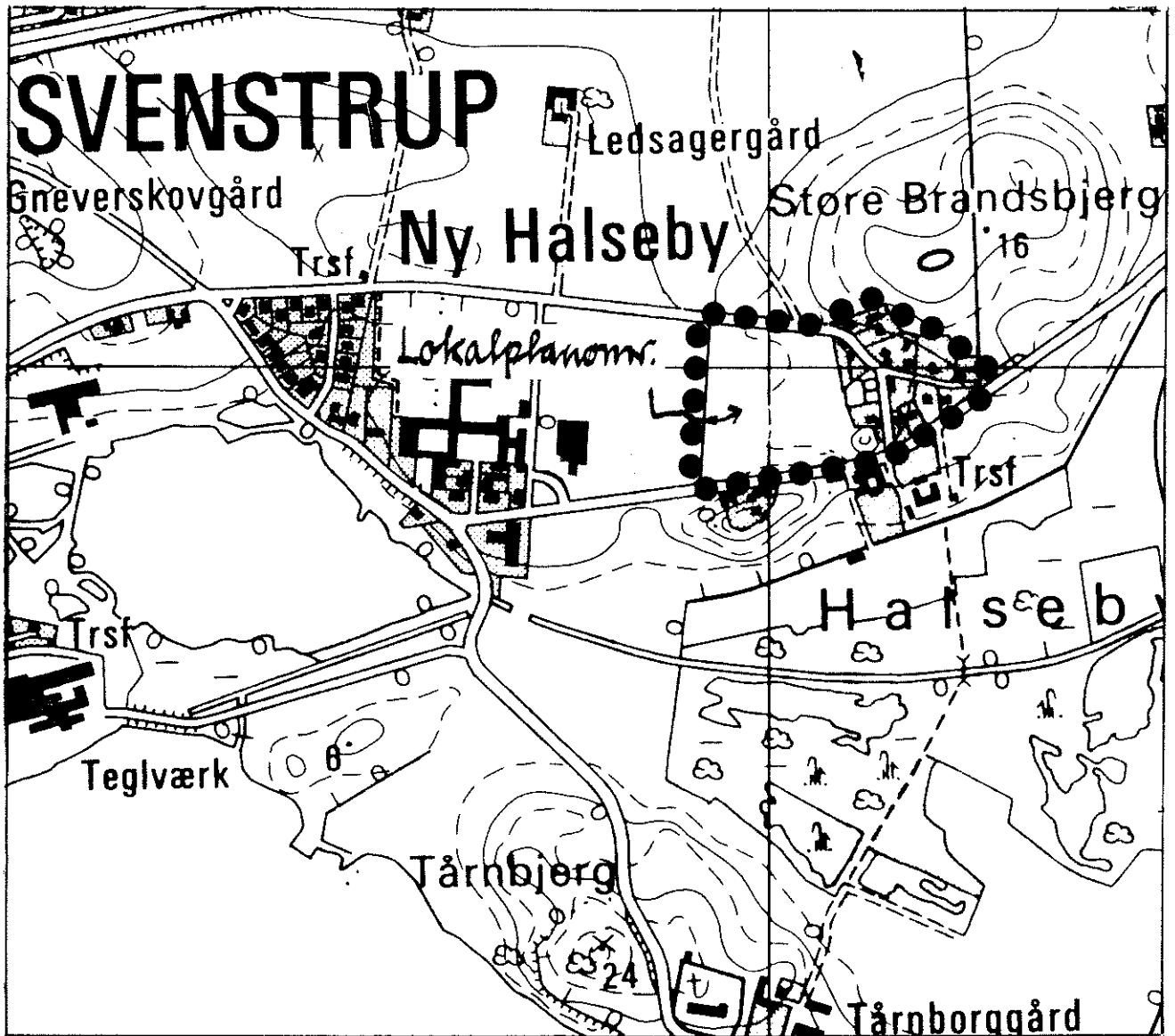




KORSØR KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 67

OMRÅDE TIL OFFENTLIGT, BOLIG-
OG ERHVERVSMÆSSIGT FORMÅL
- TJÆREBYVEJ, HALSEBY

JUNI 1989

INDHOLDSFORTEGNELSE.

REDEGØRELSE.

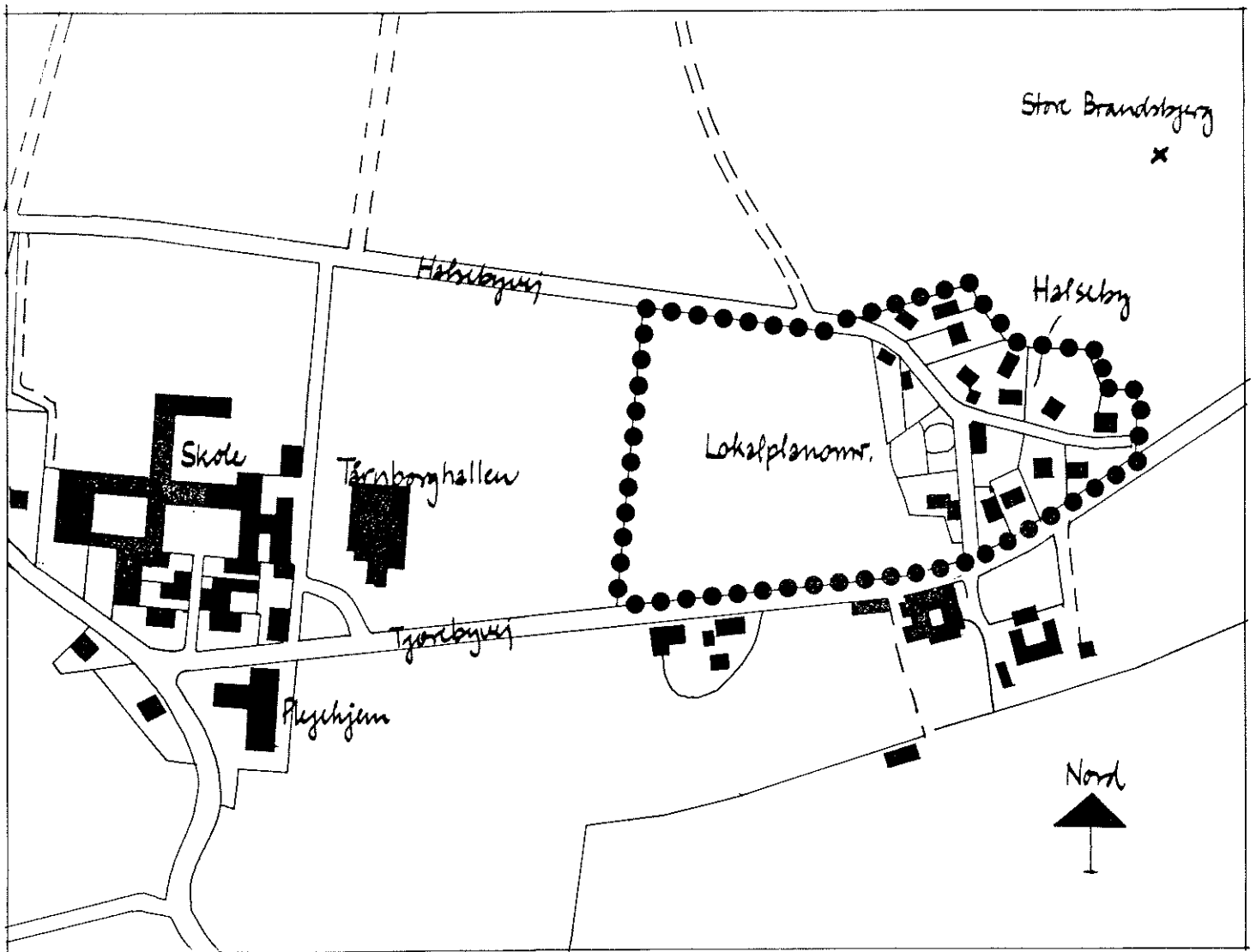
Indledning - sagsforløb.....	01
Indsigelsesfrist.....	02
Lokalplanområdet.....	02
Tilgrænsende områder.....	02
Forhold til anden planlægning.....	03
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.....	05
lokalplanens retsvirkninger.....	05

