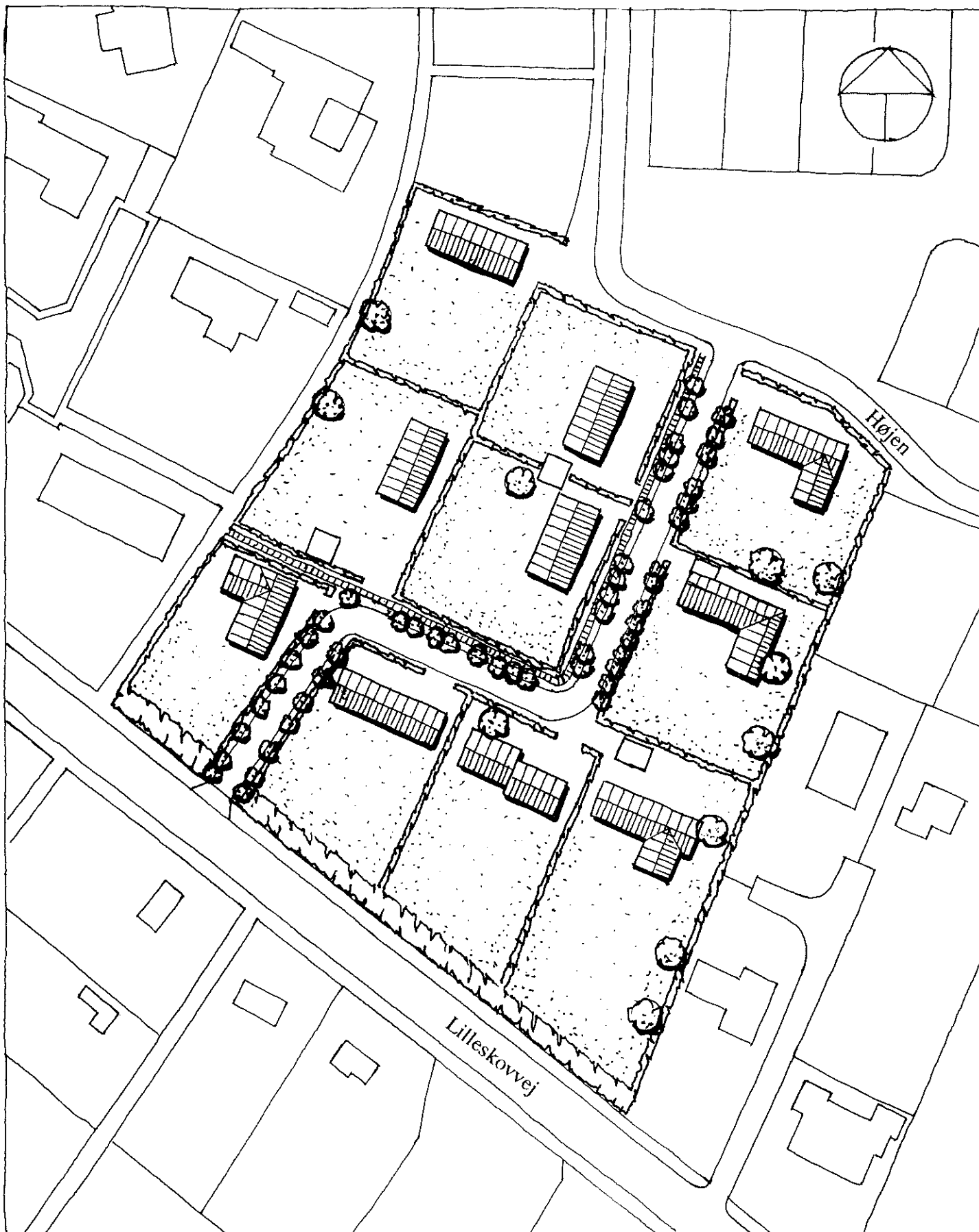


KORTBILAG 1
MARIKELKORT

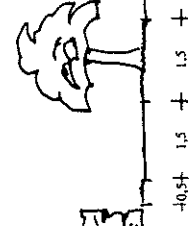
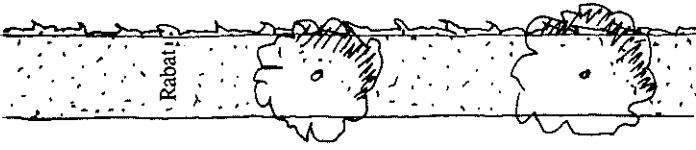
