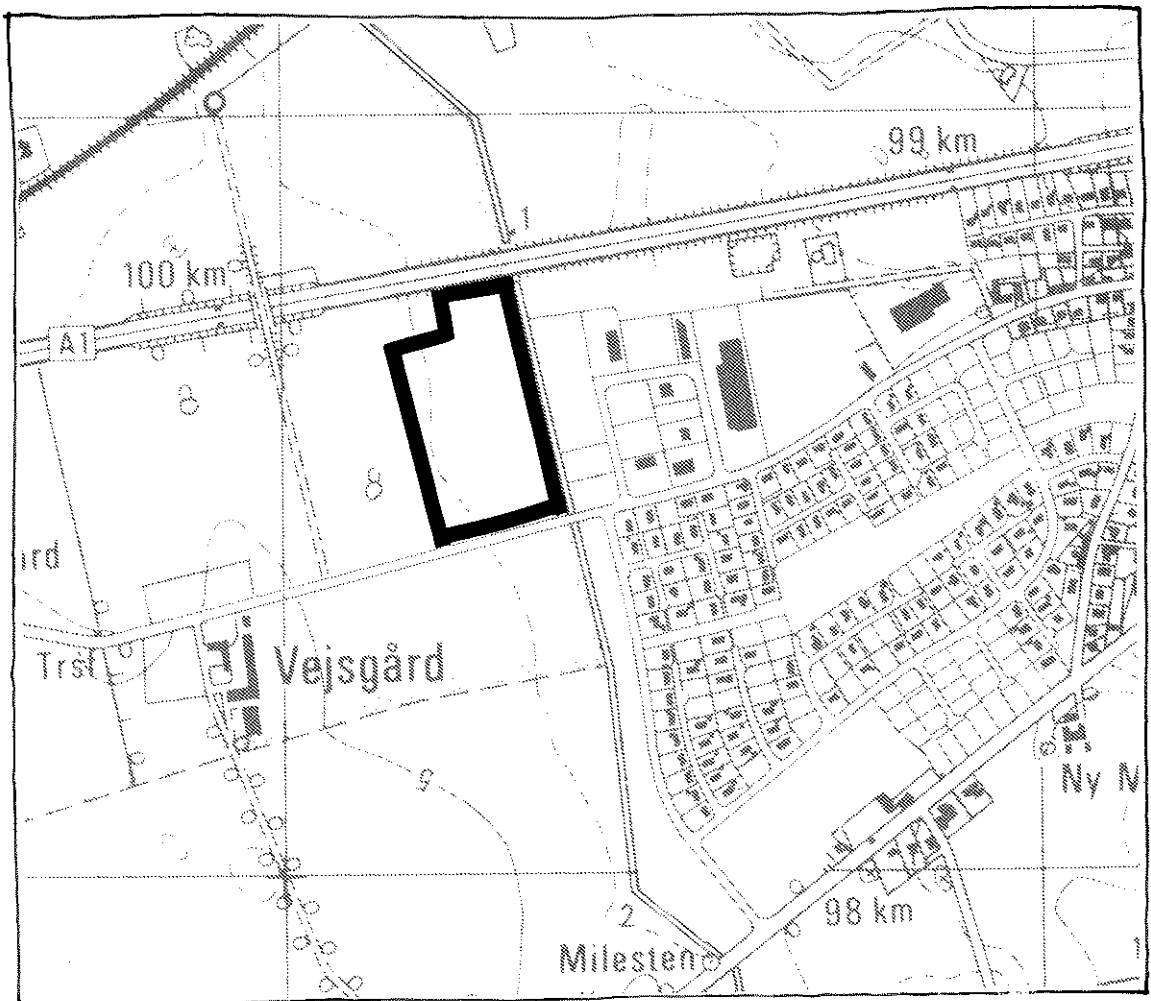


KORSØR KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 51
FOR OMRÅDE VEST FOR
BÆKKERENDEN, VEMMELEV,
NYE ERHVERVSGRUNDE.



OKTOBER 1986

REV. JUNI 1987

LOKALPLAN 51.

Korsør byråd har vedtaget et forslag til lokalplan for et område vest for Bækkerenden, Vemmelev. Området udlægges til lettere industri- og værkstedsvirksomhed, lager- og håndværksvirksomhed.

INDHOLDSFORTEGNELSE:

REDEGØRELSE FOR	- lokalplanens formål og indhold	Side	2
	- forholdet til kommunens øvrige planlægning	-	3
	- lokalplanens retsvirkninger	-	3
TILLÆG NR. 3 TIL KORSØR KOMMUNEPLAN 1984-91.			5
BESTEMMELSER	- § 1. Formål	-	6
	- § 2 - § 8. Indhold	-	6-9
	- § 9 - § 12. Øvrige forhold	-	9-10
BILAG	1. Matrikulære forhold	-	11
	2. Anvendelsesplan	-	12
	3. Illustrationsplan	-	13
	4. Beplantning	-	14
	5. Vejprofiler	-	15
	6. Bindinger/støj	-	16

REDEGØRELSE.

