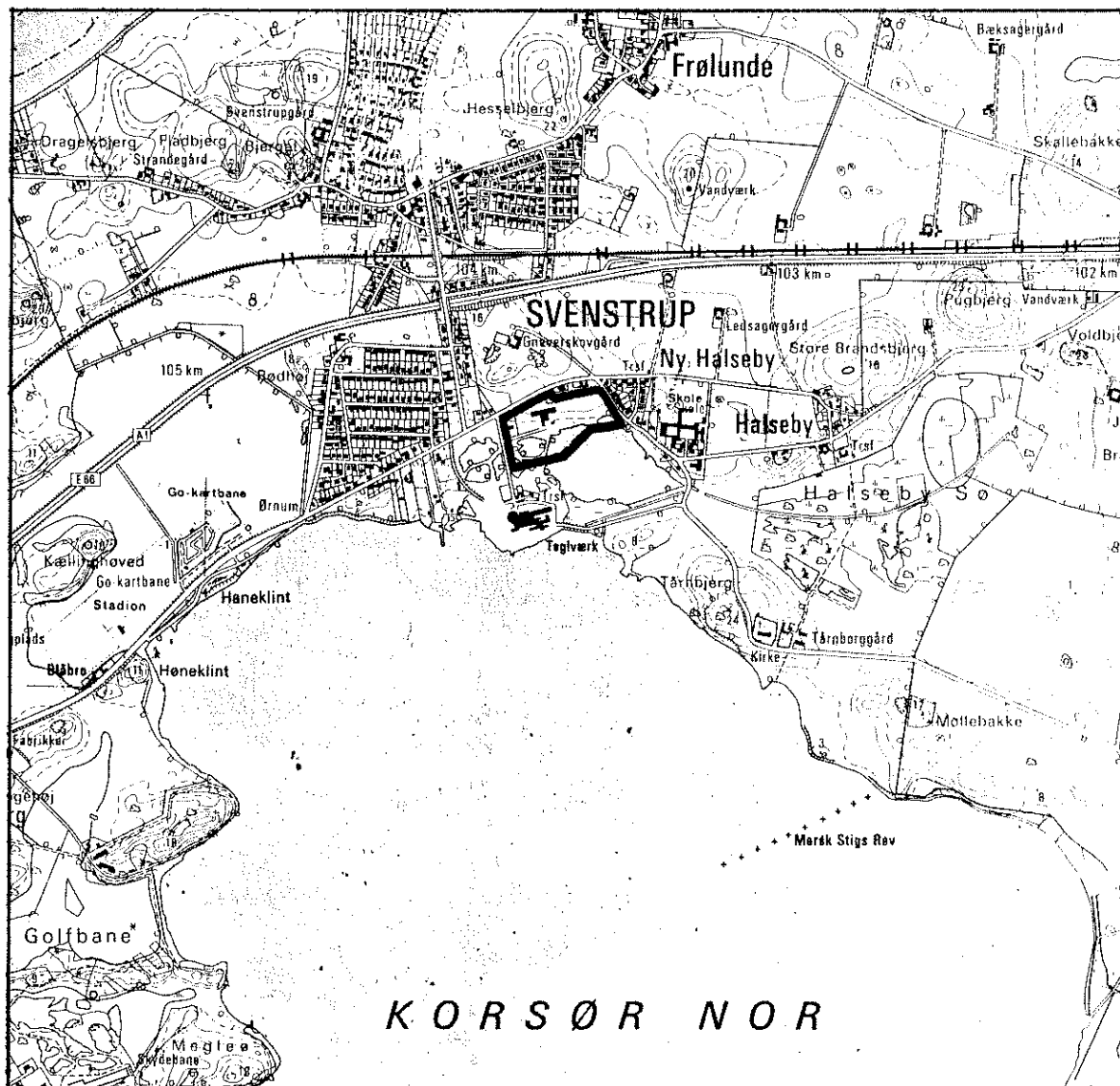




KORSØR KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 60

*Erhvervsområde mellem Teglværkssøen
og Halsebyvej i Tårnborghus.*

Marts 1988

**LOKALPLAN NR. 60
FOR ERHVERVSOMRÅDE MELLEM TEGLVÆRKSSØEN OG HALSEBYVEJ,
TARNBORG.**

Indholdsfortegnelse.

