

# Halsskov Havn Kanalbyen



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Lokalplanens baggrund og formål .....	2
Lokalplanområdet .....	3
Lokalplanområdets omgivelser .....	3
Lokalplanområdets indhold .....	3
Parkering .....	8

**Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning**

Regionplan .....	8
Kommuneplan 1997 - 2008 .....	8
Lokalplan nr. 62, Skovbrynet, hotel-og konferencecenter .....	9
Spildevandsplan .....	9
Varmeforsyningsplan .....	9
Vandforsyningsplan .....	9
Elforsyning .....	9
Lov om miljøvurdering, Miljøscreening .....	9
Miljøvurdering .....	11
Kystnærhed .....	11
EF-Fuglebeskyttelsesområde nr. 98 .....	12
Tilladelse fra andre myndigheder .....	13
Lokalplanens juridiske forhold .....	13

**Lokalplanens bestemmelser**

§1 Lokalplanens formål .....	14
§2 Lokalplanens område og zonestatus .....	14
§3 Områdets anvendelse .....	14
§4 Veje, parkering og stier .....	14
§5 Bebyggelsens placering og omfang .....	15
§6 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	15
§7 Opholdsarealer og ubebyggede arealer .....	16
§8 Kollektive anlæg .....	16
§9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	16
§10 Grundejerforening .....	16
§11 Lokalplanens retsvirkninger .....	16
Vedtagelsespåtegning .....	16

Kortbilag 1: Områdets afgrænsning - mål 1:4000

Kortbilag 2: Byggefelter - mål 1:2000

Kortbilag 3: Illustrationsplan - mål 1:2000

Lokalplanen er udarbejdet af Arkitekterne Nielsen & Rubow i samarbejde med Korsør Kommune, Erhverv- og Planafdelingen.



*Perspektiv af Kanalbymiljøet - er tegnet over en computermode med præcise mål*



*Eksisterende forhold*

### Lokalplanens baggrund og formål

En del af de danske havne undergår i disse år en mærkbar og synlig forvandling. Fra at være trafikhavne fulde af aktivitet henligger de fleste havne i dag med tomme bassiner og vidner om en svunden tid. En lang række kommuner har i de senere år taget initiativer til at revitalisere deres havneområder. Halskov havn er i denne sammenhæng speciel, idet færgemolerne og deres omgivelser og det store havnebassin vidner om en travl fortid som trafikhavn.

Nye boligområder vil skyde op på disse arealer. Der etableres attraktive friarealer og fodgængerpromenader langs kajerne. Der opstår endvidere nye muligheder for at indpasse lystbåde i tilknytning til boligerne.

Der har i de senere år været en øget interesse for at bosætte sig på en husbåd i et attraktivt havnemiljø. Der har således været et stigende pres på de eksisterende kajarealer, og derfor også et stigende planlægningsbehov for at regulere denne nye situation.

Planlægningen af en samlet udbygning omkring den nedlagte trafikhavn blev opstartet i 2004. Planen er udmøntet i en helhedsplan, der består i en udsigtsby for de højtliggende, nedlagte moleområder, en husbådsby med 30 husbåde samt en kanalby øst for moleområdet, der er omfattet af denne lokalplan. Arealet er lavereliggende end moleområdet, ca. 1-2 m over dagligvande, og får en anden karakter end udsigtsbyen.



Helhedsplanen

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet afgrænses af Storebæltsvej, Skovbrynet og Revvej og en ny kanal, der adskiller Udsigtsbyen fra Kanalbyen. En stor del af området er i dag dækket af skov med overvejende fyrretræer. Området ligger 1-2 m over dagligvande. Adgangen til området sker fra Skovbrynet.

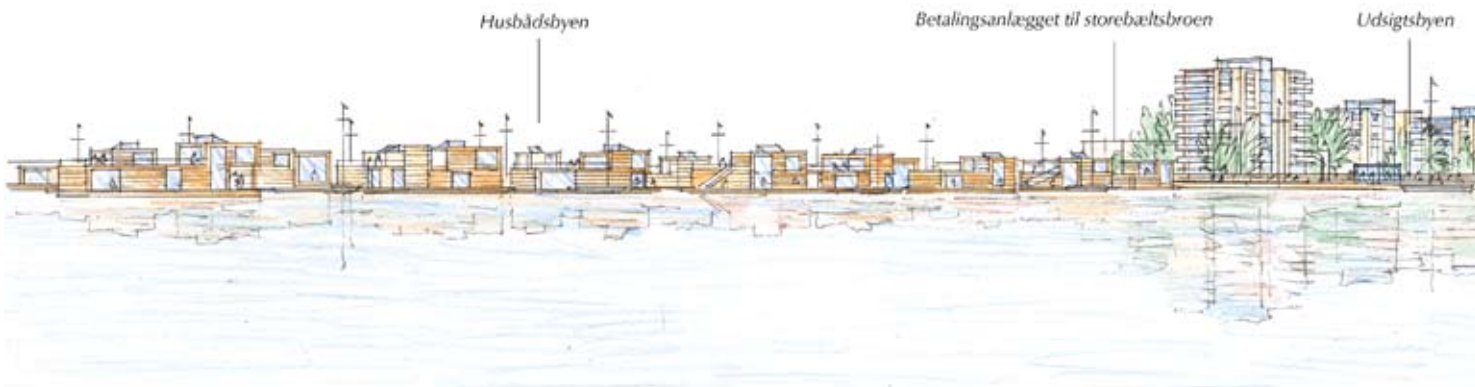
### Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet grænser op til det eksisterende parcelhusområde øst for Skovbrynet og det eksisterende fritidshusområde syd for Revvej. Mod nord præger motorvejen området. Mod vest præger Udsigtsbyen og Husbådsbyen området. Kanalbyen indgår således i den nye bydel som en overgang fra den høje bebyggelse i Udsigtsbyen til den lave bebyggelse i det eksisterende, omgivende byområde.

### Lokalplanens indhold

Området udlægges til boliger, fælles anlæg for beboerne og børneinstitutioner. Der er i helhedsplanen påregnet, at der udlægges et areal til erhvervsformål ud til Storebæltsvej, dette er ikke medtaget i lokalplanen.

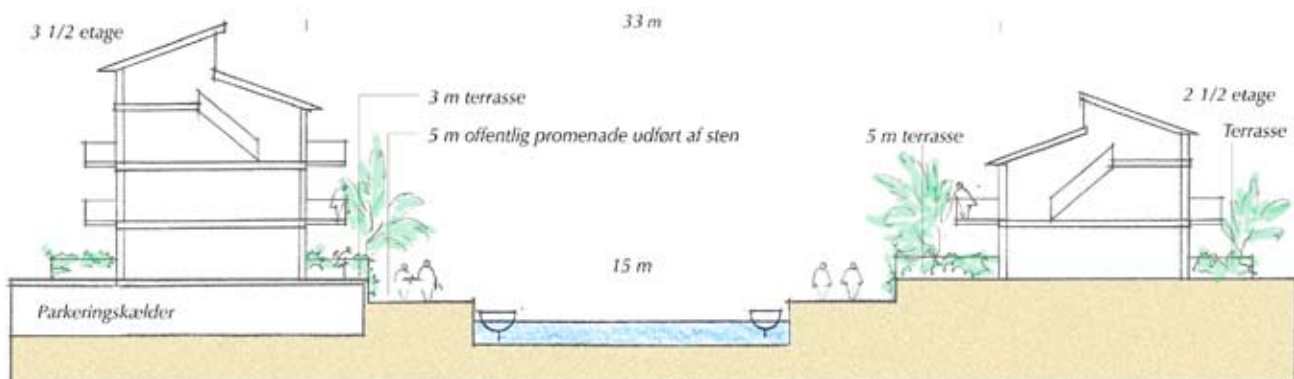
Det er ønsket, at området skal fremtræde med et varieret, arkitektonisk udtryk, hvor området i samspil med de tilstødende områder, Husbådsbyen og Udsigtsbyen, får et maritimt præg, der understreger og udnytter områdets helt særlige beliggenhed og muligheder.