<u>TILLÆG NR. 11 TIL KOMMUNEPLANEN 1984-91.....</u>	07
--	-----------

<u>LOKALPLAN NR. 67 - BESTEMMELSER.....</u>	09
--	-----------

§ 1 - § 9.

LOKALPLANOMRÅDET



REDEGØRELSE.

INDLEDNING.

Korsør Byråd har vedtaget et forslag til lokalplan for Halseby og det ubebyggede areal vest herfor langs Tjærebyvej.

For områdets afgrænsning - se kortill. på modstående side.

Arealanvendelsen for Halseby fastlægges til rent boligformål. For det ubebyggede areal fastlægges anvendelsen til offentligt, bolig- og erhvervsmæssigt formål m.v.

Sagsforløb.

I sommeren 1988 rettede Vestsjællands Amtskommune en forespørgsel til Korsør kommune om muligheden for en udflytning af Andersvænge, som en afdeling af institutionen HASSELBO til Korsør kommune.

HASSELBO er en amtskommunal døgninstitution for fysisk og psykisk udviklingshæmmede børn og voksne.

Efter drøftelse i de relevante politiske udvalg foreslog Korsør kommune en placering af institutionen mellem idrætsanlægget ved Tårnborghallen og Halseby fordi:

- * Området indfrier Amtets krav til beliggenhed for den ovennævnte institution, hvad angår en vis afstand til nærmestliggende byområde, og samtidig er der god adgang til kollektive transportmidler.
- * Området i Kommuneplan 1984-91 er udlagt til offentligt formål, hvor der senere vil kunne blive udbygget med yderligere institutioner.

Byrådet besluttede at udarbejde et forslag til lokalplan for hele det viste område for at sikre, at området kommer til at fremtræde som et bygningsmæssigt og funktionelt hele.

Lokalplanen sikrer samtidig, at bebyggelse på den nordlige del af det ubebyggede areal kun kan ske efter udarbejdelse af en supplerende lokalplan.

På sit møde den 23.02.1989 vedtog Byrådet at fremlægge lokalplanforslaget til offentlig høring.

Fremlæggelsen sker på Rådhuset, Teknisk forvaltning og på Korsør og Vemmelev bibliotek fra den 01.03.1989 til den 26.04.1989.

Indsigelsesfrist.

Eventuelle bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser skal være Byrådet i hænde senest den 26.04.1989.

Efter fremlæggelsen kan Byrådet ved en fornyet behandling vedtage lokalplanen endeligt.

LOKALPLANOMRADET.

Lokalplanen omfatter et område på ca. 5 ha.

Området gennemskæres af Halsebyvej, som i Kommuneplan 1984-91 er nedklassificeret til lokalvej i stinettet og Tjærebyvej, som i Kommuneplan 1984-91 er klassificeret som sekundær trafikvej.

Det ubebyggede areal vest for Halseby er kommunalt ejet og anvendes idag til jordbrugsformål. Der findes ingen bebyggelse eller større beplantning på arealet.

Grunden er relativ flad - svagt skrånende mod vest.

Den ubebyggede grunds østlige skel støder op til 2 stykker umatrikuleret gadejord, henholdsvis en branddam og et højdrag, hvorfra der er fin udsigt til Tårnberg Kirke og Noret.

Lokalplanområdets østlige del består af bebyggelsen Halseby, som idag er et rent boligområde.

Halseby er karakteristisk ved lav bebyggelse i 1 - 1 1/2 etage, samt beskedne bygningsdimensioner.

Karakteren af bebyggelsen er med hensyn til materialevalg og farveholdning ect. meget blandet.

TILGRÆSENDE OMRADER.

Den del af Tårnberg Syd, som mod vest grænser op til lokalplanområdet består dels af Tårnborghallens idrætsanlæg samt større bygningskomplekser så som skole, plejehjem, idrætshal og foreningshus.

Bygningerne fremstår i røde og gule mursten i op til 2 1/2 etages højde og har tage med 30-40° hældning, belagt med røde tegl. Vinduer er hvidmalede.

Mod nord og syd grænser lokalplanområdet op til det åbne land.

Arealet nord for lokalplanområdet er i Kommuneplan 1984-91 udlagt til boligformål efter 1991.

Det tilgrænsende område mod syd er klassificeret som landskabeligt beskyttelsesområde.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Lokalplanen ligger indenfor regionplanens byområde og strider ikke imod regionplanen.

Lokalplanen har baggrund i kommuneplan 1984-91. I kommuneplanens rammebestemmelser betegnes det ubebyggede areal som område B903 og landsbyen Halseby, som område L3G3.

De to områder har status som områder til henholdsvis offentligt formål og blandet bolig-erhvervsformål.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for områderne, fordi Korsør kommune ønsker bredere anvendelsesmuligheder for området B903. For område L3G3 ønskes anvendelsesbestemmelserne ændret fra blandet bolig - erhverv til rent boligområde.

Der er derfor blevet udarbejdet tillæg nr. 11 til Kommuneplanen med ændringer af rammebestemmelserne.