LOKALPLANENS FORMAL OG INDHOLD.

Lokalplanområdet er ca. 4 ha. stort og anvendes i dag til landbrugsformål.

I lokalplanen udlægges området til erhvervsformål så som lettere industri- og værkstedsvirksomhed, lager- og håndværksvirksomhed.

Hvad det er nødvendigt for virksomhedens drift, kan der indrettes portner-/bestyrerbolig i tilknytning hertil.

På den enkelte ejendom vil der være mulighed for at drive forretning med direkte tilknytning til produktion eller lager. Særsomt detailhandel vil derimod ikke kunne tillades. Sådant handel skal etableres i bydelscentret.

Langs erhvervsområdets grænser skal der etableres et beplantningsbælte og langs interne veje en rabat med højstammet træbeplantning.

De enkelte parceller skal udstykkes med et grundareal på min. 1.500 m², max. 3.000 m². Facade- og naboskel skal danne en ret vinkel med hinanden. Der fastlægges en byggelinie 8 m fra skel mod intern vej og 5 m fra områdets afskærmningsbælter.

Hensigten med bestemmelserne om beplantning og grundarealer er at skabe et attraktivt erhvervsområde både i forhold til omgivelserne og internt i området. Bestemmelserne omkring udformning, farvesætning m.m. af de enkelte bygninger er derimod meget lempelige.

Lokalplanområdet er udformet med hensyntagen til en eventuel udvidelse af området til ca. det dobbelte.

Kommunen vil i forbindelse med byggemodningen af området etablere et regnvandsbassin til overskydende regnvand samt foranstalte en opfyldning af erhvervsområdets lavestliggende arealer til kote 1,25.

FORHOLDET TIL KOMMUNENS ØVRIGE PLANLÆGNING.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 1984-91 for Korsør kommune, hvad angår områdets afgrænsning og de højst tilladte bebyggelsesprocenter. Derfor udarbejdes der i tilknytning til lokalplanen et tillæg til kommuneplan 1984-91.

I kommuneplanens rammedel fastsættes områdets anvendelse til blandet bolig/erhverv og det bestemmes, at området skal afskærmes af et beplantningsbælte.

I gældende spildevandsplan for Korsør kommune er området planlagt tilsluttet hovedledningerne med kloakering efter separatsystemet. Spildevandet påregnes behandlet i Vemmelev renseanlæg.

I varmeplan for Korsør kommune, der er under udarbejdelse, planlægges området varmforsynet med naturgas.

Området vil blive vandforsynet fra Vemmelev-Forlev vandværk.

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.

TILLÆG NR. 3.
TIL KORSØR KOMMUNEPLAN 1984-91.

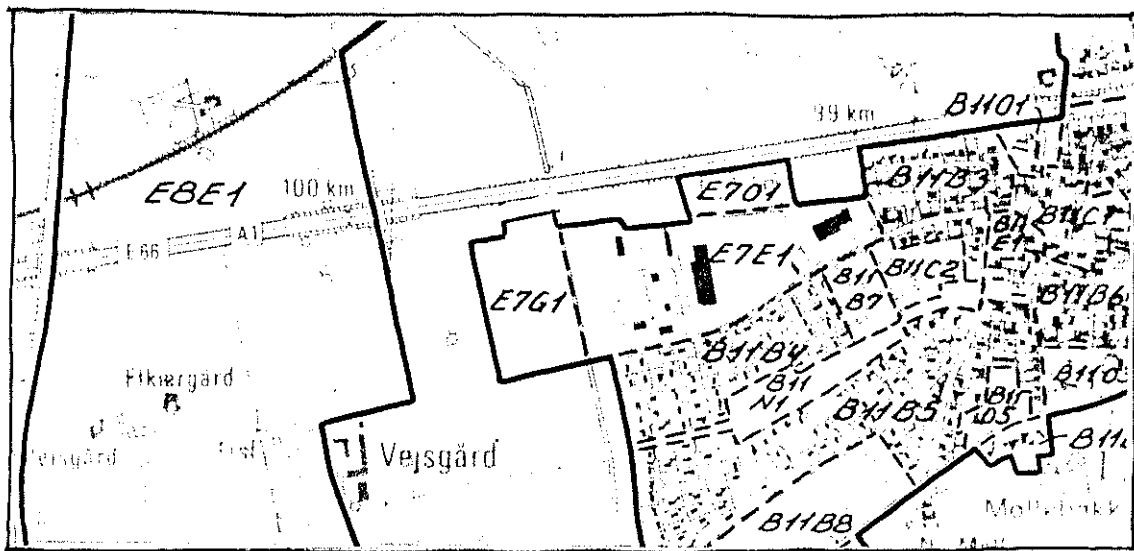
OMRÅDE E7G1.

