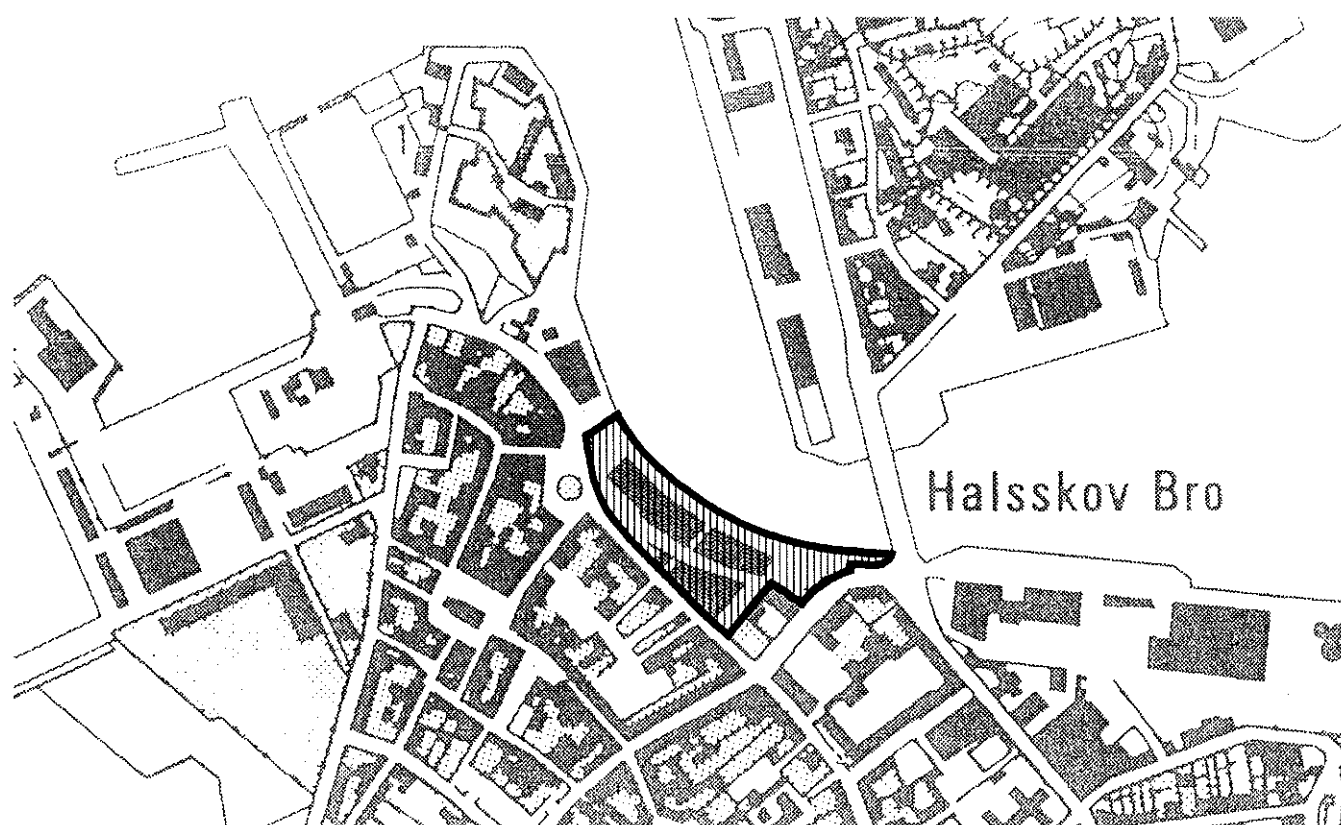


Havnearkaderne



KORSØR

www.korsoer.dk

Teknikområdet, Planlægningsafdelingen, Caspar Brands Plads 6, 4220 Korsør

FREMLÆGGELSE AF PLANFORSLAG

Forslaget til lokalplan nr. 100 blev den 27. februar 1997 godkendt af Korsør Byråd til offentlig fremlæggelse i perioden fra den 10. marts til den 5.maj 1997.

ÆNDRING AF PLANFORSLAG

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen har Byrådet imødekommet Farvandsvæsenets pladsbehov, ved at lokalplanens nordlige grænse flyttes ca. 16 m mod syd.

INDHOLD

Redegørelse

INDLEDNING	1
LOKALPLANOMRÅDET	3
LOKALPLANENS OMGIVELSER	3
LOKALPLANENS INDHOLD	5
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	8
MILJØFORHOLD	9
KYSTNÆRHED	9
LOKALPLANENS JURIDISKE FORHOLD	9

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	10
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Veje, parkering og stier	10
§ 5 Bebyggelsens placering og omfang	10
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 7 Opholdsarealer og ubebyggede arealer	13
§ 8 Kollektive anlæg	14
§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	14
§ 10 Lokalplanens retsvirkninger	14

Vedtagelsespåtegning	15
-----------------------------------	-----------

Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 1993-2004	16
---	-----------

Kortbilag

- 1 Områdets afgrænsning
- 2 Arealudlæg
- 3 Illustrationsplan

Lokalplanen er udarbejdet for Korsør Kommune af Dybbro & Haastrup, byplanlæggere og arkitekter, i samarbejde med COWI, rådgivende ingeniørfirma, og teknisk forvaltning. Arkitektfirmaet Plesner & Wajnsman har udført et skitseprojekt, der har dannet grundlag for lokalplanen, ligesom de har udført tegningerne på siderne 1, 4, 6, 7 og 12.

Redegørelse

INDLEDNING

Korsør Byråd har, i henhold til bestemmelserne i lov om planlægning, ladet udarbejde en lokalplan for en bebyggelse til center- og boligformål på havnearealerne fra Rådhuset til Havnepladsen.

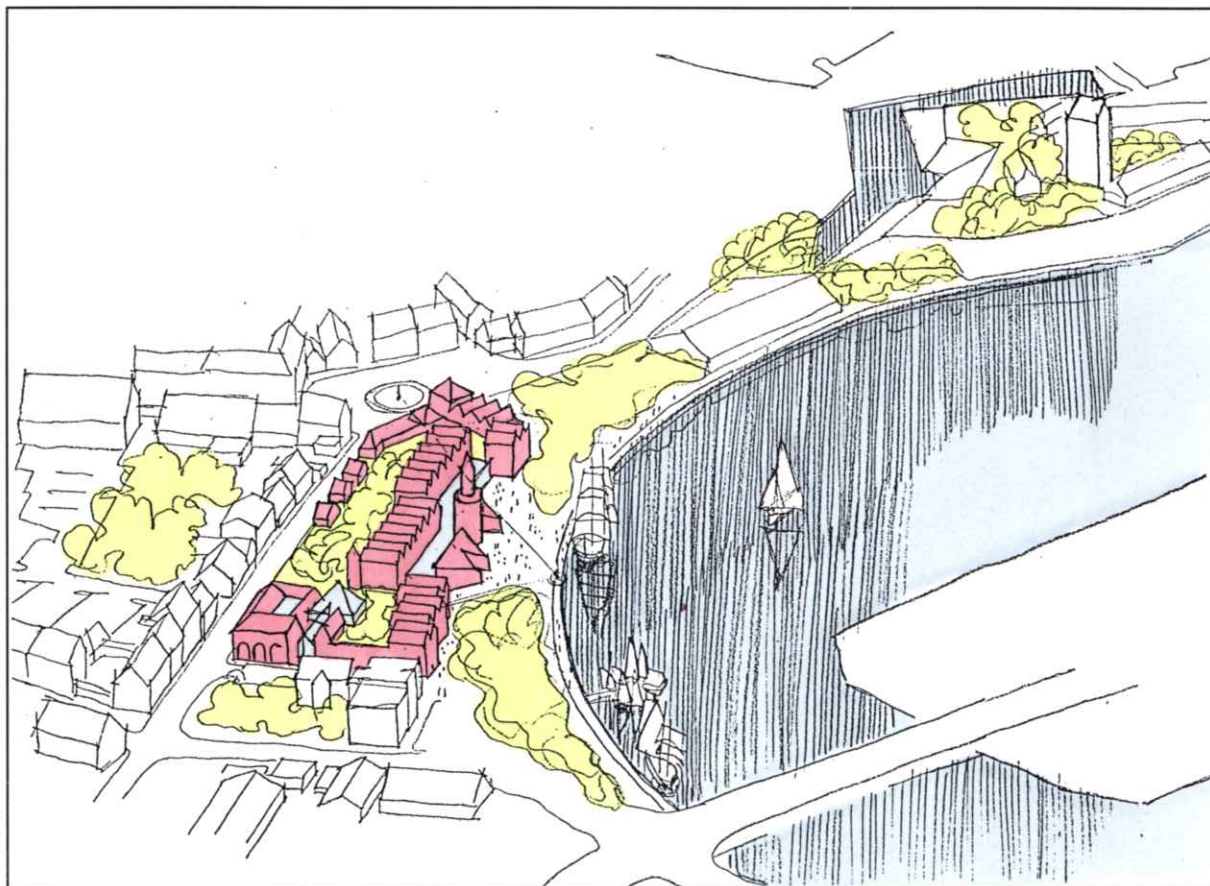
Lokalplanen er en opfølgning af Kommuneplan 1993-2004, hvor det er beskrevet, at havnefronten skal søges fornyet.