Tillægget fremlægges sammen med lokalplanforslaget til offentlig høring og kan efter indsigelsesfristens udløb endeligt vedtages af Byrådet.

Spildevandsplan:

Ved bebyggelse på den ubebyggede del af lokalplanområdet skal spildevandsafledning ske via en tilkobling (separat spildevandssystem) til det eksisterende kloaksystem ved Tårnborghallen og Tårnborg skole.

Vand:

På lignende måde planlægges der for, at fremtidig byggeri på den ubebyggede del af lokalplanområdet vandforsynes fra Korsør kommunale vandforsyning.

Varme:

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en godkendt kommunal varmeplan.

Området planlægges varmforsynet med naturgas ved udbygning af det eksisterende naturgasnet i Svenstrup.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 01.03.1989 , og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 01.03.1990.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 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 m.v., der er indeholdt i planen.

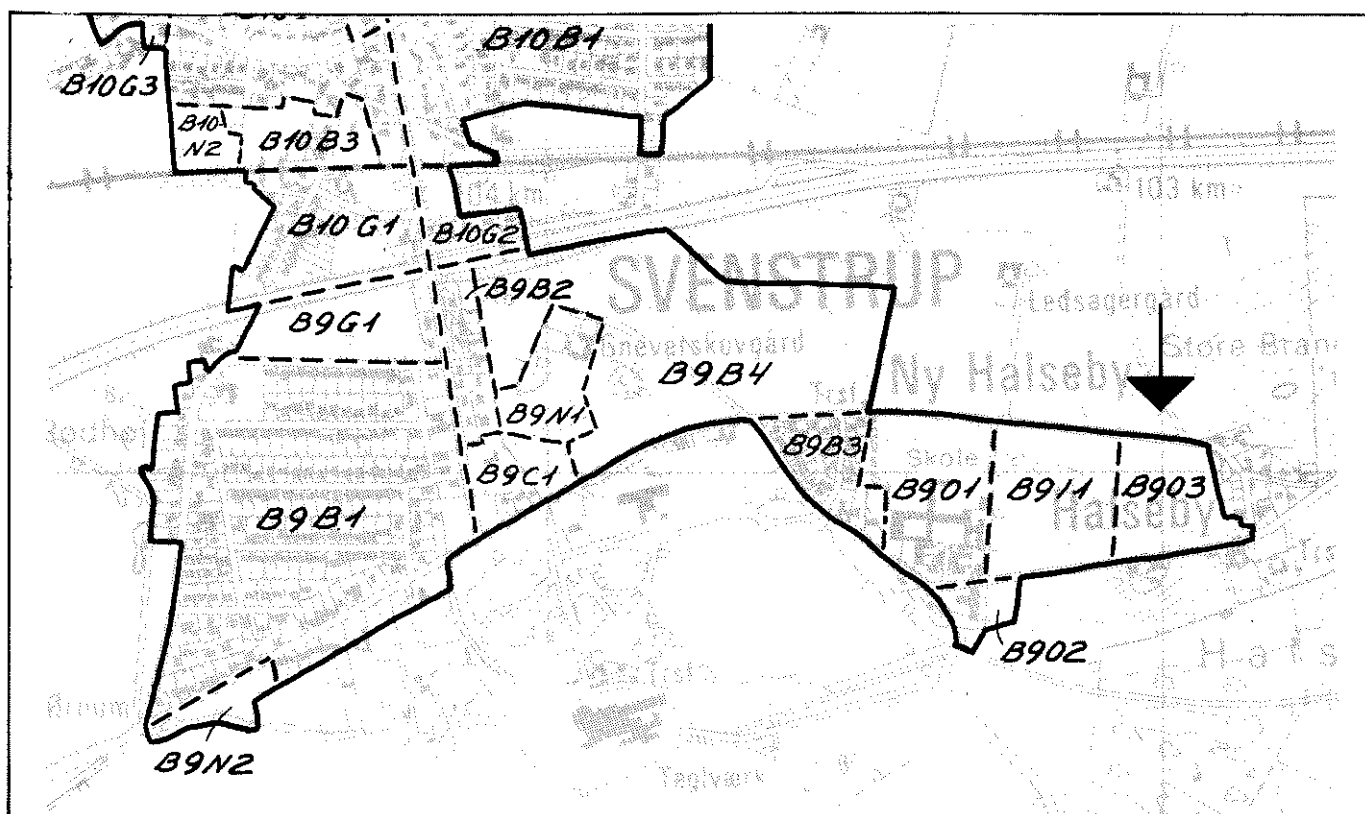
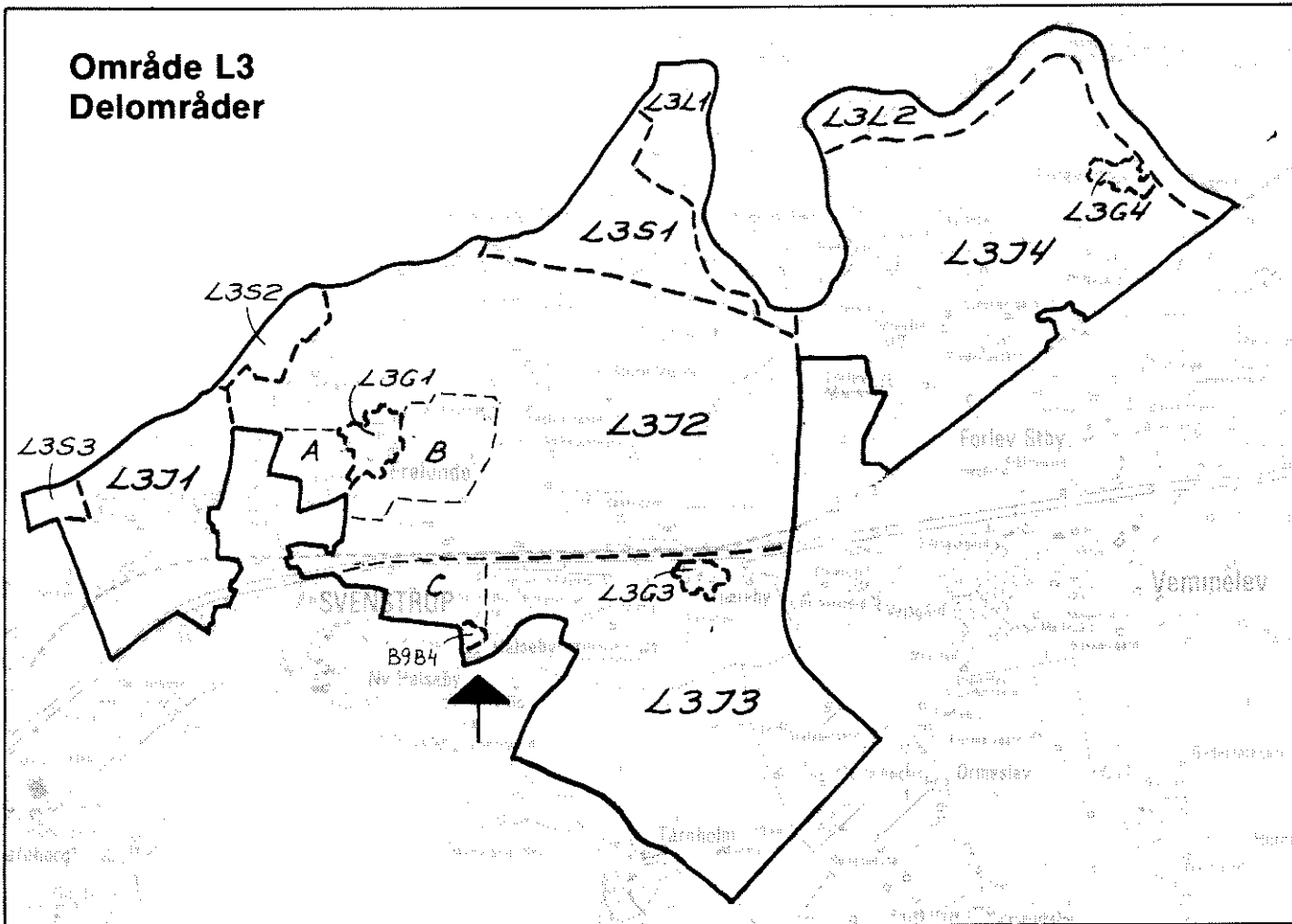
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jfr. ovenfor.