<u>REDEGØRELSE.</u>	Side
Sagsforløb	2
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens indhold	3
Forholdet til kommunens øvrige planlægning	3
Lokalplanens retsvirkninger	4
.....	2
TILLÆG TIL KOMMUNEPLAN 1984-91	6
<u>LOKALPLAN 60'S BESTEMMELSER.</u>	
§ 1 - § 12	9-14
<u>BILAG.</u>	
Illustrationsplan mål 1:1.000	

REDEGØRELSE.

Sagsforløb.

Korsør byråd har i henhold til § 16 i kommuneplanloven ladet udarbejde et lokalplanforslag for området mellem Teglværkssøen og Halsebyvej, som vist på følgende oversigtskort

Lokalplanforslaget er udarbejdet på nuværende tidspunkt, fordi ejeren ønsker at udvide den eksisterende betonelementfabrik. Ejeren ønsker i denne forbindelse at kende de maximale udbygningsmuligheder i området.

En mindre fabriksudvidelse på ca. 750 m² er på forskellige vilkår godkendt af Korsør kommune og Vestsjællands Amtskommune jfr. loven om by- og landzoner, samt af Fredningsnævnet for så vidt angår dispensation fra naturfredningsloven.

Godkendelsen har bl.a. baggrund i den eksisterende fabriks naturlige udvidelsesbehov og det forhold, at der omkring 1970 var meddelt frednings- og byggetilladelse til et væsentligt større byggeri end det i dag eksisterende.

Disse godkendelser er imidlertid anket til henholdsvis Miljøankenævnet og Overfredningsnævnet, og da samtidig ejeren ønskede de maximale udbygningsmuligheder afprøvet, er lokalplanen udarbejdet.

På sit møde den 25.06. 1987 vedtog Byrådet at fremlægge lokalplanforslaget til offentlig høring i 8 uger.

Fremlæggelsen sker på Rådhuset, Teknisk forvaltning og på Korsør og Vemmelev biblioteker fra den 1.07. 1987.

Indsigelsesfrist.

Eventuelle indsigelser eller ændringsforslag skal være Byrådet i hænde senest den 26.08. 1987.

Efter fremlæggelsen kan Byrådet ved en fornyet behandling vedtage lokalplanen endeligt.

Eksisterende forhold.

Lokalplanområdet er vist på det følgende oversigtskort.

Området er ca. 5 ha. stort. Centralt i dette område ligger den eksisterende betonelementfabrik omgivet af skærmende oplagspladser.

Området er meget naturskønt beliggende direkte til Teglværkssøen og diverse småsøer (tidligere lergrave).

Opfyldninger i Teglværkssøen har gennem tiden øget fabriksområdets areal. De opfyldte arealer henligger uden nogen form for beplantning.

Næsten hele området er omfattet af naturfredningslovens 150 m beskyttelseszone omkring søer og ferske vande.

Fabrikken blev placeret i området, fordi en samproduktion med det daværende teglværk var en nødvendighed.

Arealet ejes i sin helhed af firma Otto Kähler.

Lokalplanens indhold (resumé).

Lokalplanen ændrer arealets status fra "landskabeligt beskyttelsesområde" i landzone til "erhvervsområde" i byzone.

Idet lokalplanen har til formål at skabe vækstmuligheder for den eksisterende virksomhed i området, fastlægges det, at der ikke må ske udstykning eller opførelse af byggeri til andre erhvervstyper, så længe betonelementfabrikken består.

Lokalplanen fastlægger, hvor stor en udbygning, der byplanmæssigt og landskabeligt forsvarligt kan finde sted i området.

Samtidig hermed stiller lokalplanen væsentlige krav til bygningers højde og udseende, til skærmende beplantning, til oplagspladseres indretning og placering og til virksomhedens tilkørselforhold.

Forhold til kommunens øvrige planlægning.

Kommuneplan 1984-91.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 1984-91.

Området er heri udlagt som "landskabeligt beskyttelsesområde" ud fra et ønske om en eventuel senere flytning af virksomheden.

På grund af uoverensstemmelsen er udarbejdet efterfølgende kommuneplantillæg, som fremlægges til offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.