Hovedstrukturplanen for Vemmelev bydel ændres for delområde E7G1's vedkommende, som angivet på kortbilaget:

Rammebestemmelserne for delområde E7G1 ændres således:

- c. Bebyggelsesprocenten må i områder med blandet bolig-/erhverv ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocenten må i rene erhvervsområder ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.



Således vedtaget til offentlig fremlæggelse.

Korsør byråd, den 27. NOV. 1986.

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

Således endeligt vedtaget.

Korsør byråd, den 25.06.1987

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

BESTEMMELSER.

I henhold til kommuneplanloven (bekendtgørelse nr. 391 af 22.07.1985) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 - FORMÅL.

Det er lokalplanens formål:

at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål, forskellige lettere kategorier,

at fastlægge principper for områdets vejbetjening og udstykning,

at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser,

at fastlægge placering og udformning af beplantningsbælter til afskærmning,

at overføre lokalplanområdets landzonearealer til byzone.

§ 2 - AFGRÆNSNING.

1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af følgende matr. nr.'e: 8a, 11a, 12a Tjæreby by, Tårnborg samt alle parceller, der efter den 01.08.1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanområdets afgrænsning.
2. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag 1 med 2 markerede områder fra landzone til byzone.

§ 3 - ANVENDELSE.

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2.

1. DELOMRÅDE 1.

I området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt lagervirksomhed.

Desuden kan der på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig for portner, bestyrer eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden, hvor dette er nødvendigt for virksomhedens drift.

Der må indenfor lokalplanområdet kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

"Støjniveauet må ikke overstige 60/60/60 dB(A) for hele området. Dog således, at der tages højde for de i det sydøst for erhvervsområdet beliggende boligområde gældende støjkrav på højst 45/40/35 dB(A)."

På den enkelte ejendom kan der drives forretning med tilknytning til den pågældende virksomhed. Særskilt detailhandel kan ikke tillades.

2. DELOMRÅDE 2.

Området må kun anvendes til regnvandsbassin.

§ 4 - UDSTYKNING.

1. Udstykning må kun foretages således, at de på kortbilag 2 angivne veje, oversigtsarealer og byggelinier respekteres.
2. Grunde må ikke udstykkes mindre end 1.500 m² og ikke større end 3.000 m².
3. Den enkelte ejendoms facadeskel og naboskel skal danne en ret vinkel med hinanden.
4. En evt. bolig må ikke udstykkes eller frasælges en virksomhed.

§ 5 - VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD.

1. Der udlægges areal til intern vej i en bredde af 11 m som vist på bilag 2.
2. I forbindelse med intern vejs udmundning i Borgergade fastlægges der oversigtsarealer, i princippet som angivet på bilag 2.
3. Der må ikke etableres direkte adgang fra de enkelte grundstykker til Borgergade.
4. Der må normalt kun være én indkørsel pr. ejendom. Hvis særlige forhold taler for det, kan der med Byrådets tilladelse anlægges flere indkørsler på en ejendom.
5. Motorkøretøjer må kun henstilles på vejarealer i det omfang det er nødvendigt for af- og pålæsning.

Campingvogne, både og lignende må ikke parkeres på vejarealerne.

§ 6 - BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.
2. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Når særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift betinger det, kan denne grænse overskrides for en bygning eller dele af en bygning efter indhentet godkendelse hos Byrådet.

3. Bygninger skal placeres således, at mindsteafstanden mod intern vej udgør 8 m,

§ 7 - BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

1. Medmindre andet godkendes af Byrådet må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort.

Til døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele kan dog anvendes andre farver.

2. Tage må ikke udføres med rejsning større end 45°.

§ 8 - UBEBYGGEDE AREALER.

1. Der skal på byggegrundene etableres beplantningsbælter som vist på bilag 2. Mod Borgergade i 10 m's bredde og mod områdets nord- og vestskel i 5 m's bredde. Beplantningen skal bestå af et sammenhængende bælte af løvfældende træer og buske som angivet på bilag 4.
2. Langs intern vej skal etableres en rabat med allé-træer i et omfang som vist på bilag 3 og bilag 5.
3. Langs nabo- og vejskel skal der etableres levende hegn i en bredde af 3 m i princippet som vist på bilag 4.

Beplantningen skal bestå af en eller flere typer, opstillet under betegnelsen "skovbryn" på bilag 4.

4. Der skal på egen grund anlægges opholdsarealer. Størrelsen fastsættes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde under hensyn til virksomhedens art og antal beskæftigede.
5. På hver enkelt ejendom skal der udlægges areal til etablering af mindst én parkeringsplads pr. 50 m² bruttoeta-geareal i erhvervsbygningerne.
6. Oplagringspladser uden for bygninger eller uden for dertil indrettede gårdarealer må ikke finde sted.
7. Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets tilladelse.

§ 9 - GRUNDEJERFORENING.

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.
2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse, herunder ledninger og hegn m.v., samt forhandlinger herom med myndighederne.
3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.
4. Grundejerforeningen skal oprettes, når 5 af grundene er solgt, eller når Byrådet kræver det.

§ 10 - TRANSFORMERSTATIONER.