**Område L3
Delområder**



TILLÆG NR. 11 TIL KOMMUNEPLAN 1984-91.

Rammebestemmelserne for områderne B903 h.h.v. B9B4 ændres således:

Område B903.

For området gælder følgende rammer for lokalplanlægningen m.v.

- a) områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (institution eller lign.) og private institutioner af almennyttig karakter, herunder boliger med tilknytning til denne anvendelse samt blandet bolig- og erhvervsformål.

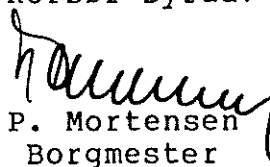

Område B9B4.

For området gælder følgende rammer for lokalplanlægningen m.v.

- a) områdets anvendelse fastlægges til boligformål.

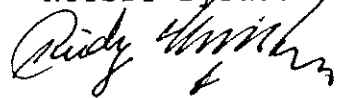

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse.

Korsør Byråd, den 23. FEBRUAR 1989.

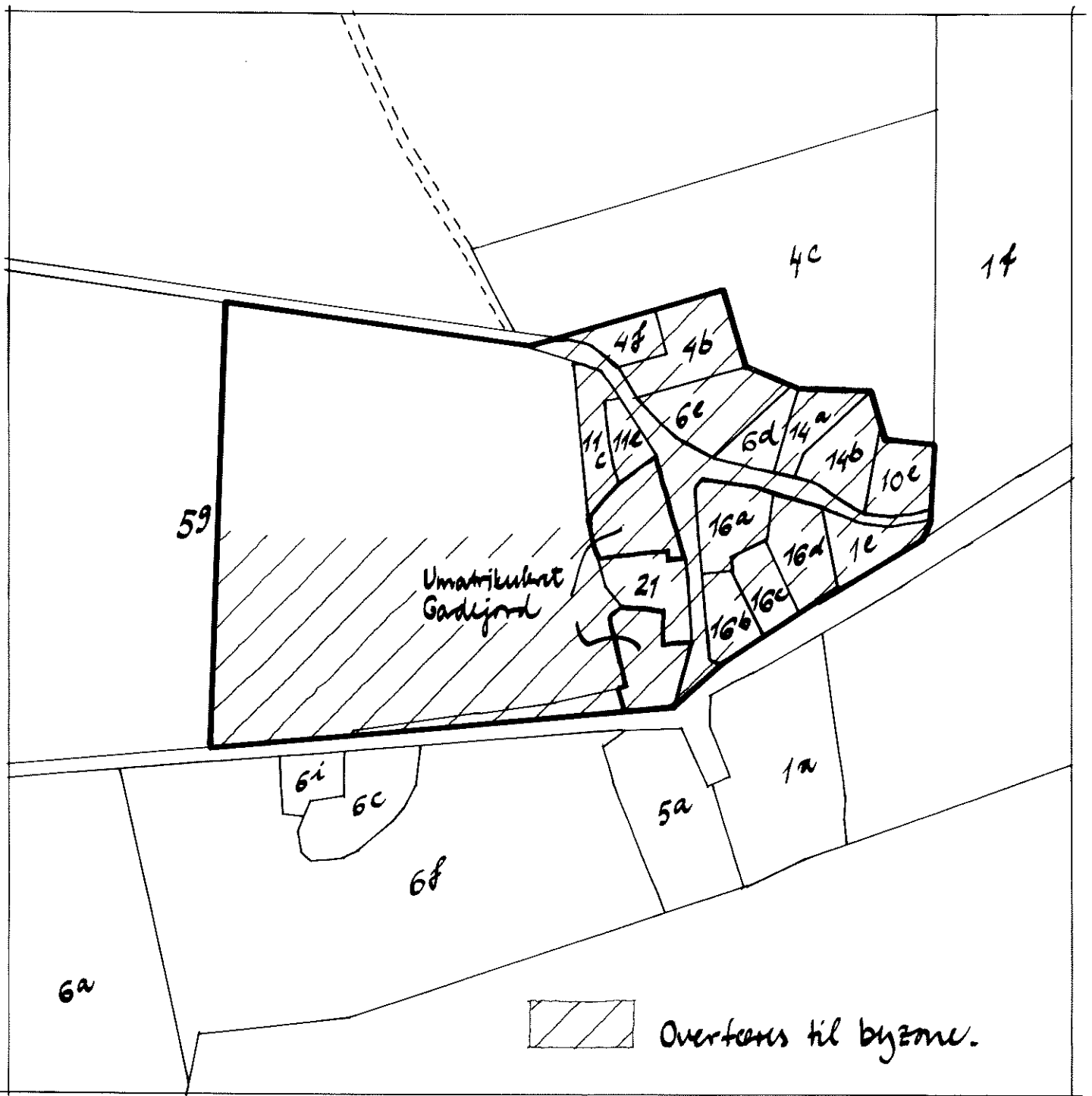

P. Mortensen / 
Borgmester Stads- og havneing.

Således endeligt vedtaget.