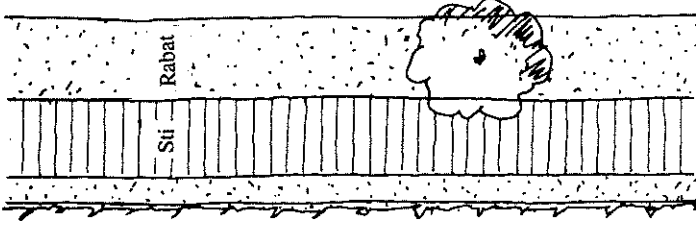
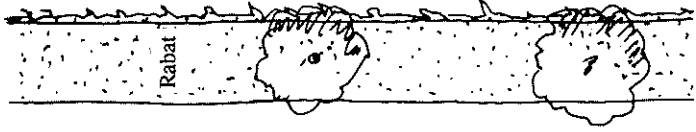
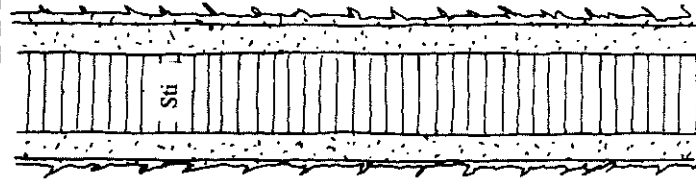