Med den planlagte centerbebyggelse er det Byrådets mål:

- at borgerne i Korsør i højere grad handler inden for kommunens grænser,
- at bymidten knyttes tættere sammen med havnefronten, der søges aktiveret med pladسدannelse og kajpromenade,

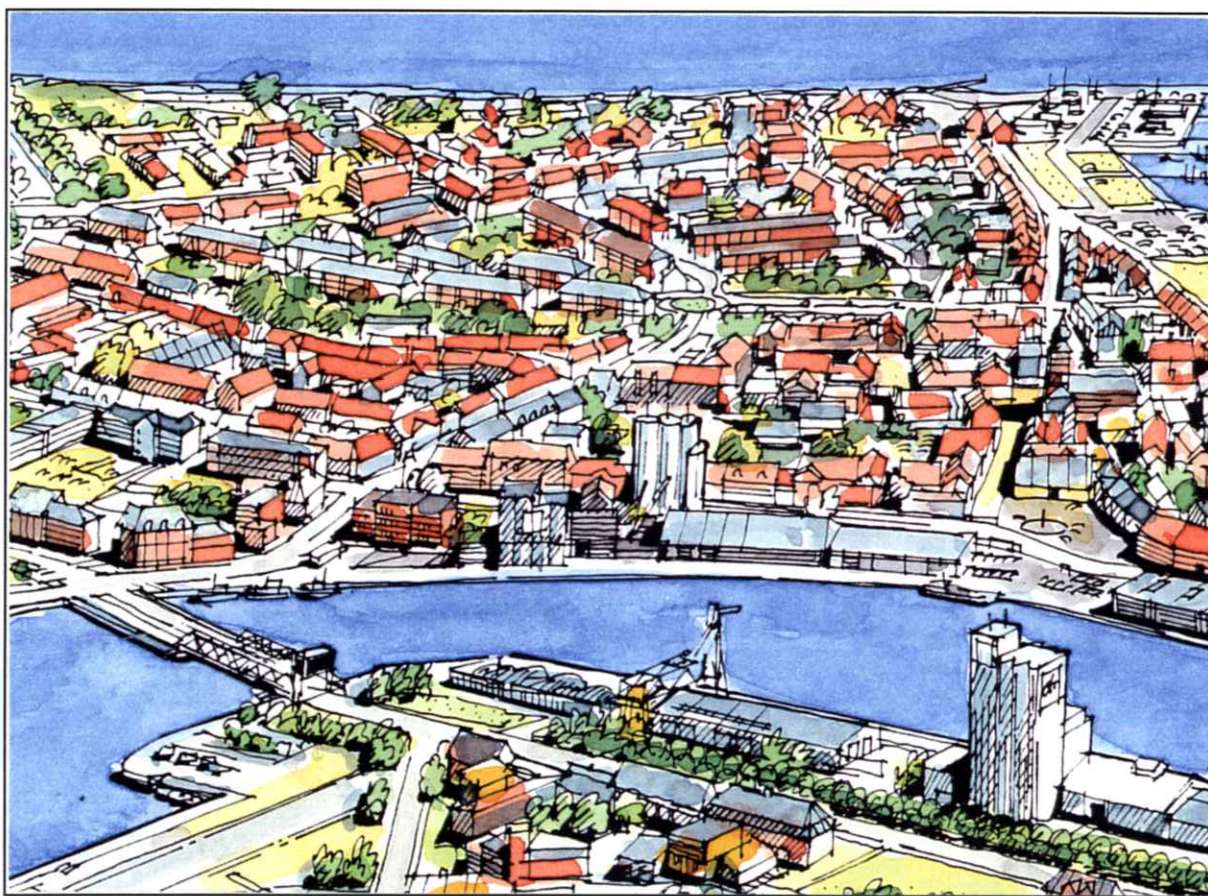
- at der skabes en ny og arkitektonisk markant byfront mod havnen og Halskovbroen, den vigtigste indfaldsvej til bymidten,
- at der over butikker m.v. kan opføres boliger med en attraktiv beliggenhed som led i den nye byfront.

Byrådet undersøger om og hvordan kajen ud for Rådhuset og centerbebyggelsen kan omdannes til gæstemarina eller lignende. Desuden undersøges mulighederne for hastighedsdæmpning og sikring af fodgængerovergange i Havnegade. Undersøgelserne er ikke afsluttet, og disse forhold er ikke omfattet af lokalplanen.

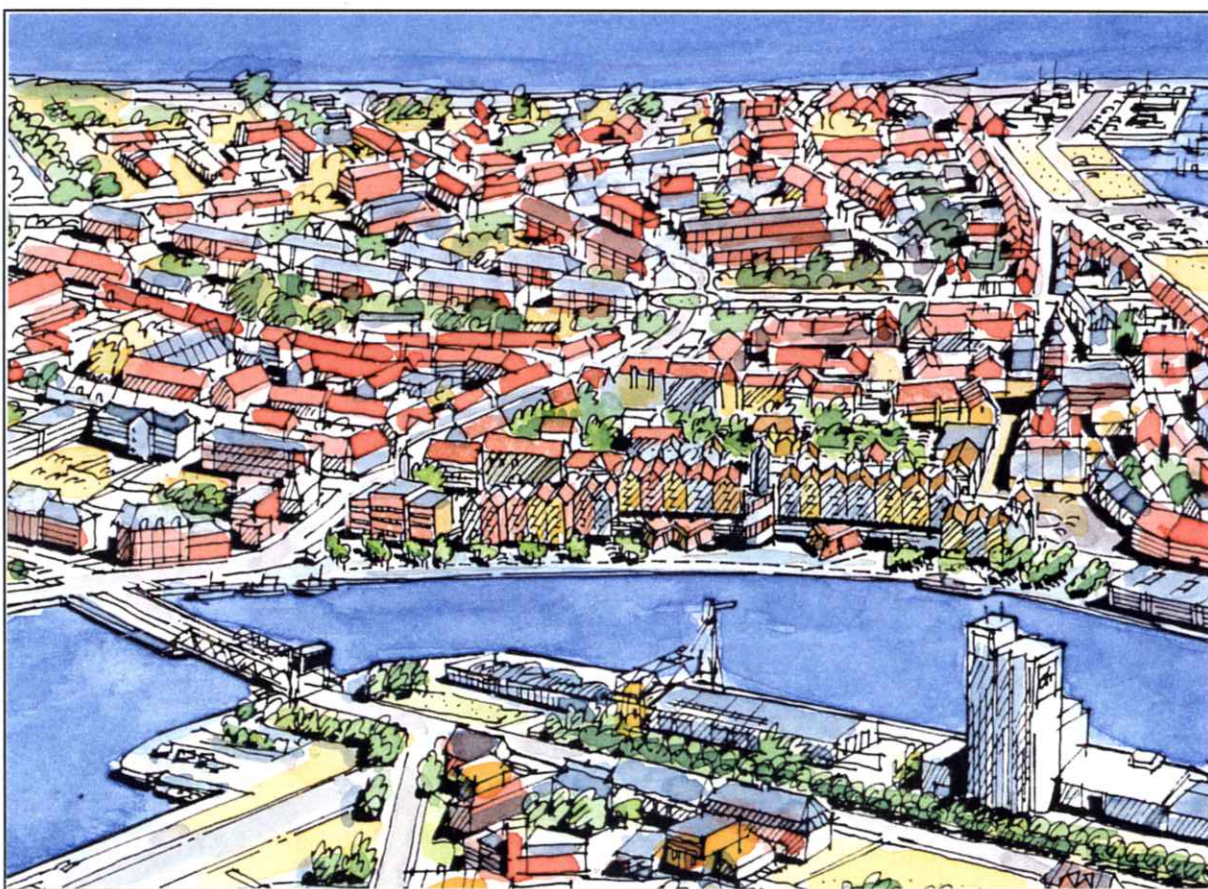


Ideskitse til "Havnearkaderne", den nye centerbebyggelse på havnefronten

Redegørelse



Bymidten og havnen - eksisterende forhold



Bymidten med ny byfront - "Havnearkaderne"

Redegørelse

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende mellem Havnegade og havneløbet, fra Caspar Brands Plads og Rådhuset til og med kaj-arealerne ud for Havnepladsen.

Området omfatter et areal på ca. 19.000 m², med et svagt terrænfald fra kajkanten til Havnegade. Havnegade falder knap 0,5 m fra Havnepladsen til Caspar Brands Plads. Området gennemskæres af havnespor, dels langs kajkanten dels øst-vest gennem området fra Rådhuset til Havnepladsen.

Den nordligste del af området, ud for Havnepladsen, anvendes af Farvandsvæsenet, mens den østligste del, ved Rådhuset, anvendes til taxa- og busholdeplads samt parkering.

Herudover præges området af erhvervsbebyggelse, overvejende efter et større grov-

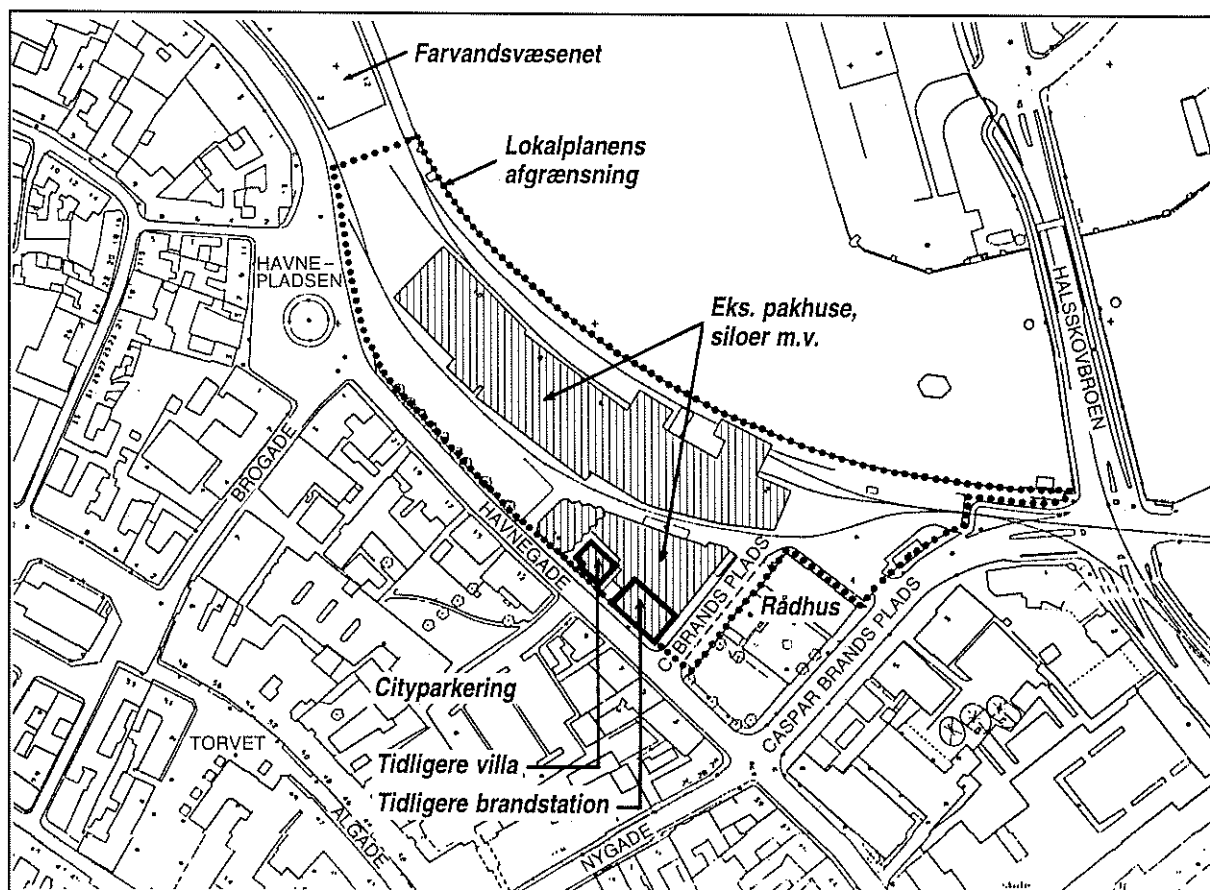
varefirma. Bebyggelsen består af pakhus, fabriksanlæg, siloer i op til ca. 40 meters højde m.m.