1. Indenfor lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn.

§ 11 - REGNVANDBASSIN.

1. I område 2 skal der etableres et regnvandsbassin for dræning af erhvervsområdet for overfladevand.
2. På de lavestliggende arealer i erhvervsområdet skal der ske en opfyldning til kote 1,25.

§ 12 - FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

1. Ingen ny bebyggelse må tages i brug, før de i § 8.1 nævnte beplantningsbælter samt den i § 8.2 nævnte rabat er etableret.

2. Ingen boligbebyggelse må tages i brug, før der er givet ibrugtagningstilladelse til en erhvervsbebyggelse på ejendommen.
3. Området er planlagt tilsluttet naturgasnettet. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

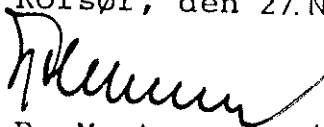

§ 13 - SERVITUTTER OG RÅDIGHEDSINDSKRÆNKELSER.

1. Ingen servitutter berøres af lokalplanen.
2. Gennem lokalplanområdet passerer højspændingsledning som vist på bilag 2. Bebyggelse samt beplantning over 3 m skal holdes i en afstand af min. 5 m fra ledningen.

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

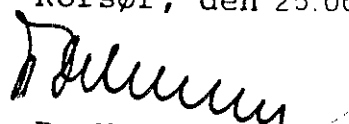

Fremlagt 10.12.1986
til 10.02.1987

Korsør, den 27. NOV. 1986.

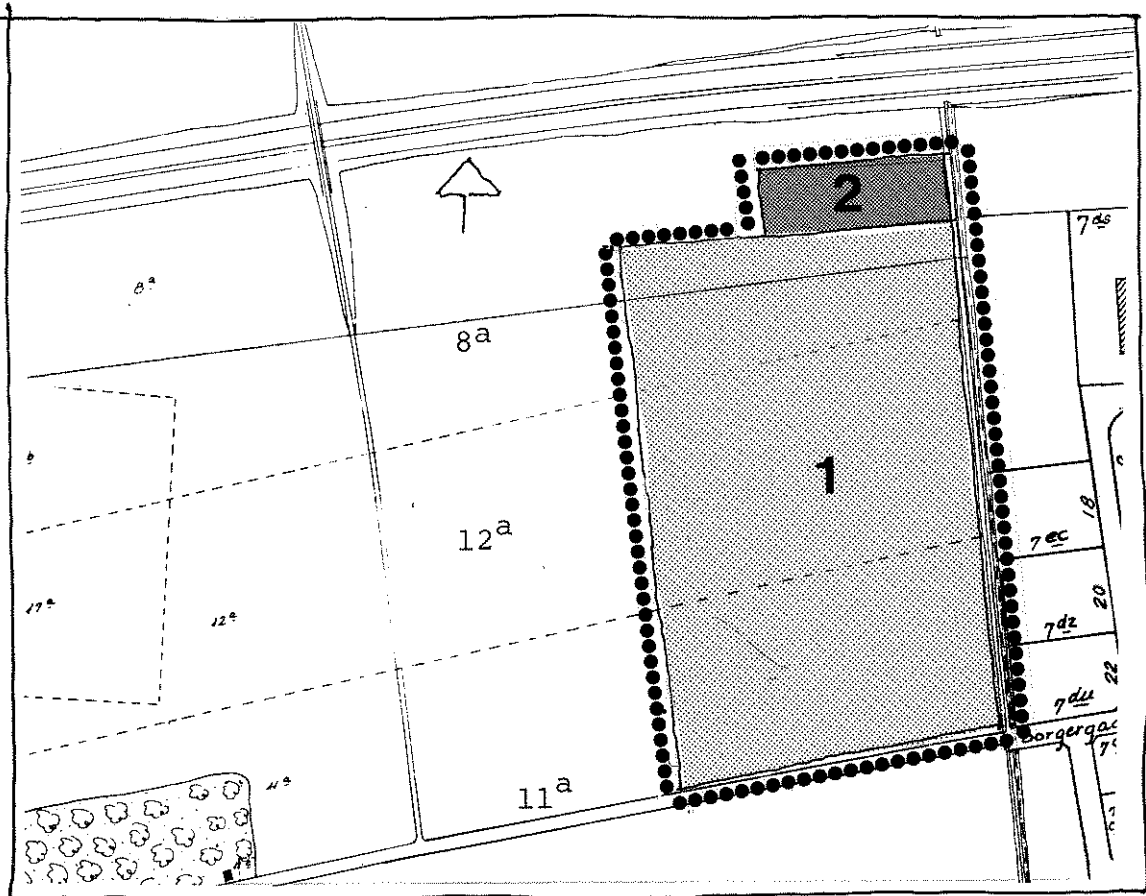

P. Mortensen / 
Borgmester Stads- og havneing.

Endeligt vedtaget af Korsør Byråd.