- Lokalplanområde
- ▨ Byggefelt
- Adgangsvej
- Sti
- Grænse for plantebælte

KORTBILAG 2
 PRINCIPSKITSE
 ÅBEN-LAV BEBYGGELSE



KORTBILAG 3
ILLUSTRATIONSPLAN
ÅBEN-LAV BEBYGGELSE



+0.5+ 1.5 +0.5+

+ 1.5 +

5.0

+0.5+ 1.5 + 1.5 +

+ 1.5 +

5.0

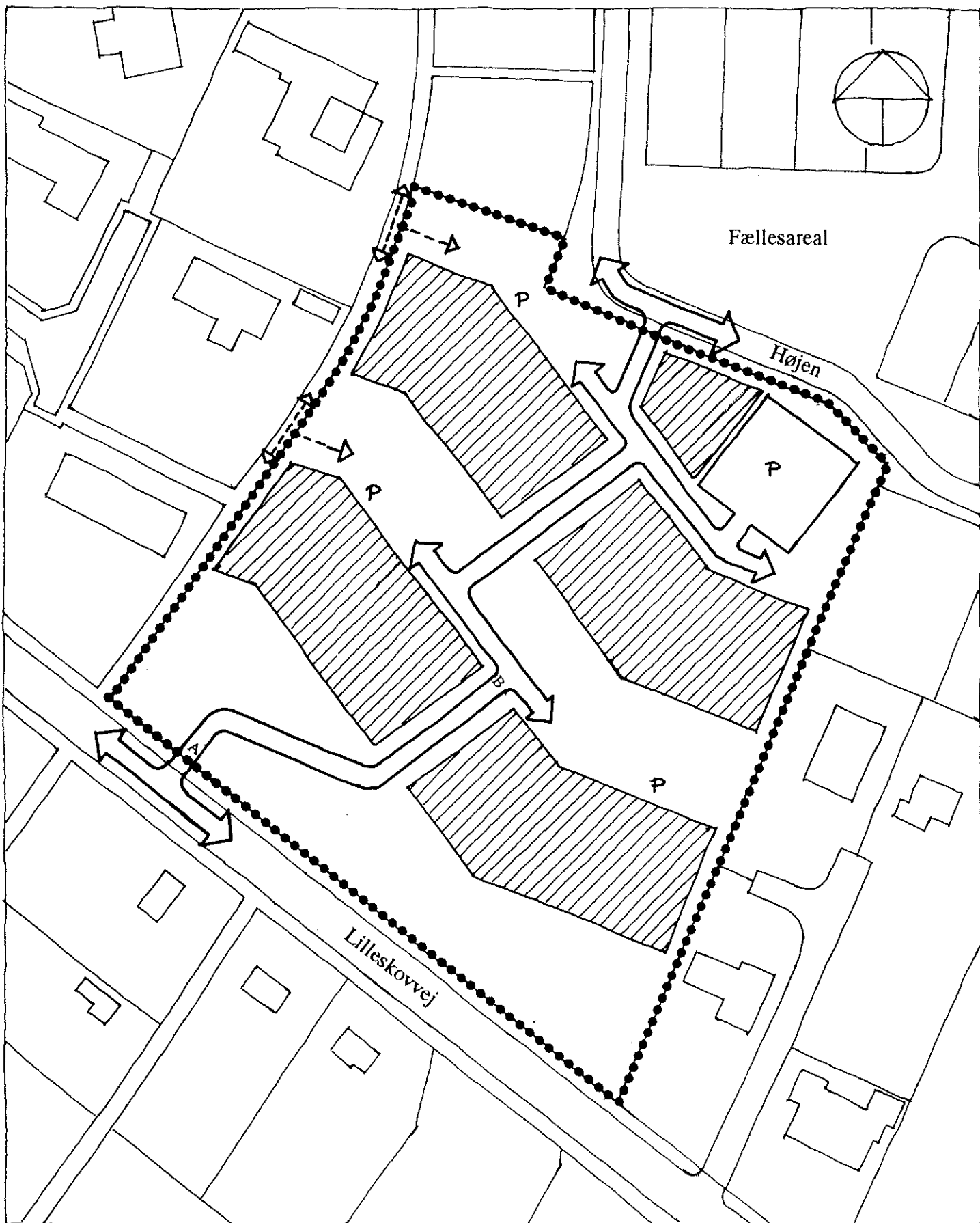
+ 1.5 +

STI

BOLIGVEJ

ADGANGSVEJ

KORTBILAG 4
VEJPROFILER
ÅBEN-LAV BEBYGGELSE

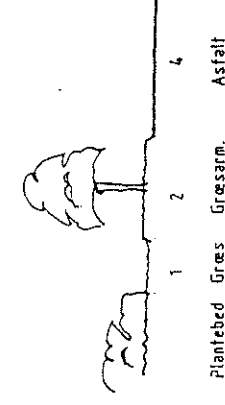