Amtskommunen har tilkendegivet, at en sådan ændring vil kunne ske, selv om arealer ikke indgår i regionplanens "byområde".

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

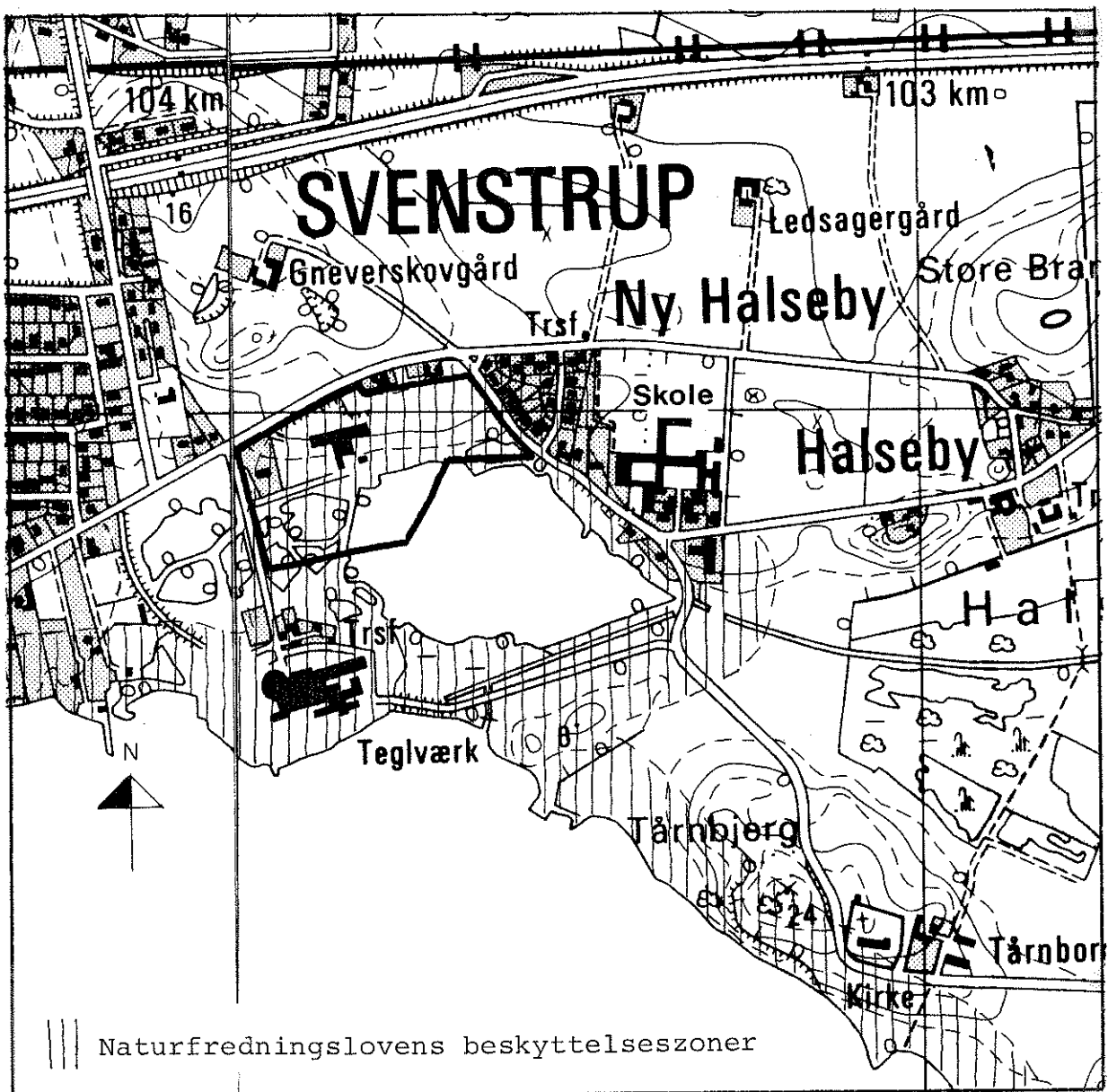
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jfr. ovenfor.