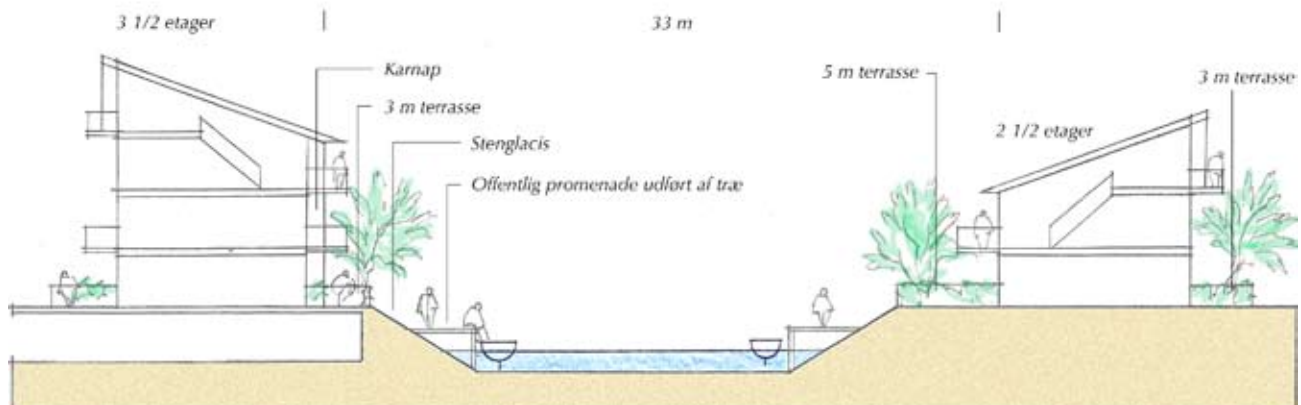
Perspektiv af Halsskov Havneby set fra enden af den østlige havnemole - er tegnet efter en computertegning med præcise mål

Området er disponeret således, at der fra hovedparten af boligerne bliver mulighed for udsigt til havnebassinet og en ny kanal, der anlægges i 15 m's bredde med mulighed for jollesejls. Kanalen binder området sammen og giver det karakter. Beboerne kan have småbåde liggende tæt på boligen. Området kan således udvikles til at blive et særdeles attraktivt boligområde. Der etableres 2 tværgående forgængerstier, der binder udsigtsbyen sammen med kanalbyen og giver adgang til havnetorvet.

Områderne på ydersiden af kanalen kan op til de eksisterende, omgivende bolig- og fritidshusområder bebygges i op til 1 1/2 etager, som vist på side 6-7. Mod nord op til Revet kan der bygges i op til



Princip for kanaludformning



Princip for kanaludformning



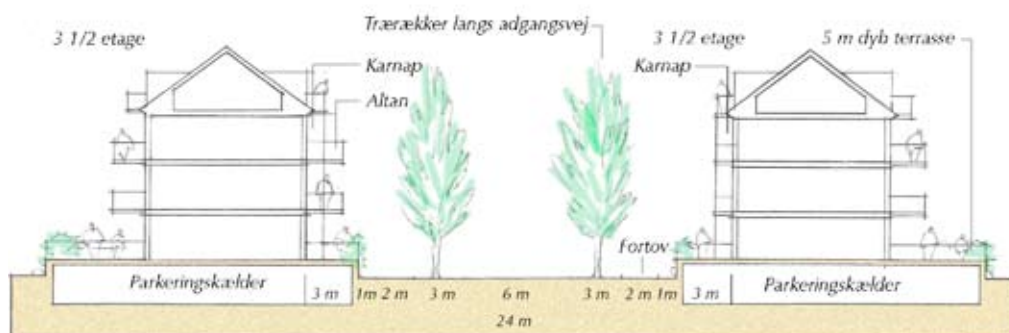
3 1/2 etage. Bebyggelsen på øen kan langs kanaler og langs adgangsvejen til området opføres i op til 3 1/2 etage. Mod havnebassinet kan bebyggelsen opføres i op til 4 1/2 etage.

Lokalplanens intentioner for bebyggelsen fremgår af den retningsgivende illustrationsplan, kortbilag 3. Der vises forskellige muligheder for at udnytte de byggefelt, der fremgår af kortbilag 2. Illustrationsplanen anviser bebyggelsesformer, spændende fra punktvillaer til større længehuse. Det er som nævnt hensigten, at så mange som muligt får udsigt til vand. Det er derfor ønskeligt, at bebyggelsen placeres således, at udsigten ikke afspærres for de bagvedliggende. Det er endvidere ønskeligt, at det nye byområde ikke lukker af i forhold til de omgivende, eksisterende boligkvarterer. Opbevaringsrum skal af samme årsag placeres i bygningernes kælderetage.

For at skabe så meget byliv langs kanalerne som muligt, skal indgangen til boligerne principielt altid ske fra promenaderne langs disse. Hvis der er trappeopgang, skal denne udføres således, at der er indgang fra begge sider af bygningerne. I storparcellerne skal adgangen til boligerne dog altid ske fra et fælles adgangsstorv som vist på principskiten.