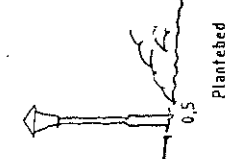
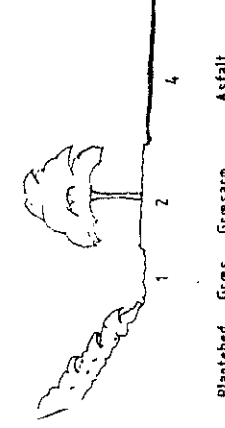
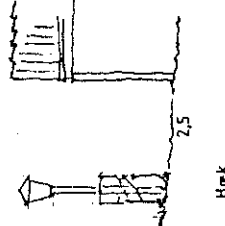
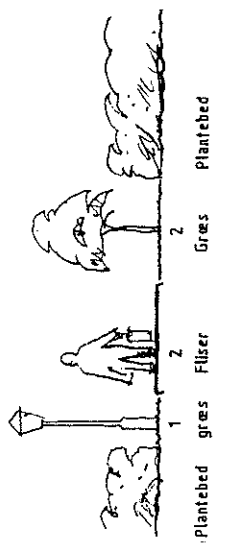
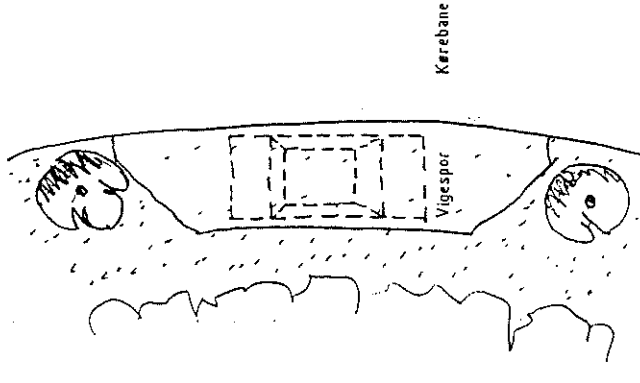
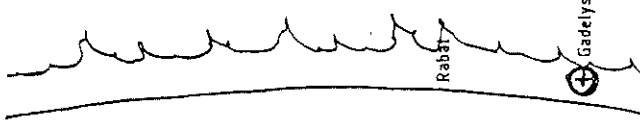
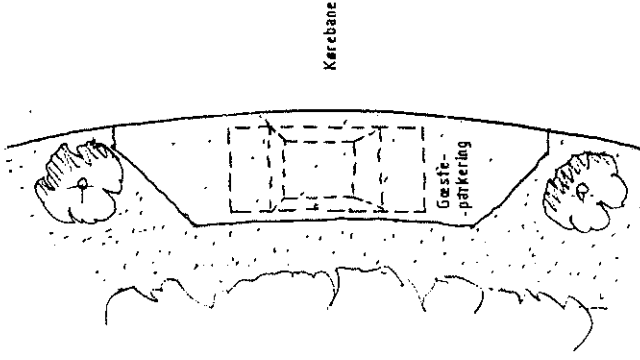
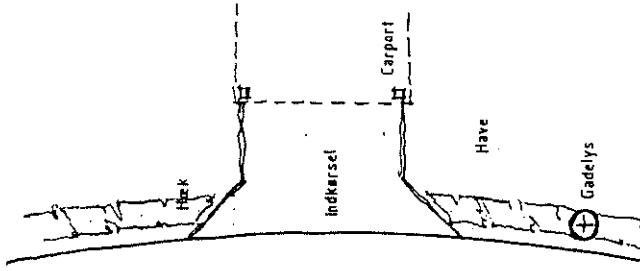
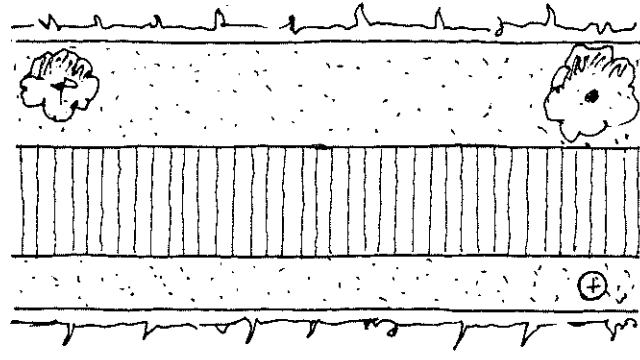