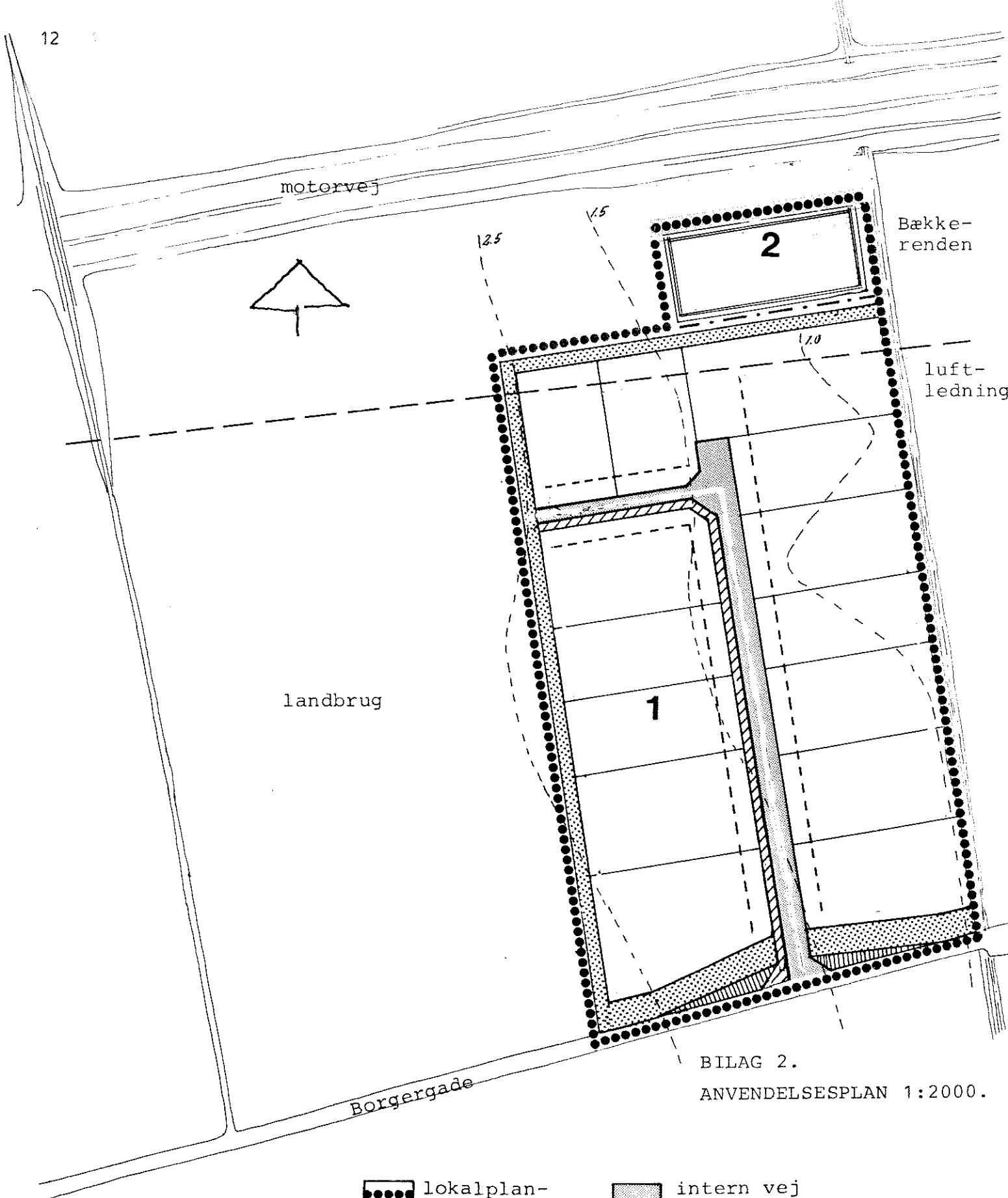
Korsør, den 25.06.1987


P. Mortensen / 
Borgmester Stads- og havneing.

BILAG.