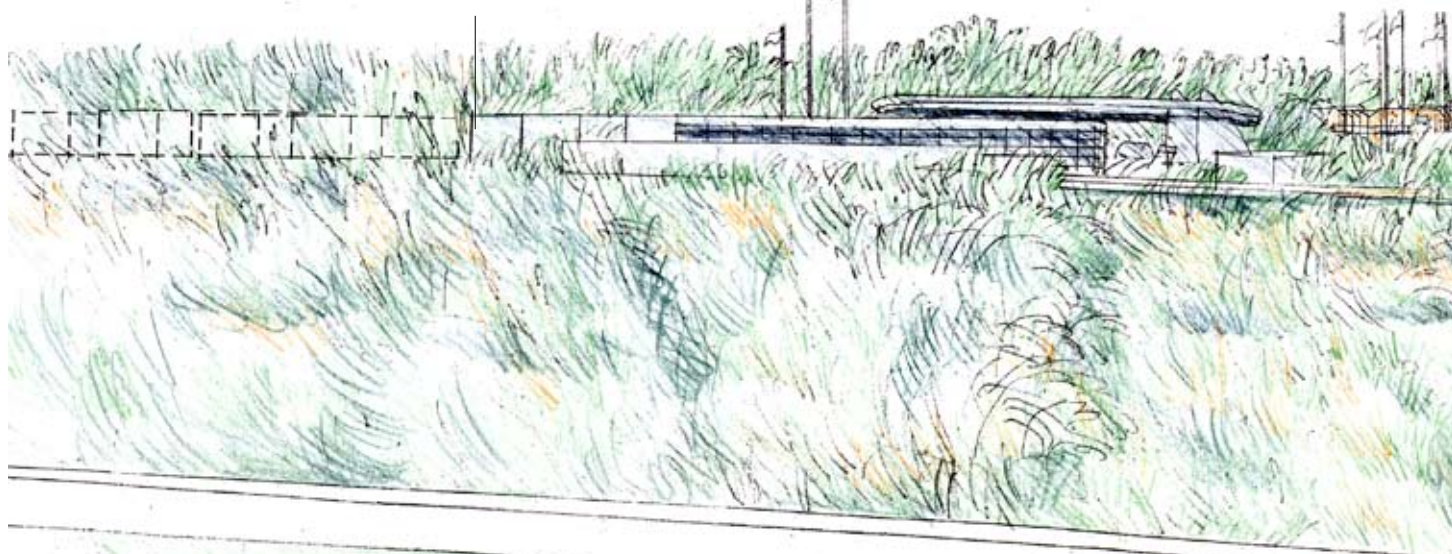
Storparcellernes byggefelt er omgivet af et 5 m bredt areal til privatophold. Bebyggelsens facader skal placeres i de viste byggelinier. På øen skal bebyggelsens facader mod kanalerne placeres i de viste byggelinier, der ligger 8 m fra kanten af kanalen. Dette giver mulighed for et privat opholdsareal langs vandet og en promenade, som vist på illustrationskiten.

Lokalplanområdet er i dag tilplantet med skov, bestående overvejende af fyrretræer. Det er ønskeligt, at værdifulde dele af disse bevares som karakterdannende og lægivende beplantning. Byggefelterne på ydersiderne af kanalen er derfor adskilt af arealer, der udlægges til beplantningsbælter, og hvor der er en realistisk mulighed for at bevare en del af den eksisterende beplantning.

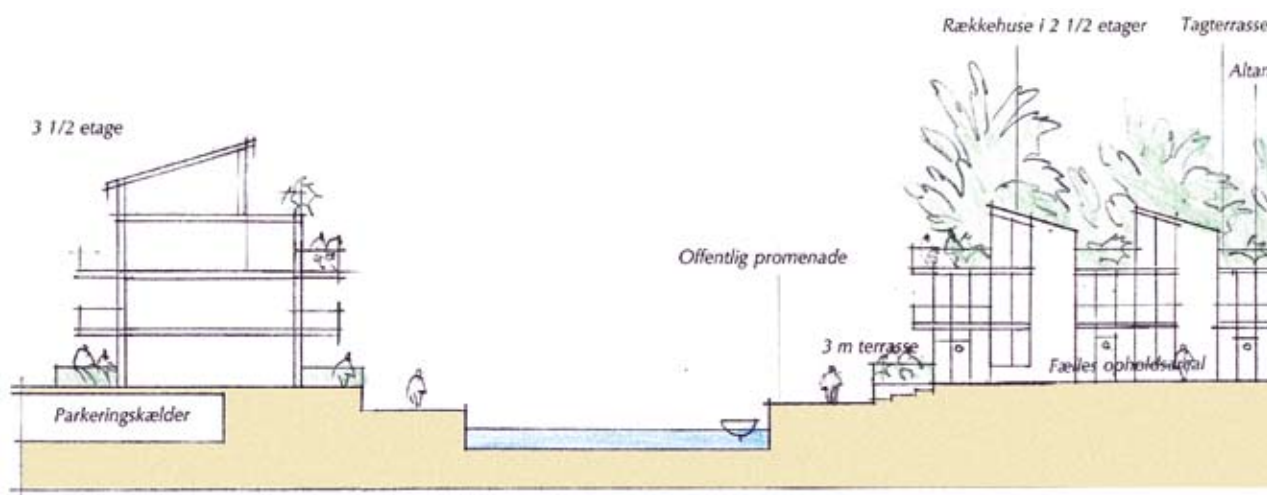


Principsnit i adgangsvej til Øen

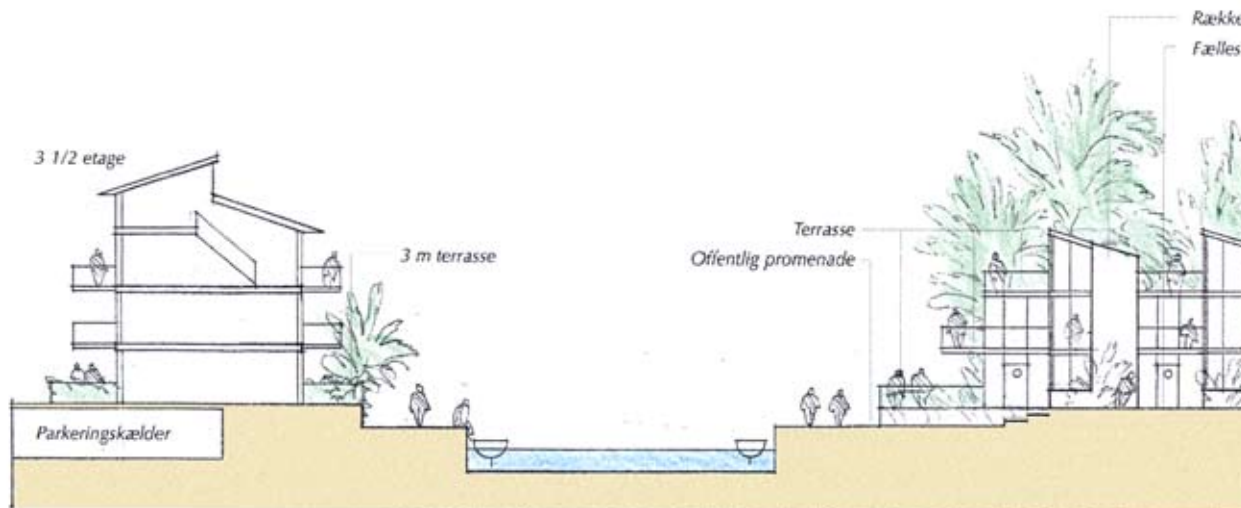
En stor del af Kanalbyen er skjult af eksisterende bebyggelse og beplantning



Perspektiv af Halsskov Havneby set fra broen over motorvejen - er tegnet over en computertegning med præcise mål