På hjørnet af Havnegade og Caspar Brands Plads ligger den gamle brandstation, indrettet i et tidligere pakhús, og nordvest herfor en ældre villa, klemmt inde mellem brandstationen og det høje siloanlæg.

Hverken bebyggelsen som helhed eller enkelte bygninger kan betragtes som bevaringsværdige.

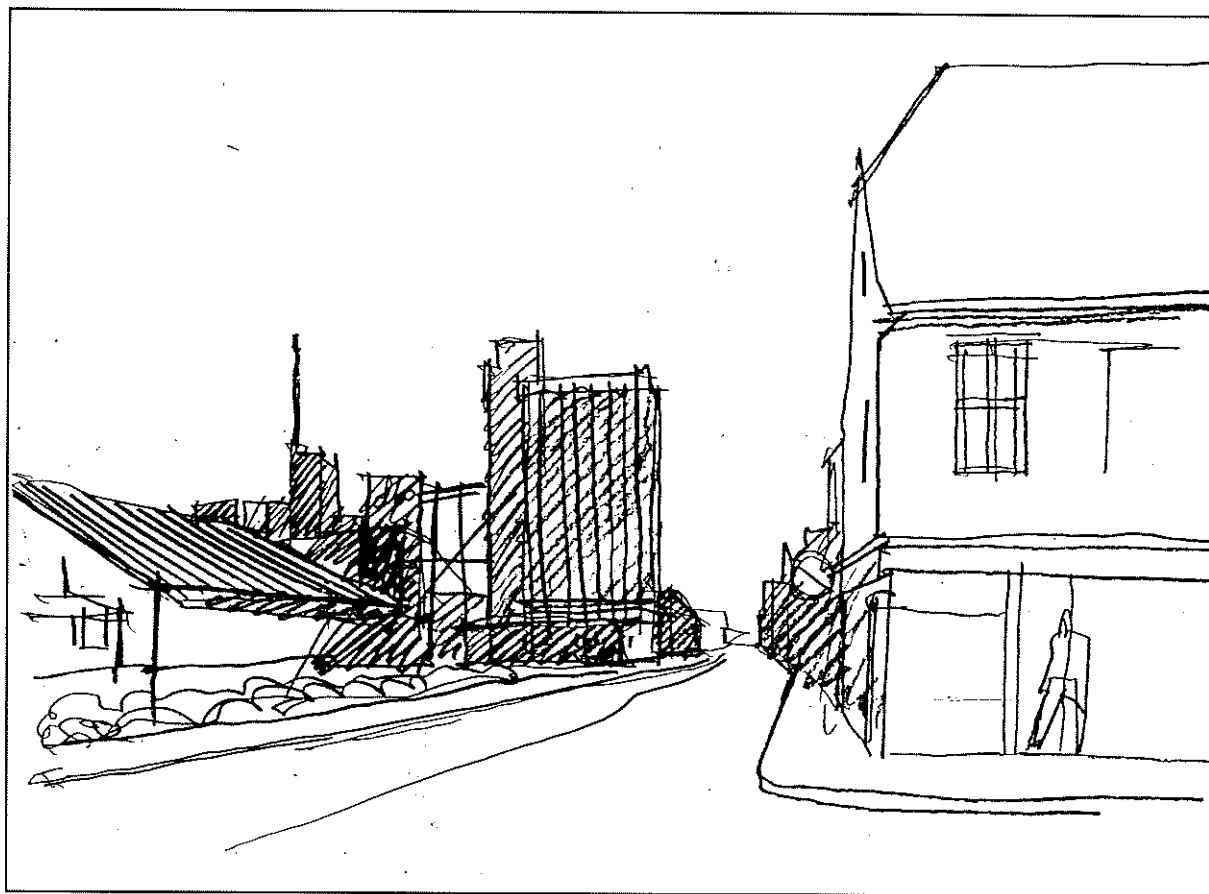
LOKALPLANENS OMGIVELSER

Øst for lokalplanområdet ligger rådhuskomplekset og Caspar Brands Plads, hvor facadebebyggelsen på østsiden er i op til 3½ etage og rummer medborgerhus, kontorer og center- og boligbebyggelse.

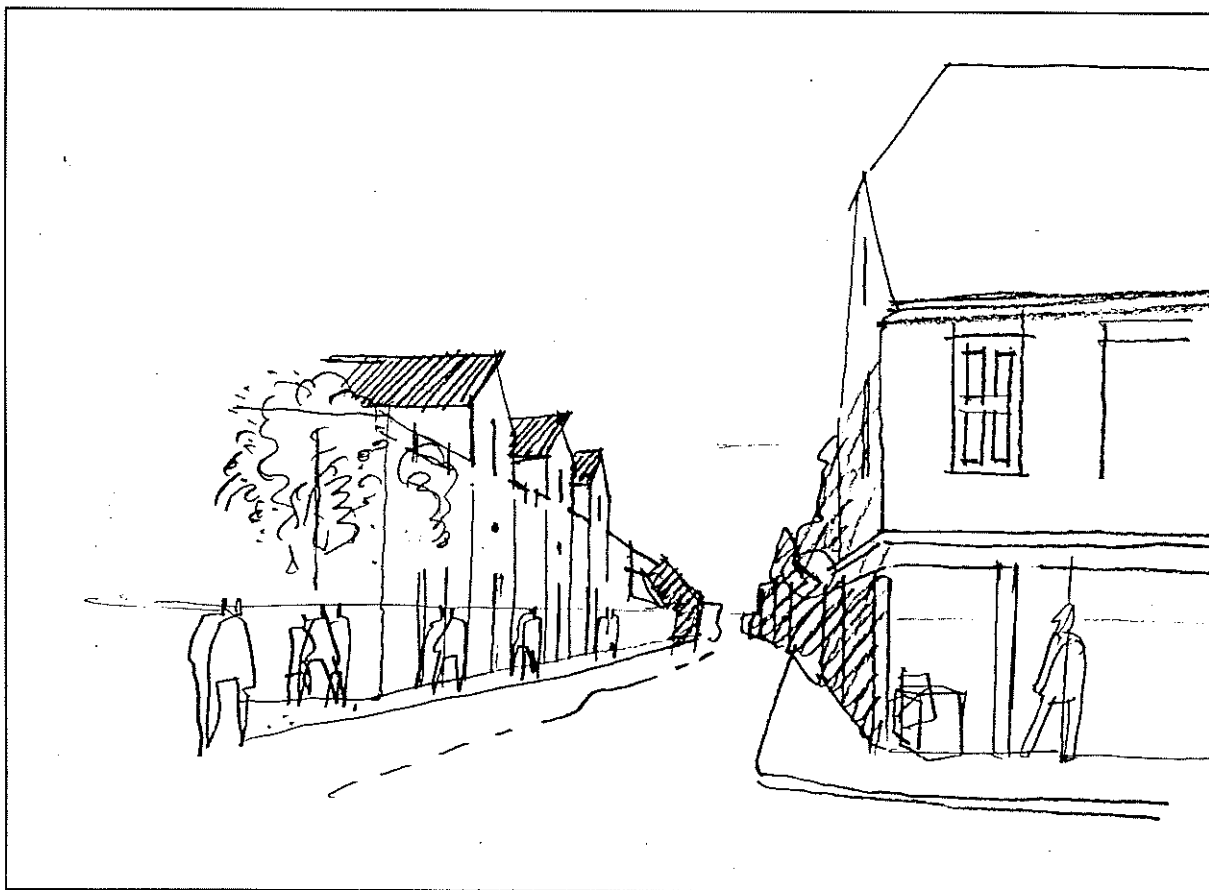


Oversigtskort 1:3.000

Redegørelse



Havnegade set fra Havnepladsen - eksisterende forhold



Havnegade med den planlagte centerbebyggelse

Redegørelse

Facadebebyggelsen syd for Havnegade og mod Havnepladsen varierer fra 1 til 3½ etage. Bebyggelsen anvendes til boliger og centerformål, blandt andet butikker langs den østlige del af Havnegade.

I karréen afgrænset af Havnegade, Nygade, Algade og Brogade ligger blandt andet nogle af byens store centerparkeringspladser. Mod nordvest ligger en halvbygning, der anvendes af Farvandsvæsenet.

De tilgrænsende områder er udlagt til henholdsvis centerformål og bolig- og erhvervsformål.

LOKALPLANENS INDHOLD

Centerbebyggelse, boliger og ny havnefront

Lokalplanen giver mulighed for, at eksisterende siloer, pakhuse, fabriksanlæg m.v. kan nedrives og erstattes af en ny centerbebyggelse. Det er foreløbig tanken, at den gamle brandstation, eventuelt sammen med nabobebyggelsen Havnegade 12, søges bevaret som en del af centerbebyggelsen, men det er ikke et krav i lokalplanen.