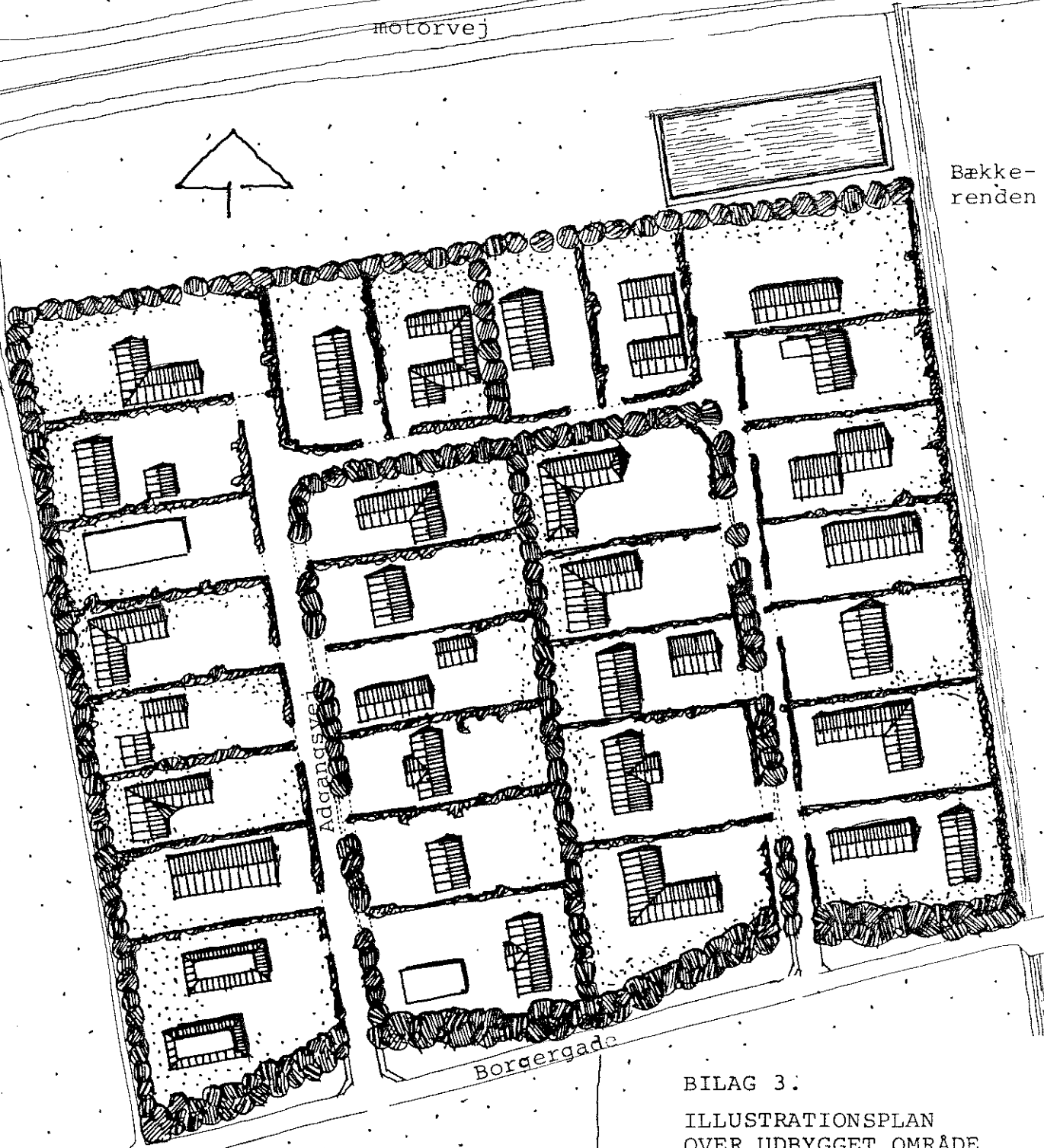
BILAG 1.
Afgrænsning 1:4000.



BILAG 2.

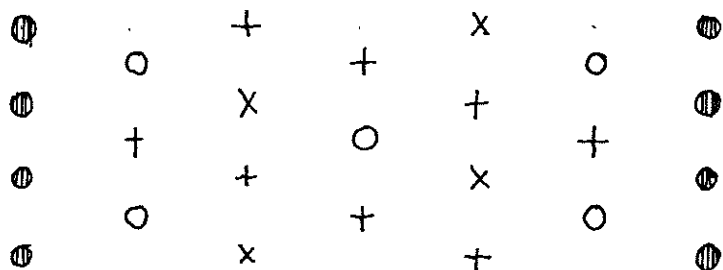
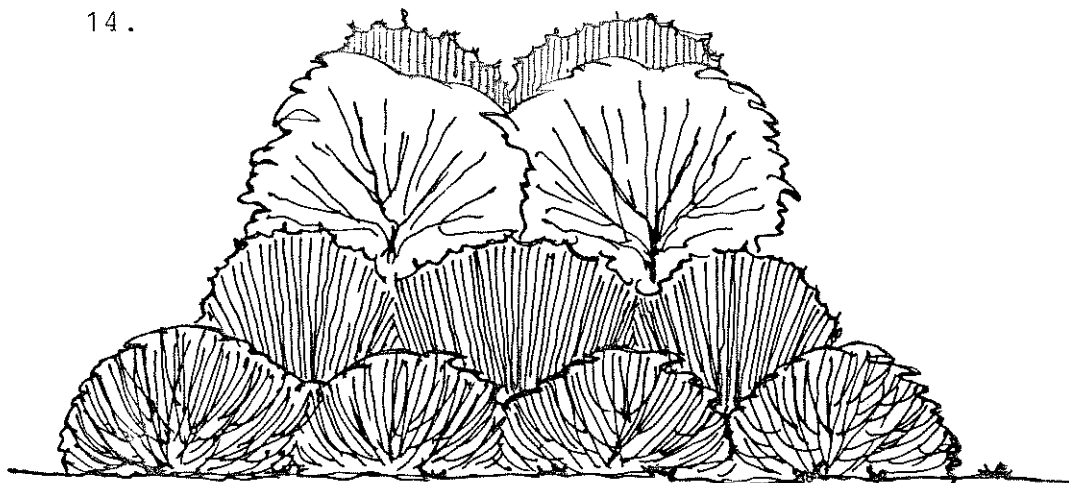
ANVENDELSESPLAN 1:2000.