Korsør Byråd, den 29. juni 1989.


P. Mortensen / 
Borgmester Stads- og havneing.

MATRIKELKORT



LOKALPLAN NR. 67 - BESTEMMELSER.

I henhold til Kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. 07.85) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område. Til bestemmelserne er knyttet bilag I og II indsat bagest i hæftet.

§ 01 Lokalplanens formål.

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge anvendelsen af den ubebyggede del af området til offentligt, bolig- og erhvervsmæssigt formål m.v. og anvendelsen af den bebyggede del til boligområde,
- at fastsætte bestemmelser for bebyggelse og beplantning på det ubebyggede areal, således at området sikres et vist arkitektonisk helhedspræg og fremtræder som en harmonisk overgang mellem de forskelligartede bebyggelser Tårnborg syd og Halseby,
- at sikre en "grøn karakter" i området ved udlægning af en stiforbindelse, som forbinder ny bebyggelse med gadekæret, bakkedraget og landsbyen Halseby,
- at angive principper for opdeling og udstykning af det ubebyggede areal, som sikrer en vis fleksibilitet m.h.t. virksomheds- og institutionstyper og grundstørrelser,
- at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af den nordlige del af det ubebyggede område ved fastlæggelse af bebyggelsesregulerende bestemmelser for dette område i en supplerende lokalplan,
- at overføre den sydlige del af det ubebyggede areal samt Halseby fra landzone til byzone og dermed overføre planlægningskompetencen til Korsør Byråd. (Se kortill. på modstående side).

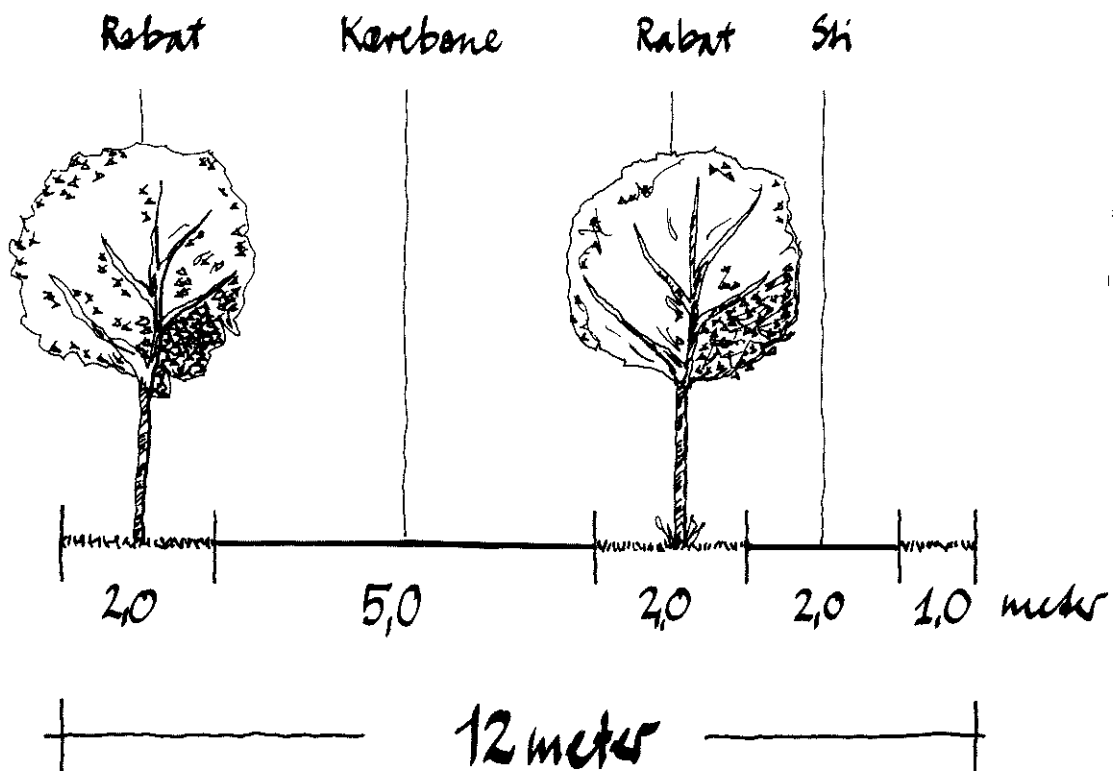
§ 02 Lokalplanens område.

- 02.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter en del af matr. nr. 5g, og matr. nr. 4f, 4b, 6e, 6d, 14a, 14b, 10e, 11c, 11e, 21, 16a, 16b, 16c, 16d, 1e - Halseby by, Tårnborg samt gadekær og højdedrag, som er umatrikuleret gadejord.
- 02.2. Ved byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres det i § 2.1. nævnte område undtagen dog den nordlige del af matr. nr. 5a, fra landzone til byzone. (Se kortill. på modstående side).
- 02.3. Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II og III - jfr. kortbilag 1 bagerst i hæftet.

§ 03 Områdets anvendelse.

- 03.1. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil, uanset bestemmelserne om arealanvendelsen i det følgende.
- 03.2. Delområde I må anvendes til:
- * Offentligt formål samt private institutioner af almennyttig karakter som efter Byrådets skøn naturligt finder plads i området.
 - * Blandet bolig- og erhvervsformål, når den type erhverv, som udøves ikke eller kun i meget ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt, og som ikke har et stort udenørs oplagringsbehov.
 - * Forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, som udøves i området.
 - * Servicevirksomheder, som efter Byrådets skøn naturligt finder plads i området.
 - * Støjniveauet må ikke oversige 55/45/40dB (A) for hele området.
- 03.3. Lokalplanen giver mulighed for, at der på hver ejendom indenfor delområde I kan opføres en bolig, når denne anvendes som bolig for personale, indehaver, portner eller anden person med lign. tilknytning til institutionen eller virksomheden.
- 03.4. Område II må kun anvendes til boligformål svarende til den nuværende anvendelse.
- Byrådet kan tillade, at der på den enkelte ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:
- * at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
 - * at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af bopælssejendom ikke forandres (herunder ved skiltning),
 - * at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, og
 - * at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den enkelte ejendom.
- 03.5. Området III anvendes til rekreativt formål.

STAMVEJ - TVÆRPROFIL 1:100



§ 04 Udstykninger.

- 04.1. Udstykninger indenfor delområde I må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag viste retningsgivende udstykningsplan.
- 04.2. Grunde indenfor delområde I må ikke have en størrelse, der er mindre end 1.500 m². Grundenes facadelængde mod vej skal være mindst 30 m.

