

Halsskov Havn Husbådsbyen



INDHOLDSFORTEGNELSE

Lokalplanens baggrund og formål	2
Lokalplanområdet	3
Lokalplanområdets omgivelser	3
Lokalplanområdets indhold	3
Lovgivning om husbåde	4

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Regionplan	6
Kommuneplan 1997 - 2008	6
Spildevandsplan	6
Varmeforsyningsplan	6
Vandforsyningsplan	6
Elforsyning	6
Lov om miljøvurdering, Miljøscreening	7
Miljøvurdering	8
Kystnærhed	9
EF-Fuglebeskyttelsesområde nr. 98	9
Tilladelse fra andre myndigheder	10
Lokalplanens juridiske forhold	10

Lokalplanens bestemmelser

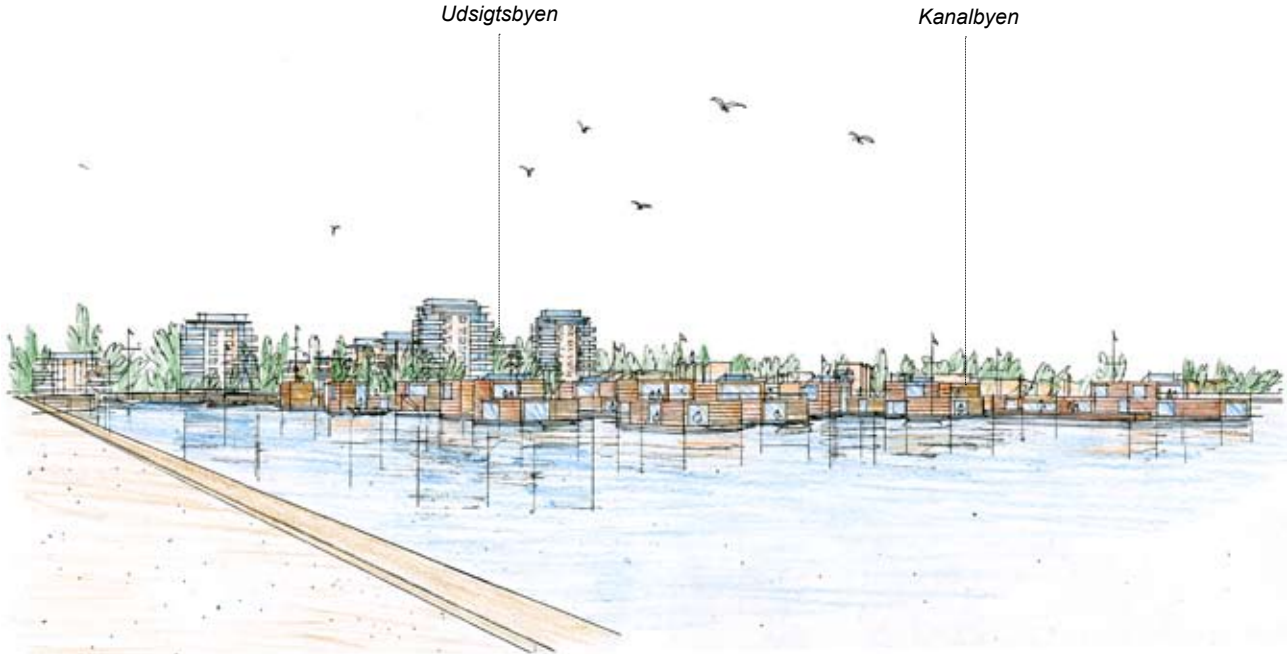
§1 Lokalplanens formål	11
§2 Område og zonestatus	11
§3 Områdets anvendelse	11
§4 Bebyggelsens placering og omfang	11
§5 Opholdsarealer	12
§6 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§7 Tilkørsel og parkering	12
§8 Kollektive anlæg	13
§9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
§10 Grundejerforening	13
§11 Lokalplanens retsvirkninger	13
Vedtagelsespåtegning	13

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.





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. Halsskov havn er i denne sammenhæng speciel, idet færgemolerne og deres omgivelser og det store havnebassin vidner om en travl fortid som trafikhavn.