Oversigtskort mål 1:10.000

Nærmere oplysninger om lokalplanen kan fås ved henvendelse til Teknisk forvaltning, Planlægningsafd., Rådhuset 2. sal tlf. 03 570800 lokal 176.

TILLÆG NR. 5 TIL KOMMUNEPLAN 1984-91.

I lokalområde L4 reduceres delområde L4L4 med det på følgende kort viste område.

Tilsvarende udvides lokalområde B9 med det viste område benævnt B9E1.

Område B9E1.

For området fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen m.v.:

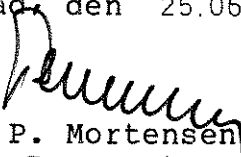
- a. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål (industri, værksted, lagervirksomhed samt forretningsvirksomhed, som har tilknytning til pågældende virksomhed).
- b. Enkelte boliger, som er nødvendige for virksomhedens drift, kan placeres i området.
- c. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området som helhed.
- d. Der må ikke opføres bygninger med mere end 2 etager og højden må ikke overstige kote 11,00.


En bygning eller dele af en bygning kan opføres i større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift gør det nødvendigt.

- e. Der skal udlægges parkeringsareal til mindst 1 plads pr. 50 m² erhvervsetageareal.

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse.

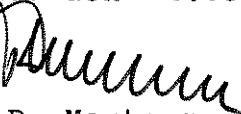
Korsør byråd, den 25.06. 1987.



P. Mortensen
Borgmester

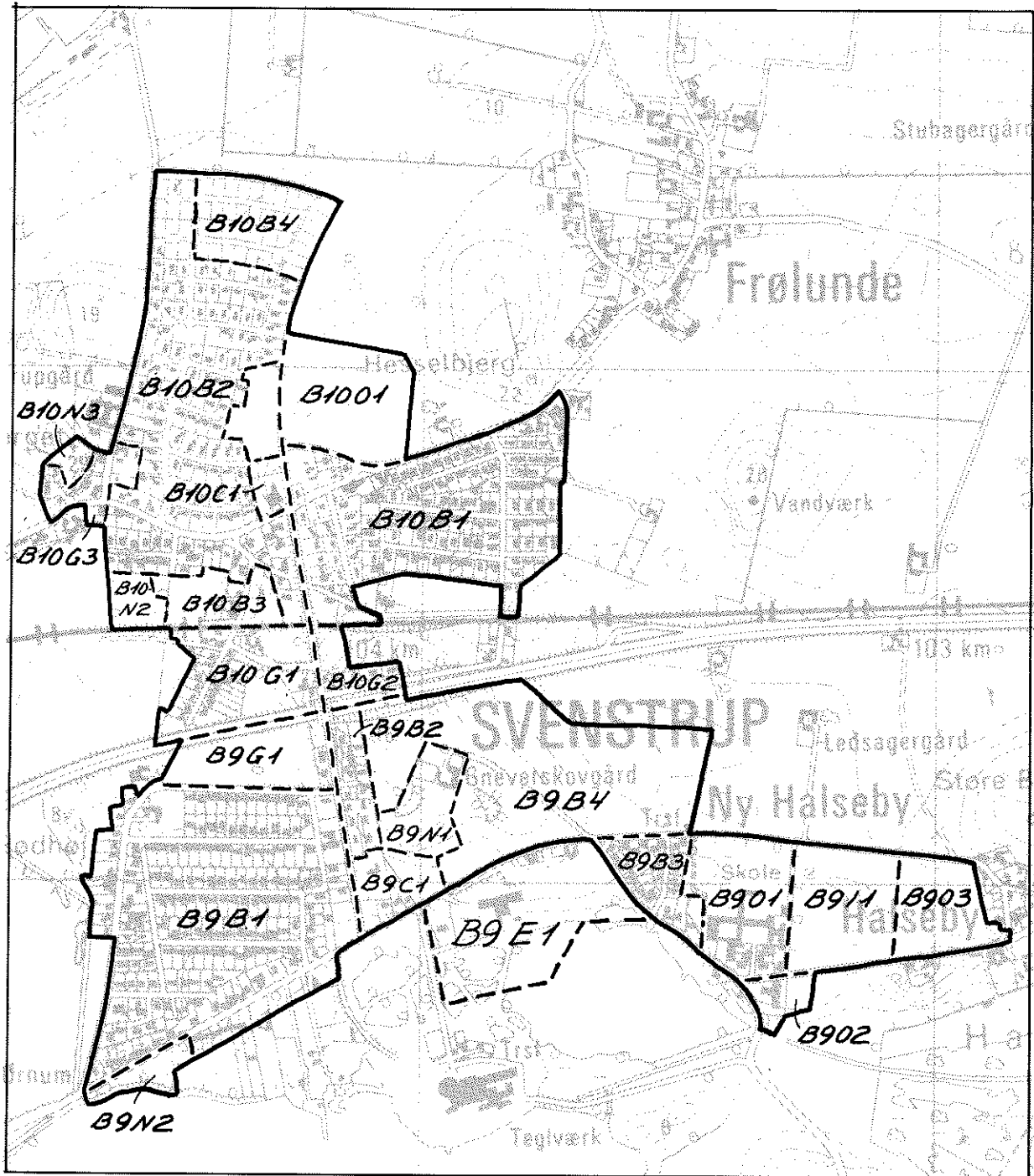

Kai Lauridsen
Stads-og havneing.

Endeligt vedtaget.

Korsør byråd, den 24.03. 1988.


P. Mortensen
Borgmester


Kai Lauridsen
Stads-og havneing.



**LOKALPLAN 60
FOR ERHVERVSOMRÅDE MELLEM TEGLVÆRKSSØEN OG
HALSEBYVEJ, TÅRNBORG.**

BESTEMMELSER.

I henhold til kommuneplanloven (Lovbekendtgørelse af 22.07.1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

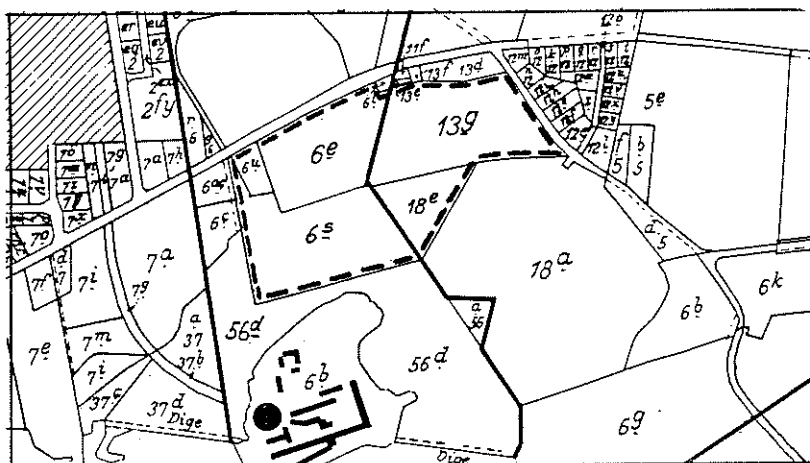
§ 1 - Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål, således at den eksisterende beton-elementfabrik sikres udvidelsesmuligheder i området.
- at sikre, at denne udvidelse kun kan finde sted, hvis bygninger og oplagspladser udføres og placeres med landskabelige hensyn.
- at sikre, at der etableres et skærmende beplantningsbælte rundt om hele erhvervsområdet.
- at standse yderligere opfyldning af vandarealer.
- at sikre, at vejadgangsforholdene udseendemæssigt forbedres væsentligt.
- at overføre området fra landzone til byzone.

§ 2 - Lokalplanens område - zonestatus.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på nedenstående kortbilag og omfatter matrikelnumrene 6u, 6s og 6e Frølund by, Tårnby samt 13g og 18e Halseby by, Tårnby.
- 2.2. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealet fra landzone til byzone.



§ 3 - Områdets anvendelse.

- 3.1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål (industri, større værksteds- eller lagervirksomhed).
- 3.2. Kontorformål og boliger kan tillades i det for virksomheden nødvendige omfang.
- 3.3. Forretningsvirksomhed med tilknytning til virksomheden kan tillades.

§ 4 - Udstykning.

- 4.1. Der må ikke ske udstykning med etablering af yderligere virksomheder for øje.

§ 5 - Trafikale forhold.

- 5.1. Vejadgang til Halsebyvej skal sløjfes før ibrugtagning af ny bebyggelse kan finde sted.
- 5.2. Vejadgang må kun ske i princippet som vist på kortbilaget.
- 5.3. Der skal udlægges areal til parkering mindst 1 plads pr. 50 m² erhvervsetageareal herunder kontorarealer samt 2 p-pladser pr. bolig.
- 5.4. Parkeringspladsen skal placeres i princippet som vist på kortbilaget eller i direkte tilknytning til kontorbebyggelse.
- 5.5. Der udlægges areal til en offentlig rekreativ stiforbindelse langs Teglværkssøen fra Marsk Stigsvej til Teglværksvej.

§ 6 - Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området som helhed.
- 6.2. Bebyggelse skal placeres i princippet som vist på kortbilaget.

Der må ikke opføres ny bebyggelse til andre funktioner end den eksisterende betonelementfabrik.

- 6.3. Bygninger må ikke gives en større højde end kote 11,00.

Den på kortbilaget viste bygning syd for eksisterende bebyggelse må ikke blive højere end 2 m over eksisterende terræn. En bygning eller dele heraf kan dog gives større højde, hvis virksomhedens indretning eller drift gør dette nødvendigt.

§ 7 - Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1. Ny bebyggelse i sammenbygning med eksisterende fabriksbebyggelse skal i princippet have samme bygningsprofil.
- 7.2. Alt byggeri i området skal fremstå i hvide eller hvidlige farver eller glas (glaslignende produkter).
- 7.3. Tagbelægninger skal være i lyse farver f.eks. ufarvet eternit.

Tagbelægning på administrationsbygninger og lignende kan tillige være røde vingetegl.

- 7.4. Mindre bygninger eller bygningsdele kan gives andre farver efter Byrådets nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 - Ubebyggede arealer.

- 8.1. Ubebyggede arealer skal i princippet anvendes som angivet på kortbilaget.
- 8.2. Der skal etableres et mindst 7,5 m bredt plantebælte omkring hele erhvervsområdet, som vist på kortbilaget herunder snit A-A og snit B-B mål 1:1.000.

Herudover beplantning som angivet på kortbilaget. Den samlede beplantningsplan skal godkendes af Byrådet. Beplantningen skal bestå af danske træer og buske.

- 8.3. Oplagring må kun ske på de på kortbilaget viste lagerpladser. Der må ikke oplagres andet end råvarer og færdigvarer (ikke affald).
- 8.4. Lagerpladserne skal stedse have et ordentligt udseende og oplagring må ikke ske i større højde end 2,0 m over terræn. Vægelementer må dog oplagres i max. 3,5 m højde, bortset fra oplagring på den sydlige oplagsplads.

- 8.5. Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til oplagring, skal henligge som græsareal eller befæstet areal. Arealet ved Marsk Stigsvej skal anlægges som grønt område med spredt lav beplantning.
- 8.6. Der må ikke ske yderligere opfyldning på vandarealer.
- 8.7. Udover Overfredningsnævnets tilladelse til terrænregulering må der ikke fremover ske terrænreguleringer i området bortset fra nødvendig terrænregulering ved nybyggeri.
- 8.8. Belysning af parkerings- og oplagspladser m.v. skal ske fra lave standere, evt. fra 5 m høje standere, såfremt lyskilden er afskærmet.
- 8.9. På arealet langs Marsk Stigsvej kan anlægges beskyttelsesrum o.lign. efter Civilforsvarets nærmere bestemmelse.

§ 9 - Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 9.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Byrådets anvisning.
- 9.2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før udkørslen til Halsebyvej er sløjfet og beplantning jfr. § 8.2. er fuldt etableret.

§ 10 - Tilladelse fra andre myndigheder.

- 10.1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af lovlige eksisterende forhold, som strider mod naturfredningslovens bestemmelser om fredningslinier, før Skov- og Naturstyrelsen har ophævet denne linie eller dispensation er meddelt af Fredningsnævnet.

Korsør kommune vil ansøge Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af linien indenfor lokalplanområdet.

§ 11 - Forholdet til servitutter.



- 11.1. Ingen servitutter ophæves eller fortrænges af lokalplanen.

§ 12 - Dispensation fra og ændringer i lokalplanen.

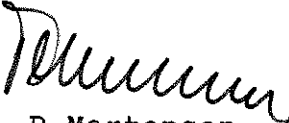

- 12.1. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i denne lokalplan kan indrømmes af Byrådet, såfremt karakteren af det område, som lokalplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.
- 12.2. Ændringer i lokalplanen kan ske efter Byrådets vedtagelse og efter reglerne i kommuneplanloven om vedtagelse og godkendelse af lokalplaner.

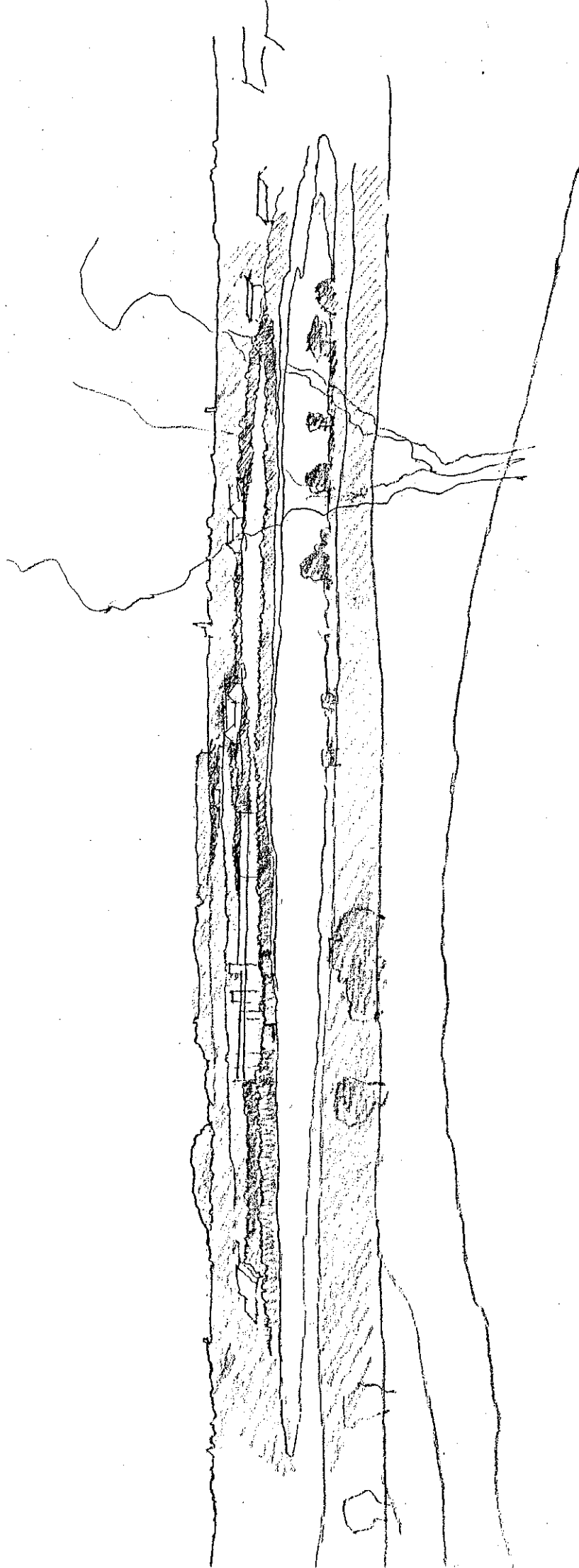
I henhold til § 21 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplanforslag til offentlig fremlæggelse.

Korsør byråd, den 25.06.1987.


P. Mortensen / 
Borgmester Stads- og havneing.

Endeligt vedtaget af Korsør byråd, den 24.03.1988.


P. Mortensen / 
Borgmester Stads- og havneing.



Det udbyggede fabriksområde set fra Tårnberg slotsbanke.



Halsebyvej

Marsk Stigsvej

A ←

Grønt område

Evt. rekreativ stiforbindelse

Kranbane

Kranbane

Kranbane

Eksist. kontorhus

Parkerings

Byggefelt / oplagring

Oplagring

11.00

3.50

9.00

Halsebyvej

Snit A - A

Snit B - B

Mål 1:1000 0 50 100 M

B ←

glværksvej