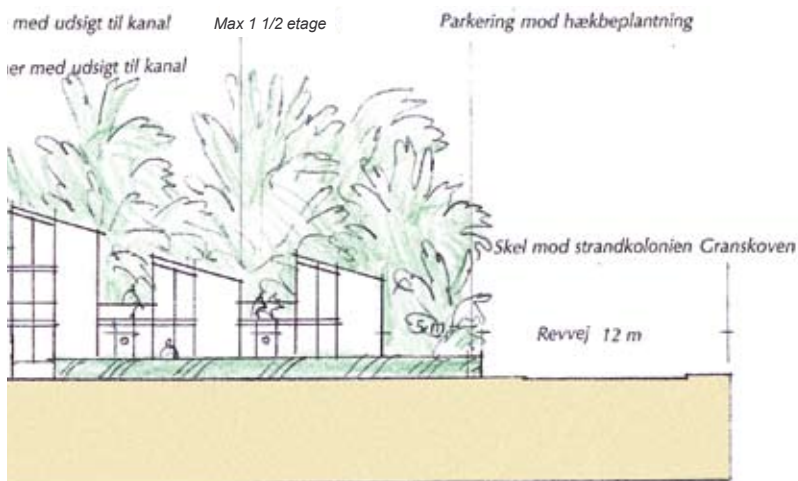


Principsnit i bebyggelse på Øen, kanalen og byggefelt langs Revvej



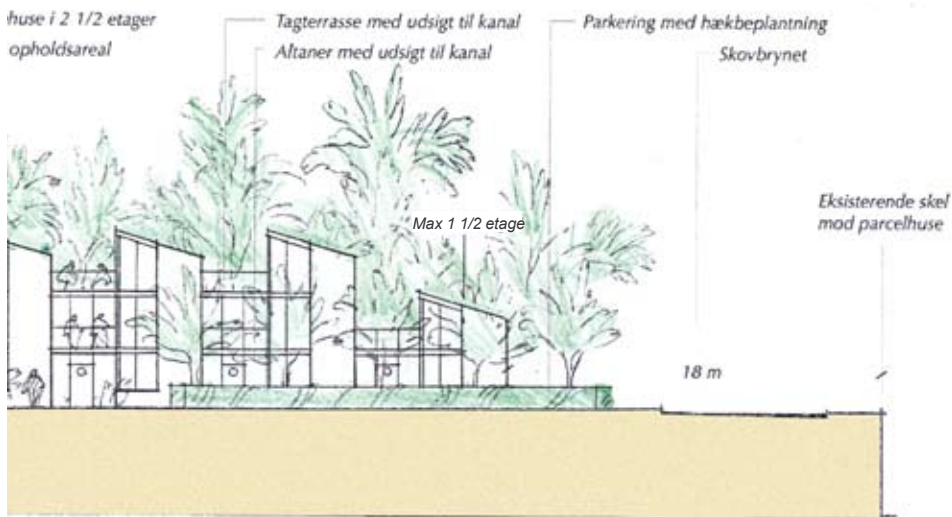
Principsnit i bebyggelse på Øen, kanalen og byggefelt langs Skovbrynet





1:250

Den yderste bygning ud til Revvej må højst opføres i 1 1/2 etage



Den yderste bygning ud til Skovbrynet må højst opføres i 1 1/2 etage



*Halsskov Havneby set fra brofæstet. Er tegnet over en computertegning med præcise mål*

Revvej og den nye Stamvej til øen er områdets hovedveje og leder begge i lige linie frem til havnebassinet og udsigten derudover. Vigtigheden af dette understreges af en markant allébeplantning, som vist på side 5.

For at skabe et aktivt byliv omkring kanalen skal fælles friarealer for beboerne principielt altid placeres i tilknytning til denne og den offentlige promenade. Kanalerne og de offentlige promenader langs disse er bydelens store kvalitet og stærkt identitetsskabende.

Promenaderne kan udføres i Marius Petersen belægning eller træ. Kanaler kan udføres som kajkanter til at sidde på, eller de kan udføres som glacisser som vist på principtegningerne side 4 og 5. Kanaler og promenader skal udføres efter en samlet plan, der kan binde områdets forskelligartede arkitektur sammen til en spændende bydel med et markant maritimt præg.

### **Parkering**

Der skal anlægges 1 1/2 P-plads pr. bolig indenfor det enkelte byggefelt. Det betyder, at det er antallet af boliger, og dermed parkeringsbehovet, der er dimensionerende for bebyggelsens udstrækning.

Parkering til de enkelte byggefelter sker med enkelt tilkørsel fra de omgivende veje. Parkering kan udformes som fælles parkering eller som carporte i tilknytning til de enkelte boliger. Parkeringen kan desuden helt eller delvist udføres under terræn eller som kælderparkering. Det sidste vil hovedsageligt være tilfældet på øen.

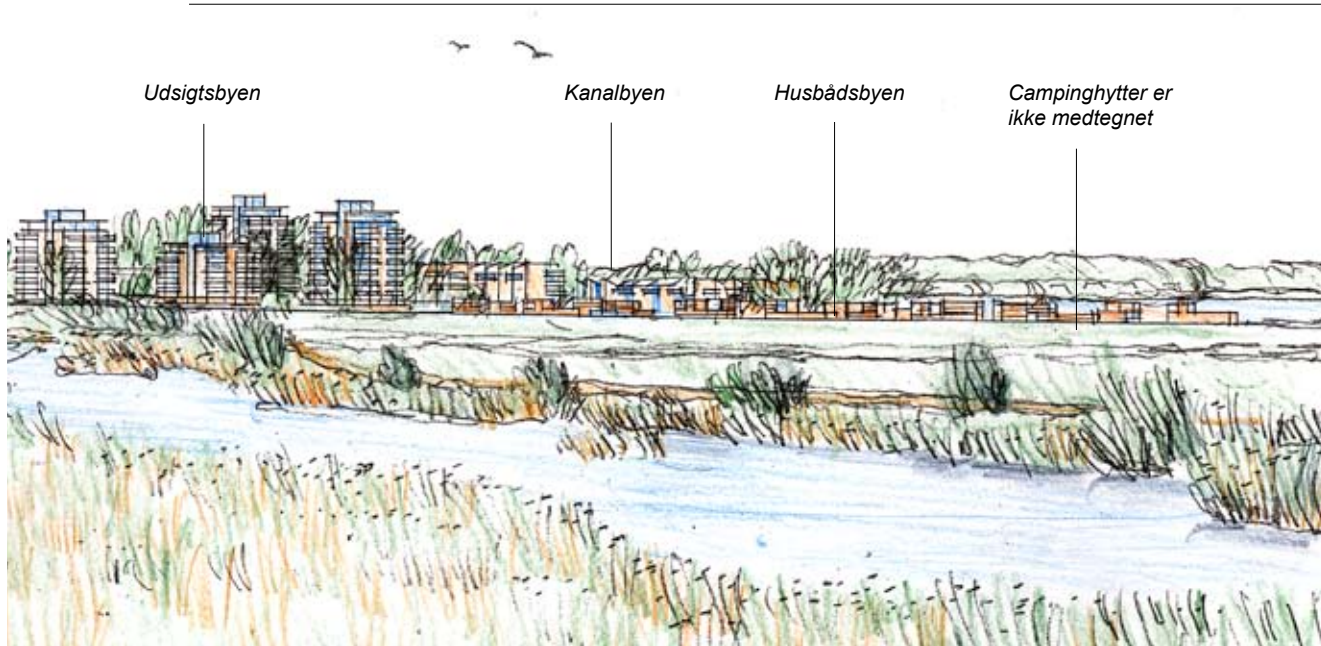
### **Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning**

#### **Regionplan**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2001-2012 og forslag til Regionplan 2005-2016 retningslinier og er omfattet af regionplanens udlagte byområde.

#### **Kommuneplan 1997-2008**

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde E6, Erhvervs kvarter Halsskov Færgeshavn, som fastlægger områdets anvendelse til færgeshavnsformål. Efter nedlæggelse af Storebæltsoverfarten kan hele området anvendes til rekreative og turistmæssige funktioner og lignende. I byrådets nye boligpolitik og boligudbygningsplan er området nu fastlagt til boligområde. Der er udarbejdet Tillæg til Kom-



muneplan 1997-2008 som fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger og tæt-lave boliger med tilhørende kollektive anlæg som et nyt rammeområde B7B6. Bebyggelsen mod Revvej og Skovbrynet må højst opføres med 2 1/2 etage.

#### **Lokalplan nr. 62, Skovbrynet, Hotel- og konferencecenter**

Det meste af området er omfattet af lokalplan nr. 62. Når den nye lokalplan nr. 131 - Kanalbyen vedtages endeligt, ophæves Lokalplan nr. 62 og erstattes af den nye lokalplan.

#### **Spildevandsplan**

I gældende Spildevandsplan er området planlagt tilsluttet hovedledningerne efter separat-systemet.

#### **Varmeforsyningsplan**

I gældende Varmeplan er området planlagt varmforsynet med naturgas.

#### **Vandforsyningsplan**

I gældende Vandforsyningsplan er området planlagt vandforsynet af Korsør Vand A/S.

#### **Elforsyning**

I området er Korsør Elnet A/S netvirksomhed og Korsør El A/S forsyningspligtig virksomhed.

#### **Lov om miljøvurdering, Miljøscreening**

Området omfatter i alt et areal på ca. 72.000 m<sup>2</sup>.

Ca. 34.000 m<sup>2</sup> etagebruttoareal kan anvendes til boligformål. Der skønnes at kunne opføres 250-350 boliger i en etageboligbebyggelse på 1 1/2-4 etager.

Området vil blive præget af det nærliggende strand- og havnemiljø, ligesom den påtænkte kanal vil blive et markant arkitektonisk element.

Den gældende lokalplan i området er ikke dækkende for ønskerne om boligbyggeri, og planen er heller ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Der skal derfor i forbindelse med lokalplanlægningen også udarbejdes tillæg til kommuneplanen.

Planen miljøscreenes på ovennævnte baggrund med udgangspunkt i de normale miljøscreeningsparametre.

1. Biologisk mangfoldighed, fauna og flora.  
Planen skønnes i forhold til de nuværende forhold at forbedre flora- og faunaforholdene, f.eks. ved etablering af kanal og udlæg af grønne områder.
2. Støjgener  
Der vil i mindre omfang være støjgener fra Motorvejen, som har en betydelig trafik. Der må i planlægningen tages højde for, at miljøkravene til støj overholdes.
3. Lugtgener  
Der kan muligvis i et vist omfang og under visse klimatiske omstændigheder, vise sig lugtgener i form af udstødning - i forbindelse med den tunge trafik på Motorvejen
4. Jordbund  
Der er kortlagt 1 stk. V2-forurening på området i forbindelse med en tidligere benzinstation. Lokaltiteten er i det væsentlige allerede oprenset. Den anførte forurening vil ikke give gener for bomiljøet eller de nærmeste omgivelser.
5. Grundvand, sø og vandløb, hav og spildevand  
Der skønnes ikke umiddelbart at være forureningsproblemer for så vidt angår den nye anvendelse af området til boliger.
6. Luft/ klimatiske forhold  
Der skønnes ikke at være problemer for så vidt angår ovennævnte forhold.
7. Trafik og transport  
Området vejbetjenes af Revvej og Storebæltsvej. Der skal etableres en rundkørsel ved indkørslen fra Storebæltsvej, som må antages at være den tilkørselsvej, der vil blive foretrukket. Revvej har en ældre vejprofil, trafikdæmpning og hastighedsbegrænsning igennem en større og veludbygget bydel. Omvendt er Storebæltsvej en nyere vej med direkte forløb til Motorvej og til Korsør St.
8. Landskab  
Planerne har indflydelse på det angivne rammeområde og på det omgivende landskab. Det vil blive synligt, at den eksisterende granplantage bliver udtyndet. Samtidig forventes det, at den synlige bebyggelse i op til 4 etager, i det i øvrigt storskalaprægede landskab, vil være et positivt bidrag.
9. Ressourcer  
I forbindelse med udbygning af området med 250-350 nye boliger, vil der naturligvis ske en væsentlig ændring af ressourceforbruget for så vidt angår el, vand og varme, ligesom der vil komme en øget mængde affald. Der skønnes ikke at være problemer for så vidt angår håndtering af ovennævnte forhold. Området er i forsyningskapaciteten forberedt til en udbygning.
10. By / bolig  
Der vil for nærværende ikke være gangafstand til detailhandel. I kommuneplantillæggets rammebeskrivelse nævnes muligheden af en mindre lokal detailhandel. Afstanden til nærmeste skole, børnehaver m.v. er på ca 1 km.
11. Kulturarv  
På arealet er der ingen kulturarvsinteresser.

## 12. Befolkning / menneskers sundhed

Det skønnes umiddelbart, at der kan opføres gode og sunde boliger i området, samt at støjgener fra veje vil kunne styres med støjdæmpende foranstaltninger hvis miljøkravene ikke umiddelbart kan overholdes.

## 13. Indbyrdes forhold

Det skønnes ikke at støjgener, lugtgener, jordbundsforhold, landskabelige forhold og ressourcerforholdene kumulativt vil forrykke vurderingerne.

### **Miljøvurdering**

På baggrund af borgernes og de overordnede planmyndigheders kommentarer og forslag under høringsperioden, vurderes der at skulle iagttages følgende miljømæssige foranstaltninger i den videre planlægning og projektering:

#### *Visuel påvirkning af kystlandskabet*

Der er tale om en markant påvirkning af kystlandskabet og synsindtrykket ved ilandkørslen fra Storebæltsbroen. Af denne årsag er der i den videre planlægning udført tydelige visualiseringer af de fremtidige fysiske forhold. Følgende indsigtslinier er illustreret: Ilandkørslen fra broen, strandgæsternes oplevelse fra stranden ved kanalbyen mod broen og husbådene, indsigt fra Storebæltsvej, hvor den krydser motorvejen og indsigt fra Kusesmindevej. Med disse illustrationer vurderes det, at den visuelle påvirkning af kystlandskabet er belyst.

#### *Støjforhold*

Støjbelastningen må ikke overstige miljøstyrelsens til enhver tid gældende fastsatte grænseværdier i boligområder. Det betyder, at vejenes bidrag til støjniveauet ikke må overstige 55dB(A). Der skal forud for den senere byggetilladelse til bebyggelsen, foreligge en fyldestgørende rapport, der gennemgår de teoretiske forventninger til støjniveauet ved såvel den enkelte bygning som ved den samlede bebyggelse. Der må ved bebyggelsen og andre faste anlæg i lokalplanområdet ikke ske forværring af den nuværende støjbelastning, ligesom det forventes, at den enkelte boenhed ikke bliver støjbelastet bag lukkede vinduespartier. Da det er en realistisk mulighed, at boligkvarteret under alle omstændigheder kunne ønske sig sikret mod støj, foreslås det, at der langs Storebæltsvej f.eks. etableres støjskærm. Foranstaltningerne i den videre planlægning indføres på illustrationer og kortbilag.

#### *Habitatområde*

Der skal, forinden der igangsættes et byggeprojekt, foretages en undersøgelse af habitatsdirektivets bilag 4-arter. Denne undersøgelse iværksættes på kommunens foranledning m.h.p. en stillingtagen om, hvorvidt der skal etableres en erstatningsbiotop umiddelbart nord for lokalplanen. Såfremt de mindre vådområder i undersøgelsen må antages at være af afgørende betydning for bilag 4-arternes overlevelse, skal der etableres en erstatningsbiotop forud for en kommende realisering af lokalplanen.

### **Kystnærhed**

Staten overdrager Halsskov Havn til Korsør Kommune december 2000 til fremtidig byudvikling og eventuel trafikhavn for turistfærger, hvis disse kan opretholdes.

Korsør Kommune har, i tillid til opfølgning af en samlet dispositionsplan for Halsskov Havn, Betalingsanlæg, rasteplasser, udstillingscenter m.m., udarbejdet lokalplaner for byudvikling af havneområdet. Dispositionsplanen er godkendt i Landanlæggruppe Sjælland og udarbejdet i samarbejde med A/S Storebælt, Amtet, Staten, DSB og Korsør Kommune.

Dispositionsplanen fra 1997 baserer sig på en aftale med trafikminister Jan Trøjborg i september 1994 samt et aktstykke på Christiansborg samme år. Aktstykket overdrager de ledigblevne statsarealer til Korsør Kommune, herunder Halssskov Havn, til fremtidig byudvikling og ejendom. Overdragelsen til Korsør Kommune forudsætter en bymæssig udvikling og udnyttelse af havneområdet med moleanlæg m.m. baseret på en rentabel udnyttelse. Dette er tænkt at ske ved salg af området til byudviklingsprojekter, på baggrund af lokalplaner, som kan overtage den fremtidige drift og vedligehold via f.eks. en grundejerforening samlet for hele havneområdet.

Havneområdets overdragelse til Korsør Kommune ville ikke være sket, hvis byudviklingen ikke kunne gennemføres for Halssskov Havn.

Det samlede byområde er efter forhandling med Miljøministeriet givet mulighed for opførelse af byggeri i højder der overstiger 8 1/2 m og tilpasset de store skalaer som broanlægget for Storebæltsbroen har. Der er givet mulighed for opførelse af en punkthusbebyggelse nærmest betalingsanlægget på de yderste pierer på op til 10 etager og lavere bebyggelse i det østlige område med 4 etager ned til 2 etager mod de tilgrænsende byområder. Den samlede bebyggesmulighed anses for afstemt til omgivelserne ved at bebyggelsen holdes i højder der er afstemt til de tilgrænsende bolig- og fritidshusområder.

#### **EF-Fuglebeskyttelsesområde nr. 98**

Områdets fuglebestand udgøres af mangfoldige arter, varierende hen over året. Udpegningsgrundlaget for området er imidlertid Splitterne og Ederfugl. Begge arter er registreret som jævnt vigende i antal. Splitternen søger føde langs beskyttelsesområdets Sjællandskyst og ved Sprogø i sommerhalvåret. Ederfuglen er havorienteret om efteråret og vinteren og søger sædvanligvis føde på dybere vand (ned til 20 m), men foretrækker mere lavvandede områder som f.eks. Halssskov Rev, Badstue Rev og syd for Sprogø.

De enkelte forhold gennemgås herunder, med angivelse af karakter og omfang samt sammenfald med virkninger af øvrige anlæg i området. De mulige virkninger af de eksisterende og planlagte anlæg i lokalplanområdet på fuglebeskyttelsesområdet knytter sig i væsentlighed til trafik, støj og barrieredannelse. Støj og barrieredannelse vil næppe kunne udledes som målbar i forhold til den allerede eksisterende Storebæltsbro.

Småbådssejladser igennem beskyttelsesområdet må antages at være langt den mest forstyrrende faktor. Hovedsejladslinien er mellem den nordlige del af Storebælt mere eller mindre hen over Halssskov - og Badstue Rev - inden om Agersø og Smålandsfarvandet. Endvidere fra Sjællandskysten med retning mod Langelands Nordspids og Sydfynske Øhav. Begge disse sejladslinier passerer fuglebeskyttelsesområdet.

Der vil ikke umiddelbart være hjemmel til at regulere færdslen, hvis der f.eks. helt spontant skete en forøgelse af trafikintensiteten, alene ud fra de allerede i dag kendte havne og udflugtsmål. Alternativt skulle beskyttelsesområdet fredes og forbydes for sejllads, men dette ville så forhindre sejllads til Korsør Handelshavn og Lystbådehavn.

Det er ikke kommunen bekendt, om der er lavet optællinger på intensiteten af denne sejllads. Lystbådehavnen i Korsør har i dag mange fastliggere såvel som mange sommergæster, der må antages at færdes langs disse sejladslinier.

Langs kajkanten i lokalplan nr. 131 og 133 og i forbindelse med lokalplan 132 - Husbådsbyen, vil det i et vist omfang være muligt at erhverve liggeplads for lystbåde, joller og motorbåde. Det er svært at skønne i hvilket omfang denne mulighed vil blive udnyttet. Der kan til vurderingen antages et antal på 50 for større både og ned til de mindste joller.

Havnen skal ikke fungere som marina, og det må forventes, at kajpladserne kun i begrænset omfang vil blive opsøgt af sejlere, der passerer langs de beskrevne hovedsejladslinier. Det er tilføjet til lokalplanernes bestemmelser omkring bådpladser, at de kun er for beboerne. De 50 ekstra både må dog forventes at bidrage til en forøgelse af intensiteten langs de beskrevne linier, samt at belaste Halsskov Rev ved passage til og fra havn.

Sammenfattende om denne trafik som følge af lokalplanernes realisering må det vurderes, at der kun i mindre omfang vil ske en påvirkning i sommerhalvåret. Påvirkningen i vinterhalvåret må antages at blive næppe målbar. Det skal understreges, at der ikke er overblik over jagtomfanget langs kysten, eller nogen bud på, om dette omfang vil ændre sig som følge af lokalplanernes realisering.

#### **Tilladelse fra andre myndigheder**

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter:

- at Vestsjælland Amt giver dispensation fra strandbeskyttelseslinien og/eller,
- at Miljøministeren efter anmodning ophæver de udvidede strandbeskyttelseslinier i henhold til lovbekendtgørelse nr. 85 af lov om naturbeskyttelse §69 stk. 4.

#### **Lokalplanens juridiske forhold**

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

**Lokalplanens bestemmelser**

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Til bestemmelsen er knyttet kortbilagene 1, 2, og 3.

**§1 Lokalplanens formål**

1.1 Lokalplanens formål er at give mulighed for:

at der kan opføres attraktive boliger, der udnytter den unikke beliggenhed,

at alle boliger får udsigt udover vandhavnen, kanalerne eller Storebælt,

at bebyggelsen er tilpasset den omgivende bydel,

at der kan indpasses børneinstitution,

at havnepromenader og opholdspladser langs vandet er offentligt tilgængelige,

at der kan opføres bygninger med et levende og maritimt arkitektonisk udtryk,

at aflyse lokalplan nr. 62 for det område som lokalplanen erstatter.

**§2 Lokalplanens område og zonestatus**

2.1 Lokalplanområdet, som er vist på kortbilag 1, er afgrænset af Storebæltvej, Skovbrynet og Revvej, en ny adgangsvej og kanal samt havnebassinet. Adgangen sker fra Storebæltvej og Revvej.

2.2 Matrikelforhold

Området omfatter matr. nr. 352d og del af matr. nr. 351a, Korsør Markjorder, samt alle parceller der efter 1. maj 2005 udstykkes fra det nævnte område.

2.3 Zoneforhold

Området er beliggende i byzone og landzone som overføres til byzone.

**§3 Områdets anvendelse**

3.1 Området må kun anvendes til boligformål, liberale erhverv i boligen, fællesanlæg for beboerne samt børneinstitution.

**§4 Veje, parkering og stier**

4.1 Veje og parkering er vist på kortbilag 2 og 3 samt på principtegningerne i redegørelsen.

4.2 Der reserveres areal til 1,5 parkeringsplads pr. bolig, som anlægges når Byrådet forlanger det.

4.3 Stier og promenader er vist på kortbilag 2 og 3.

4.4 Stier og promenader skal udformes, så de kan anvendes af bevægelseshandicappede. De skal være offentligt tilgængelige.

4.5 Redningsveje etableres efter reglerne i bygningsreglementet.



**§5 Bebyggelsens placering og omfang**

- 5.1 Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefeltter. Derudover kan der opføres et begrænset antal mindre skure, overdækkede opholdsarealer m.v.
- 5.2 Indenfor byggefeltterne skal bebyggelsen overholde følgende bestemmelser:
- a) Byggefleter for 1 1/2 etager - bygningshøjde 8 m - bygningsbredde 9 m
  - a) Byggefeltter for 2 1/2 etager – bygningshøjde 10,5 m – bygningsbredde 9 m
  - b) Byggefeltter for 3 1/2 etager – bygningshøjde 13 m – bygningsbredde 9 m
  - c) Byggefeltter for 4 1/2 etager – bygningshøjde 16 m – bygningsbredde 9 m
- 5.3 Karnapper kan opføres max. 1 1/2 m dybe og 3 m brede udover bygningsbredden.
- 5.4 Altaner kan opføres max. 2 m udover bygningsbredden.
- 5.5 Tage kan udføres som tagterrasser/taghaver. Mindre bygningsdele, såsom trappe- og elevatortårne, kan i så tilfælde tillades opført udover den tilladte bygningshøjde.
- 5.6 Der må ikke etableres tagterrasser på bygningerne ud til Skovbrynet og Revvej, nærmere end 10 m fra gavl eller facade.
- 5.7 Ovennævnte bygningsprincipper er vist i redegørelsen.

**§6 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 6.1 Bygningerne skal fremtræde med en harmonisk helhedsvirkning, lette og venlige og med et maritimt præg.
- 6.2 Bygningsfacader skal udføres med naturlige, genanvendelige materialer som tegl, beton, træ, metal og glas.
- 6.3 Glaspartier skal fremtræde transparente og må ikke udføres med toning eller spejlvirkning.
- 6.4 Der kan indarbejdes solceller og solfangere som en integreret del af bygningernes udformning efter bygningsmyndighedernes særlige godkendelse.
- 6.5 Tage med taghældning skal fremtræde med et let og maritimt udtryk. Taglandskabet skal fremtræde med en harmonisk helhedsvirkning.
- 6.6 Tage kan udføres af zink, tagpap og lignende materialer med et let arkitektonisk udtryk.
- 6.7 Uanset foranstående bestemmelser kan bygningsmyndighederne tillade andre materialer og anden udformning, hvis der hermed opnås en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.
- 6.8 Skiltning og reklamering må kun finde sted med bygningsmyndighedens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6.9 Udformning og farvesætning af facader, markiser og skiltning skal godkendes af bygningsmyndigheden i hvert tilfælde.

**§7 Opholdsarealer og ubebyggede arealer**

- 7.1 Der skal etableres opholdsarealer svarende til 60% af bruttoetagearealet. Opholdsarealer kan etableres som havnetorve, kajpromenader, indgangspladser med småbørns-legepladser, større legepladser og tagterrasser.
- 7.2 Opholdsarealer, parkeringsarealer, pladser, stier, veje, kajpromenader og grønne områder skal udformes, beplantes og byudstyres efter en samlet plan, der skal godkendes af byrådet. Planens hovedprincipper er vist på kortbilag 3.
- 7.3 Eksisterende beplantning skal så vidt muligt bevares og indpasses efter en samlet plan.
- 7.4 Udendørs oplagring af materialer, både, campingvogne, køretøjer over 3500 kg m.v. må ikke finde sted indenfor lokalområdet.
- 7.5 Udendørs oplagring af varer, affald og lignende skal afskærmes af beplantning, mure eller lignende.

**§8 Kollektive anlæg**

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

**§9 Forudsætninger for ibrugtagning af nye bebyggelser**

- 9.1 Bebyggelser må ikke tages i brug, før varmforsyningen er etableret ved tilslutning til naturgas.

**§10 Grundejerforening**

- 10.1 Når Byrådet forlanger det, skal der oprettes en grundejerforening for hele lokalplanområdet med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanen. Foreningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder. Foreningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med en eller flere grundejerforeninger fra tilgrænsende nye områder. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §4 og §7 nævnte fællesarealer, opholdsarealer, parkeringsarealer, pladser, stier, veje, kajanlæg m.v.

**§11 Lokalplanens retsvirkninger**

- 11.1 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 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.

**Vedtagelsespåtegning**

Byrådet har den 18. august 2005 vedtaget at udsende forslag til lokalplan nr. 131 til offentlig høring i perioden fra den 24. august til den 19. oktober 2005.