- Lokalområde
- ▨ Byggefelt
- Adgangsvej
- - - Sti
- P Parkering

KORTBILAG 5
 PRINCIPSKITSE
 TÆT-LAV BEBYGGELSE



KORTBILAG 6
ILLUSTRATIONSPLAN
TÆT-LAV BEBYGGELSE



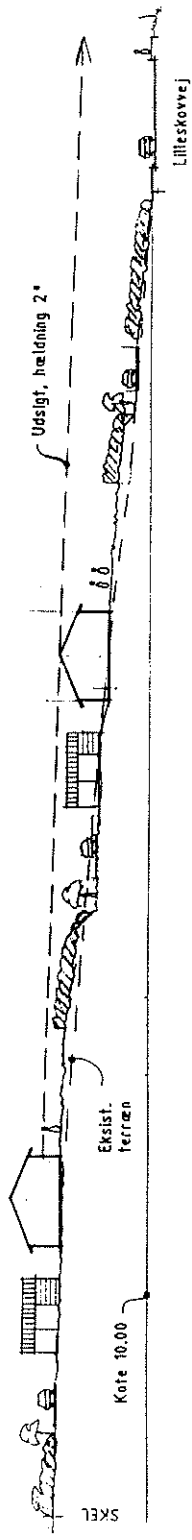
STI

BOLIGVEJ

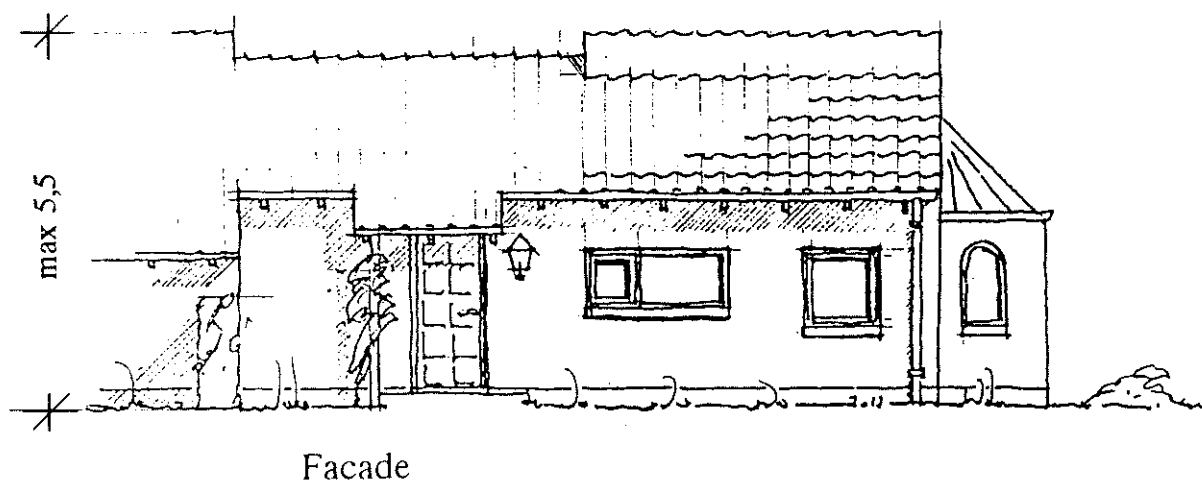
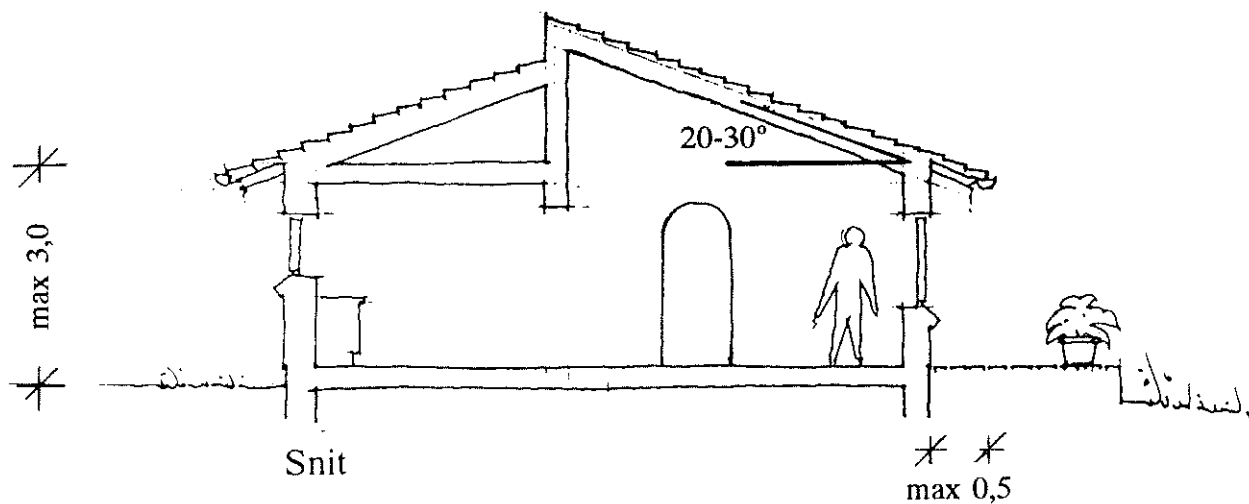
SNIT

ADGANGSVEJ

SNIT



KORTBILAG 7
VEJPROFILER OG SNIT
TÆT-LAV BEBYGGELSE



KORTBILAG 8
BYGNINGSUDFORMNING
TÆT-LAV BEBYGGELSE