Den nye centerbebyggelse kan efter lokalplanen bestå af to lag:

I det nederste lag, der er i 1 etage med muligheder for indskudt balkonetape, kan der ligge butikker, restaurant/café, bank og offentlig aktiviteter m.m., knyttet sammen af en intern handelsgade. Handelsgaden, der tænkes udformet som delvist glasoverdækkede arkader, skal rettes mod byens handelsstrøg og skabe forbindelse herfra til en ny torveplads på kajen foran centerbebyggelsen.

Over det nederste bygningslag kan der placeres taghaver med boliger. Mod Havnegade kan boligbebyggelsen blive i én etage med udnyttet tagetape, mod havnen i

op til 3 etager og i midten op til 4 etager over de underliggende butikker mv. I alt mellem 40 og 50 boliger.

Herudover kan der opføres mindre servicebygninger og lignende.

Centerbebyggelsens samlede bruttoetageareal, må ikke overstige 13.000 m².

Heraf kan højst 8.000 m² anvendes til butiksareal incl. lager og overdækket varegård samt den interne handelsgade med offentlig adgang.

Syd for den interne handelsgade kan der etableres en dagligvarebutik på op til 3.000 m² incl. lager og overdækket varegård.

Udvalgsvarebutikker må ikke være over 1.000 m² bruttoetageareal pr. butiksenhed.

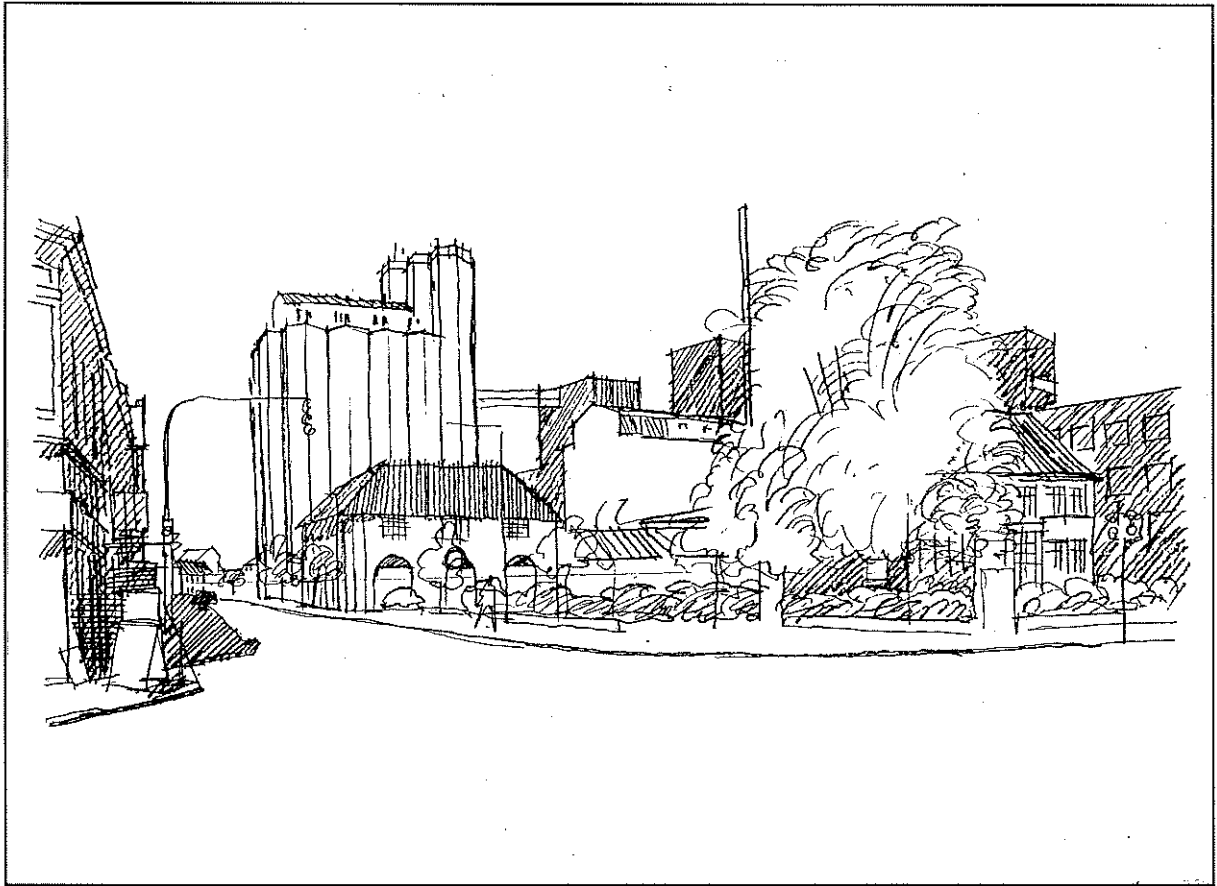
Mod Caspar Brands Plads, Havnegade, Havnepladsen og en del af kajarealerne skal bebyggelsen opdeles og udformes, dels som en integreret del af bymidtens husformer, bygningsstørrelser, farver og materialer, dels som traditionel "bryggebebyggelse" med facaden formet som gavlhuse.

Mod kajarealerne giver lokalplanen mulighed for at den midterste del af bebyggelsen udformes som en mere markant ny byfront med et større antal boliger med udsigt over havnen, og med mulighed for et adgangstårn udformet som et vartegn for bebyggelsen og bymidten.

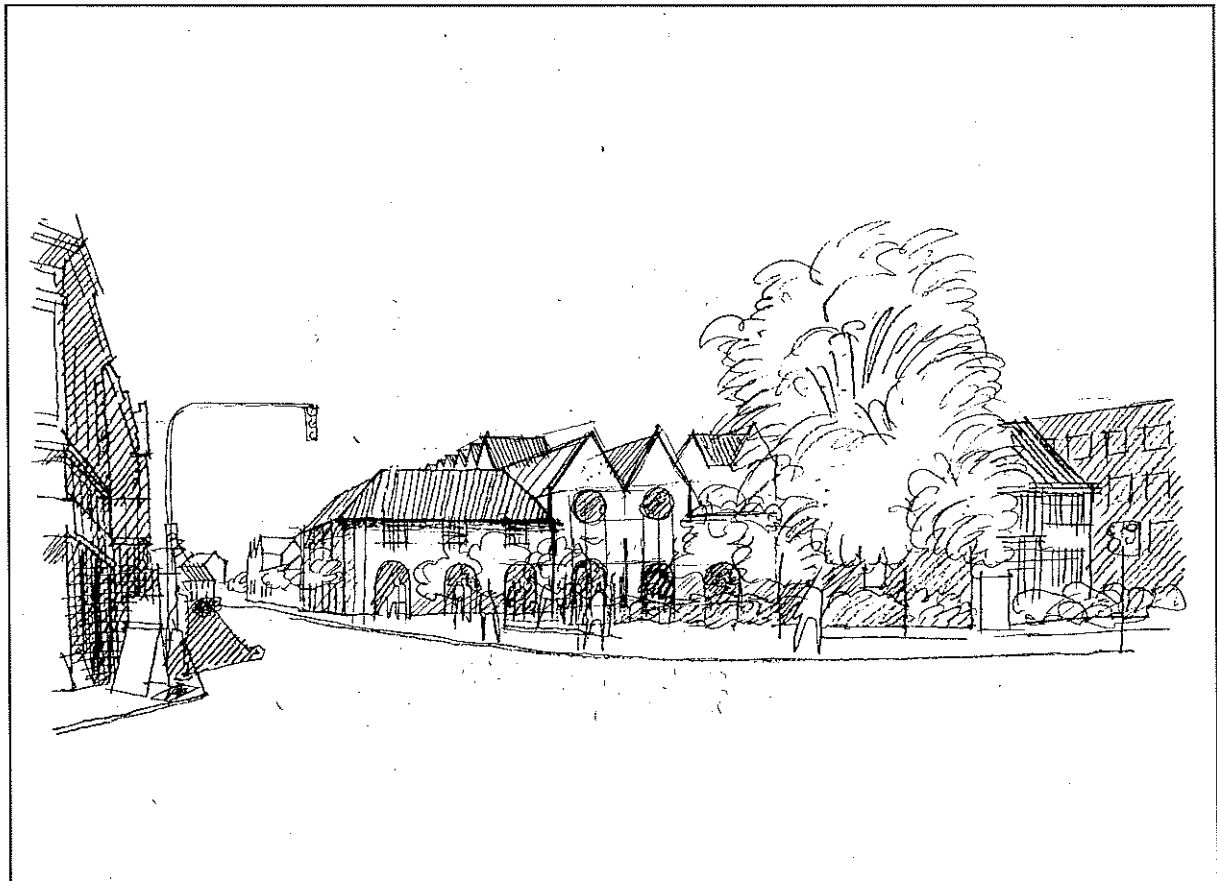
Set fra Havnepladsen (tegningerne side 4) kan den åbne parkeringsplads nord for Havnegade blive afløst af gavlhuse med boliger ovenpå stueplanets butiksbyggeri.

Der vil være behov for en varegård med tilkørsel fra Havnegade, men da placeringen ikke er endeligt fastlagt, kan de viste gavlhuse eventuelt blive placeret nærmere Caspar Brands Plads.

Redegørelse



Caspar Brands Plads med den gamle brandstation - eksisterende forhold



Ny centerbebyggelse med indgang fra pladsen, sammenbygget med brandstationen

Redegørelse

Den eksisterende bebyggelse syd for Havnegade har varierende højder, med facadehøjder fra ca. 4,5 m op til godt 10 m og bygningshøjder, d.v.s. gavlspidser og tagrygge, op til knap 15 m.

Heroverfor kan den nye bebyggelse opføres med facadehøjder op til 8,5 m og bygningshøjder op til 13 m.