- | | | | |
|---|-----------------------|--|------------------|
|  | lokalplan-
område |  | intern vej |
|  | regnvands-
bassin |  | fortov/rabat |
|  | oversigts-
arealer |  | beplantning |
|  | byggelinier |  | Områdefgrænsning |

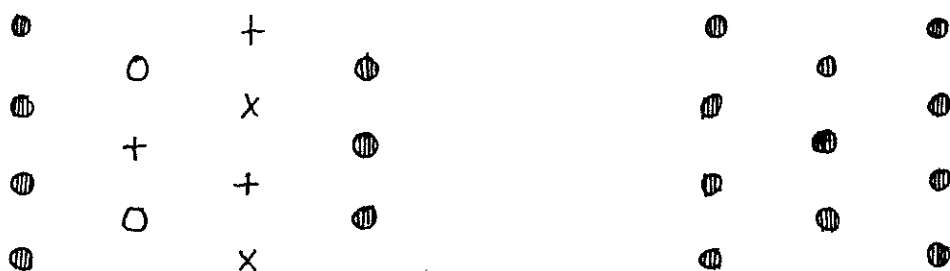


BILAG 3.
 ILLUSTRATIONSPLAN
 OVER UDBYGGET OMRÅDE
 1:2000.

2. etape



10 m bred beplantning mod syd.



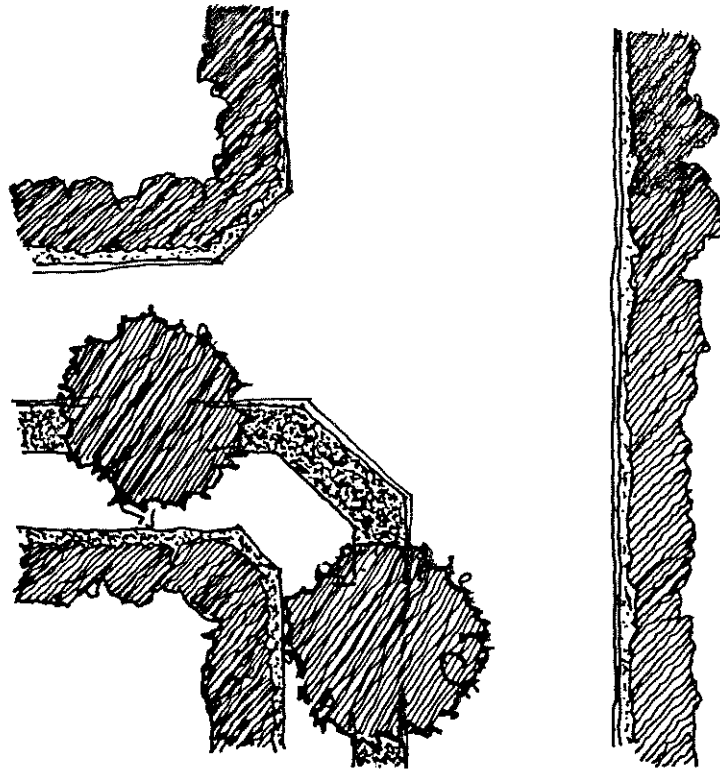
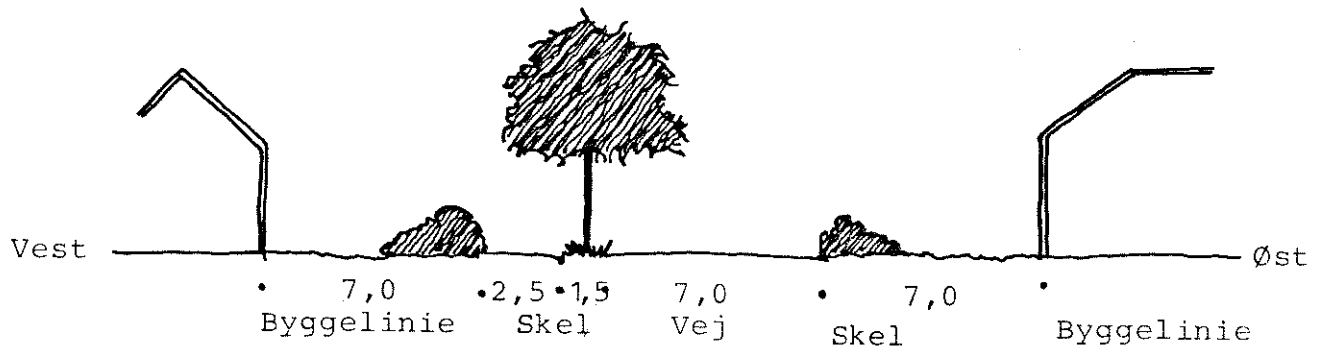
5 m bred beplantning
mod nord og vest.