En lang række kommuner har i de senere år taget initiativ til revitalisering af deres havneområder. Nye boligområder skyder op. Der etableres attraktive friarealer og fodgængerpromenader langs kajerne. Der opstår endvidere nye muligheder for at indpasse lystbåde som en integreret del af boligområdet.

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.

Der har tidligere været planlagt et projekt til ca. 50 husbåde med en placering i den sydøstlige del af Halsskov Havn ud for det eksisterende fritidshusområde Granskoven. På grund af uforudsete bølgeforhold blev projektet opgivet i den daværende form og den videre planlægning blev midlertidigt stillet i bero.

Planlægningen af en samlet udbygning omkring den nedlagte trafikhavn blev opstartet i 2004 og medtager hovedidéerne i det tidligere husbådprojekt.



Helhedsplanen

Planen er udmøntet i en helhedsplan, der består i en udsigtsby for de højtliggende, nedlagte mole-områder, en kanalby, der anlægges omkring en ny kanal, samt en husbådsby med 30 husbåde, der er omfattet af denne lokalplan. Det forventes, at disse vil medvirke til at skabe en spændende bydel med et maritimt præg.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter det hjørne af havnebassinet, der afgrænses af campingpladsen og udsigtsbyen. Husbådsbyen er indpasset således, at udsigten udover vandfladen fra de omkringliggende nye bebyggelser bevares i videst muligt omfang. Adgangen sker fra Storebæltsvej via en ny stamvej på kanten af udsigtsbyen samt en fast bro og to flydebroer i dennes forlængelse.

Lokalplanområdets omgivelser

Husbådsbyen indgår i hele den nye bydels liv som et samlende midtpunkt, idet stort set alle beboerne herfra vil kunne se husbådene og det maritime liv der udfolder sig. Husbådene bliver således et markant vartegn for hele bydelen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at indpasse 30 husbåde langs 2 flydemoler centralt i havnebassinet.

Det er målet, at området bliver en attraktiv og alternativ boligmulighed i Korsør, der samtidig skal være med til at understrege Korsørs oplagte muligheder for at blive en attraktiv boligby ved vandet.



Udsigt til Husbådsbyen fra enden af Revvej - er tegnet over en computertegning med præcise mål

Lokalplanens bestemmelser om husbådernes størrelse og udseende skal sikre et område af høj arkitektonisk kvalitet med et udpræget maritimt udtryk. Endelig skal området fremtræde med et homogent præg.

Husbådsbyen er et boligområde med bopælspligt for beboerne. I lokalplanen udlægges ”byggefeltet” til husbådene således, at der er optimale lys- og udsigtsforhold, plads til både for beboerne samt brandafstandsforhold. Der er mulighed for at indpasse både og lystfartøjer i en begrænset størrelse imellem husbådene.

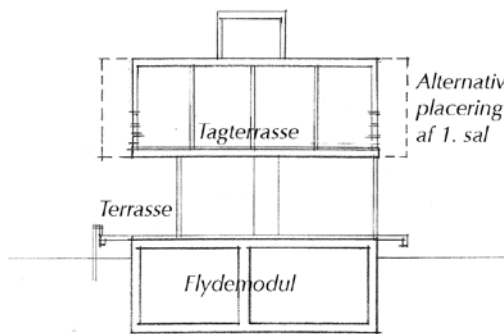
Husbådsbyens broer indgår i bydelens samlede stisystem. For at sikre fri adgang til området fastsættes det, at området ikke må indhegnes og afspærres.

Der er tilkørselsmulighed til husbådsbyen fra Storebæltsvej. Der er dog ikke mulighed for parkering ved husbådene. Husbådsbyens broer udføres med vendepladser, så beboerne efter af- og pålæsning kan køre tilbage til parkeringspladsen, der etableres ud til Storebæltsvej. Her kan endvidere indpasses skure til opbevaring for husbådernes beboere. Parkeringspladsen og skure afgrænses mod omgivelserne af hæk- og træplantning.

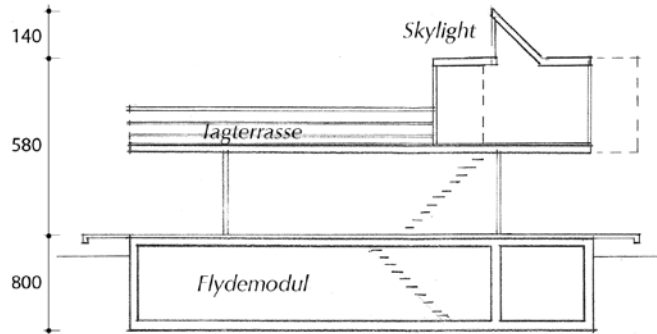
Som nævnt ligger husbådsbyen centralt i havnebassinet omgivet af og spejlende sig i en stor vandflade. Det er vigtigt, at dette billede fastholdes. Derfor vil husbådsbyens areal fremover være begrænset til den størrelse, der omfattes af denne lokalplan.

Lovgivning om husbåde

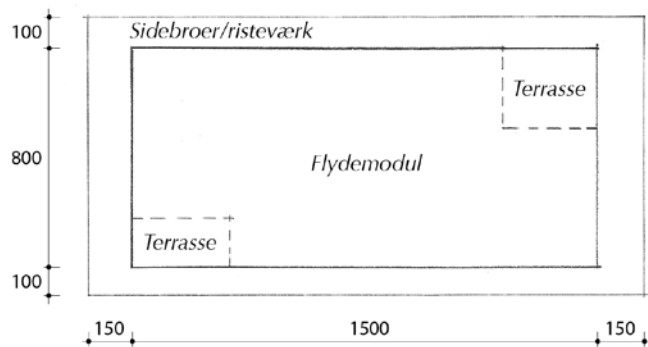
Husbådsbyens boliger, som er flydende uden eget fremdriftsmiddel, betragtes som boliger, der skal reguleres af byggelovgivningen og opfylde bygningsreglementet. I den forbindelse skal broerne udformes og dimensioneres således, at brand- og redningskøretøjer kan køre frem til boligerne i tilstrækkeligt tæt afstand. Byggelovgivningen suppleres af søfartslovgivningens krav til at sikre skibets opdrift og stabilitet.



Tværsnit



Længdesnit



Plan

Princip for udformning af husbåde

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Regionplanlægning

Halsskov Færgehavn er en kommunalt ejet havn som helt eller delvist er ophørt med havnevirk-somhed. Regionplanen indeholder ikke retningslinier for brug af havnen. Korsør Kommune overtog havnen fra staten ved overdragelse af ledigblevne statsarealer i 2000. Ved anlæg af campingplads i det nordlige havnebassin tilkendegav Kystdirektoratet, at Korsør Kommune inden for de dækkende moler selv er myndighed for tilladelse til anlæg i havnebassinet. Anlæg med udvidelse af en bestå-ende havn kræver tilladelse fra trafikministeriet. Det er Kystdirektoratet, der udøver Trafikministerens beføjelser vedrørende udvidelse af en bestående havn. I Halsskov Færgehavn gælder det anlæg af ny dækmole ved den bestående indsejling for at skabe rolige og acceptable bølgeforhold i havne-bassinet for husbådbyen.

Kommuneplan 1997-2008

Lokalplanområdet er beliggende i havnebassinet grænsende op til rammeområde E6, Erhvervskvar-ter Halsskov Færgehavn, og har ikke tidligere været et rammeområde. Efter nedlæggelse af Store-bæltsoverfarten 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 Kommuneplan 1997-2008 som fastlægger området til boligformål i form af husbåde med tilhørende kollektive anlæg som et nyt rammeområde B7B8.

Spildevandsplan

Området planlægges tilsluttet hovedledningerne efter separatsystemet.