Mod Havnepladsen og mod Caspar Brands Plads ved Rådhuset, stiger de tilladte højder trinvis til bygningshøjder op til 15 og 18 m og facadehøjder op til 10,5 m og 13,5 m. Rådhuset har bygnings- og facadehøjder op til 12,5 og 14 m.

Set fra Havnegades udmunding ved Caspar Brands Plads (tegningerne side 6) forsvinder det erhvervsmæssige præg, når siloer m.v. afløses af den nye centerbebyggelse. Hvis den gamle brandstation bevares får den en mere fremtrædende rolle i

bybilledet, selv om den nye nabobebyggelse er højere end brandstationen.

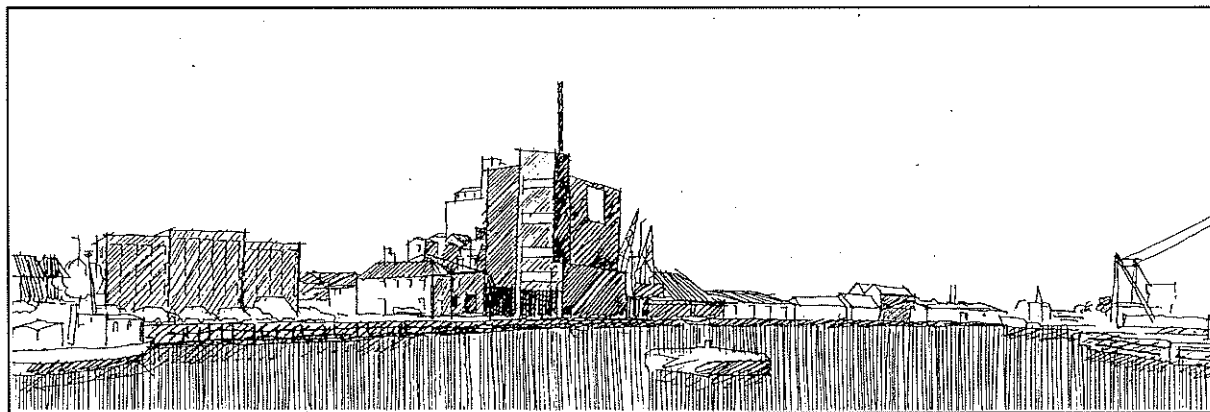
Set fra havnen (tegningerne side 7) kan de meget forskelligartede erhvervsbygninger blive erstattet af en mere markant bebyggelse med gavlhuse.

Ved Rådhuset, og mod nordvest ved Havnepladsen, kan den nye bebyggelse få facadehøjder op til 13,5 m, omtrent samme facadehøjde som Rådhuset, og bygningshøjder op til 18 m.

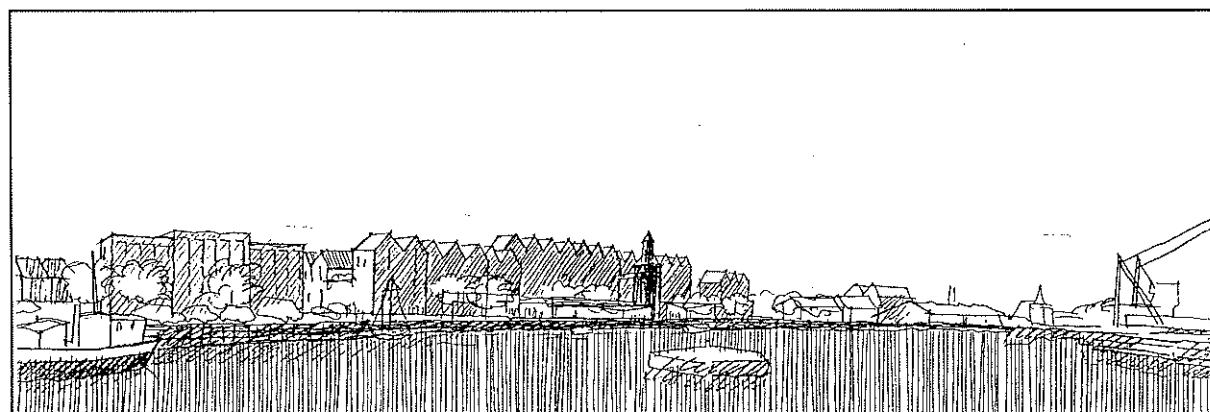
Den midterste del af bebyggelsen kan blive højere, op til en facadehøjde på 18,5 m og en bygningshøjde på 23 m, dog 28 m for tårnet. Den maksimale højde for den nye bebyggelse er væsentlige lavere end den eksisterende silo på omkring 40 m.

Tilkørsel og parkering

By- og oplandsbussernes holdeplads fastholdes foran Rådhuset. Gaden mellem Rådhuset og den gamle brandstation samt



Havnefronten - eksisterende forhold



Havnefronten - med "Havnearkadernes" gavlhuse og tårnbygning

en del af Havnepladsen og kajarealerne tænkes udformet som parkerings- og si-vegader med dæmpet hastighed. Havne-sporene nedlægges i forbindelse med etablering af parkeringsanlæg m.m.

Lokalplanen giver mulighed for anlæg af ca. 200 parkeringspladser, hvoraf de 40 findes i forvejen. Adgangen til de nye p-pladser vil ske fra Caspar Brands Plads, fra Havnegade via gaden mellem Rådhuset og den gamle brandstation eller via Havnepladsen. Desuden kan der etableres en direkte forbindelse langs kajen mellem de to parkeringspladser på hver sin side af det nye centerbyggeri.

Varetilkørsel til dagligvarebutikken vil ske fra Havnegade til en varegård. Vareleverancer og lignende til de mindre butiksheder m.m. vil finde sted direkte fra parkeringsområderne.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier for detailhandelen i Vestsjællands Amt.

Miljø- og Energiministeriet har tilkendegivet ikke at ville gøre indsigelse mod lokalplanen, hvad angår de i lokalplanen fastlagte detailhandelsarealer.

De butiksarealer lokalplanen giver mulighed for forventes imidlertid at få regional betydning for indkøbs- og trafikmønstre.

Vestsjællands Amt har derfor udarbejdet et forslag til regionplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse (Vurdering af Virkninger på Miljøet).

Forslag til regionplantillæg forventes udsendt af amtet til offentlig høring i marts og april 1997.

Kommuneplan 1993-2004

Lokalplanområdet er beliggende indenfor rammeområde B1H1, hvor anvendelsen er fastlagt til centerformål - som f.eks. butikker, offentlige funktioner, liberale erhverv og øvrige erhverv i tilknytning til detailhandel - samt til boliger - som naturligt kan indpasses i havneområdet.

Ingen bygning må placeres nærmere end 12 m til havnebassinets kant.

Bygninger, som danner havnefront eller ved sin beliggenhed har væsentlig betydning for havnefrontens udseende, skal udformes, placeres og farvesættes således, at intentionerne om en oplevelsesrig bykerne ikke modvirkes.

Ny bebyggelse må kun opføres på grundlag af en samlet plan for området B1H1 og område B1O3 (Fæstningen) og område E1H1 (Fiskerihavnen).

Af de generelle rammebestemmelser for lokalplanlægning i Korsør by fremgår bl.a., at opholdsareal til den enkelte ejendom skal mindst svare til 50% af bolig-etagearealet og 20% af erhvervsarealet.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvad angår kravet om en samlet plan for hele området fra Rådhuset til og med Fiskerihavnen, og hvad angår kravet om opholdsareal på 20% af erhvervsarealet.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, der er vedhæftet på side 16.

Spildevandsplan

I gældende Spildevandsplan er området planlagt tilsluttet hovedledningerne efter separatsystemet.

Varmeplan

I gældende Varmeplan er området planlagt varmforsynet med fjernvarme.

Redegørelse

Vandforsyning

Området vil blive vandforsynet fra Korsør Vandforsyning.

Elforsyning

Området vil blive elforsynet fra Korsør Elforsyning.

Lokalplanen sikrer at udendørs opholdsarealer beskyttes eller afskærms så de ikke belastes af vejstøj over 55 dB(A).

Bygningernes isolering mod vejstøj sikres gennem bestemmelser i Bygningsreglementet.

MILJØFORHOLD

Jordforurening

De tidligere erhvervsaktiviteter på området har bevirket, at området af Vestsjællands Amt er kortlagt som muligt forurenet. Der er gennemført en række miljøtekniske boringer i området med tilhørende analyser af jordprøver. Nogle af prøverne har afsløret jordforurening, men ikke i en grad, der vil kunne medføre sundhedsmæssige ricisi eller fare for grundvandet. Undersøgelserne pågår stadig. Der vil om nødvendigt blive etableret passende afværgeforanstaltninger i henhold til gældende miljøregler.

Vejstøj

Det nuværende støjniveau i Havnegade er i 1. sals højde beregnet til 65,9 dB(A) i den vestlige del af gaden og 67,5 dB(A) i den østlige del.

Når Havnearkaderne med tilhørende parkeringsanlæg er realiseret, og trafikken fra Vognmandsruten er reduceret eller flyttet som en følge af Storebæltsforbindelsen, er den fremtidige støj beregnet til at være 0,9 -2,5 dB(A) lavere end idag.

De beregnede ændringer vil knap nok være hørbare, idet en hørbar forskel i trafikstøj svarer til 2-3 dB(A).

Ved den nye bebyggelse er støjbelastningen ved facaden i 1. sals højde beregnet til mellem 64,5 dB(A) og 65,7 dB(A).

Støjbelastningen overstiger Regionplanens retningslinier for nye boligområder, hvor støjniveauet ikke må overstige 55 dB(A).

KYSTNÆRHED

Lokalplanområdet er beliggende indenfor den i Lov om Planlægning afgrænsede kystnære del af byzonen.

Lokalplanens bestemmelser om facade- og bygningshøjder, bebyggelsens opdeling, tagformer samt materialer og farver er udformet, så den nye bebyggelse mod bysiden får højder, volumen og karakter der harmonerer med de tilstødende naboområder og med bykernen som helhed.

Mod en del af havnefronten tillader bestemmelserne større bygningshøjder og et andet materialevalg. Begrundelsen er at give muligheder for at skabe en arkitektonisk markant ny byfront, med mulighed for boliger med udsigt over havnen.

I foranstående afsnit om lokalplanens indhold og med tegningerne på side 2, 4, 6 og 7 er der gjort rede for de visuelle ændringer, der vil være en følge af lokalplanens realisering.

LOKALPLANENS JURIDISKE FORHOLD

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

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område. Til bestemmelserne er knyttet kortbilagene 1, 2 og 3.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Det er lokalplanens formål at give mulighed for:
- at forny bykernens havnefront fra Rådhuset til Havnepladsen
 - at området kan anvendes til centerformål og boliger
 - at der kan opføres en ny markant bebyggelse langs kajarealerne.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 244^b samt del af følgende matr. nr. 241, 244^a, 325, litra a, litra as og litra f, Korsør Bygrunde, samt alle parceller der efter den 1. januar 1997 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Området er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til centerformål som f. eks. butikker, cafe, restaurant, offentlige funktioner, liberale erhverv og øvrige erhverv i tilknytning til detailhandel samt til boliger.
- 3.2 Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inklusive lager, overdækket varegård og intern handelsgade må ikke overstige 8.000 m².
- 3.3 Syd for den på kortbilag 2 viste interne handelsgade kan der etableres

en dagligvarebutik på højst 3.000 m² inklusive lager og overdækket varegård.

- 3.4 Udvalgswarebutikker må ikke gives et bruttoetageareal, der overstiger 1.000 m² pr. butiksenhed.

§ 4 Veje, parkering og stier

- 4.1 De på kortbilag 2 med P mærkede arealer udlægges til vej-, adgangs- og parkeringsarealer, samt stiareal langs kaj. Inden for arealerne kan der tillige anlægges holdeplads for busser og taxi samt adgangs- og opholdstorve ved indgange til bebyggelsens interne handelsgader.
- 4.2 Der udlægges areal til en mindst 4 m bred fodgængerpassage eller intern handelsgade gennem bebyggelsen med en omtrentlig beliggenhed som vist på kortbilag 2. Passagen eller handelsgaden kan helt eller delvist overdækkes eller indgå som del af bygningerne.
- 4.3 Der kan etableres varegård med tilkørsel fra Havnegade. Placering og udformning skal godkendes af bygnings- og vejmyndigheden.
- 4.4 Ved ny- eller ombygning eller ændret anvendelse skal der sikres parkeringspladser i overensstemmelse med Byrådets "Retningslinier for anlæg af Parkeringspladser".

§ 5 Bebyggelsens placering og omfang

- 5.1 Bebyggelsen skal i princippet placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter.

Herudover kan der opføres mindre servicebygninger, læskærme og lig-

Lokalplanens bestemmelser

- nende, når de placeres og udformes, herunder ved materialevalg og farvesætning, så de naturligt og harmonisk kan indpasses i omgivelserne.
- 5.2 Inden for lokalplanområdet må der højst opføres 13.500 m² bruttoetageareal, heraf højst 13.000 m² inden for de viste byggefelter.
- 5.3 Byggefelternes indbyrdes afgrænsning fastlægges endeligt ved udstedelse af byggetilladelse.
- 5.4 Bebyggelsen må ikke opføres med flere etager eller større facade- og bygningshøjder end angivet i følgende bestemmelser for de enkelte byggefelter:
- a Byggefelterne mærket 1A og 1B:
1 etage, eventuelt med delvis indskudt balkonetape - bygningehøjde 7,5 m.
Over den angivne bygningshøjde, kan der etableres ovenlys, glastage og lignende samt mindre udhuse og lignende, når det ikke er til gene for beboelsesrum, køkken- eller arbejdsrum.
- b Byggefelt mærket 2:
2 etager med udnyttet tagetape - facadehøjde 8,5 m - bygningshøjde 13,0 m.
- c Byggefelter mærket 3:
3 etager - facadehøjde 10,5 m - bygningshøjde 15,0 m.
- d Byggefelter mærket 4:
4 etager - facadehøjde 13,5 m - bygningehøjde 18,0 m.
- e Byggefelter mærket 5:
5 etager - facadehøjde 18,5 m - bygningshøjde 23,0 m.
- f Byggefelt mærket T:
- Indenfor byggefeltet, der er vist med omtrentlig placering på kortbilaget, kan der opføres en tårnbygning med en bygningshøjde på højst 28 m.
- 5.5 Ved facadehøjde forstås skæringen mellem facaden og tagfladens yderside. Gavltrekanter kan opføres højere end de angivne facadehøjder.
- 5.6 Uanset bestemmelserne i bygningsreglementets kap. 3.2, 3.3 og 3.5 om bebyggelsens højde og afstand i forhold til vej, sti, naboskel og til anden bebyggelse på samme grund, kan bebyggelsen opføres efter lokalplanens bestemmelser i § 5.4 og 5.5.
- 5.7 Indenfor de med 2, 3, 4 og 5 mærkede byggefelter skal tage udformes som symmetriske sadeltage med en taghældning på mellem 40 og 50°.
- Mod kajarealerne skal tagene fortrinsvis udformes med tagryg vinkelret på facaden, så bebyggelsen i væsentlig grad fremtræder som gavlhuse, i princippet som vist på illustrationsplan, kortbilag 3, og illustrationerne side 1,2 og 7.
- Andre tagformer og taghældninger kan tillades, hvis der hermed opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forhold til eksisterende bebyggelse, bykernen som helhed og placeringen ved havnefronten.
- For de dele af det med 2 mærkede byggefelt der eventuelt kun bebygges i en etage gælder bestemmelsen i stk. 5.8.
- 5.8 Inden for byggefelterne 1A og 1B kan tage udformes som tagterrasser, taghaver og adgangsarealer til de omliggende bebyggelser, og der kan etableres ovenlys eller glasoverdækninger.

Lokalplanens bestemmelser

Inden for byggefelt 1B kan tage tillige udføres med taghældning op til 50° og med varierende udformning, herunder ensidigt tagfald, hvælvede eller buede tagflader, eller lignende.

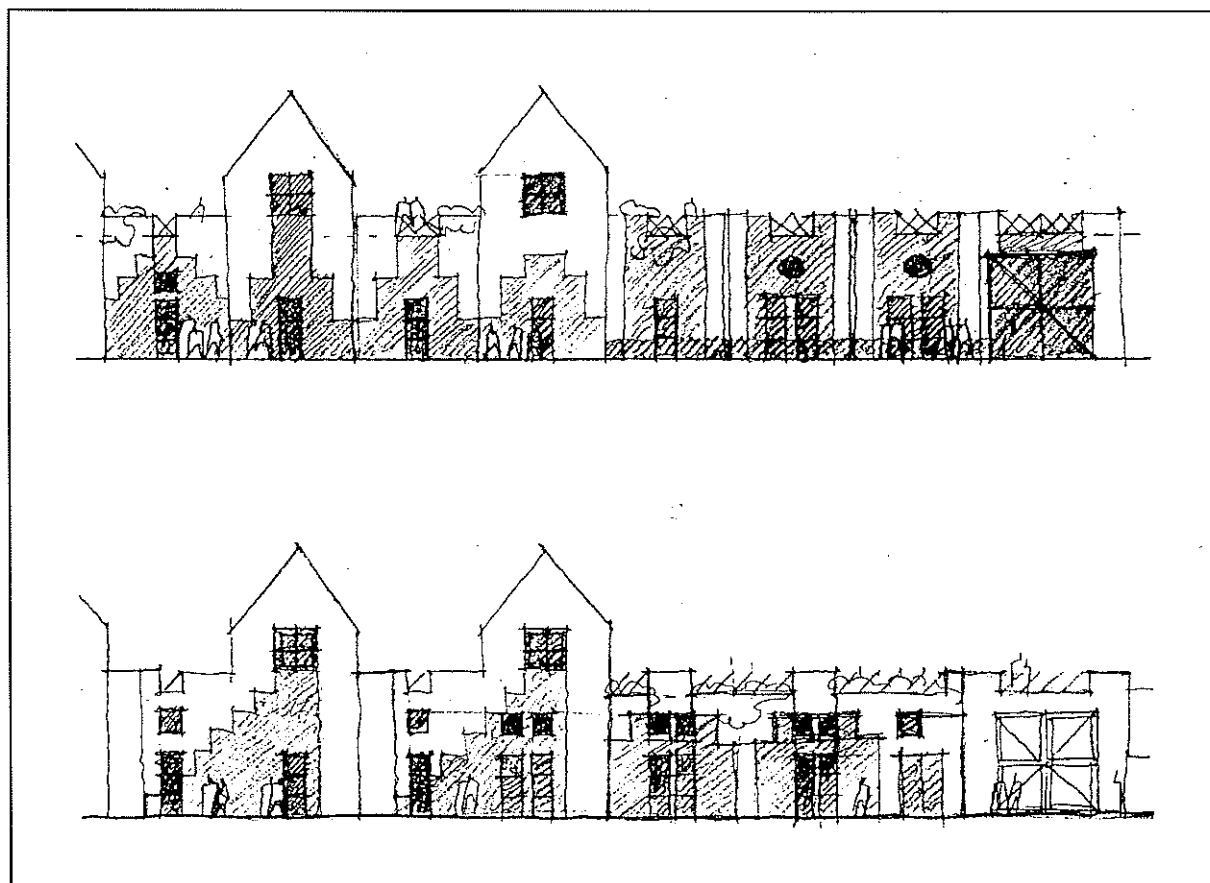
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 For byggefelterne mærket 2, 3 og 4 gælder følgende:

- a Udvendige bygningssider og hegn skal fremtræde som blank mur af røde teglsten eller som glatpudset, vandskuret, kalket eller malet teglstensmur. I tilfælde af blank mur skal teglsten og fuge godkendes af bygningsmyndigheden.
- b Indgangsbygninger til interne handelsgader og lignende særlige bygningsafsnit, samt mindre facadeud-

snit som indgangspartier og lignende, kan opføres helt eller delvist med ydervægge af glas, glaspartier eller lette facadebeklædninger, hvis der hermed opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.

- c Bebyggelsen skal ved farvesætning, facadeopdeling, tagformer og andre bygningsdetaljer, udformes så den mod de omgivende gader, torve og kajarealer fremtræder som opdelt i enkelthuse der er sammenbyggede.
- d Mod Havnegade skal eventuelle hegnsmure, samt de dele af bebyggelsens stueetager der ikke udformes med vinduer, døre eller porte, brydes ved opdelinger, tilbagelagte felter, beplantning eller lignende. Den nærmere udformning skal godkendes af bygningsmyndigheden.



Idéskitser til facader mod Havnegade, der viser to ud af mange andre muligheder (jf. § 6.1 d)

Lokalplanens bestemmelser

- e Langs Caspar Brands Plads, kajarealerne og Havnepladsen, skal bebyggelsens stueetage udformes så der indgår udstillingsvinduer til de bagved liggende butikker og centerfunktioner.
 - f Tage skal dækkes med vingetagsten af rødt tegl. For de dele af byggefelt 2 der eventuelt kun bebygges i en etage kan taget udformes som taghave. Tage over de i punkt b nævnte indgangsbygninger og over interne handelsgader kan udformes som glastage eller metaltage efter bygningsmyndighedens nærmere godkendelse.
 - g Tagudhæng må kun udføres som muret gesims eller lignende.
 - h Tagrender og tagedløb skal udføres af zink.
 - i Uanset foranstående bestemmelser kan bygningsmyndigheden tillade andre materialer og anden udformning hvis der hermed opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.
- 6.2 For byggefelterne mærket 1B, T og 5 gælder:
- a - at bebyggelsen skal gives en markant og iøjnefaldende udformning, som er i overensstemmelse med den særlige beliggenhed ud mod havneløbet, og som bidrager til skabelsen af en livfuld og oplevelsesrig havnefront.
 - b - at facader og tage, udover de i § 6.1 nævnte anvisninger, og uanset anvisninger om udformning af facader i Byrådets vejledende bestemmelser for Korsør bymidte, tillige kan udføres af andre materialer og med anden udformning, når der hermed kan opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning mod havnefronten.
- 6.3 Udvendige antenner må kun opsættes efter Byrådets godkendelse af placering, størrelse og udformning.
- 6.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert tilfælde.
- 6.5 Udformning og farvesætning af facader, hegnsmure, markiser og skiltning skal i øvrigt være i overensstemmelse med de af Byrådet udarbejdede vejledende bestemmelser for Korsør bymidte, og skal godkendes af bygningsmyndigheden.
- ## § 7 Opholdsarealer og ubebyggede arealer
- 7.1 Der skal i forbindelse med nybyggeri eller ændret anvendelse udlægges opholdsarealer svarende til 50% af boligetagearealet og 10% af erhvervsetagearealet. Opholdsarealerne kan anlægges som tagterrasser mellem byggeri i byggefelterne 2, 3, 4 og 5, og som led i opholds- og adgangstorve indenfor det på kortbilag 2 med P mærkede areal.
- 7.2 Der skal træffes sådanne foranstaltninger, at de udendørs opholdsarealer ikke belastes af vejstøj der overstiger 55 dB(A).
- 7.3 Det på kortbilag 2 med P mærkede adgangs- og parkeringsareal skal udformes, beplantes og udstyres efter en af Byrådet godkendt samlet plan, med en hoveddisponering som vist i princippet på illustrationsplanen, kortbilag 3, og i overensstemmelse med Byrådets vejledende retningslinier for gadeinventar.

Lokalplanens bestemmelser

- 7.4 Udendørs oplag af varer, affald og lignende må kun finde sted indenfor afskærmede varegårde.

§ 8 Kollektive anlæg

- 8.1 Bebyggelsen skal tilsluttes et fælles-antenneanlæg efter Byrådets anvisning.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før varmforsyning er etableret ved tilslutning til fjernvarme.

te ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

§ 10 Lokalplanens retsvirkninger

- 10.1 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 med videre, 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, jvf. § 18 i planloven.

I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af priva-

Lokalplanens bestemmelser

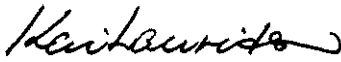
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Endeligt vedtaget

Korsør Byråd, den 22. juni 1997.



Flemming Erichsen
Borgmester



Kai Lauridsen
Stads- og Havneingeniør

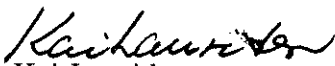
Lokalplanens endelige vedtagelse er offentligt bekendtgjort den 2. juli 1997.

Foranstående lokalplan nr. 100 begæres tinglyst på de i § 2.1 nævnte ejendomme.

Korsør Byråd, den 22. juni 1997.



Flemming Erichsen
Borgmester



Kai Lauridsen
Stads- og havneingeniør

Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 1993-2004

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 100 er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for rammeområde B1H1 i Kommuneplan 1993-2004.

Rammebestemmelserne fastlægger bl.a.:

- at ny bebyggelse kun må opføres på grundlag af en samlet plan for havnearealerne fra Rådhuset til og med Fiskerihavnen,
- at opholdsarealer skal svare til mindst 50% af boligetagearealet og 20% af erhvervsarealet.

Rammebestemmelserne fastlægger ikke bebyggelsens omfang.

Med vedtagelsen af dette Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 1993-2004 ændres opdelingen i delområder, så lokalplanen bliver omfattet af et nyt delområde B1H2, og kravet om en samlet plan for havnearealerne bortfalder.

Samtidig ændres kravet om opholdsarealer ved erhvervsbebyggelse til 10% af etagearealet, hvilket svarer til rammebestemmelserne for det øvrige centerområde, delområde B1C1.

Endelig fastlægges bebyggelsens omfang til højst 14.000 m² bruttoetageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 74 for området som helhed. Til sammenligning kan anføres, at lokalplan nr. 36, for karréen mellem Havnegade, Nygade, Allergade og Brogade, giver byggemuligheder der svarer til en bebyggelsesprocent på op til 106 for dette område som helhed.

Ved den endelige vedtagelse er tillæggets bestemmelser om områdets anvendelser tilføjet regionplanens retningslinier for butikssarealernes størrelse.

BESTEMMELSER

Med godkendelsen af dette tillæg til Kommuneplan 1993-2004 fastlægges følgende bestemmelser for et nyt:

Delområde B1H2

Zoneforhold:

Byzone

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål - som f.eks. butikker, offentlige funktioner, liberale erhverv og øvrige erhverv i tilknytning til detailhandel samt boliger - som naturligt kan indpasses i havneområdet.

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål inkl. lager, overdækket varegård og intern handelsgade med offentlig adgang må ikke overstige 8.000 m².

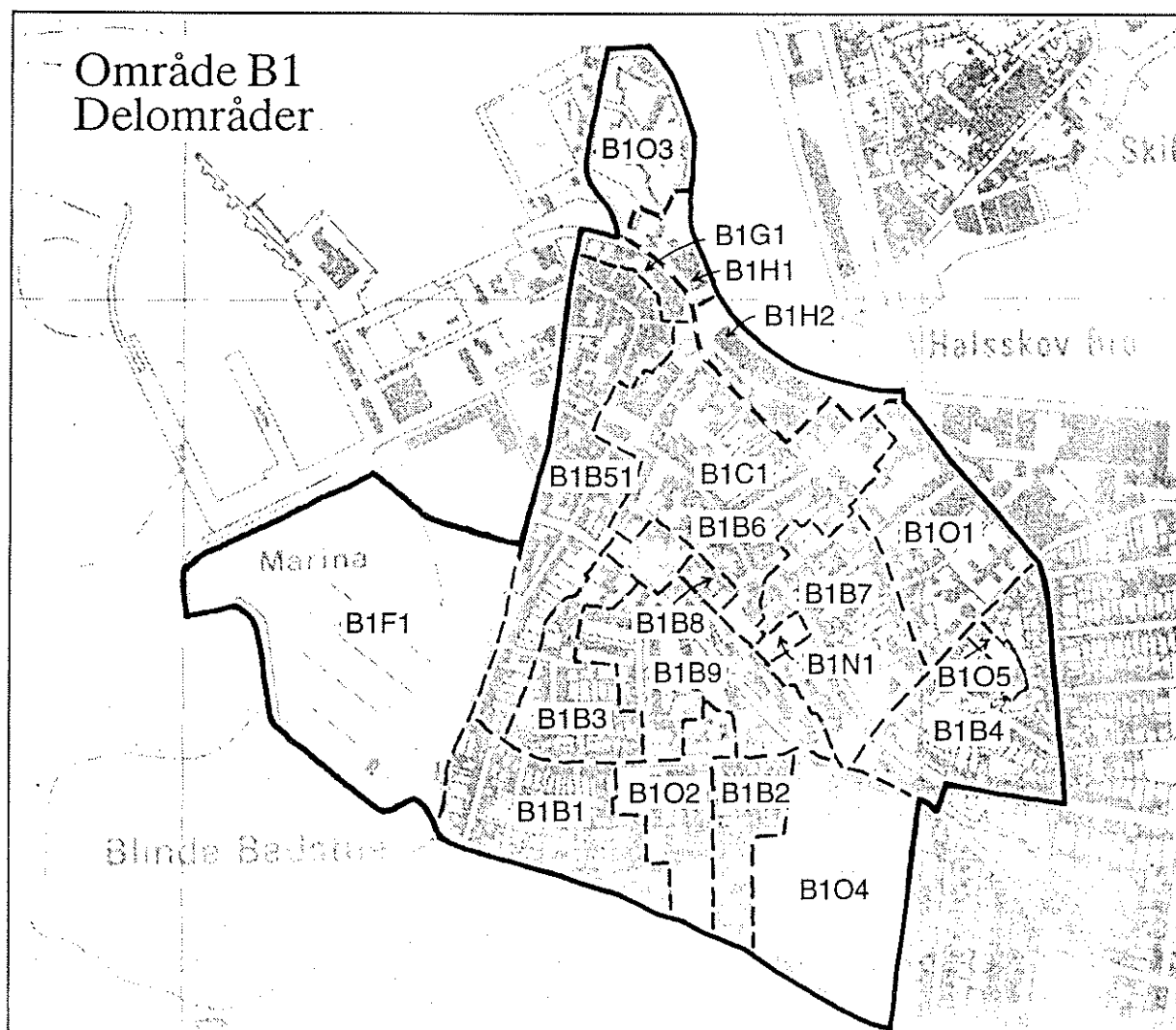
Syd for den interne handelsgade kan der etableres en dagligvarebutik på maksimalt 3.000 m² inkl. lager og overdækket varegård.

Udvalgswarebutikker må ikke gives et bruttoetageareal, der overstiger 1.000 m² pr. butiksenhed.

Ny bebyggelse:

- Inden for området som helhed må der højst opføres 14.000 m² bruttoetageareal.
- Ingen byggelinie må placeres nærmere end 12 m fra havnebassinets kant.
- Bygninger, som danner havnefront eller ved sin beliggenhed har væsentlig betydning for havnefrontens udseende, skal udformes, placeres og farvesættes således, at intentionerne om en oplevelsesrig bykerne ikke modvirkes.
- Der skal indrettes udendørs opholdsarealer svarende til mindst 50% af boligetagearealet og 10% af erhvervsetagearealet.
- Generelle rammer for Korsør By.

Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 1993-2004

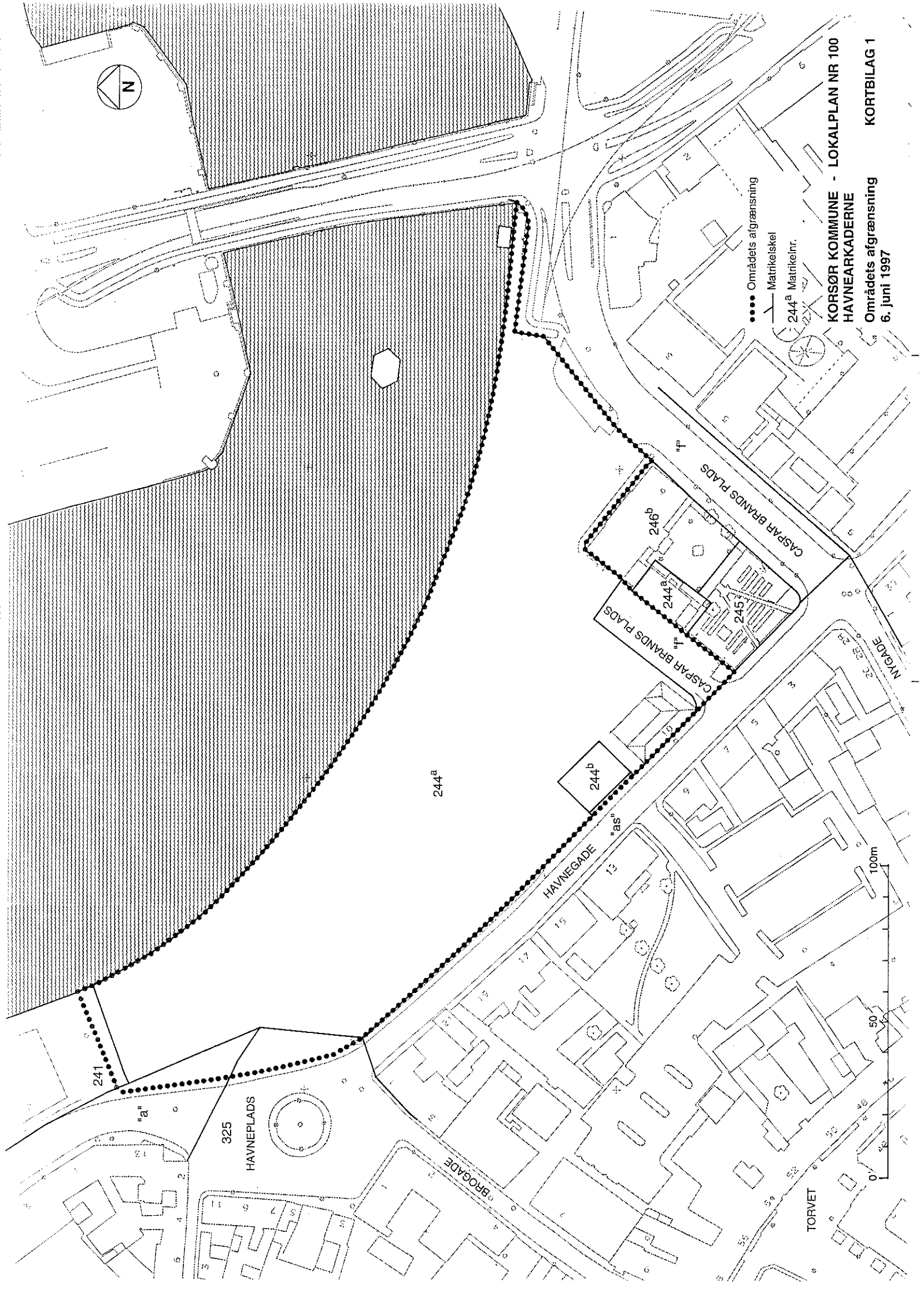


VEDTAGELSESPÅTEGNING

Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 1993-2004
er endeligt vedtaget
Korsør Byråd, den 22. Juni 1997.

Flemming Erichsen
Borgmester

Kai Lauridsen
Stads- og Havneingeniør



- Områdets afgrænsning
- Matrikelskel
- 244^a Matrikelnr.

KORSØR KOMMUNE - LOKALPLAN NR 100
HAVNEARKADERNE

Områdets afgrænsning
6. juni 1997

100m

50

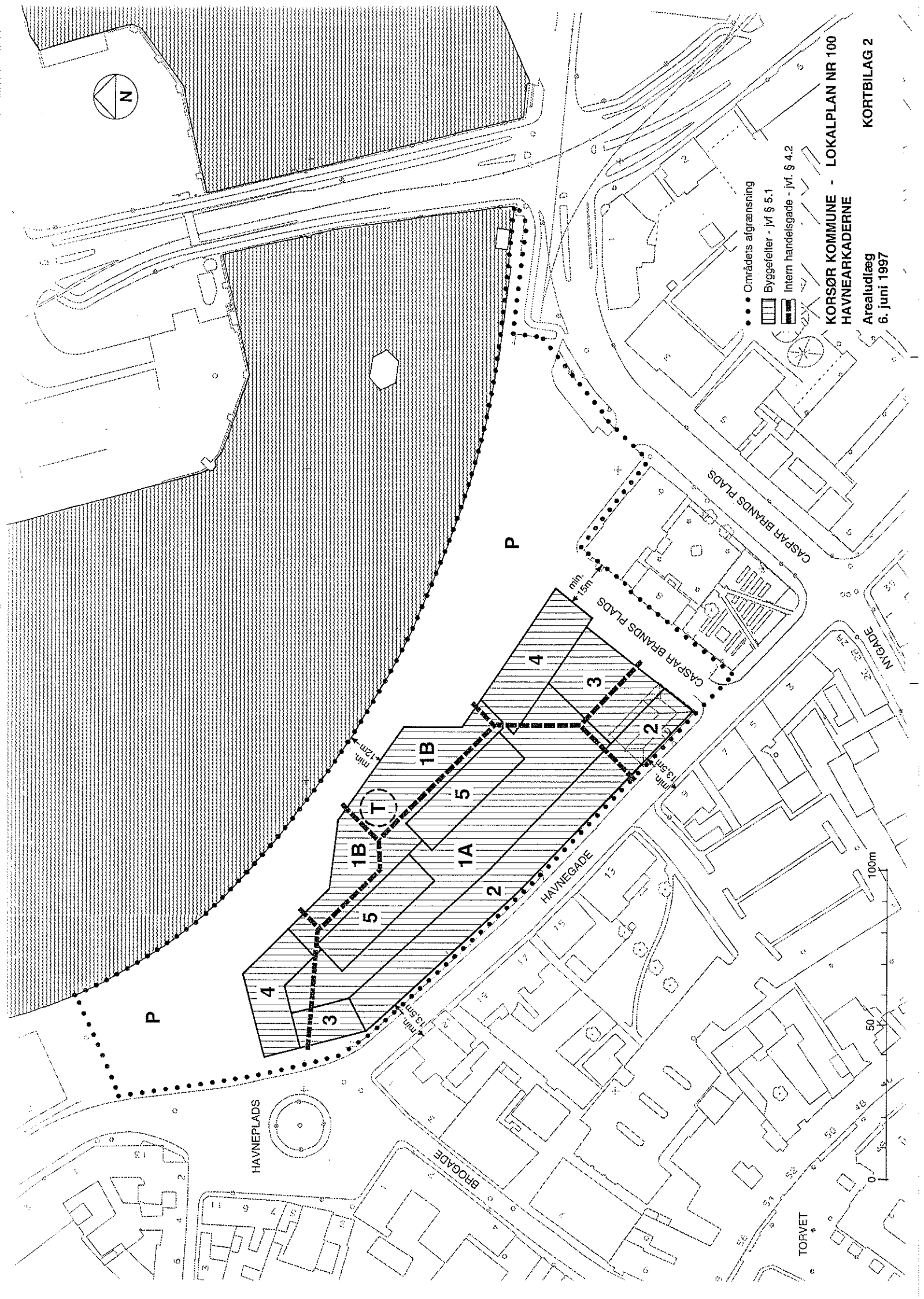
0



- • • Områdets afgrænsning
- ▨ Byggefelter - jvf § 5.1
- ▨ Intern handelsgade - jvf § 4.2

KORSØR KOMMUNE - LOKALPLAN NR 100
HAVNEARKADERNE

Arealudlæg
6. juni 1997





Illustrationsplanen er ikke bindende for den endelige udformning, men angiver alene principperne for bebyggelsens placering og karakter, samt hovedtrækkene for kajarealernes disponering. Den viste varegård kan eventuelt blive placeret længere mod nordvest, nærmere Havnepladsen.

KORSØR KOMMUNE - LOKALPLAN NR 100
HAVNEARKADERNE

Illustrationsplan
27. januar 1997

KORTBILAG 3
Mål: 1:1.000