3 m bred beplantning
i naboskel.

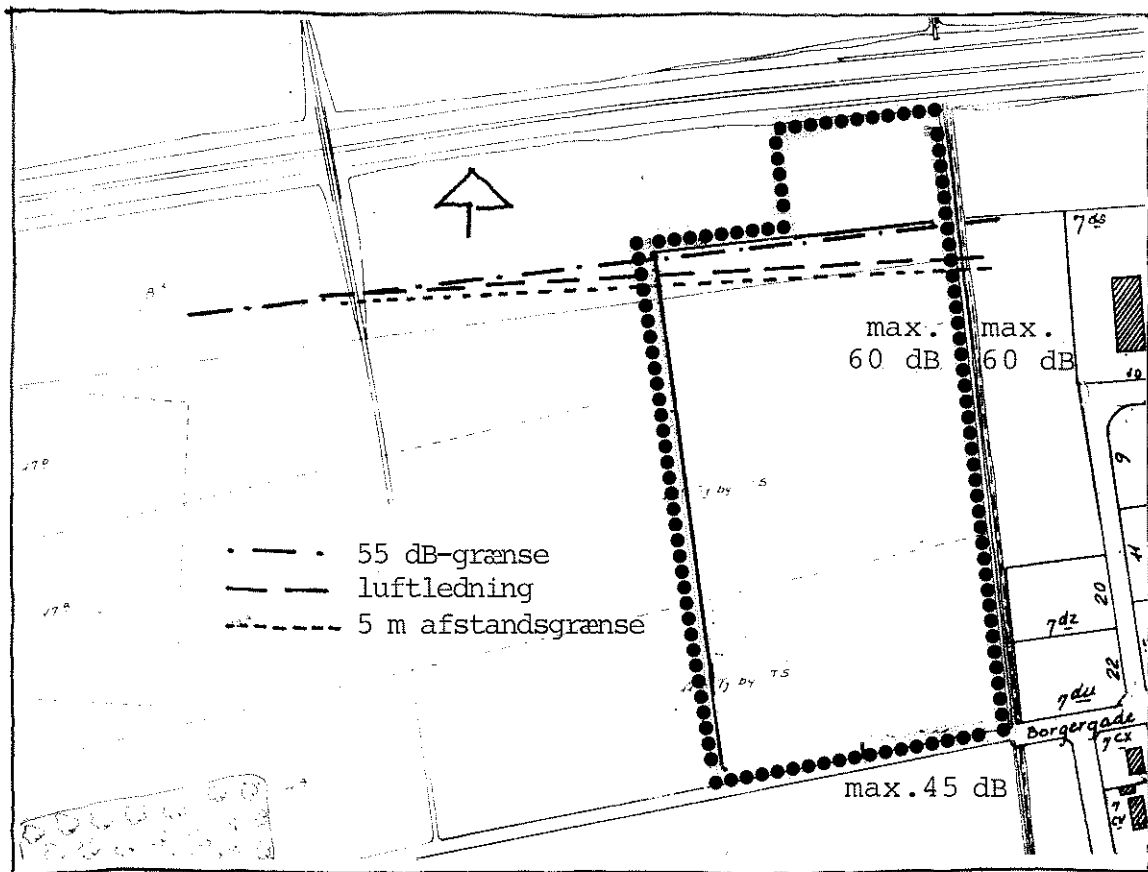
- X Ammetræ : Poppel - 30 m.
 + Stamtræ : Stilkeg - 30 m.
 ○ Buske : Hvidtjørn - 8-12 m.
 Hassel - 6 m.
 Hæg - 6-10 m.
 Syren - 4-6 m.
 Røn - 4-5 m.
 ⊙ Skovbryn: Slåen - 2-4 m.
 Hyben - 1-2 m.
 Fjeldrøbs - 1-2 m.
 Snebær - 1-2 m.

BILAG 4.

BEPLANTNING 1:100.



BILAG 5.
INTERN VEJ/
VENDEPLADS
1:250.



BILAG 6.

BINDINGER/STØJ.

Øst for lokalplanområdet løber Bækkerenden, der skal forblive åben. Renden kan ikke altid optage alt overfladevand, hvorfor et regnvandsbassin må etableres.

Gennem området passerer en højspændingsledning. Bebyggelse samt beplantning over 3 m skal holdes i en afstand af mindst 5 m herfra.

Tidsrum	Mandag - fredag kl. 07.00-18.00 lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag - fredag kl. 18.00-22.00 lørdag kl. 14.00-22.00 søn- og helligdag kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
1. Erhvervs- og industriområder	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder	40	35	35
7. Kolonihaveområder	Se teksten i afsnit 2.2.3		
8. Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Se teksten i afsnit 2.2.3		

Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs.