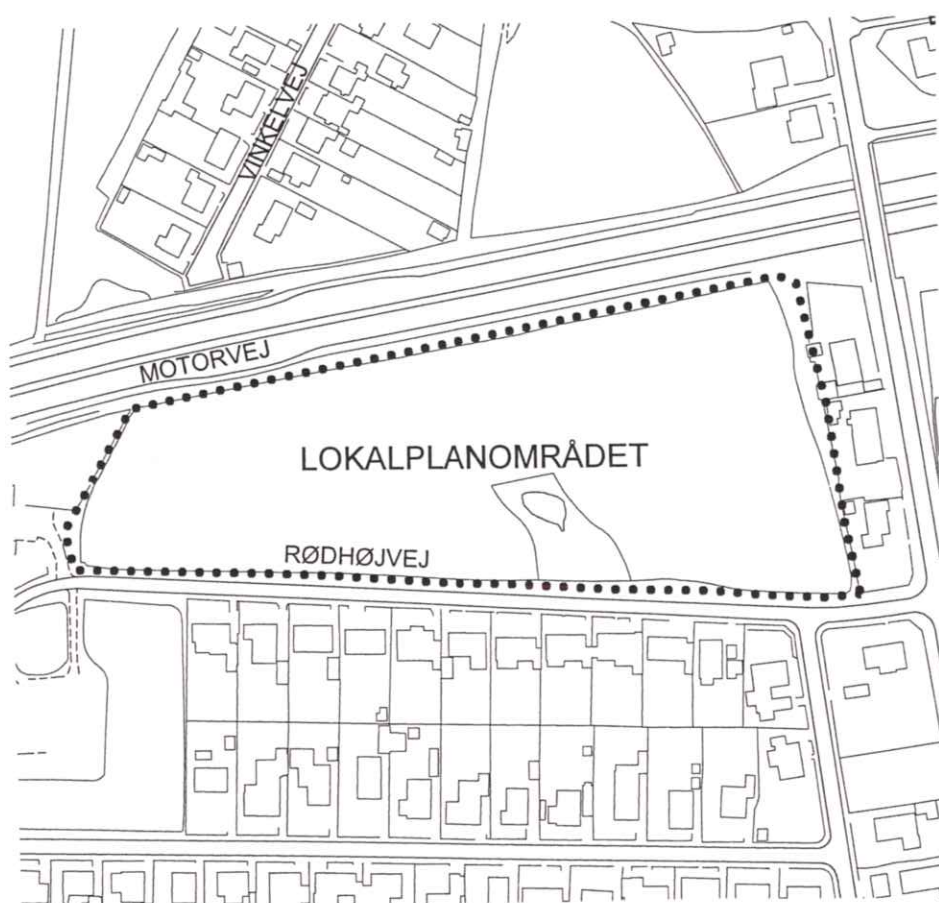


# LOKALPLAN NR. 130

september 2005

## Rødhøjvej

Boligområde i Svenstrup



**KORSØR** [www.korsoer.dk](http://www.korsoer.dk)

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

**Fremlæggelse og vedtagelse**

Forslag til lokalplan nr. 130, tæt/lav eller åben/lav boligbebyggelse på Rødhøjvej, syd for motorvejen blev godkendt på Byrådets møde den 26. maj 2005 til offentlig fremlæggelse i perioden fra den 1. juni til den 28. juli 2005.

**Ændringer**

På baggrund af indsigelser og bemærkninger blev der herefter ændret/tilføjet i lokalplanen. Tilføjelse:

- I redegørelse og bestemmelser (§ 8.10) tilføjes tekst vedr. eksisterende sø og mose.
- I redegørelse og bestemmelser (§10.4) tilføjes tekst vedr. støjberegninger inden etablering af støjvold.

Lokalplan nr. 130 er endelig vedtaget den 22. september 2005 af Korsør Byråd.

**Indhold****Redegørelse**

Indledning	1
Lokalplanområdet	1
Lokalplanens indhold	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	1
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	4
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	4
§8 Ubebyggede arealer	5
§9 Kollektive anlæg	5
§10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	5
§11 Grundejerforening	6
§12 Lokalplanens retsvirkninger	6
§13 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	6
Vedtagelsespåtegning	6

**Kortbilag**

Nr. 1	Matrikelkort med områdeafgrænsning
Nr. 2	Principskitse, udstykningsplan
Nr. 3	Illustrationsplan, boligbebyggelse
Nr. 4	Profil af støjvold

Lokalplanforslaget er udarbejdet af Tegnestuen DESIGN-PLAN v/ Johnny Andersen i samarbejde med Planlægningsafdelingen i Korsør Kommune.

# Redegørelse

## Indledning

Korsør Byråd har, i henhold til bestemmelserne i planloven, ladet udarbejde en lokalplan for et nyt boligområde, beliggende i tæt tilknytning til et eksisterende parcelhuskvarter.

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

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med Korsør Kommunes ældreboligudbygningssplan for opførelse af ældreegnede boliger.

Bebyggelsen tænkes opført som tæt/lav boligbebyggelse, evt. som dobbelthuse.

Lokalplanen er således en opfølgning af Byrådets overordnede udviklingsstrategi for bosætning.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er på 28.851 m<sup>2</sup> og henligger i dag som ubebygget og tilgroet grund.

Lokalplanområdet er afgrænset mod vest af gl. gård, mod nord fremtidig jord-/støjvold, Mod øst grænser arealet op mod boligbebyggelsers haver, mod syd Rødhøjvej, mod vest gl. gård og mod nord fremtidig støjvold og motorvej.

Området terrænmæssige udformning betyder mindre terrænreguleringer.

## Lokalplanens indhold

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

Bebyggelsesprocenten for området som helhed fastsættes til 25%.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for terrænregulering, bygningshøjder og udformning.

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

Lokalplanen sikrer, at der etableres en adgangsvej til området fra Rødhøjvej.

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

Parkering skal etableres i tilknytning de til belagt boligvej.

Støjbelastningen må ikke overskride Miljøstyrelsens til en hver tid gældende fastsatte grænseværdier i boligområder. Hvilket betyder at vejenes bidrag til støjniveauet ikke må overstige 55 dB(A).

Forud for etablering af støjvold skal der foretages støjberegninger der godtgøre at støjforholdene i forhold til bestående forhold ikke forværres (ud over de tilladte støjgrænser) for omkringliggende ejendomme.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2001-2012 retningslinier og er omfattet af regionplanens udlagte byområde.

### Spildevandsplan

Ved kommende revision af Spildevandsplanen forventes området inddraget til separatkloakering.

Eksist. spildevandsledning langs motorvej skal respekteres og friholdes fra støjvolden.

Eksist. regnvandsledning skal ligeledes respekteres.

### Varmeforsyningsplan

Området planlægges varmforsynet med Naturgas.

---

# Redegørelse

---

## **Vandforsyningsplan**

Området vil blive vandforsynet fra Korsør

Vandforsyning.

Eksisterende deklareret vandledning skal re-spekteres

## **Elforsyning**

I området driver SEAS-NVE A.m.b.A. netvirk-somhed og virksomhed med forsyningspligt.

## **Jordforurening**

Lokalplanområdet er ikke registreret som af-faldsdepot eller lignende, og en sådan registre-ring er ikke under overvejelse, da området hid-til har været anvendt til landbrugsmæssig dyrk-ning.

## **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 kan være omfattet af arkæologiske interesser, hvorfor der forud for påbegyndelse af jordarbejder bør indhentes en udtalelse jf. museumslovens § 25

## **Sø og mose**

Eventuelle ændringer af sø/mose og sø/mosebred kan kun foretages efter dispensa-tion fra naturfredningslovens § 3.

## **Lokalplanens juridiske forhold**

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



# Lokalplanens 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, 3 og 4.

## § 1 Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

**at** sikre at færdsel, parkering og adgang til boligerne foregår fra veje, torv og lignende offentligt tilgængelige arealer

**at** fastlægge områdets anvendelse til boligformål som åben-lav eller tæt-lav bolig-bebyggelse.

**at** sikre at udformningen af ny bebyggelse fremtræder i harmoni med den omkring-liggende eksisterende bebyggelse, som består af både åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

## § 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, mod nord afgrænses området af den fremtidige støjvold og motorvejen, mod øst af private haver, mod syd af Rødhøjvej og mod vest af Gl. gård.  
Lokalplanen omfatter matr. nr. 2s, 2t, 2u og 2v Svenstrup By Tårnborgh.

2.2 Området er beliggende i byzone.

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

## § 3 Områdets anvendelse

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

3.2 Bebyggelsen kan udformes som åben-

lav (fritliggende parcelhuse) eller tæt-lav bebyggelse (rækkehuse, dobbelthuse m.v.).

Byrådet kan tillade, at der indenfor lokalplan-området 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 områdets karakter ikke brydes.

**at** virksomheden ikke medfører ulemper for de 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 Udstykninger

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

4.2 Indenfor området må grunde ikke udstykkes mindre end 500 m<sup>2</sup>

## § 5 Veje, stier og parkering

5.1 Ved åben-lav bebyggelse udlægges areal til etablering af adgangsvej fra Rødhøjvej.

5.2 Adgangsvejen skal udformes således, at såvel ud- som indkørsel kan afvikles problemfrit. Vejlovgivningens krav til oversigtsforhold skal overholdes og projekt godkendes af Byrådet.

# Lokalplanens bestemmelser

- 5.3 Der udlægges adgangsvej i bredde af 8,0m, stikvej i bredde 5,0m . Som vist på bilag 2. Veje og stier i området udlægges som private fælles veje og -stier.
- 5.4 Ved åben-lav bebyggelse skal der på alle parceller reserveres parkeringsareal til 2 bilpladser.
- 5.5 Ved tæt-lav bebyggelse udlægges areal til etablering af adgangsvej.
- 5.6 Der udlægges areal til adgangsvej i en bredde af 7,0m til evt. parkeringsareal som vist på bilag nr. 2. Stier udføres i en bredde på 2,5m.
- 5.7 Ved tæt-lav bebyggelse skal der i tilknytning til hver bolig reserveres parkeringsareal til 1 bilplads på parkeringsarealet, derudover etableres 1 p-plads til 2 boliger.
- 5.8 P-pladser anlægges inden ibrugtagning.
- 5.9 Lastbiler, busser, campingvogne og lignende må ikke parkeres på færdselsarealerne, bortset fra den tid, der hengår til af- og pålæsning. Etablering af adgangsvej, boligveje, stier og parkeringsarealer må kun ske på grundlag af et konkret projekt, godkendt af Byrådet.
- 5.10 Det skal sikres, at brandslukningsmateriel kan føres frem til enhver dør i det fri. Højest 40 meter fra dørene målt i ganglinien skal der være en mindst 2,8 m bred, befæstet kørevej.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 For tæt/lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25% og for åben/lav boligbebyggelse må bebyg-

gelsesprocenten ikke overstige 25% for den enkelte parcel.

- 6.2 Garager, carporte m.v. er ikke omfattet af byggefelter og må placeres i skel. Bygningsreglementet for småhuse følges.
- 6.3 Ved tæt-lav bebyggelse må bebyggelsen kun opføres på grundlag af en af Byrådet samlet godkendelse af bebyggelsesplan.
- 6.4 Indenfor lokalplanområdet må bebyggelse ikke opføres i mere end én etage. Tage skal udføres med tag-hældning 20-30 gr. Asymetriske og valmede tage er tilladt.
- 6.5 Bygningshøjden må ikke overstige 5,5 m og facadehøjde ikke overstige 3,0 m målt fra en af Byrådet fastsat gulvkote for hver enkelt bebyggelse.
- 6.6 For tæt-lav bebyggelse som i § 6.4.
- 6.7 Tage må max. have et udhæng på 60 cm excl. tagrende.

## § 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 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. hegnsmure skal udføres i samme materialer som ydervægge.



# Lokalplanens bestemmelser

7.5 Til tagbelægning må anvendes betontagsten, tegltagsten eller skiffer, i gul, rød eller sort farve.

7.6 På garager, udhuse m.v. kan anvendes tagpapdækning evt. med trekantlister, zink eller andet materiale, som er godkendt af Byrådet.

7.7 Uanset foranstående bestemmelser kan bygningsmyndigheden tillade andre materialer og anden udformning hvis der hermed opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.

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

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

## § 8 Ubebyggede arealer

8.1 Arealer uden for bebyggelse, haver, veje og parkering skal udlægges til fælles friareal for området.

8.2 Som afgrænsning mod Rødhøjvej etableres levende bedbeplantning eller hæk.

8.3 Indretning og beplantning af færdselsarealer og fælles friareal udføres efter konkret projekt godkendt af Byrådet.

8.4 Belysning af færdselsarealer og fælles friareal skal udføres som parkbelysning.

8.5 Indenfor lokalplanområdet skal hegning udføres som levende hegn.

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

8.7 Mod boligvej kan vælges mellem hæk eller "bedbeplantning".

8.8 I alle øvrige skel skal hegningen udføres som klippet hæk.

8.9 Terrænregulering efter udstykning af grunde, må kun foretages med Byrådets godkendelse.

8.10 Arealet ved søen/mosen er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Evt. ændringer af disse arealer kræver amtsrådets dispensation.

## § 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.

9.3 Der etableres støjvold mod motorvej, gældende for hele området.

9.4 Støjafskærmningen/-volden skal opfylde Regionsplanens retningslinier om støjniveauet i boligområder, op til veje normalt ikke må overstige 55db.

9.4 Ved vestskel og bag støjvolden skal etableres min. 3,8 m bred adgangsvej for evt. inspektion af gasledning

## § 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

10.2 Varmeforsyning er etableret ved tilslutning til naturgasnettet.

10.3 Bebyggelsen er tilsluttet et fællesantenneanlæg.

# Lokalplanens bestemmelser

10.4 Der etableres støjvold mod motorvej, gældende for hele området.

Forud for etablering af støjvold skal der foretages støjberegninger der godtgør at støjforholdene ikke forværres (ud over de tilladte støjgrænser) for omkringliggende ejendomme.

10.5 Der er etableret veje og parkeringspladser

## § 11 Grundejerforening

Der skal oprettes grundejerforening indenfor lokalplanens område, med medlemspligt for alle grundejere. Foreningen skal oprettes, når Byrådet forlanger det.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af de i lokalplanområdets værende fællesanlæg og fællesarealer.

Veje, stier, parkeringspladser, vej- og stibelysning, ledningsanlæg, regnvandssøer beliggende indenfor området og som ikke overtages af kommunen som offentlige.

Fælles friarealer med beplantning.

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 i deholdt i planen.

12.2 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.

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

## Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 130 er endelig vedtaget den 22. september 2005 af Korsør Byråd.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 12. oktober 2005.

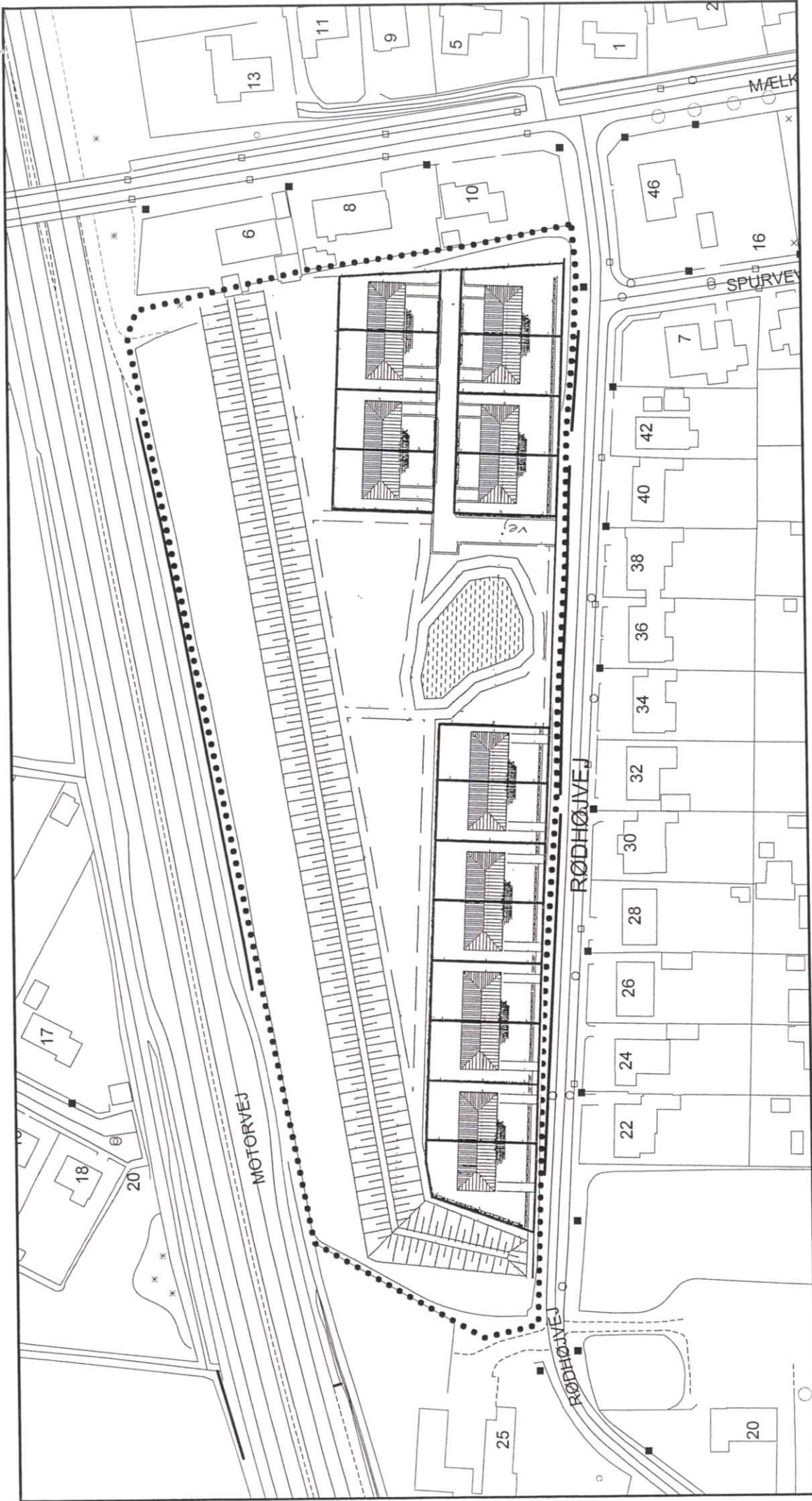
Foranstående lokalplan nr. 130 begæres tinglyst på de i § 2.1 nævnte ejendomme.

Flemming Erichsen  
Borgmester

Ove Thorndal Poulsen  
Kommunaldirektør





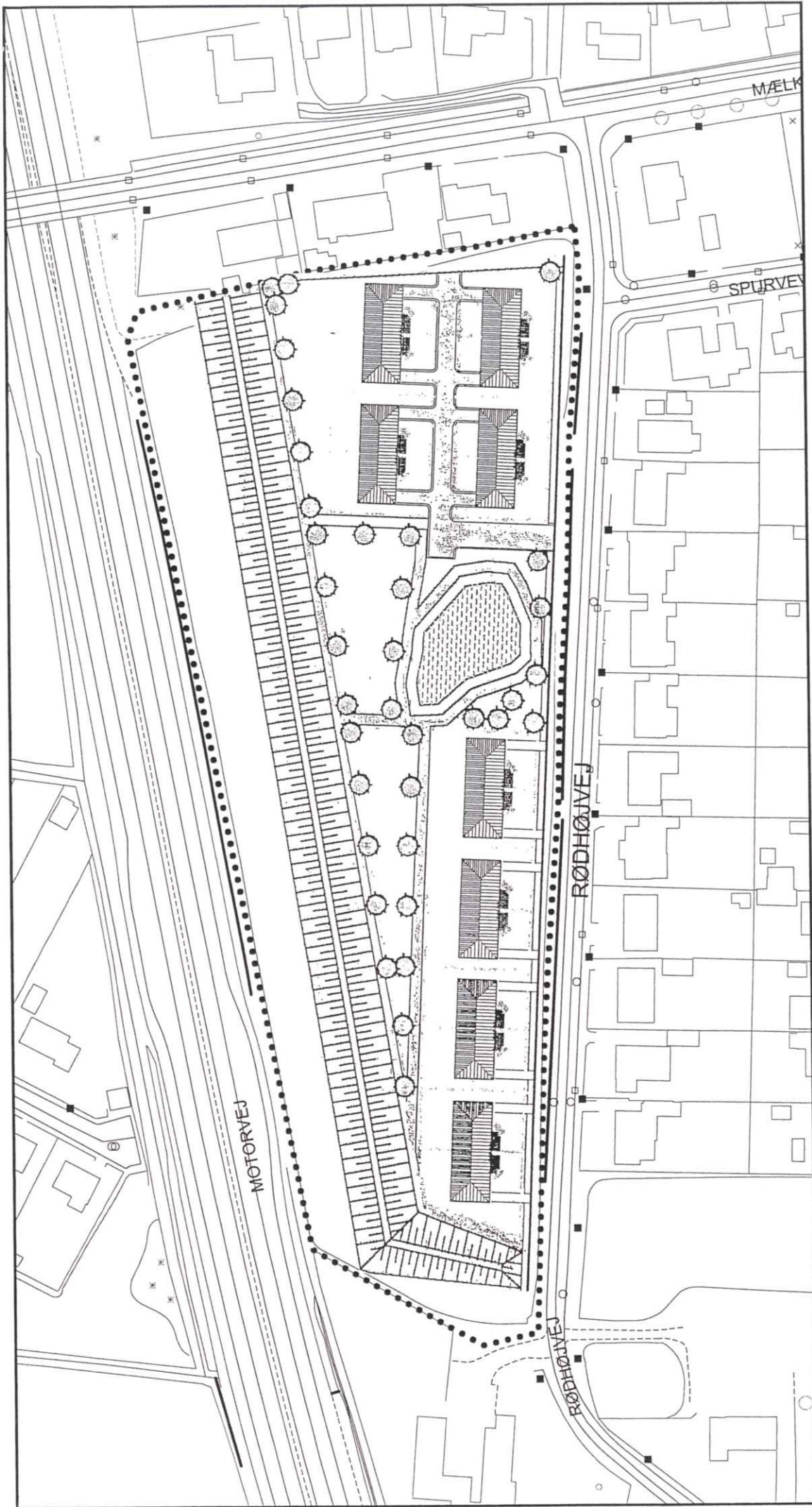


LOKALPLAN NR. 130  
 KORTBILAG NR. 2  
 PRINCIPSKITSE AF BEBYGGELSESPLAN  
 Udstykningsplan



- ..... områdegrænse
- udstykningsgrænse



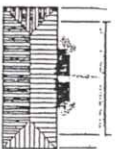


LOKALPLAN NR. 130  
KORTBILAG NR. 3  
ILLUSTRATIONSPLAN  
BOLIGBEBYGGELSE

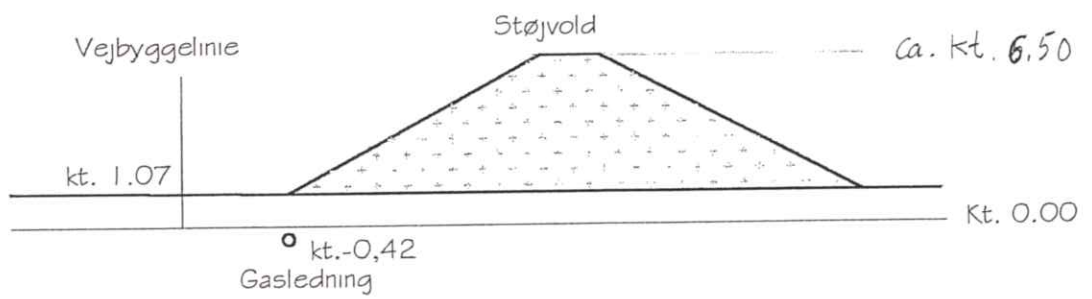
75 meter



dobbelthuis







TVÆRPROFIL MOD VEST