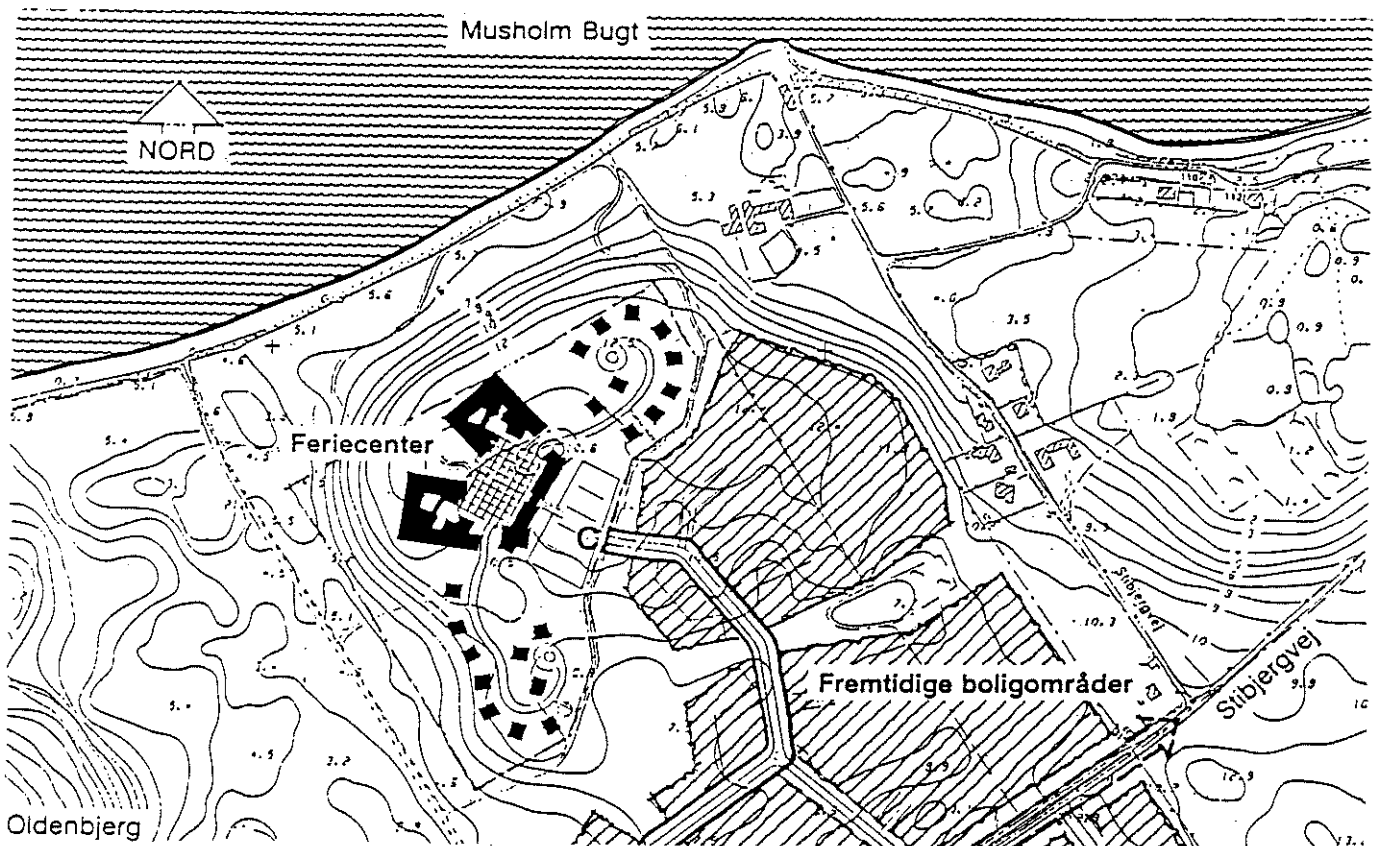


Ferie- og fritidscenter for handicappede ved Musholm Bugt



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	Side
Indledning	- 1
Lokalplanområdet	- 3
Lokalplanens indhold	- 3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	- 5
 Lokalplanens bestemmelser	 - 11
§ 1 Lokalplanens formål	- 11
§ 2 Afgrænsning og zonestatus	- 11
§ 3 Områdets anvendelse	- 11
§ 4 Udstykning	- 12
§ 5 Veje, stier og parkering	- 12
§ 6 Tekniske anlæg	- 12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	- 13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	- 13
§ 9 Ubebyggede arealer	- 14
§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af bebyggelse	- 14
§ 11 Grundejerforening	- 14
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger	- 14
 Vedtagelsespåtegning	 - 15

KORTBILAG.

1. Ejendomsforhold.
2. Anvendelsesplan.
3. Illustrationsplan.
4. Opstalter.

Lokalplanens juridiske del udgøres alene af lokalplanens bestemmelser og kortbilagene.

Lokalplanen er udarbejdet af Korsør kommune, Teknisk forvaltning i samarbejde med byplankonsulent Scherning Dybbro.

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse.

(C) Kort- og Matrikelstyrelsen 1992/KD 086.325.

Redegørelse

INDLEDNING.

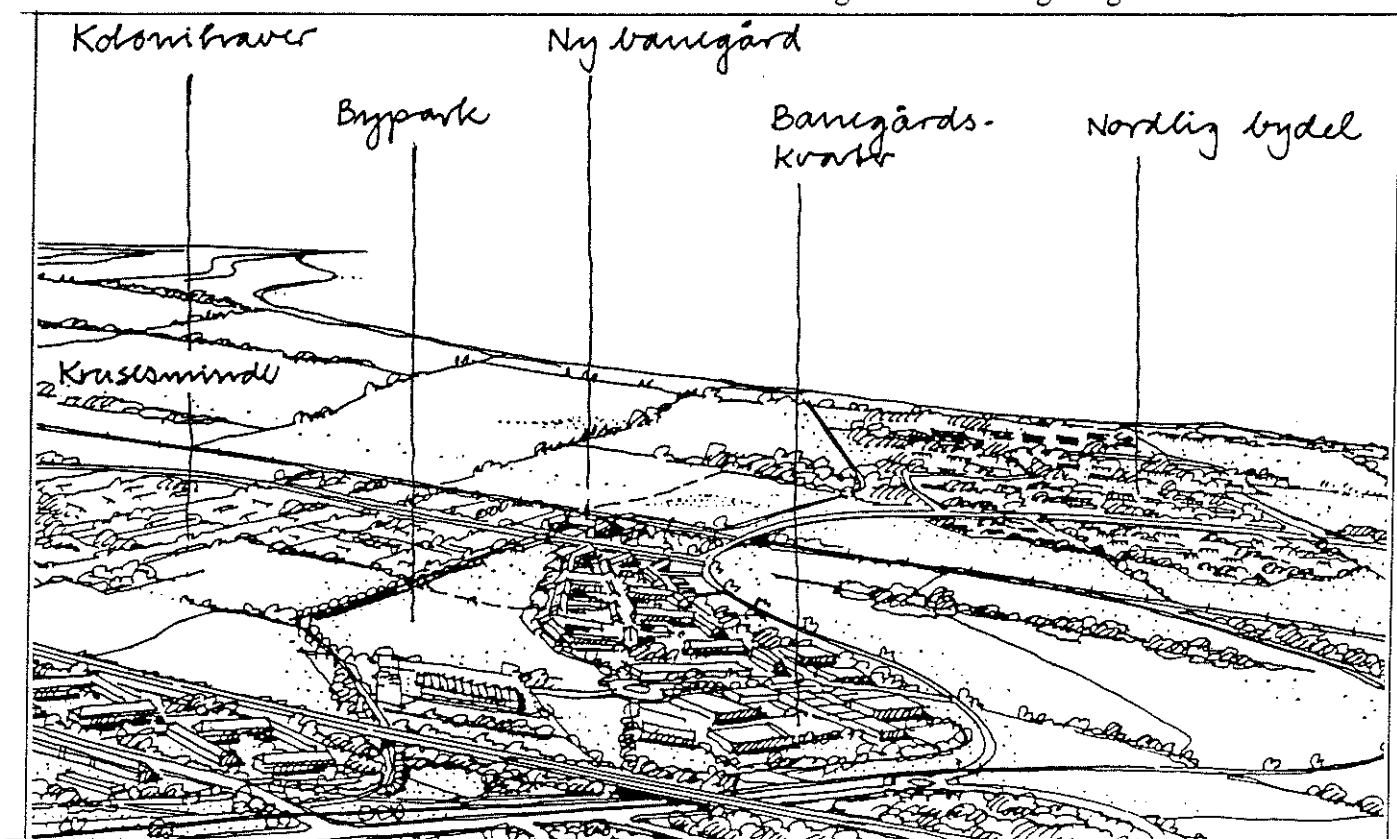
Korsør Byråd har i henhold til bestemmelserne i Lov om Planlægning ladet udarbejde en lokalplan for et ferie- og fritidscenter ved Stibjerg ud mod Musholm Bugt.

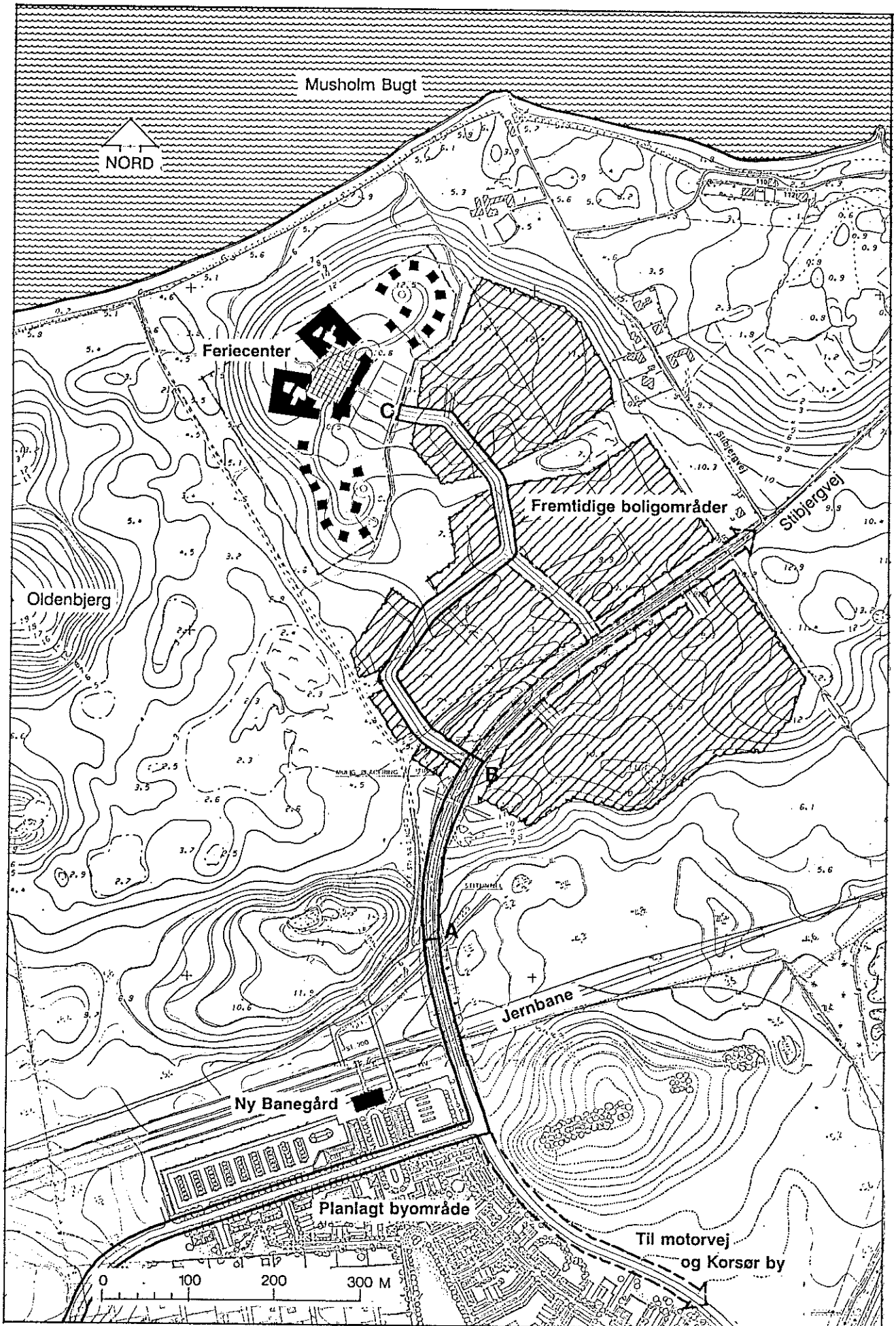
Lokalplanen omfatter en del af et område, der har været kommuneplanlagt som fremtidigt boligområde siden vedtagelsen af Kommuneplanen i 1989.

Feriecentret indgår således i en samlet planlægning for et nyt byområde til bolig- og fritidsformål, der som et alternativ til Korsør's øvrige byområder knyttes til en rekreativ anvendelse af kyst og landskaber langs Storebælt.

Med anlægget af Den Faste Storebæltsforbindelse får området en særdeles attraktiv beliggenhed tæt ved de overordnede veje og tæt på Korsør ny banegård.

Lokalplanen er udarbejdet på nuværende tidspunkt for at imødekomme et behov for opførelse af et feriecenter for Muskelsvindfonden med specielt handicapvenlig indretning placeret i et rekreativt område med åben kyst og omfattende en række faciliteter og attraktioner, hvor aktiv fritid og ferie er et nøglebegreb.





NORDLIG BYUDVIKLING - SKITSE TIL DISPOSITIONSPLAN

Redegørelse

LOKALPLANOMRÅDET.

Lokalplanområdet er beliggende øst for Oldenbjerg og vest for Stibjerg Huse, nord for den nuværende og fremtidige Stibjergvej, som bliver forbundet med Tårnborgsvejs forlængelse til broen ved den nye banegård.

Området udgør en blød morænebakke, som har sit højeste punkt i kote 12 med fald til alle sider og afsluttes i en 4-5 m høj skrænt mod kyst og strand.

Området har hidtil alene været anvendt til landbrugsformål og det er ikke sandsynligt, at der har foregået virksomhed, der har medført forurening af jord og grundvand.

Lokalplanens areal omfatter ca. 5,5 ha til fritidscentret, placeret i en afstand af mindst 100 m fra kystskrænten og ca. 4,5 ha til fritidslandskab - i alt ca. 10 ha. Lokalplanen omfatter tillige vejforbindelsen til centret.

Arealet udgør den nordligste del af et samlet byområde, for hvilket der udarbejdes en samlet dispositionsplan som rammeplan for efterfølgende detaljerede lokalplaner.

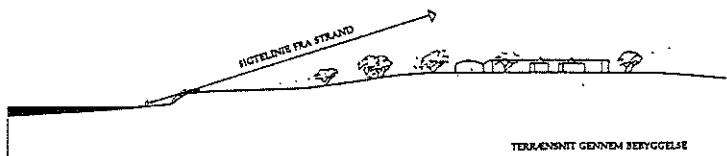
LOKALPLANENS INDHOLD.

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre en ny bebyggelse til ferie- og fritidsformål på ca. 50 boliger med tilhørende fællesanlæg. I alt ca. 8.000 m² etageareal.

Bebyggelsen skal opføres som en lav park-bebyggelse med åbne grønninger og beplantninger mellem de enkelte bygninger for at opnå en landskabspark-karakter med spredt placerede bygninger.

Særligt mod kysten mod Musholm Bugt skal bebyggelse og plantninger indpasses, således at dette sker i et harmonisk og nænsomt samspil med den rekreative udnyttelse af kyst og strand.

Bebyggelsen skal således i forhold til stranden placeres og indpasses i landskabet, så denne ikke syner fra stranden, men først ses, når man færdes oven for kystskrænten.



Mellem bebyggelserne vil der være åbne grønninger med stier og mulighed for færdsel af gående såvel for selve bebyggelsens beboere, som for øvrige besøgende i kystområdet.

Fra den centrale del ved bebyggelsens fællesanlæg etableres en ny offentlig tilgængelig sti til stranden med en let bade-/bådebro ved hulvejen vest for lokalplanområdet. Stien indarbejdes i terrænet, således at også handicappede - blandt andet kørestolbrugere - har mulighed for at få adgang til strand og bade-/bådebro.

Der må ikke ske nye gennembrud af kystskrænten og ikke ske større ændringer i morænebakken.

Bebyggelsens placering i landskabet og de planlagte terrænreguleringer fremgår af kortbilagene nr. 3 og 4.

Det nye byområde vil få vejadgang fra en ny vej fra broen over banen ved den nye banegård til forbindelse med den eksisterende Stibjergvej.

Fra Stibjergvej vil der blive fremført et lokalt vejsystem, hvorfra feriecentrets og områdets øvrige bebyggelser vejbetjenes internt.

Ferie- og fritidscentrets bebyggelse opføres i en etage placeret omkring en fælles torve/ankomstplads med et ét-etages port/fælleshus ved adgangsvejen og centrets fælles parkering.

Nord og vest for torve/ankomstpladsen opføres to 3-længede bolig- og aktivitetshuse. Nordøst og syd for torve/ankomstpladsen og de to 3-længede bebyggelser opføres der to feriehusklynger med fritliggende huse.

Bebyggelsen vil fremstå med ydervægge i teglsten, der pudses eller vandskures og males i lyse jordfarver og med lette glaspartier i murfladerne.

Tage på bygninger dækkes med falset zinkbeklædning.

Centrets friarealer anlægges som et naturområde med spredt træplantning, hvori bygningerne er placeret.

Fra den fælles torve/ankomstplads til de fritliggende husklynger fremføres slyngede interne tilkørselsveje og der anlægges fælles lege- og opholdspladser i tilknytning til centrets bebyggelser.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Udnyttelsen af områderne langs den nordlige Storebæltskyst til en blanding af helårsboliger, ferie- og turistformål samt rekreative formål er et vigtigt led i Byrådets samlede bosætnings- og turistpolitik.

Allerede under forberedelsen til Loven om Den Faste Forbindelse over Storebælt tog Byrådet initiativ til at udforme en kommune- og byudviklingspolitik, der kunne imødegå det store tab af arbejdspladser med heraf følgende negative virkninger for lokalsamfundet, der umiddelbart ville følge af færgefartens ophør.

Byrådet gik ind i et nært samarbejde med amt og stat, blandt andet om den nærmere udformning af Den Faste Forbindelses landanlæg knyttet til en nordlig byudvikling.

Efterfølgende blev der - gennem Landsplandi- rektivet for Den Faste Forbindelse i samspil med region- og kommuneplanlægningen - sikret mulighed for, at byen kunne udvikles mod nord omkring den nye banegård og langs Storebæltskysten.

For nærmere at undersøge de erhvervsmæssige fremtidsperspektiver på begge sider af Storebælt - efter anlæg af Den Faste Forbindelse - blev der i 1989 etableret en samarbejdsorganisation, Belt Link, med deltagelse af kommuner og amter omkring Storebæltforbindelsen og med staten ved Industriministeriet.

Belt Link har gennemført en række analyser af erhvervenes og samfundets generelle udviklingstendenser, indkredset fremtidens mest sandsynlige vækstområder og sammenholdt disse resultater med de enkelte byer og kommuners særlige muligheder.

På dette grundlag er der udformet udviklingsstrategier for hele Storebæltsregionen, herunder Korsør kommune.

Der peges blandt andet på en "rekreativ strategi" med en udvikling af de rekreative og turistmæssige muligheder, der er knyttet til åbent vand og kystlandskaber.

På baggrund af de nævnte analyser besluttede Byrådet, at strategien skal indgå som et af de vigtigste led i den videre kommuneplanlægning.

I overensstemmelse med Belt Link's rekreative strategi kombineret med en anvendelse til boligformål har Byrådet herefter markedsført kystområderne overfor interessenter og investorer.

Som de foreløbige resultater vil to større projekter sandsynligvis blive sat i gang i den nærmeste fremtid. Begge med støtte og anbefaling fra Belt Link.

Det ene projekt drejer sig om at anvende Kruusminde-området som rekreations- og fritidslandskab med golfbane, stianlæg til kysten, muligheder for fiskeri, ridning m.v. og hotelvirksomhed knyttet til eksisterende bygninger.

Det andet projekt er det ferie- og fritidscenter for Muskelsvindfonden, som denne lokalplan giver mulighed for og som ligger i umiddelbar forbindelse med det førstnævnte projekt.

Landsplandirektiver.

Lokalplanens område er omfattet af Miljøministeriets cirkulære nr. 215 af 19. december 1991 "Cirkulære om planlægning og administration af kystområderne".

Cirkulæret har til formål at sikre, at kystområderne som nationale interesseområder fortsat kan udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource og være attraktive til rekreative formål samtidig med, at de fungerer i byerne og det åbne land, der er afhængige af kystnærhed, kan indpasses.

For den regionale og kommunale planlægning fastsætter cirkulærets § 5 følgende:

- at der i princippet kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering,
- at der ikke, bortset fra trafikhavneanlæg og andre overordnede infrastrukturanlæg, bør opføres bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet eller særlig kystbeskyttelse,
- at nye sommerhusområder ikke må udlægges og at eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål,
- at ferie- og fritidsanlæg skal placeres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser og
- at offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges.

Endvidere pålægger cirkulæret amter og kommuner at genoverveje ikke udnyttede arealreservationer i kystnærhedszonen og ophæve de reservationer, der ikke er aktuelle.

Som det fremgår af foranstående redegørelse for Byrådets planlægning gennem Belt Link i samarbejde med Vestsjællands Amt, er Storebæltskystens udnyttelse til rekreative formål, bosætning samt ferie- og fritidsanlæg overordentlig aktuell og generelt af vital betydning for Byrådets turist- og byudviklingspolitik.

Byrådet udarbejdede og offentliggjorde et forslag til lokalplan for det samme område i maj 1993.

Lokalplanforslaget åbnende mulighed for både ferie- og fritidsformål som for boligformål.

Lokalplanforslaget blev efter forhandling mellem Miljøministeriet, Vestsjællands Amt og Korsør kommune trukket tilbage og erstattet af nærværende lokalplan efter Miljøministerens særlige godkendelse af det nordlige byområde med et ferie- og fritidscenter for handicappede placeret ud mod Mushol Bugt.

Det er en forudsætning for Miljøministerens godkendelse, at feriecentret har en særlig brugerkreds, der er afhængig af at være tæt placeret på herlighedsværdierne under ferieopholdet.

Regionplan 1989-2000.

Regionplanen medtager den nordlige byudvikling i regionplanens byområde.

Korsør kommunes ønsker til en placering af et fritids-/ferieområde er ikke i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

Derfor er der udarbejdet et tilæg til regionplanen, som udlægger lokalplanens område til et særligt anlægsområde i overensstemmelse med regionplanens øvrige anlægsområder til feriecentre.

Kommuneplan 1993/2004.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 1993/2004's rammer for lokalplaner, hvor anvendelsesbestemmelserne åbner mulighed for anvendelse til fritids- og feriecentre for handicappede.

For området gælder følgende rammer for lokalplanlægningen m.v.

Redegørelse

Zonestatus:	Landzone, som skal overføres til byzone.
Anvendelse:	Indenfor området må der kun opføres bebyggelse til fritids- og ferieformål for handicappede.
Bebyggelsens omfang:	Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15. Bygninger må opføres med max. 1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Bebyggelsen skal opføres efter samlet bebyggelsesplan. Der fastlægges retningslinier for bebyggelsens udformning og materialevalg. Ved opførelse af nødvendige tekniske anlæg såsom fællesantennemast kan der dog tillades en større bygningshøjde med speciel tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
Vej-/stiforhold:	Adgangsveje og stier skal være i overensstemmelse med bydelens trafikale hovedstruktur. Der skal mindst udlægges areal til 2 P-pladser pr. bolig.
Særlige bestemmelser:	Bebyggelsen skal indpasses mod det omgivende landskab, således at den falder naturligt ind i områdets landskab såvel mod kyst som øvrige landskabsområder.
<u>Varmeplanlægning.</u>	Området er beliggende i et område, som skal forsynes med naturgas.
<u>Vandplanlægning.</u>	Området vil blive vandforsynet fra Korsør Vandforsyning.
<u>Spildevandsplanlægning.</u>	Områdets spildevand vil blive tilledt Nordre Renseanlæg og på længere sigt det nye Korsør Renseanlæg ved Slagelse Landevej.
<u>Kollektiv trafik.</u>	Kommuneplanen anviser mulighed for, at området kan blive forsynet med kollektive trafikforbindelser.

Redegørelse

Zonestatus.

Området ligger i landzone og vil for området til bebyggelse blive overført til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Den del af arealet, som ligger indenfor 100 m grænsen til kysten, forbliver landzone, som indgår i et sammenhængende fritidslandskab mod vest med Kruusesmindeområdet.

Tilladelser fra andre myndigheder.

Områdets anvendelse i overensstemmelse med lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves og at skovfredningslinien for plantageplantningen i den sydvestlige del af byområdet ophæves eller at plantagen nedlægges og eventuelt erstattes ved skovrejsning andetsteds.

Der skal søges dispensation ifølge Naturbeskyttelsesloven, hvis der ønskes foretaget ændringer i tilstanden indenfor strandbeskyttelseslinien, herunder terrænregulering, stianlæg og plantning af strandbred og kyst.

Arealet i en 20 m bred zone landværts kystskrænten er omfattet af strandbeskyttelseslinien.

Bade- og bådebroer må ikke anbringes på søteritoriet uden tilladelse.

Sten- og jorddiger er beskyttede.

Med lokalplanens endelige vedtagelse overtager Byrådet zonestatuskompetencen for lokalplanområdet.

Lokalplanens bestemmelser

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.

§ 1 Lokalplanens formål:

1.1. Det er lokalplanens formål:

- at skabe en ferie- og fritidsbebyggelse for handicappede,
- at området fremtræder som bebyggelse i en landskabspark med bygninger harmonisk tilpasset landskabet og kysten,
- at bebyggelsen fremtræder som en arkitektonisk helhed såvel mod bebyggelsens interne færdsels- og opholdsarealer som i forhold til de omgivende grønne områder og veje,
- at sikre en offentligt tilgængelig sti gennem området til kysten.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.

2.1. Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1 - ejendomsforhold og omfatter del af matr. nr. 1a og del af 87 af Tårnborg hovedgård, Korsør jorder samt alle parceller indenfor lokalplanens område, der efter den 1. april 1993 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Lokalplanen opdeles i:

Delområde I: Landskabsområde og

Delområde II: Ferie- og fritidscenter samt vejarealerne A-B-C.

2.3. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres delområde II fra landzone til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1. Delområde I må kun anvendes til fritidslandskab friholdt for bebyggelse.

Delområde II må kun anvendes til ferie- og fritidsbebyggelse for handicappede.

Lokalplanens bestemmelser

- § 4 Udstykning.**
- 4.1. Lokalplanens delområde I og II må ikke udstykkes yderligere.
- § 5 VEJE, STIER OG PARKERING.**
- 5.1. Der udlægges areal til de på kortbilag 2 viste veje, A-B og B-C i en bredde af mindst 18 meter.
- Herudover kan der anlægges lokale tilkørselsveje indenfor delområde II, i princippet som vist på kortbilag 3.
- 5.2. Der udlægges areal til en sti fra feriecentrets centrale del til hulvejen øst for lokalplanområdet, i princippet som vist på kortbilag 2.
- Stien skal være offentlig tilgængelig og skal udformes med anlægsbredde og stigningsforhold, der er egnet for kørestolsbrugere.
- Den kan indarbejdes i terrænet som vist i princippet på kortbilag 3 og 4.
- Herudover kan der anlægges stier i princippet som vist på kortbilag 3.
- Enhver ændring af tilstanden indenfor strandbeskyttelseslinien skal søges dispenseret af Amtet ifølge Naturbeskyttelseslovens § 65.
- 5.3. Der skal udlægges parkeringsareal til mindst 2 biler pr. boligenhed.
- Mindst halvdelen af udlagte areal og mindst halvdelen af anlagte parkeringspladser skal placeres indenfor det på kortbilag 2 med P mærkede areal.
- Parkeringspladserne skal anlægges, når Byrådet forlanger det.
- § 6 Tekniske anlæg.**
- 6.1. Alle el-ledninger, herunder til vejbelysning og øvrige forsyningsledninger, skal fremføres i jord.

Lokalplanens bestemmelser

- 6.2. Der skal etableres fællesantenneanlæg for modtagelse af TV- og FM-signaler i hele delområde II. Private antenner må ikke forekomme i det fri.
- 6.3. Nyopført bebyggelse skal tilsluttes det kollektive forsyningsnet i området.
- 6.4. Indenfor lokalplanens delområde II kan opstilles transformere og lignende, der er nødvendige for områdets forsyning, når disse indpasses i forhold til områdets karakter.
- § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.**
- 7.1. Bebyggelsesprocenten må i område II ikke overstige 15.
- 7.2. Bebyggelsen skal placeres i princippet som vist på den retningsgivende bebyggelsesplan - illustrationsplan - kortbilag 3.
- 7.3. Bygningers totale højde må ikke overstige 8,5 m.
- 7.4. Tage skal udføres som tøndehvælv på sammenhængende bebyggelser og som saddeltage på fritliggende enkelthuse.
- Tøndehvælvne kan tillades brudt af mindre bygningsafsnit.
- § 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.**
- 8.1. Skiltning og reklamering må, bortset fra almindelig navne- og nummerskiltning, ikke finde sted uden Byrådets tilladelse.
- 8.2. Bebyggelsen skal fremstå som muret byggeri med lette glaspartier i facaderne.
- Murflader skal pudses eller vandskures og males i lyse jordfarver. Enkelte mindre bygningsafsnit kan tillige tillades udført med glas.
- Tage skal dækkes med zink og fremstå i materialets naturlige farve.

Lokalplanens bestemmelser

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.

8.3. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

9.1. Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier, torve, parkering eller haver, skal anlægges og vedligeholdes som grønne park- og landskabsområder anlagt efter en af Byrådet godkendt beplantningsplan i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag nr. 4.

9.2. Beplantning skal udføres med løvfældende og naturligt hjemmehørende arter som slåen, tjørn, eg, røn, vildæble, el og strandrose.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF BEBYGGELSE.

10.1. Ny bebyggesle må ikke tages i brug, før den i § 5.2. nævnte sti og de i § 6 nævnte fællesanlæg og tilslutninger er etableret og de i § 9 nævnte park- og landskabsområder er anlagt.

§ 11 GRUNDEJERFORENING.

11.1. Der skal oprettes en grundejerforening indenfor lokalplanens område. Foreningen skal ved områdets øvrige udbygning og lokalplanlægning indgå i en fælles grundejerforening for hele byområdet, med medlemspligt for alle grundejere. Foreningen skal oprettes, når Byrådet forlanger det.

11.2. Grundejerforeningen skal fremstå anlæg, drift og vedligeholdelse af delområde I samt drift og vedligeholdelse af vejen B-C.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

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

Lokalplanens bestemmelser

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.

Lokalplanforslaget indeholder i § 2.3. bestemmelser om, at delområde II overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af Lov om frigørelsesafgift (Lovbekendtgørelse nr. 441 af 26. september 1985).

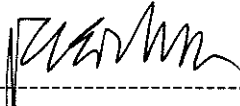
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen jævnfør § 18 i Lov om Planlægning.

Med lokalplanens endelige vedtagelse overtager Byrådet zonelovskompetencen for lokalplanområdet.

Vedtagelsespåtegning.

Endeligt vedtaget.

Korsør Byråd, den 24. februar 1994.

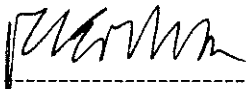


Flemming Erichsen / Kai Lauridsen
Borgmester Stads- og havneing.

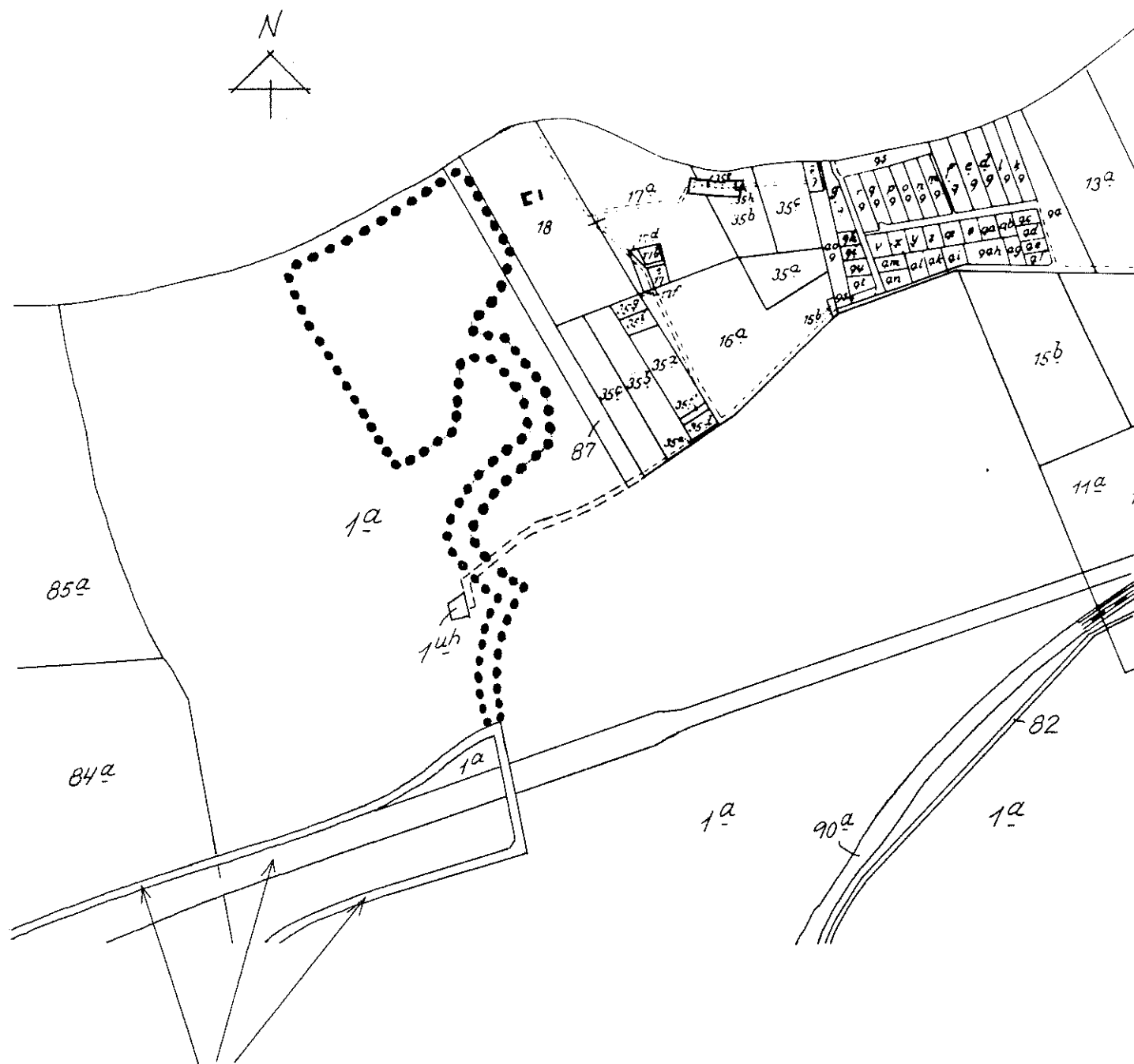
Lokalplanens endelige vedtagelse er offentligt bekendtgjort den 16. marts 1994.

Foranstående lokalplan nr. 88 begæres tinglyst på de i § 2.1. nævnte ejendomme.

Korsør Byråd, den 24. februar 1994.



Flemming Erichsen / Kai Lauridsen
Borgmester Stads- og havneing.

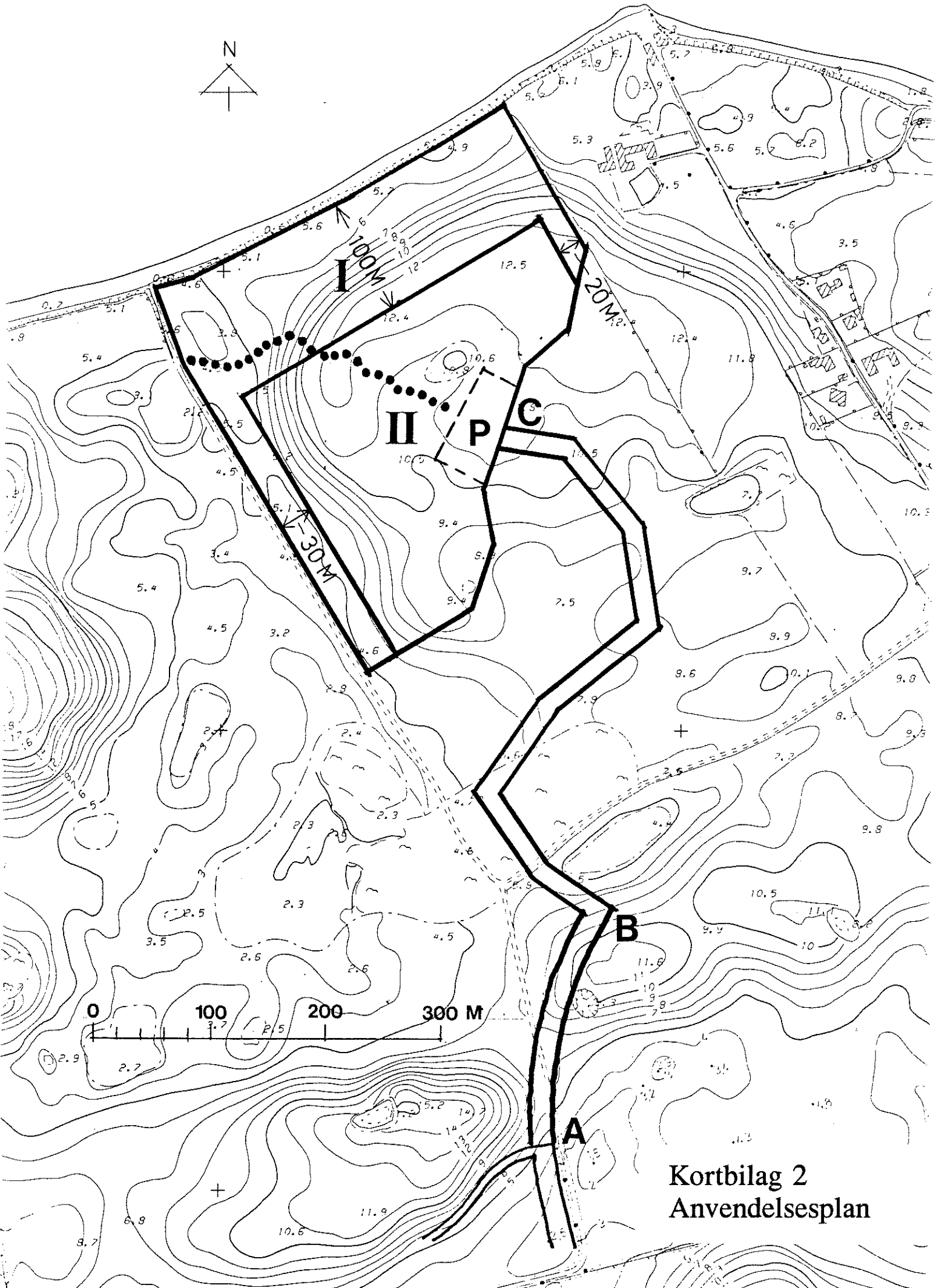
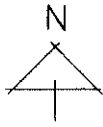


NYE VEJE OG NY JERNBANE ENDNU IKKE
NOTERET I MATRIKLEN.

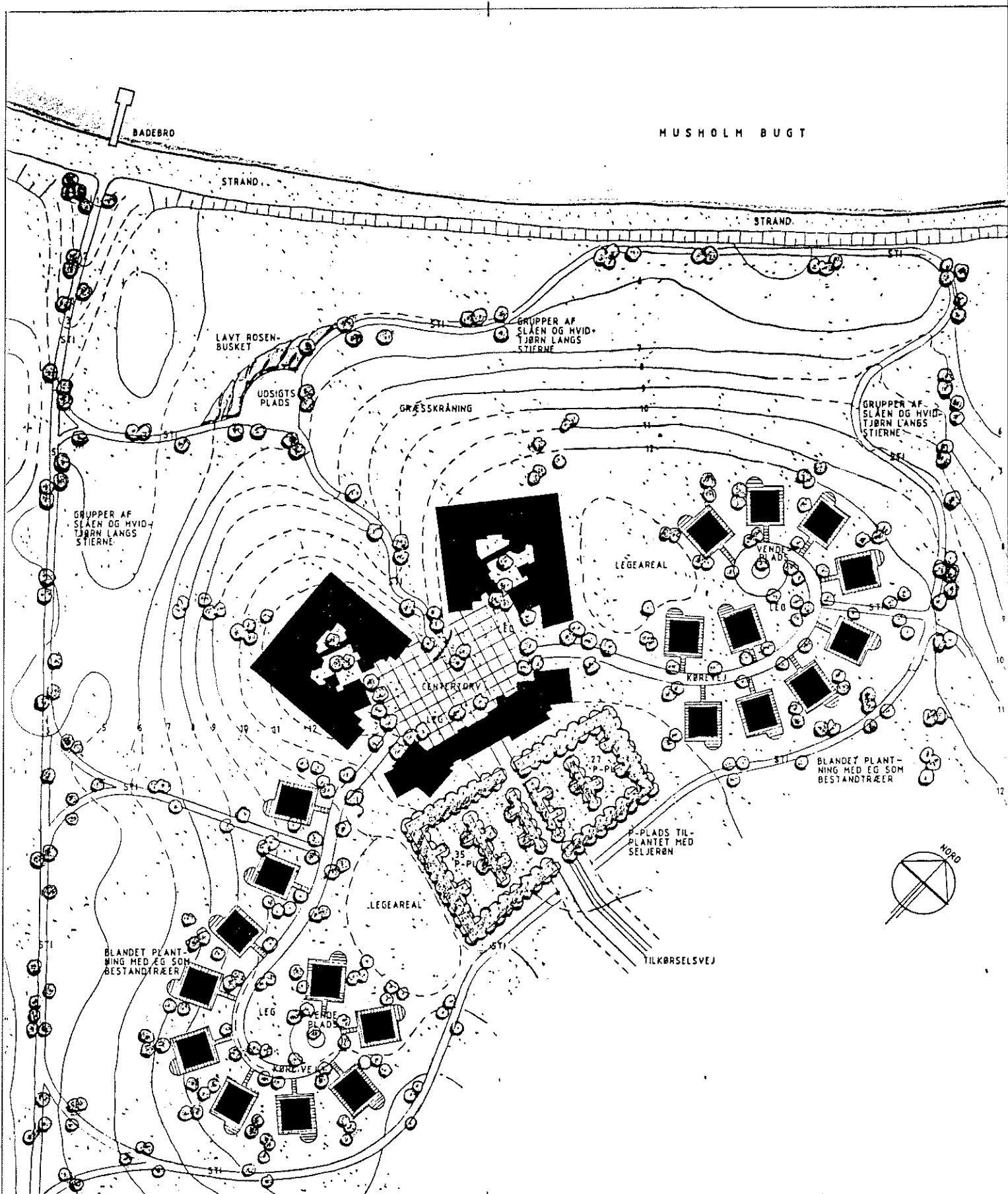
••• LOKALPLANGRÆNSE

MÅL 1:10.000

Kortbilag 1
Ejendomsforhold

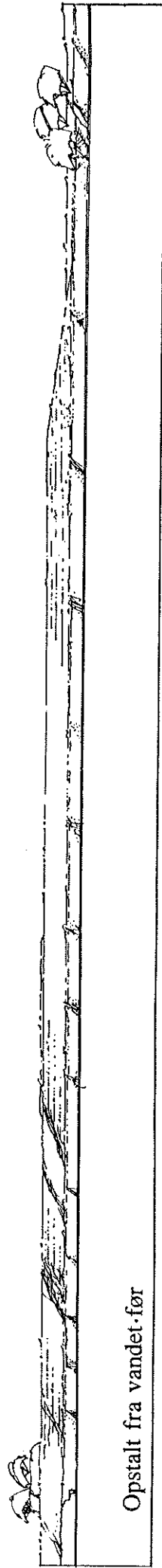


Kortbilag 2
Anvendelsesplan

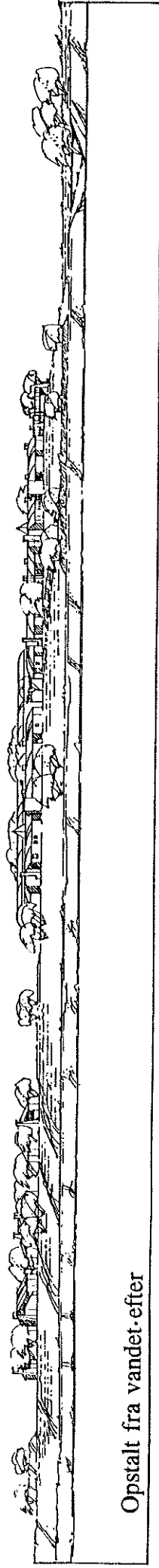


Kortbilag 3
 Illustrationsplan

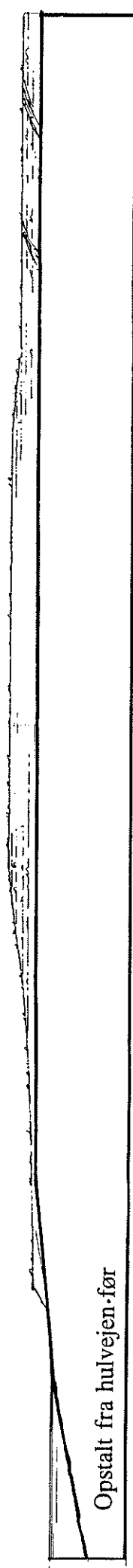
Opstalter uden perspektivisk virkning. Bebyggelsen vil ses mindre, når man færdes på strand og på hulvejen.



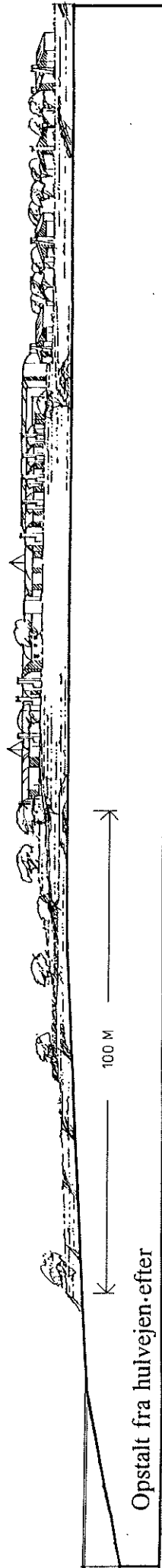
Opstalt fra vandet·før



Opstalt fra vandet·efter



Opstalt fra hulvejen·før



Opstalt fra hulvejen·efter