Varmeforsyningsplan

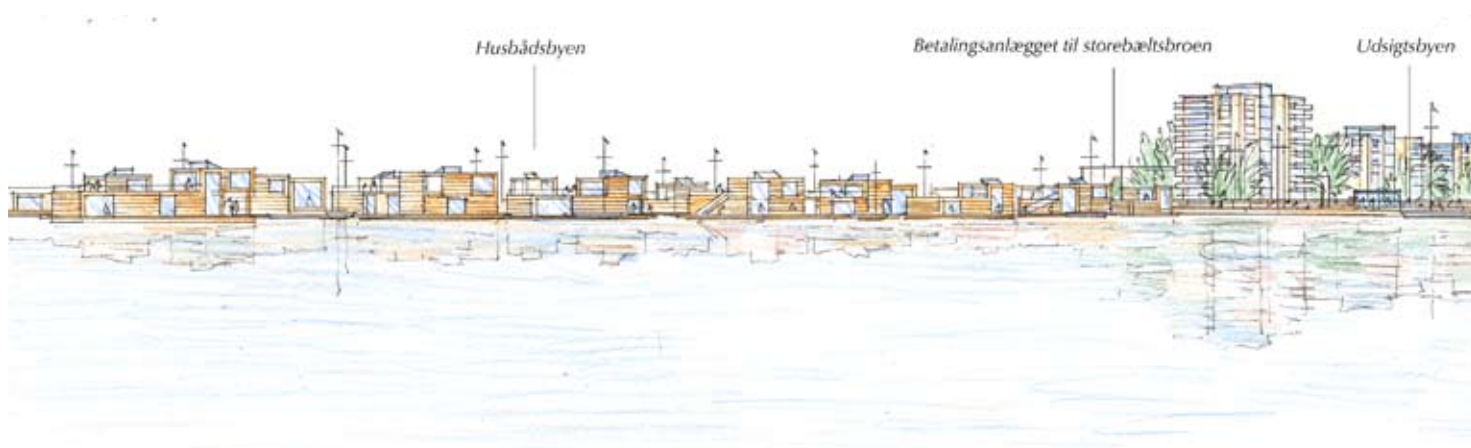
Området planlægges varmforsynet med naturgas.

Vandforsyningsplan

Området planlægges vandforsynet af Korsør Vand A/S.

Elforsyning

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



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

Lov om miljøvurdering, Miljøscreening

Ud over et mindre landfæste omfatter området i alt et søareal på ca. 17.000 m².

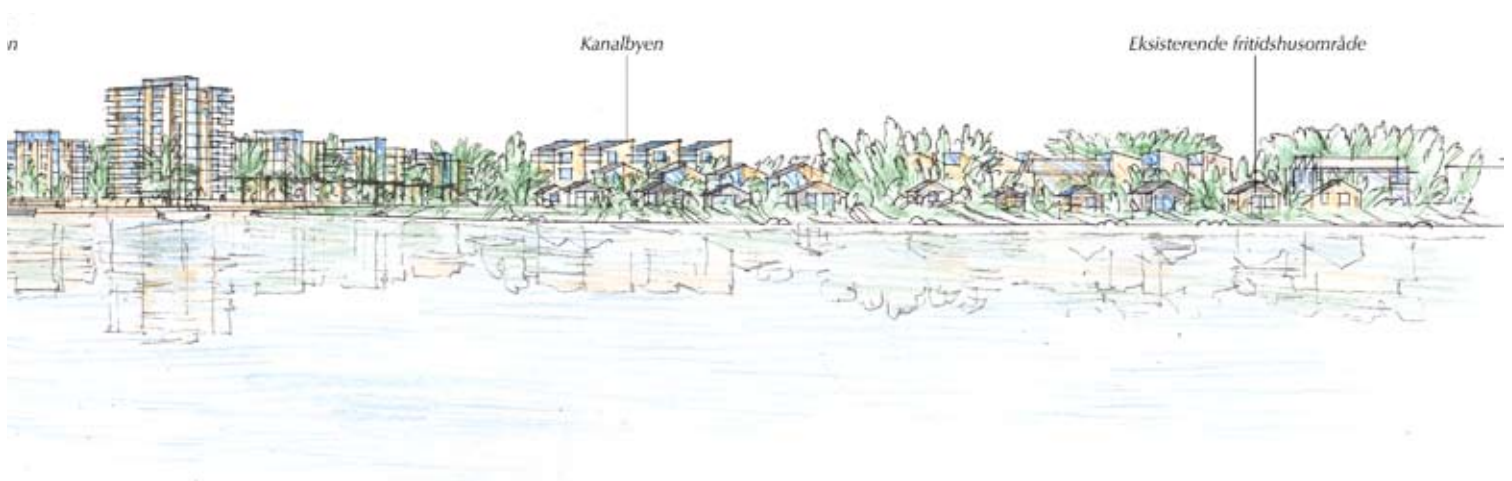
Ca. 5.500 m² bruttoetageareal kan anvendes til boligformål. Der skønnes at kunne opføres ca. 35 boliger i en etageboligbebyggelse på max. 2 etager. Antal flydeenheder er max. 30 - og med max. 160 m² pr. enhed.

Området vil blive præget af det nærliggende strand- og havnemiljø, ligesom de nærliggende etagehuse og Storebæltsbro er et markant arkitektonisk element.

Der er i dag ingen lokalplan, og den gældende kommuneplanramme er ikke dækkende for ønskerne om husbåde. 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 de nuværende forhold ikke at ændre på disse forhold.
2. Støjgener
Der vil i mindre omfang være støjgener fra Motorvejen og brofæstet, som har en betydelig trafik.
3. Lugtgener
Der kan muligvis i et vist omfang og under visse klimatiske omstændigheder, vise sig lugtgener i forbindelse med den tunge trafik på Motorvejen i form af udstødning.
4. Jordbund
Der findes ingen jordbund.



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
Planen har mindre indflydelse på det angivne rammeområde og på det omgivende landskab. Det forventes at husbådene og deres placering i havnen, i det i øvrigt storskalaprægede landskab, vil være et positivt bidrag.
9. Ressourcer
I forbindelse med udbygning af området med ca. 35 nye boliger, vil der kun ske en mindre ændring af ressourceforbruget for så vidt angår el, vand og varme, ligesom der kun vil komme en mindre 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 1,3 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.
13. Indbyrdes forhold
Det skønnes ikke at støjgener, lugtgener og landskabelige forhold 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.

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 Halsskov 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 Halsskov 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 pieer 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 bebyggelesesmulighed 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. Halsskov 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.

Småbådssejladsen igennem beskyttelsesområdet må antages at være langt den mest forstyrrende faktor. Hovedsejladslinien er mellem den nordlige del af Storebælt mere eller mindre hen over Halskov - 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 sejlads, men dette ville så forhindre sejlads til Korsør Handelshavn og Lystbådehavn.

Det er ikke kommunen bekendt, om der er lavet optællinger på intensiteten af denne sejlads. 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 Halskov 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 Kystdirektoratet giver tilladelse til etablering af en ny dækmole ved havnens indsejling mod Storebælt.

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 bestemmelserne er knyttet kortbilag 1, 2 og 3.

§1 Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål at give mulighed for:

- at området kan anvendes til husbåde samt opholdsmuligheder for beboerne,
- at husbådene udformes, så de får et maritimt udseende, som vist på medfølgende illustrationer,
- at der kan indpasses lystfartøjer i begrænset størrelse for beboerne imellem husbådene,
- at der kan anlægges broer og vendepladser i området i fornødent omfang,
- at der kan anlægges tilkørselsvej til Husbådsbyen,
- at der kan anlægges parkering og skure til opbevaring i fornødent omfang.

§2 Område og zonestatus

2.1 Matrikelforhold

Lokalplanens områder er vist på kortbilag 1. Området omfatter umatrikuleret søareal og del af matr. nr. 351a og 352d, Korsør Markjorder, samt alle parceller der efter 1. maj 2005 udstykkes fra nævnte område.

2.2 Zoneforhold

Området er landzone som overføres til byzone.

§3 Områdets anvendelse

3.1 Boliger som husbåde med bopælspligt.
Tekniske anlæg til områdets forsyning.
Tilkørselsvej og parkering.

§4 Bebyggelsens placering og omfang

4.1 Der kan højst indpasses 30 husbåde.

4.2 Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter.

4.3 Bebyggelsen skal i princippet placeres som vist på kortbilag 3.

4.4 Der skal mindst være 5 m afstand mellem husbådene.

4.5 Imellem husbådene kan der indpasses lystfartøjer i begrænset størrelse.

4.6 Skroget (flydedelen) må ikke overstige 19 m i længden og 10 m i bredden.

4.7 Bygningsdelen (overbygningen) må ikke overstige 5 m i længen og 8 m i bredden og placeres ved vinkelret fortøjning længst væk fra flydebroen og ved parallel fortøjning tættest på land.

4.8 Boligernes størrelse må ikke overstige 160 m².

- 4.9 Skrogets (flydedelens) højde over vandspejlet skal være 75 – 85 cm.
- 4.10 Bygningen (overbygningen) kan udføres i 2 etager. Stueplansbygningen kan udføres med tagterrasse og åbne rækværker.
- 4.11 Den samlede højde, målt på overkant flydedel, må ikke overstige 5,80 m. Undtaget herfra er rækværker og skorstene.

§5 Opholdsarealer

- 5.1 Der skal etableres fælles opholdsarealer på flydemolerne.
- 5.2 I tilknytning til boligen skal der etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 20% af bygningsdelens areal. Opholdsarealet kan etableres som tagterrasse eller i stueplan.
- 5.3 Der skal være direkte udsigt til omgivelserne fra omgivelserne.
- 5.4 Der må ikke etableres fast tag over opholdsarealerne.

§6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Husbådernes materialer, former og ydre fremtræden skal have maritim karakter, således at de falder naturligt ind i havnemiljøet.
- 6.2 Overbygningen må udføres af træ, glas og ikke reflekterende metal.
- 6.3 Der kan indpasses solceller og solfangere som en integreret del af overbygningens arkitektur efter bygningsmyndighedernes særlige godkendelse.
- 6.4 Tagene skal udføres med en taghældning på 1:40.
Tage trapper, skylights må ikke udføres med taghældning over 15°.
- 6.5 Trækonstruktioner ifm. fastbroer og flydebroer udføres af træarter, der sædvanligvis anvendes i havnebyggeri.
- 6.6 Udformning og farvesætning af facader skal godkendes af Byrådet.
- 6.7 Skure til opbevaring for beboerne udformes og farvesættes efter en samlet plan, der skal godkendes af Byrådet.
- 6.8 Uanset foranstående bestemmelser kan Byrådet tillade andre materialer og anden udformning, hvis der hermed opnås en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne

§7 Tilkørsel og parkering

- 7.1 Tilkørsel til området sker fra Storebæltsvej via en ny adgangsvej i 12 m bredde, der tillige giver adgang til Udsigtsbyen.
- 7.2 Der anlægges en fastbro i 4 m bredde. Der etableres vendepladser, min. 12 x 12 m.
- 7.3 Vejene C-D og E-F udføres som flydebroer og udføres i 4,5 m's bredde med vendepladser på 12 x 12 m. Der anlægges 2 flydebroer i 4,5 m bredde. Der etableres vendepladser, min. 12 x 12 m.
- 7.4 Der reserveres 1,5 parkeringsplads pr. husbåd, som anlægges, når Byrådet forlanger det.

7.5 Veje og stier er offentlige havnepromenader og kan ikke afspærres fra havnens øvrige færdselsarealer.

§8 Kollektive anlæg

8.1 Bebyggelsen skal tilsluttes et fælles antenneanlæg efter byrådets anvisning.

§9 Forudsætninger for ibrugtagning af nye bebyggelser

9.1 Bebyggelsen må ikke tages i brug før varmforsyninger er etableret ved tilslutning til naturgas, og kloakforsyning er tilsluttet hovedledningerne til spildevandssystemmet.

§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. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §5 og §7 nævnte fællesarealer, opholdsarealer, parkeringsarealer, pladser, stier, veje, kajanlæg m.v. Foreningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med grundejerforeninger fra tilgrænsende nye områder: Kanalbyen og udsigtsbyen.

§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. 132 til offentlig høring i perioden fra den 24. august til den 19. oktober 2005.

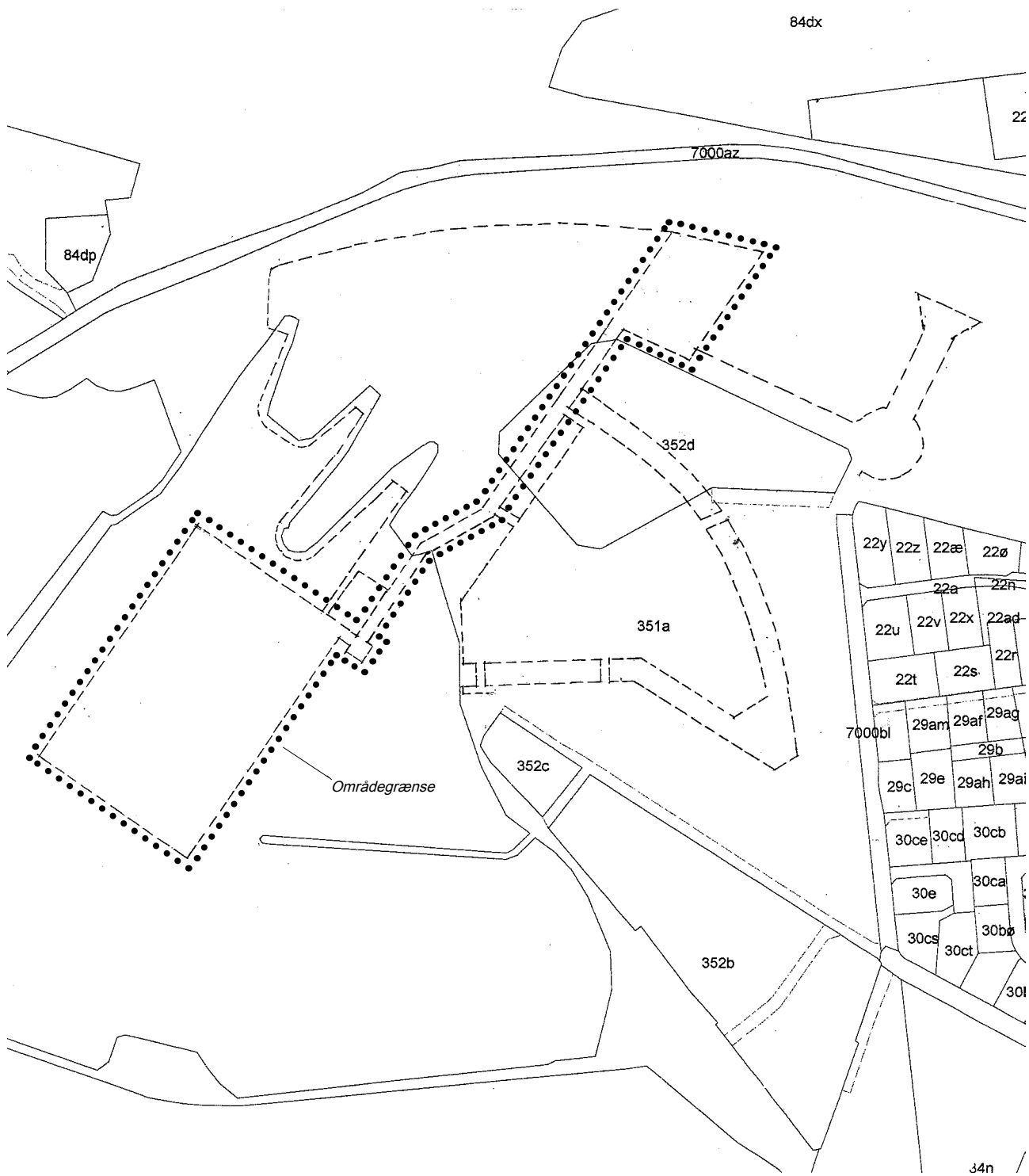
Byrådet har på sit møde den 28. september 2006 endelig vedtaget Lokalplan nr. 132 med følgende ændringer:

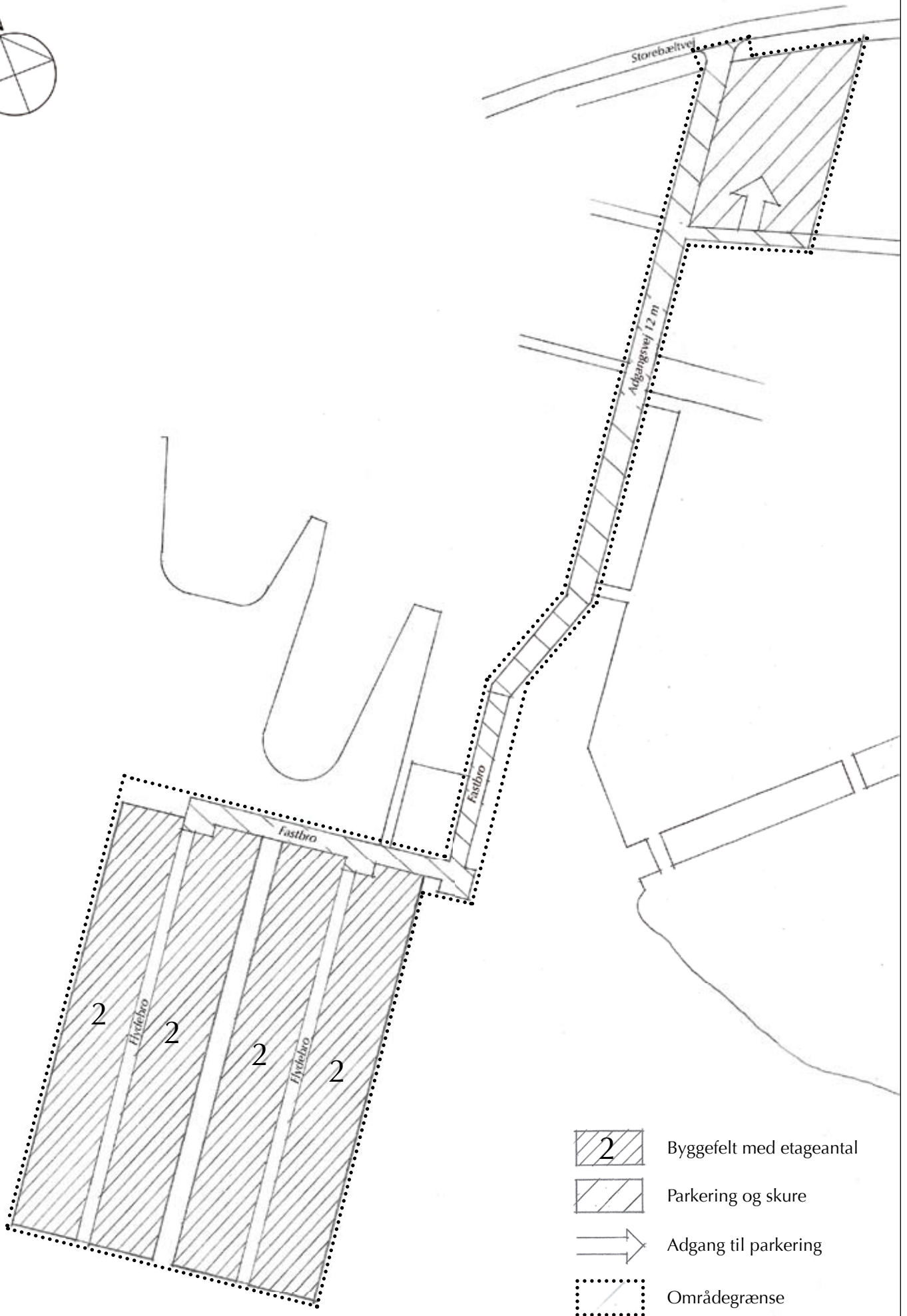
I husbådsbyen er hushøjden nedsat til at kunne opføres i 2 etager for 1/3 af husbåden og i øvrigt i 1 etage med tagterrasse.



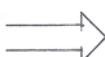

Flemming Erichsen
Borgmester

Ove Thorndal Poulsen
Kommunaldirektør

Offentligt bekendtgjort den 15. november 2006





-  Byggefelt med etageantal
-  Parkering og skure
-  Adgang til parkering
-  Områdegrænse



Eksempel på bebyggelsesplan i Udsigtstøen