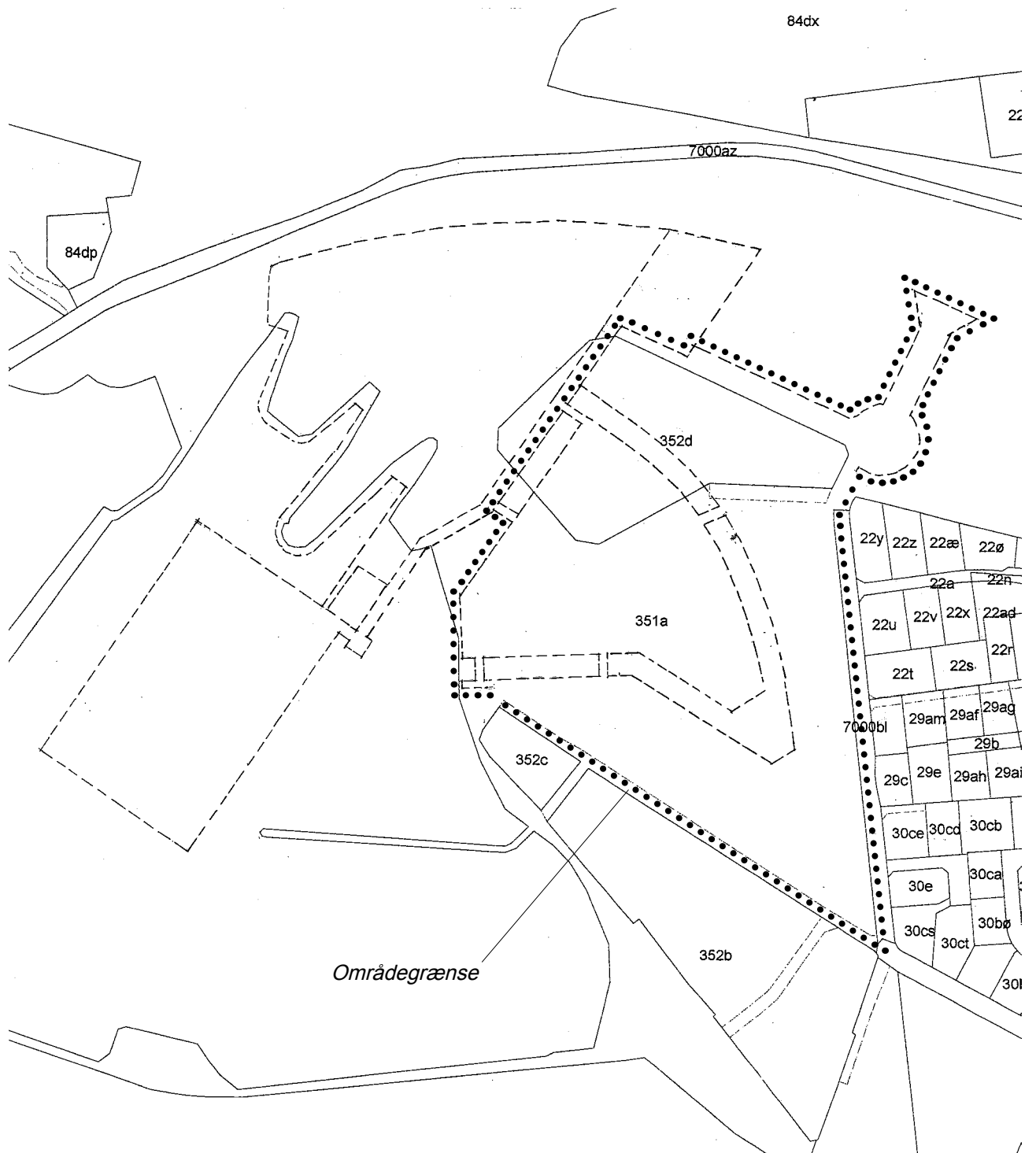
Byrådet har på sit møde den 28. september 2006 endelig vedtaget Lokalplan nr. 131 med følgende ændringer:

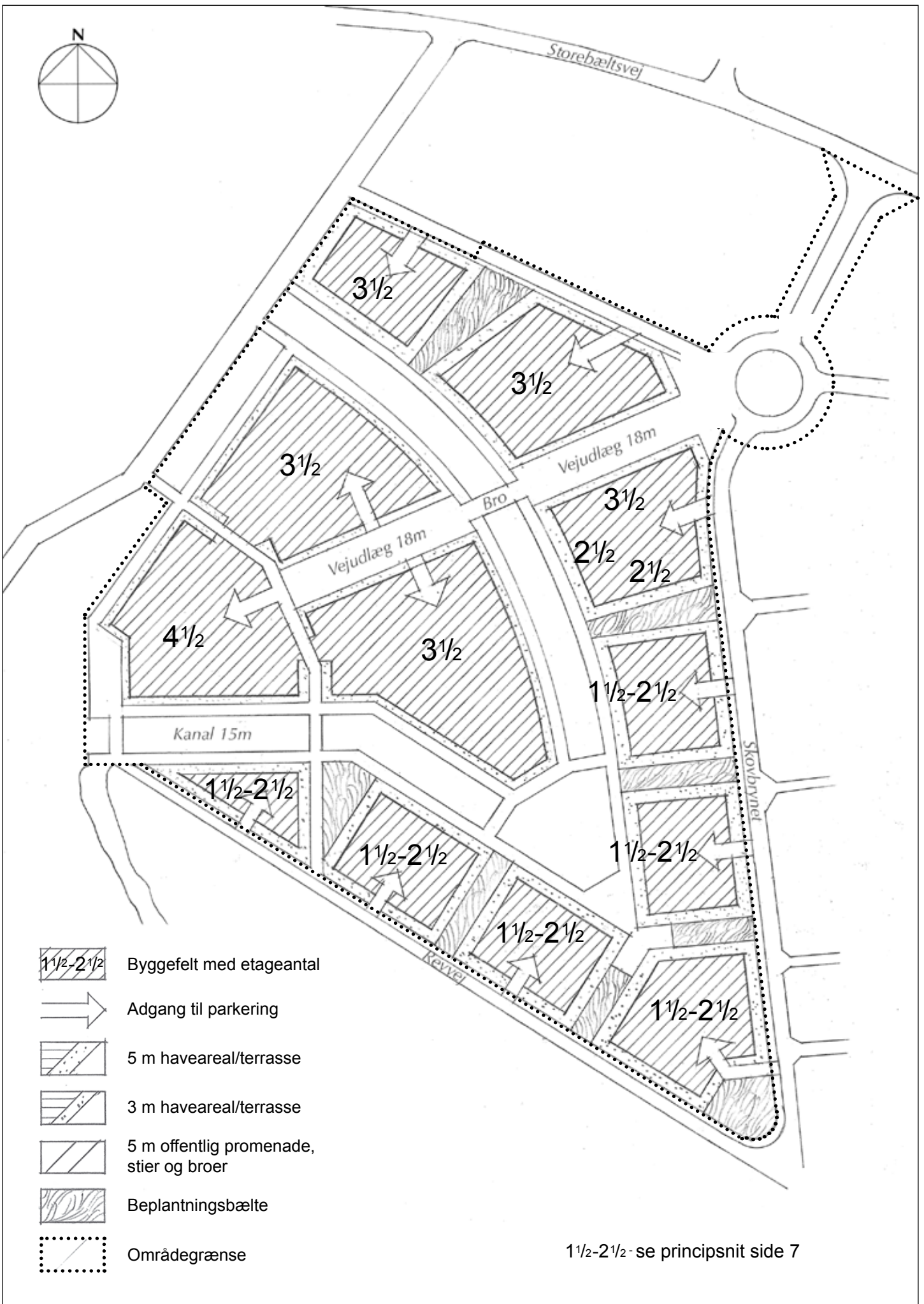
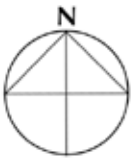
Bygningshøjden langs Skovbrynet og Revvej er reduceret med 1 etage, og bebyggelsen skal holde en afstand til Revvej på ca. 6 meter.

Flemming Erichsen  
Borgmester

Ove Thorndal Poulsen  
Kommunaldirektør

Offentligt bekendgjort den 15. november 2006





- $1\frac{1}{2}-2\frac{1}{2}$  Byggefelt med etageantal
- Adgang til parkering
- 5 m haveareal/terrasse
- 3 m haveareal/terrasse
- 5 m offentlig promenade, stier og broer
- Beplantningsbælte
- Områdegrænse

$1\frac{1}{2}-2\frac{1}{2}$  - se principsnit side 7