§ 05 Vej, sti og p-pladsforhold.

- 05.1. Eksisterende veje og stier fastholdes med en beliggenhed, som vist på kortbilag 2.
- 05.2. Delområde I vejbetjenes fra Tjærebyvej med én stamvej.
- 05.3. Stamvejen anlægges som en allé og udføres som vist på vedhæftede retningsgivende tværprofil.
- 05.4. Afhængig af den endelige udstykningsplan vil der blive anlagt adgangsveje fra stamvejen.
- 05.5. Til hver grund må kun etableres én overkørsel, som skal udformes på en sådan måde, at ind- og udkørsel kan ske på tilfredsstillende vis.
- 05.6. Der må ikke etableres ind- eller udkørsel til grunde fra Halsebyvej eller Tjærebyvej.
- 05.7. Der etableres stiforbindelser fra gadekær til stamvej i delområde I - i princippet som vist på kortbilag 2.
- 05.8. Eksisterende gadejord må ikke bebygges eller inddrages under anden ejendom. Endvidere må denne gadejord ikke befæstes eller beplantes uden Byrådets tilladelse.
- 05.9. Der skal til parkering sikres et areal på egen grund svarende til 3 P-pladser pr. 100 m² forretningsareal og lign., 2 P-pladser pr. 100 m² kontor- og institutionsareal samt 2 P-pladser pr. 100 m² bolig.

Byrådet kan til enhver tid kræve, at der på den enkelte ejendom anlægges P-pladser svarende til det skønnede behov.
- 05.10. Der skal på egen grund etableres arealer for af- og pålæsning.
- 05.11. Der skal sikres de fornødne oversigtsarealer ved etablering af overkørsel langs Tjærebyvej.

§ 06. Bebyggelsens omfang og placering.

- 06.1. Bebyggelsesprocenten for delområde I som helhed må ikke overstige 40%.
- 06.2. Bebyggelse i delområde I A må ikke opføres i mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 10 m.
- 06.3. Bebyggelsen indenfor delområde I B må ikke opføres i mere end 1 1/2 etage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 06.4. Langs Tjærebyvej i delområde I pålægges byggelinier 10 m fra vejskel.
- 06.5. Indenfor delområde II må bebyggelsesprocenten på den enkelte grund ikke overstige 25.
- 06.6. I delområde II må etagehøjden ikke være større end 1 1/2 etage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

§ 07. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 07.1. Byrådet kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnåes en god helhedsvirkning.
- 07.2. I delområde I gælder, at tage skal udføres med taghældning 30-45°.
Til tagbeklædning må kun anvendes røde tegltagsten.
- 07.3. I delområde I må udvendige bygningssider kun opføres i rød eller gul blank mur eller vandskurede i hvide eller grå farver.
- 07.4. Skiltning og reklamer må ikke dominere over områdets arkitektur og skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet.
- 07.5. Lysreklamer er ikke tilladt.

§ 08. Ubebyggede arealer.

- 08.1. Område III må ikke udstykkes eller bebygges, men udlægges til fælles formål. Indenfor området kan dog indtil 100 m² anvendes til etablering af beskyttelsesrum.
- 08.2. Hegning langs Tjærebyvej skal udføres som levende hegn og efter Byrådets nærmere godkendelse.
- 08.3. Udendørs belysning i delområde I må kun udføres efter Byrådets nærmere anvisninger. Standere må være max. 3 m høje.
- 08.4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lign. gives et ordentligt udseende og friholdes for ukrudt.

08.5. Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

§ 09. Dispensation fra og ændringer i lokalplanen.

09.1. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i denne lokalplan kan indrømmes af Byrådet, såfremt karakteren af det område, som lokalplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.

09.2. Ændringer i lokalplanen kan ske efter Byrådets vedtagelse og efter reglerne i kommuneplanloven om vedtagelse og godkendelse af lokalplaner.

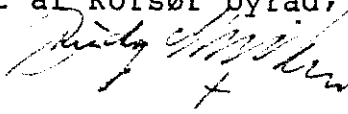
09.3. På ejendomme, som ligger indenfor det skraverede felt på kortbilag 3, må der i henhold til naturfredningslovens § 48 ikke uden Fredningsnævnets tilladelse bebygges, beplantes, foretages terrænreguleringer eller iværksættes foranstaltninger, der i væsentlig grad kan virke skæmmende på fortidsmindet (Store Brandsbjerg).

I henhold til § 21 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplanforslag til offentlig fremlæggelse.

Korsør byråd, den 23.02.1989.

P. Mortensen / Kai Lauridsen
Borgmester Stads- og havneing.

Endeligt vedtaget af Korsør byråd, den 29.06.1989.


P. Mortensen / Kai Lauridsen
Borgmester Stads- og havneing.

NORD

Halsebyvej

Halseby

Tjersbyvej

Supplerende lokalplan udarbejdes.

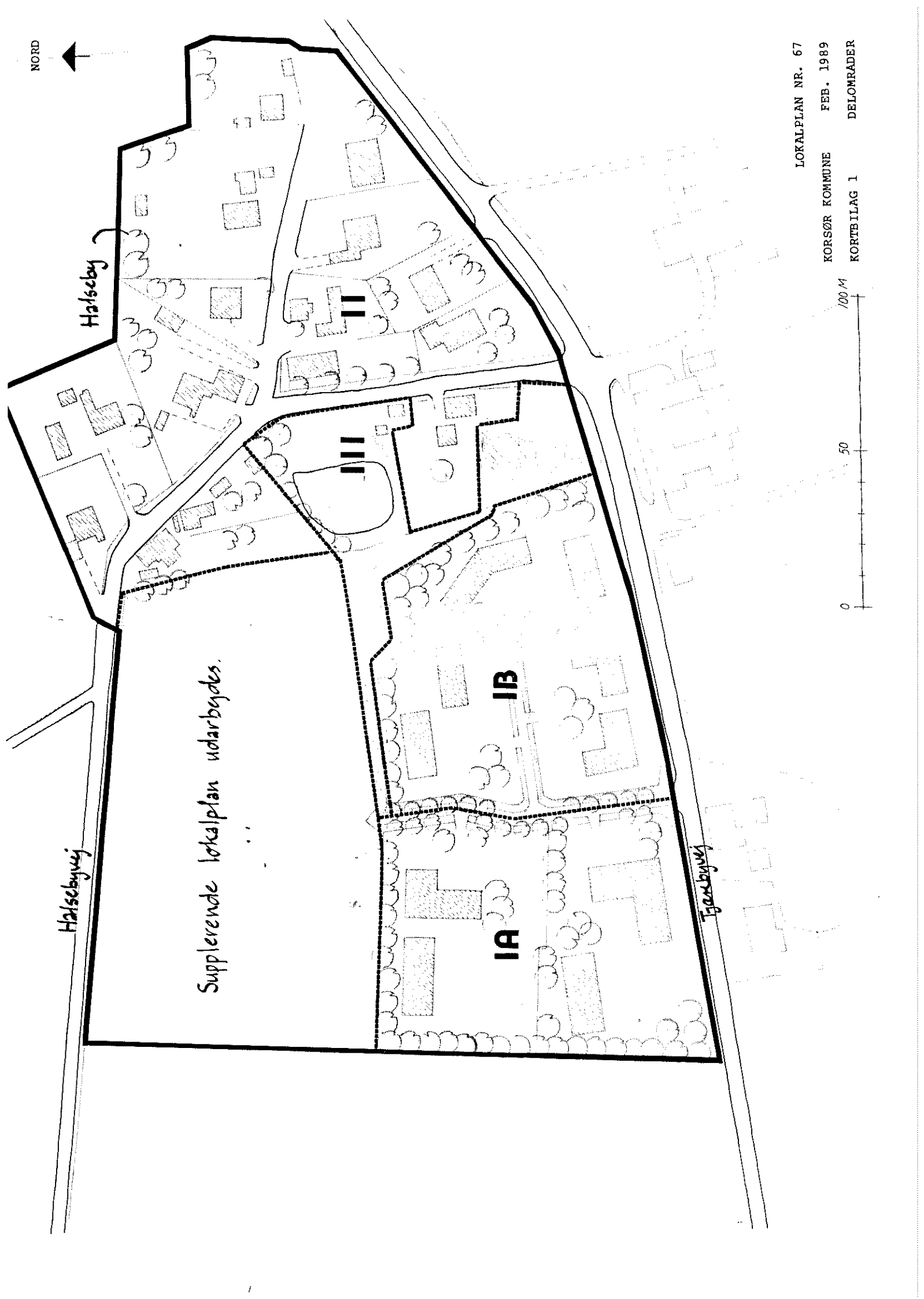
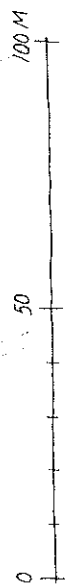
IA

IB

III

II

LOKALPLAN NR. 67
KORSØR KOMMUNE FEB. 1989
KORTBILAG 1 DELOMRADER



NORD



Halsøby

Bram-
dam

Sti

Stamvej

Hasselør

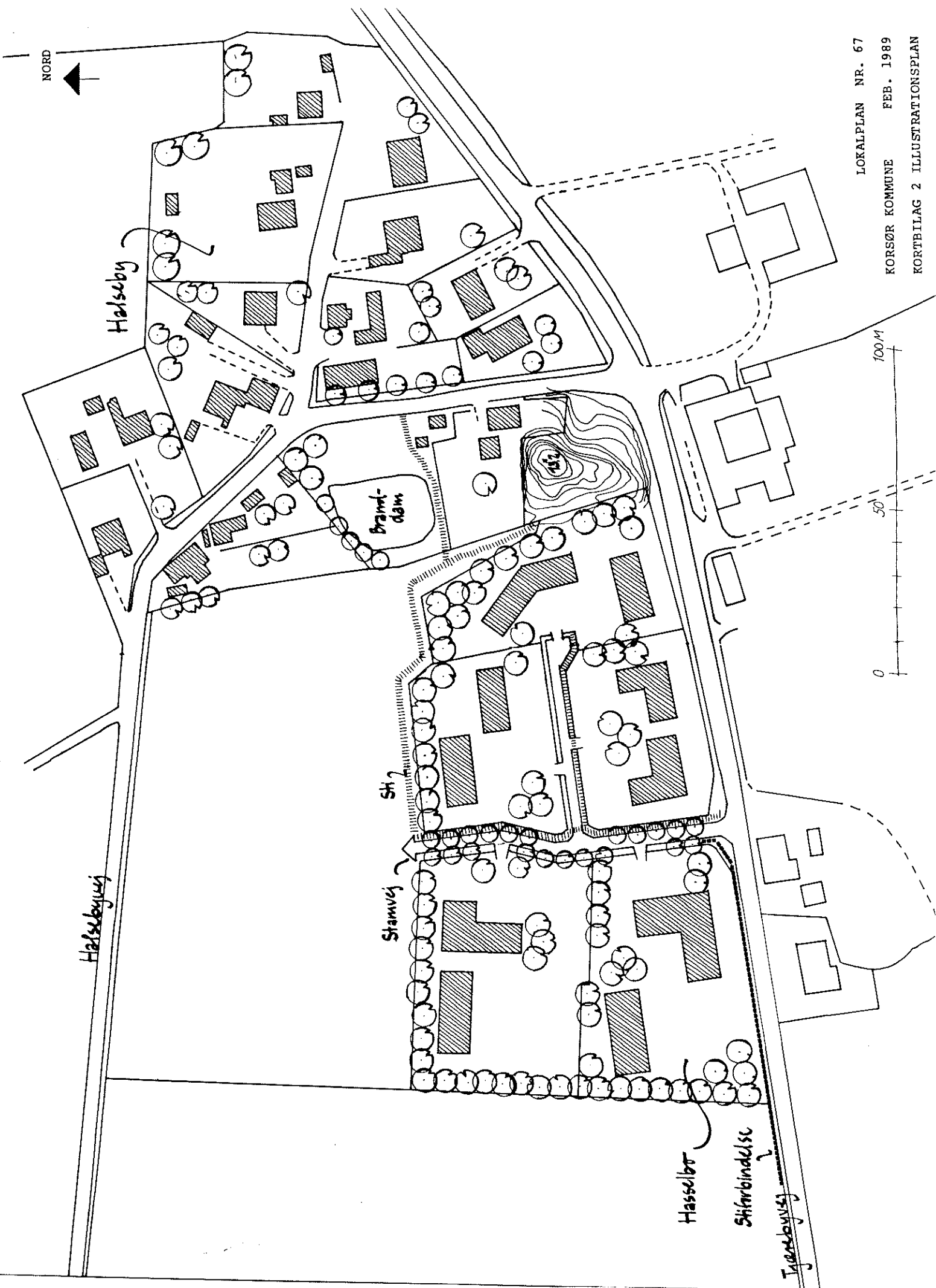
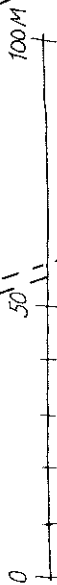
Stierbindelse

Tjendvej

LOKALPLAN NR. 67



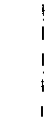

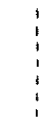
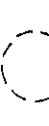
KORSØR KOMMUNE FEB. 1989

KORTBILAG 2 ILLUSTRATIONSPLAN

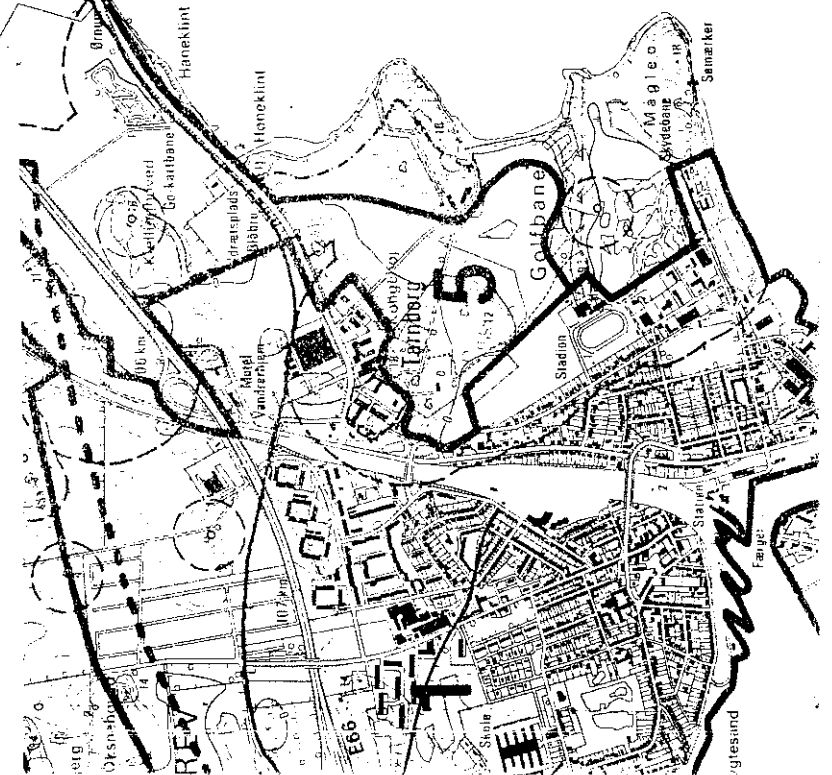
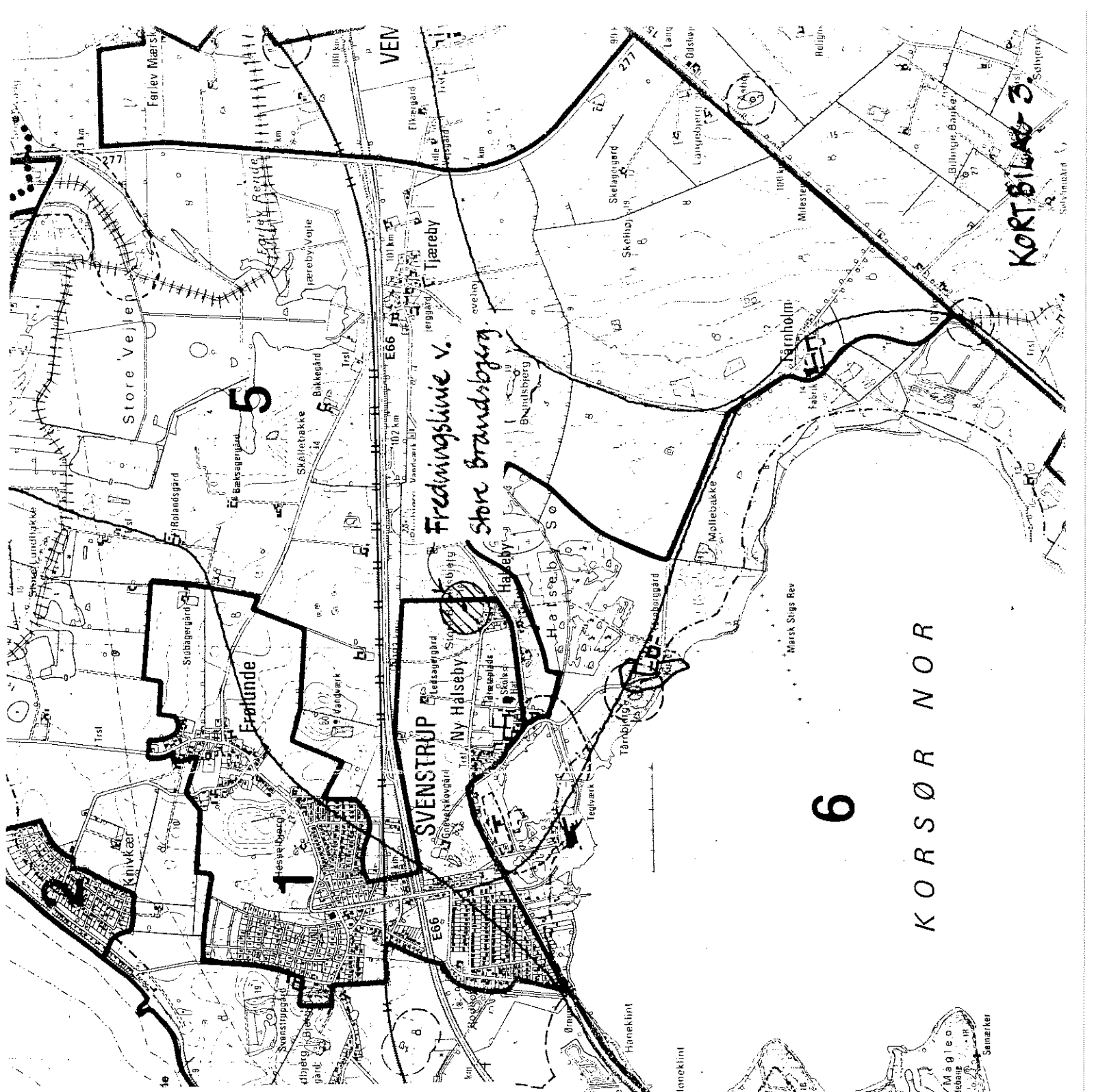


Skala 1:25 000

Fredningsforhold

-  Fredet område
-  Verserende fredningssag
-  Strandbeskyttelseslinie
-  Skovbyggelinie
-  Beskyttelseslinie ved søer og offentlige vandløb
-  Beskyttelseslinie ved jordfaste for tidsminder

REV. SEPT 1988



KORSØR NOR

6

KORTBILAG 3