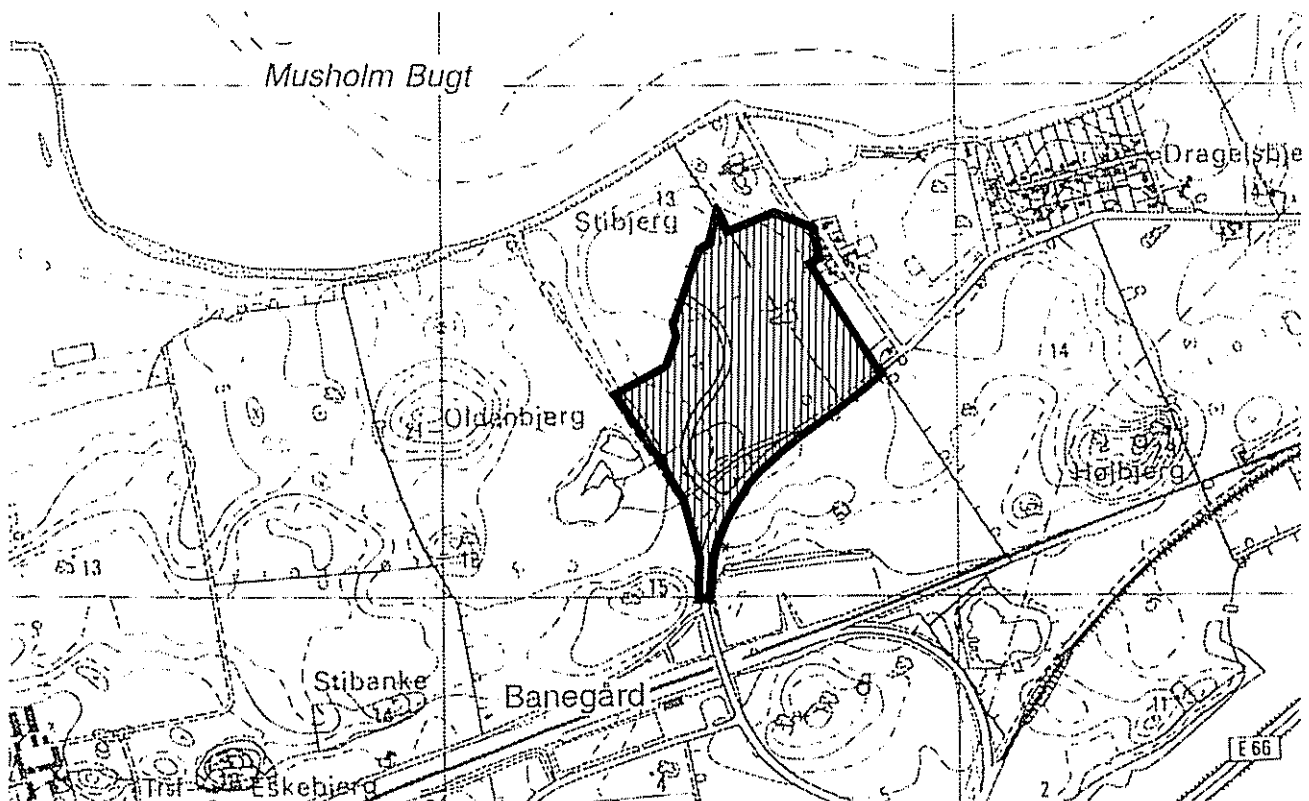


Musholmparken

Boligområde ved Musholm Bugt



KORSØR www.korsoer.dk

Teknikområdet, Planlægningsafdelingen, Caspar Brands Plads 6, 4220 Korsør
tlf. 58 37 08 00, fax 88 51 95 01, e-post tek@korsoer.kom.dk

FREMLÆGGELSE OG VEDTAGELSE

Forslaget til lokalplan nr. 101 blev den 26. juni 1997 godkendt af Korsør Byråd til offentlig fremlæggelse i perioden fra den 30. juli til den 24. september 1997.

Ved den endelige vedtagelse er lokalplanen tilføjet oplysninger om:

- at fremtidig byudvikling vest for lokalplanområdet forudsætter ændring af kommune- og regionplan.
- at ændring eller fjernelse af søer kræver tilladelse fra Vestsjællands Amt.

Lokalplanen er endeligt vedtaget den 4. november 1997.

INDHOLD

Redegørelse

INDLEDNING	1
LOKALPLANOMRÅDET	1
LOKALPLANENS INDHOLD	2
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	3
MILJØFORHOLD	4
KYSTNÆRHED	4
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER	4
LOKALPLANENS JURIDISKE FORHOLD	5

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	6
§ 2 Område og zonestatus	6
§ 3 Områdets anvendelse	6
§ 4 Udstykninger	6
§ 5 Veje, stier og parkering	6
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning	9
§ 9 Kollektive anlæg	10
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	10
§ 11 Grundejerforeninger	10
§ 12 Ophævelse af ældre lokalplan	11
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	11
VEDTAGELSESPÅTEGNING	12

Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 1993-2004	13
--	----

Kortbilag

1 Områdets afgrænsning
2 Delområder
3 Udstykning, byggefelter m.m.
4 Beplantningsplan
5 Illustrationsplan

Lokalplanen er udarbejdet for Korsør Kommune af Dybbro & Haastrup, byplanlæggere og arkitekter, i samarbejde med Sonja Poll & Knud Lund-Sørensen, landskabsarkitekter, og teknisk forvaltning.

Redegørelse

INDLEDNING

Korsør Byråd har, i henhold til bestemmelserne i planloven, ladet udarbejde en lokalplan for et nyt boligområde, beliggende mellem den nye banegård og Musholm Bugt.

Lokalplanen er en opfølgning af Kommuneplan 1993-2004 og af Byrådets overordnede udviklingsstrategier.

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

Mulighederne findes især ved en nordlig byudvikling, nær de attraktive kystlandskaber, knyttet til den nye banegård og med direkte forbindelse til det overordnede vejnet.

Syd for banegården planlægges en bebyggelse med udprægede bymæssige kvaliteter, tæt forbundet med banegården.

Som et modstykke hertil er formålet med denne lokalplan, at området nord for banegården udvikles til et boligområde med en parkmæssig karakter, med parcelhuse og tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsen placeres i grupper af varierende størrelse, der i samspil med feriecenteret nord-vest for bebyggelsen, indgår som naturlige dele af det store omgivende kystlandskab.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende nord for Tårnborgvej, omkring den nylig anlagte adgangsvej til feriecenteret ved kysten.

Området afgrænses således mod nord-vest af feriecenterets arealer. Mod øst af landbrugsarealer og enkelte parcelhuse. Mod syd af landbrugsarealer og vejudlæg til

videreførelse af Tårnborgvej. Mod vest af en stiforbindelse til kyst og strand og af landbrugsarealer med flere markante bakkedrag og en mindre skovbevoksning i den sydlige del. Skovarealet er ophævet som fredskov og bevoksningen kan derfor helt eller delvis fjernes efter en nærmere vurdering af samspillet med den planlagte bebyggelse.

Arealerne syd for området er i kommuneplanen udlagt til byudvikling. En del af arealerne vest for området reserveres til langsigtet byudvikling, der dog forudsætter ændring af kommune- og regionplan.

Området omfatter et areal på ca 17 ha. Heraf udgør adgangsvejen til feriecenteret og Tårnborgvej incl. den planlagte forlængelse ca 1,8 ha. Et mindre areal i områdets sydlige del, der anvendes til parkering og grønt område udgør ca 0,5 ha.

Området omfatter den sydlige del af et blødt formet bakkedrag, hvor Muskelvindfondens feriecenter opføres på den nordlige del ud mod kysten. Friholdte arealer omkring feriecenteret forbinder området med kystarealerne.

Terrænet falder jævnt mod syd med kun svagt varierede hældninger fra omkring kote 12 i områdets nordlige del til kote 5 i den sydlige del.

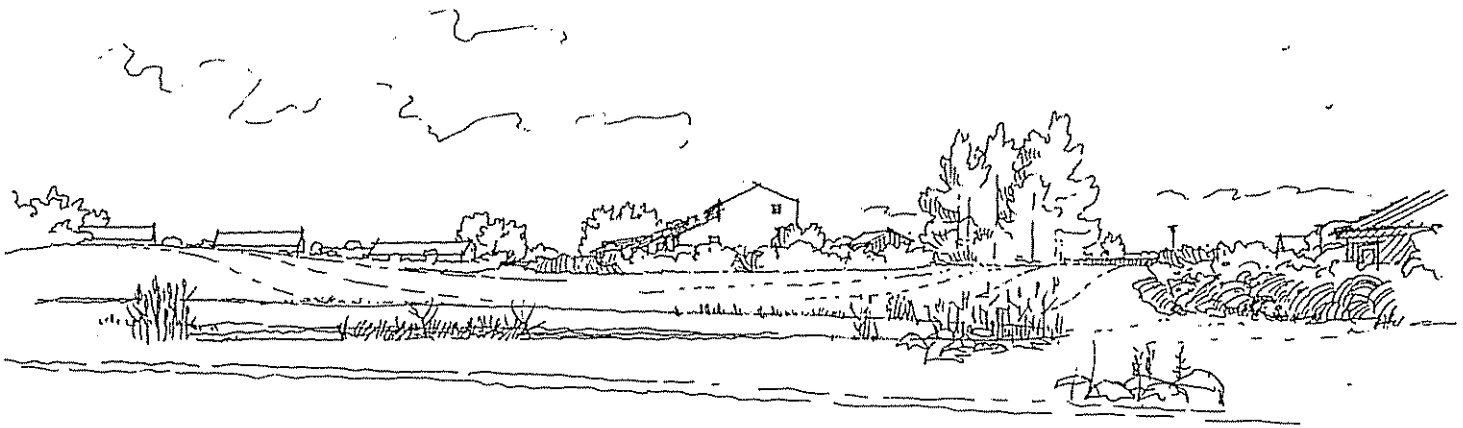
I områdets nordøstlige del findes på en kort strækning et noget kraftigere fald mod nord-øst fra kote 11 til kote 7.

I områdets vestlige del er der anlagt en regnvandssø og i den østlige del findes et ældre vandhul der ligeledes tænkes anvendt til regnvandssø.

Øst for vandhullet findes en mindre træbevoksning og mod nord enkelte buske ved et markskel.

I områdets sydlige del, omkring den anlagte adgangsvej, findes resterne af en

Redegørelse



Bebyggelsen set fra stien vest for området

ældre skovbevoksning. Skoven vil blive nedlagt i forbindelse med områdets udbygning og erstattet af ny skovplantning nord for jernbanen.

På arealerne vest for adgangsvejen er der midlertidigt udlagt jorddepoter fra opførelsen af feriecenteret. Den øvrige del af området drives som landbrug.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for udstykning til 50-55 parcelhuse og til opførelse af dobbelthuse med godt 20 boliger.

Bebyggelsen placeres i grupper af varierende størrelse, med tre grupper parcelhuse øst for adgangsvejen til feriecenteret og tre grupper dobbelthuse vest for vejen.

Den nye bebyggelse vil, i samspil med feriecenteret mod nord, indgå som en del af det store kystlandskab, der er karakteriseret ved sine rytmiske bakke drag med punktvis bevoksninger og enkelte hegnsplantninger.

Lokalplanen er udformet så denne land-

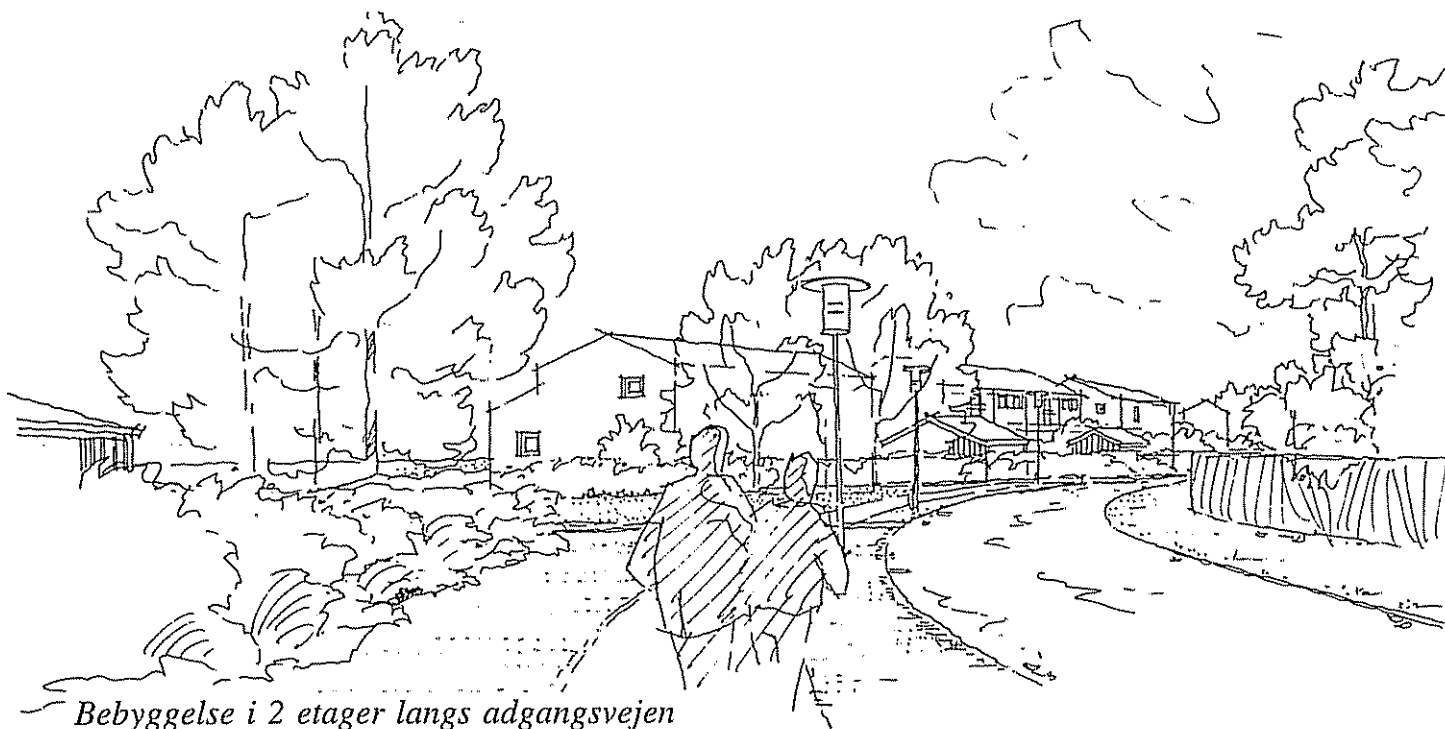
skabskarakter videreføres gennem det nye boligområde. Boliggrupperne er derfor placeret og udformet, så det omgivende åbne landskab fortsættes mellem grupperne, som grønninger med spredte trægrupper.

De enkelte boliggrupper omgives af en randplantning af busketroser, delvist suppleret af Tjørn. Randplantningerne vil sammen med havernes beplantning bevirke, at grupperne med tiden vil fremtræde som landskabets eksisterende bevoksninger. Bebyggelsen vil hovedsagelig fremtræde som røde tegltage over og bag beplantningen.

Hvis dobbelthusene opføres i to etager, som lokalplanen til dels giver mulighed for, vil de set fra stien vest for området og fra adgangsvejen gennem området, fremtræde mere markant, som vist på tegningerne side 2. og 3.

På grund af terrænforholdene vil området og bebyggelsen ikke være synlig fra strandlinien ud for området, men længere mod øst kan området ses fra strandlinien som vist på tegningerne side 4 og 5.

Redegørelse



Bebyggelse i 2 etager langs adgangsvejen

Parcelhusene kan overvejende opføres i en etage i enkelte tilfælde med mulighed for udnyttet tagetage.

Dobbelthusene kan opføres med to etager mod adgangsvejen og en etage med tilbagetrukket overetage mod grønningen vest for husene.

Tage skal tækkes med røde tagteglsten.

Dobbelthusenes ydervægge skal fremtræde med gule teglsten eller teglmur der er malet hvid eller lys grå.

Til parcelhusenes ydervægge kan tillige anvendes teglsten med andre farver.

I områdets sydlige del er der udlagt areal til parkering, hvorfra der er adgang til kysten fra stien vest for området.

Der er desuden sikret mulighed for stiforbindelse gennem området fra Tårnborgevej til kysten.

Knap halvdelen af lokalplanområdet udlægges som fælles friarealer, inklusive areal til regnvandssøerne.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 1993-2004

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde B13B1, som fastlægger anvendelsen til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse hermed og med de øvrige rammebestemmelser, bortset fra bestemmelser om, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 20 ved åben-lav bebyggelse og 30 ved tæt-lav bebyggelse.

Da de fælles opholdsarealer, der udlægges i lokalplanen, er væsentlig større end krævet i kommuneplanen, er grundene blevet mindre, og bebyggelsesprocenterne hævet til henholdsvis 25 og 35.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, der er vedhæftet lokalplanen.

Spildevandsplan

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

Redegørelse



Landskabet set fra nordøst, ved vedkørselen til strandkant - før bebyggelse - - -

Varmeplan

I gældende Varmeplan er området planlagt varmforsynet med naturgas.

Vandforsyning

Området vil blive vandforsynet fra Korsør Vandforsyning.

Elforsyning

Området vil blive elforsynet fra SEAS.

MILJØFORHOLD

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som affaldsdepot eller lignende, og en sådan registrering er ikke under overvejelse, da området hidtil har været anvendt til landbrugsmæssig dyrkning, samt midlertidig deponering af jord fra tidligere landbrugsarealer.

KYSTNÆRHED

Lokalplanområdet er beliggende indenfor den i Lov om planlægning afgrænsede kystnærhedszone.

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplan nr. 88 for feriecenteret og vedtagelsen af Kommuneplan 1993-2004 genvurderede Byrådet i samarbejde med amtet, behovene for udlæg af byarealer mellem banegården og Storebæltskysten.

I samarbejde med amtet og miljøministeriet blev flere alternativer vurderet.

I august 1993 tiltrådte Miljøministeriet de arealudlæg i Kommuneplan 1993-2004, som lokalplanen er en del af.

Lokalplanen åbner ikke muligheder for bygningshøjder over 8,5 m.

Bebyggelsens indpasning i landskabet og visuelle påvirkning af omgivelserne er beskrevet i afsnittet om lokalplanens indhold side 2.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at Landbrugsministeriet ophæver landbrugspligten for lokalplanens område.

Redegørelse



- - - og efter den planlagte bebyggelse er opført

Inden for lokalplanens område findes to mindre søer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Ændring eller fjernelse af disse søer kræver tilladelse fra Vestsjællands Amt.

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, 3, 4 og 5.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at skabe et boligområde med parcelhuse og tæt-lav bebyggelse placeret i sluttede boliggrupper i landskabet
- at det åbne landskab forsættes mellem boliggrupperne som grønninger med spredte trægrupper
- at området herved får karakter af en boligpark, der indgår som en del af det store omgivende kystlandskab.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 18^b, Svenstrup by, Tårnborghoved samt del af matr. nr. 1^a, Tårnborghovedgård, Korsør Jorder, samt alle parceller der efter 1. maj 1997 udstykkes fra det nævnte område.

2.2 Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

2.3 Området opdeles i delområderne 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 samt områder til fælles friarealer og til vejarealer, i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål, herunder sådanne fællesanlæg, som for eksempel fælleshus,

børneinstitution og lignende, der almindeligvis kan placeres i et boligområde.

3.2 I delområde 1 må bebyggelsen kun bestå af fritliggende parcelhuse.

3.3 I delområderne 2 og 3 må bebyggelsen kun bestå af fritliggende parcelhuse og tæt-lav bebyggelse (række-kæde-dobbelthuse og lignende). Tæt-lav bebyggelse må dog kun opføres efter en ny lokalplan for det pågældende delområde.

3.4 Ved anvendelse til fritliggende parcelhuse må der på hver ejendom kun opføres eller indrettes een bolig.

3.5 I delområderne 4, 5 og 6 må bebyggelsen kun bestå af dobbelthuse.

3.6 Delområde 7 må kun anvendes til offentlige formål som parkering og grønt område.

§ 4 Udstykninger

4.1 Hvert delområde må kun udstykkes efter en af Byrådet godkendt udstykningsplan for delområdet og som vist i princippet på kortbilag 3.

4.2 Inden for delområderne 1, 2 og 3 må grunde ikke udstykkes mindre end 750 m².

4.3 Inden for delområderne 4, 5 og 6 må grunde ikke udstykkes mindre end 250 m².

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1 Der udlægges areal til de på kortbilag 3 viste veje:

- vejen A-D i en bredde af mindst 18 m

Lokalplanens bestemmelser

- vejen B-C i en bredde af mindst 15 m
 - de med F og G mærkede vejarealer i en bredde af mindst 12 m
 - de med H mærkede vejarealer i en bredde af mindst 9 m
 - det med E mærkede areal i en bredde af 12 m reserveres som mulig vejadgang til eventuelt fremtidigt byområde vest for lokalplanområdet.
- 5.2 Der udlægges areal til stier i en bredde af mindst 3 m, inklusive rabatter, med en beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 3. Herudover kan der efter Byrådets godkendelse anlægges supplerende stier.
- 5.3 Inden for delområderne 1, 2 og 3 skal der på hver parcel reserveres parkeringsareal til 2 bilpladser.
- 5.4 Inden for delområderne 4, 5 og 6 skal der i tilknytning til hver bolig anlægges parkeringsareal til mindst 1 bilplads.
Desuden skal der udlægges fælles parkeringsareal svarende til mindst 1 bilplads pr. bolig.
De fælles parkeringspladser kan anlægges som kantparkering indenfor de med H mærkede vejarealer.
- 5.5 Vejadgang til de enkelte parceller eller boliger må kun foregå fra de med G og H mærkede vejarealer.
- § 6 Bebyggelsens omfang og placering**
- 6.1 For delområderne 1,2 og 3 gælder følgende bestemmelser:
- a Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Ved beregning af ejendommens grundstykke kan der ikke medregnes andel af de i § 8 udlagte fælles friarealer.
 - b Bebyggelsen må ikke opføres med mere end en etage. Indenfor de på kortbilag 3 viste byggefelter må bebyggelsen dog opføres med en etage med udnyttelig tagetage på betingelse af,
 - at der ikke placeres tagvinduer, kviste, balkoner eller lignende i tagfladen mod den side af byggefeltet der er markeret med kraftig streg,
 - at der ikke etableres gavlbalkoner eller lignende uden for tagfladerne.
 - c Indenfor de parceller, der er markeret med et byggefelt, skal tage på beboelsesbygninger udformes som symmetriske sadeltage med en taghældning på mellem 40 og 45°. Tagryggen skal som hovedregel være parallel med byggefeltets længderetning. Bygningshøjden må ikke overstige 7 m.
 - d Indenfor de øvrige parceller skal tage på beboelsesbygninger udføres med en taghældning på mellem 20 og 30°. Bygningshøjden må ikke overstige 6 m.
 - e Facadehøjder, målt til skæring mellem facadens og tagfladens yderside, må ikke overstige 3 m.
 - f Bygnings- og facadehøjder måles fra en af bygningsmyndigheden fastsat gulvkote for hver enkelt bebyggelse.
 - g Tage på garager, carporte eller udhuse skal udføres med samme taghældning som beboelsesbygningen eller med taghældning under 5°.
 - h Al bebyggelse skal placeres i en afstand af mindst 5 m fra skel mod

Lokalplanens bestemmelser

veje og de i § 8.2 stk. d nævnte randplantninger.

Garager, carporte, udhuse og lignende skal desuden placeres mindst 1,5 m fra skel mod øvrige friarealer og de i § 5.2 nævnte stier.

6.2 For delområderne 4, 5 og 6 gælder følgende bestemmelser:

a Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35. Ved beregning af ejendommens grundstykke kan der ikke medregnes andel af de i § 8 udlagte fælles friarealer.

b Bebyggelsen må kun placeres som vist i princippet på illustrationsplanen kortbilag 5 og på "Snit i dobbelthuse".

c Bebyggelsen må ikke opføres med mere end to etager mod adgangsvejen øst for bebyggelsen og en etage med tilbagetrukket overetage mod friarealerne vest for bebyggelsen,

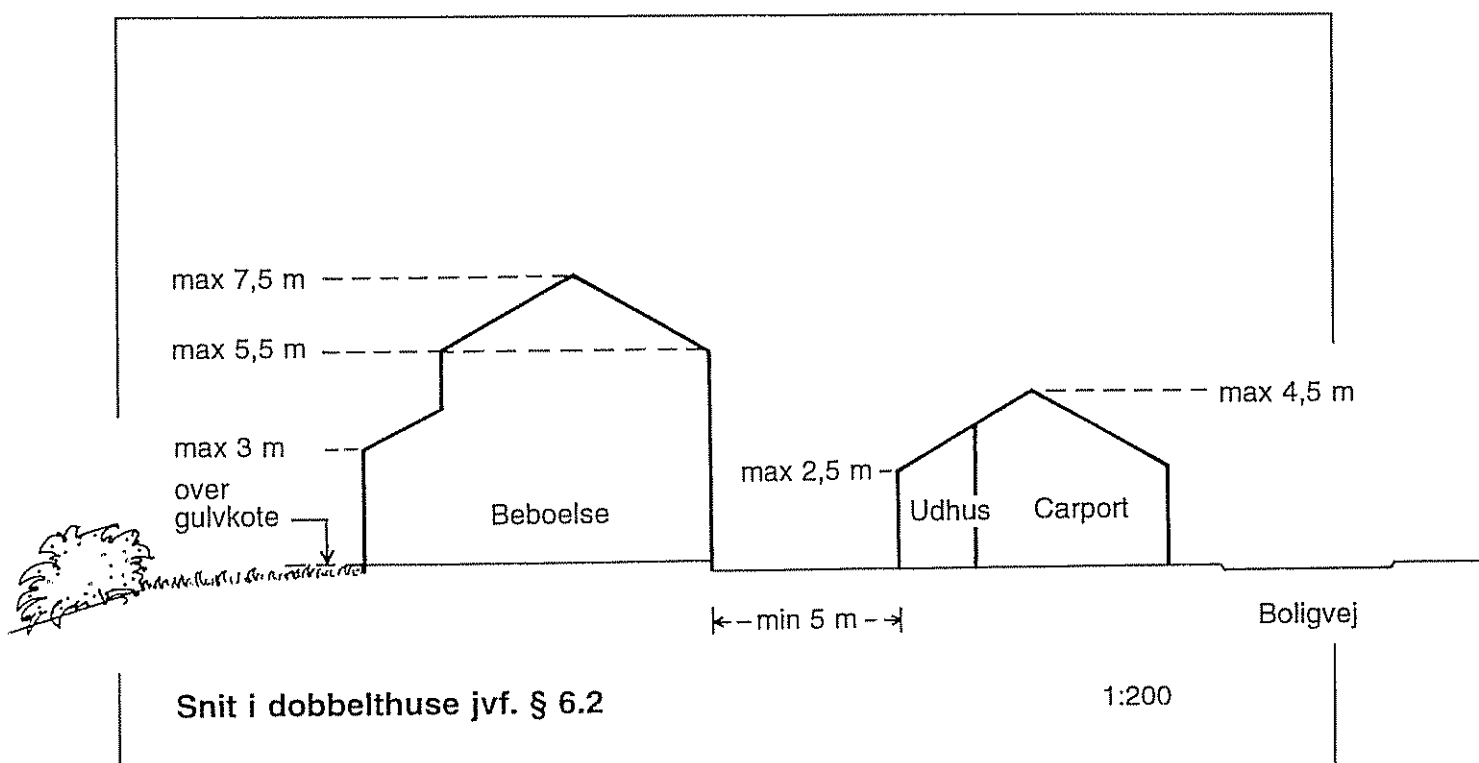
i princippet som vist på "Snit i dobbelthuse".

Afstanden mellem beboelsesbygninger der ikke er sammenbygget skal være mindst 5 m ved bebyggelse i en etage og mindst 8 m ved bebyggelse i to etager.

d Tage på såvel beboelsesbygninger som garage, carporte og udhuse skal udformes med en taghældning på mellem 20 og 30°, og med tagryg parallel med den tilstødende adgangsvej.

e Facade- og bygningshøjder må ikke overstige de på "Snit i dobbelthuse" angivne mål. Højderne måles fra en af bygningsmyndigheden fastsat gulvkote for hver enkelt bygning.

f Uanset bestemmelserne i bygningsreglementet for småhuse kap. 10.3.1, kan bebyggelsen opføres efter foranstående bestemmelser.



Lokalplanens bestemmelser

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ydervægge på boliger skal fremtræde som blank mur af teglsten eller som vandskuret eller filtset teglstensmur der behandles med hvid eller lys grå farve.
For delområderne 4, 5 og 6 gælder, at der til blank mur kun må anvendes gule teglsten.
- 7.2 Eventuelle skorstene må kun udføres med samme materiale og farver som bygningens ydervægge.
- 7.3 Tage skal dækkes med teglsten af rødt tegl.
Inden for delområderne 1, 2 og 3 kan der til garager, carporte og udhuse, der jvf. § 6.1 stk. g er udført med taghældning lavere end 5°, anvendes andre materialer.
Blanke, reflekterende materialer må ikke anvendes og tagmaterialet skal godkendes af bygningsmyndigheden.
- 7.4 Inden for delområderne 4, 5 og 6 må tagflader ikke brydes af tagvinduer ovenlys og lignende.
- 7.5 Udvendige antenner må kun opsættes efter bygningsmyndighedens godkendelse af placering, størrelse og udformning.
- 7.6 Skiltning og reklamering må kun finde sted med bygningsmyndighedens tilladelse.

§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

- 8.1 De på kortbilag 3 med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholds- og friarealer.

- 8.2 De udlagte vej- og stiarealer samt fælles opholds- og friarealer skal anlægges og beplantes efter en samlet plan, der skal godkendes af Byrådet.
Planen skal udformes som vist i princippet på beplantningsplanen, kortbilag 4, der i hovedtrækkene omfatter følgende:

- a Arealerne mellem boliggrupperne og langs områdets afgrænsning anlægges som grønninger der tilsås som blomstereng med en blanding af græs og frø fra vilde blomster.
- b Langs vejen B-C og på grønningerne plantes grupper af almindelig Eg og Vintereg med en omtrentlig placering som vist på kortbilaget.
- c Som afgrænsning mod feriecenteret, nord-vest for lokalplanområdet, plantes en 5 m bred randplantning bestående busketroser (Rosa Carolina Indabess med grupper af Æbleroser) suppleret af Hvidtjørn.
- d Omkring boliggrupperne plantes en 3 m bred randplantning bestående af Rosa Carolina Indabess.
Langs vejsiden inden for delområderne 4, 5 og 6 har randplantningen dog samme plantesammensætning som nævnt ovenfor under punkt c.
- e Langs boligvejene i delområderne 1, 2 og 3 plantes der træer med en omtrentlig placering som vist på kortbilaget.
I område 1 plantes Paradisæble.
I område 2 plantes Hæg.
I område 3 plantes Røn.

- 8.3 Græsarealer og beplantninger skal drives og vedligeholdes fagmæssig korrekt, efter nærmere anvisninger, der skal indgå i den endelige beplantningsplan.

Lokalplanens bestemmelser

8.4 Hegn mellem boliger, i naboskel og langs skel mod veje, stier og friarealer må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret af trådhegn placeret i eller bag beplantningen.

8.5 Langs de på kortbilag 4 med særlig signatur markerede skel skal der etableres bøgehæk. Som hækplante må kun anvendes *Fagus Sylvatica*, og hækken skal plantes på egen grund 30 cm fra skel. Hækken skal holdes som klippet hæk og må ikke klippes ned til en lavere højde end et eventuelt supplerende trådhegn.

8.6 Stensætninger, plantestensmure, betonstøttemure og lignende må ikke i nogen form anvendes mod veje, stier og friarealer, idet hegn skal plantes i højde med vej- og stikant, henholdsvis endeligt terræn på rabatter og friarealer.

8.7 Terrænregulering på mere end +/-50 cm i forhold til eksisterende terræn efter udstykning og byggemodning må ikke finde sted uden bygningsmyndighedens tilladelse.

8.8 Plankeværker, læmure og lignende må kun placeres i en afstand på mindst 5 m fra skel mod veje og fælles friarealer.

8.9 Uindregistrerede campingvogne og køretøjer samt større både må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.

§ 9 Kollektive anlæg

9.1 Bebyggelsen skal om muligt tilsluttes et fællesantenneanlæg efter Byrådets anvisning.

9.2 El-, telefon- og fællesantenneledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- a Varmeforsyning er etableret ved tilslutning til naturgasnettet.
- b Bebyggelsen er tilsluttet et fællesantenneanlæg.
- c Der er etableret parkeringspladser for den pågældende ejendom efter §§ 5.3 og 5.4.
- d De i § 8.2 stk. a, b og c nævnte grønninger og beplantninger er etableret i et efter Byrådets skøn passende omfang.
- e De i § 8.2 stk. d og e nævnte beplantninger er etableret for det pågældende delområde.
- f Den i § 8.5 nævnte hegning er etableret for den pågældende ejendom, eller der er skabt sikkerhed for at hegningen vil blive etableret.

§ 11 Grundejerforeninger

11.1 Når Byrådet forlanger det skal der for hver af delområderne 1 til 6 oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor det pågældende delområde.

Hver grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles anlæg, der er beliggende indenfor det pågældende delområde, med en afgrænsning som vist i princippet på kortbilag 2.

Lokalplanens bestemmelser

De fælles anlæg omfatter:

- a Randbeplantning jvf. § 8.2 stk. d.
 - b Øvrige fælles friarealer inden for delområdet samt beplantninger jvf. § 8.2 stk. e.
 - c Veje, stier, fælles parkeringspladser, vej- og stibelysning og ledningsanlæg der ikke overtages af kommunen som offentlige.
- 11.2 Når Byrådet forlanger det, skal der tillige oprettes en grundjerforening for hele lokalplanområdet med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor delområderne fra 1 til 6.

Foreningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

Foreningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med en eller flere grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af:

- a Vejen B-C.
 - b Veje, stier, parkeringspladser, vej- og stibelysning, ledningsanlæg, regnvandssøer og regnvandsgrøfter, der ikke er beliggende inden for delområderne og som ikke overtages af kommunen som offentlige.
 - c De på kortbilag 2 med priksignatur viste fælles friarealer med beplantninger jvf. § 8.2 stk. a, b og c.
- 11.3 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 12 Ophævelse af ældre lokalplan

- 12.1 Den under den 24. februar 1994 af Byrådet vedtagne lokalplan nr. 88 ophæves for den del der omfattes af nærværende lokalplan. (Ophævelsen omfatter vejstykket A-B-C).

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 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.

Lokalplanens bestemmelser


VEDTAGELSESPÅTEGNING

Endeligt vedtaget

Korsør Byråd, den 4. november 1997



Flemming Erichsen
Borgmester



Kai Lauridsen
Stads- og Havneingeniør

Lokalplanens endelige vedtagelse er offentligt bekendtgjort den 19. november 1997.

Foranstående lokalplan nr. 101 begæres tinglyst på de i § 2.1 nævnte ejendomme.

Korsør Byråd, den 4. november 1997



Flemming Erichsen
Borgmester



Kai Lauridsen
Stads- og Havneingeniør

Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 1993-2004

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 101 er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for rammeområde B13B1 i Kommuneplan 1993-2004.

Rammebestemmelserne fastlægger bl.a.:

- Ved åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 20, og mindst 10 af hele området skal udlægges til fælles opholdsareal.
- Ved tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30, og mindst 20 af hele området skal udlægges til fælles opholdsareal.

Med vedtagelsen af dette Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 1993-2004 ændres den højst tilladte bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom til 25 ved åben-lav bebyggelse og 35 ved tæt-lav bebyggelse. Samtidig forøges kravet om udlæg af fælles opholdsarealer til mindst 30 procent af hele området.

Ændringerne forøger således ikke byggemulighederne, men er alene et ønske om større opholdsarealer og heraf følgende mindre grundarealer.

BESTEMMELSER

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

Delområde B13B1

Zoneforhold:

Landzone. Ved lokalplanlægning overføres området til byzone.

Anvendelse:

Indenfor området må der opføres bebyggelse til helårsbolig-, fritids- og ferieformål og i tilknytning hertil fællesanlæg,

som f.eks. fælleshus, klublokaler, mindre institutioner, mindre lokalbutikker samt friarealer til legepladser, mindre boldbaner og lignende.

Ny bebyggelse:

- Ny bebyggelse kan opføres som åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
- Mindst 30 procent af hele området skal udlægges til fælles opholdsareal.
- Ved åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.
- Åben-lav bebyggelse må kun opføres på grundlag af en samlet godkendt udstykningsplan.
- Ved tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 35.
- Tæt-lav bebyggelse må kun opføres på grundlag af en samlet godkendt bebyggelsesplan.
- For både åben-lav og tæt-lav bebyggelse gælder, at bygningshøjden ikke må overstige 8,5 m.
- Bygningerne må opføres med max. 1½ etage eventuelt med trempelkonstruktion for den bebyggelse, der placeres ud mod det omgivende landskab og kyst og med max. 2 etager for øvrig bebyggelse.
- Ved opførelse af nødvendige tekniske anlæg, såsom fællesantennemast, kan der tillades større bygningshøjder (efter Byrådets særlige godkendelse).
- Der fastlægges med lokalplanlægning retningslinier for bebyggelsens udformning og materialevalg.

Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 1993-2004

Trafik:

Adgangsveje og stier skal være i overensstemmelse med bydelens trafikale hovedstruktur.

Der skal mindst udlægges areal til 2 P-pladser pr. bolig. Ved åben-lav bebyggelse skal arealet placeres på egen grund.

Særlige forhold/hensyn:

Bebyggelsen skal indpasses mod det omgivende landskab, således at den falder naturligt ind i områdets landskab såvel mod kyst som øvrige landskabsområder.

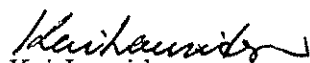
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 1993-2004 er endeligt vedtaget.

Korsør Byråd, den 4. november 1997

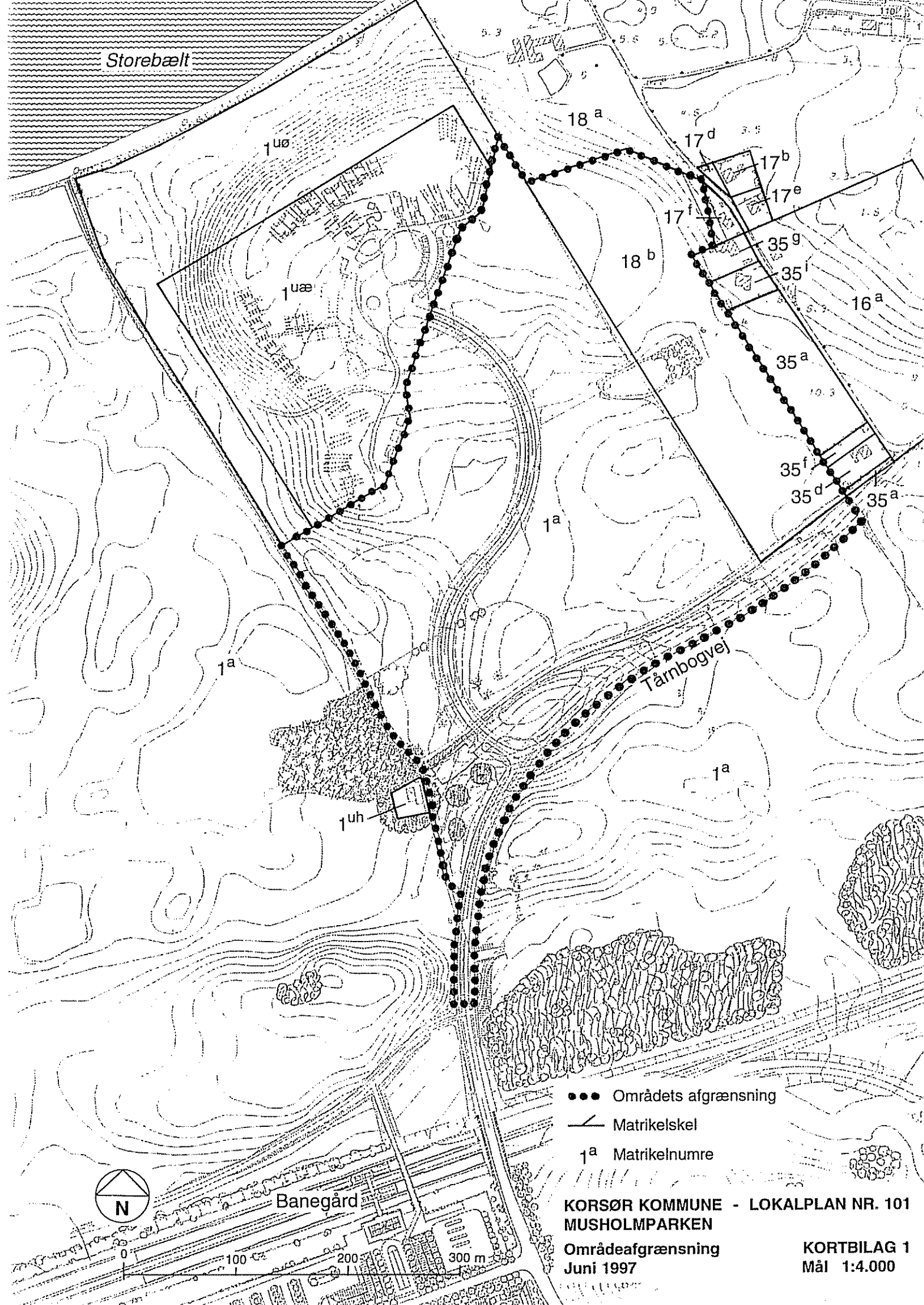


Flemming Erichsen
Borgmester



Kai Lauridsen
Stads- og Havneingeniør

Storebælt



- Områdets afgrænsning
- Matrikelskel
- 1^a Matrikelnumre

KORSØR KOMMUNE - LOKALPLAN NR. 101
MUSHOLMPARKEN

Områdeafgrænsning
Juni 1997

KORTBILAG 1
Mål 1:4.000

Storebælt

Feriecenter

1

4

5

2

3

6

7

Fremtidigt byområde

Fremtidigt byområde
(Forudsætter ændring af
kommune- og regionplan)

Tåmborgvej

Planlagt skov

- Områdets afgrænsning
- Boliggruppe
- ⊠ Off. formål, parkering
- ⋯ Fælles friarealer



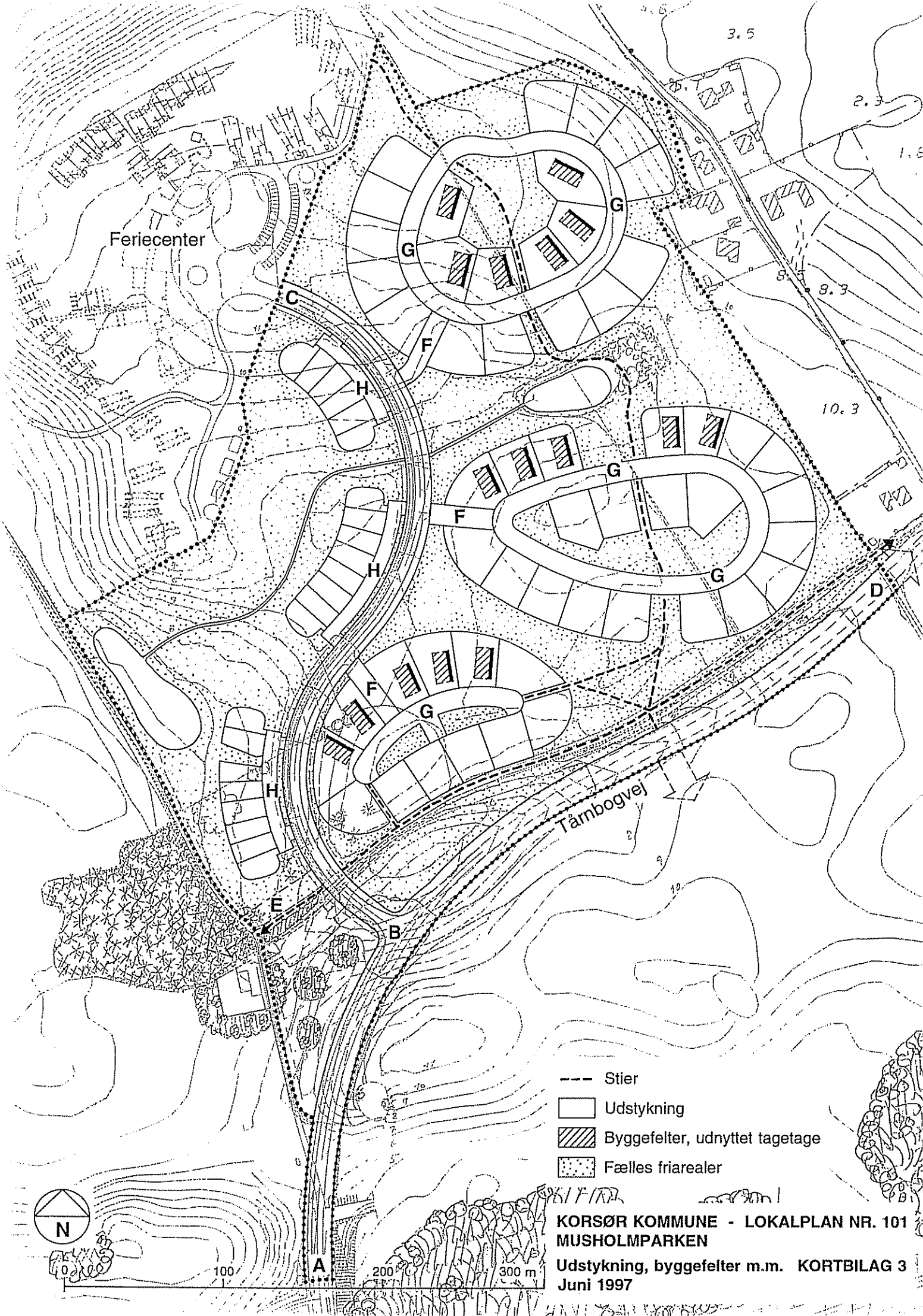
Banegård

KORSØR KOMMUNE - LOKALPLAN NR. 101
MUSHOLMPARKEN

Delområder
Juni 1997 - rev. nov. 1997

KORTBILAG 2
Mål 1:4.000

0 100 200 300 m

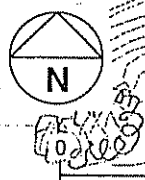


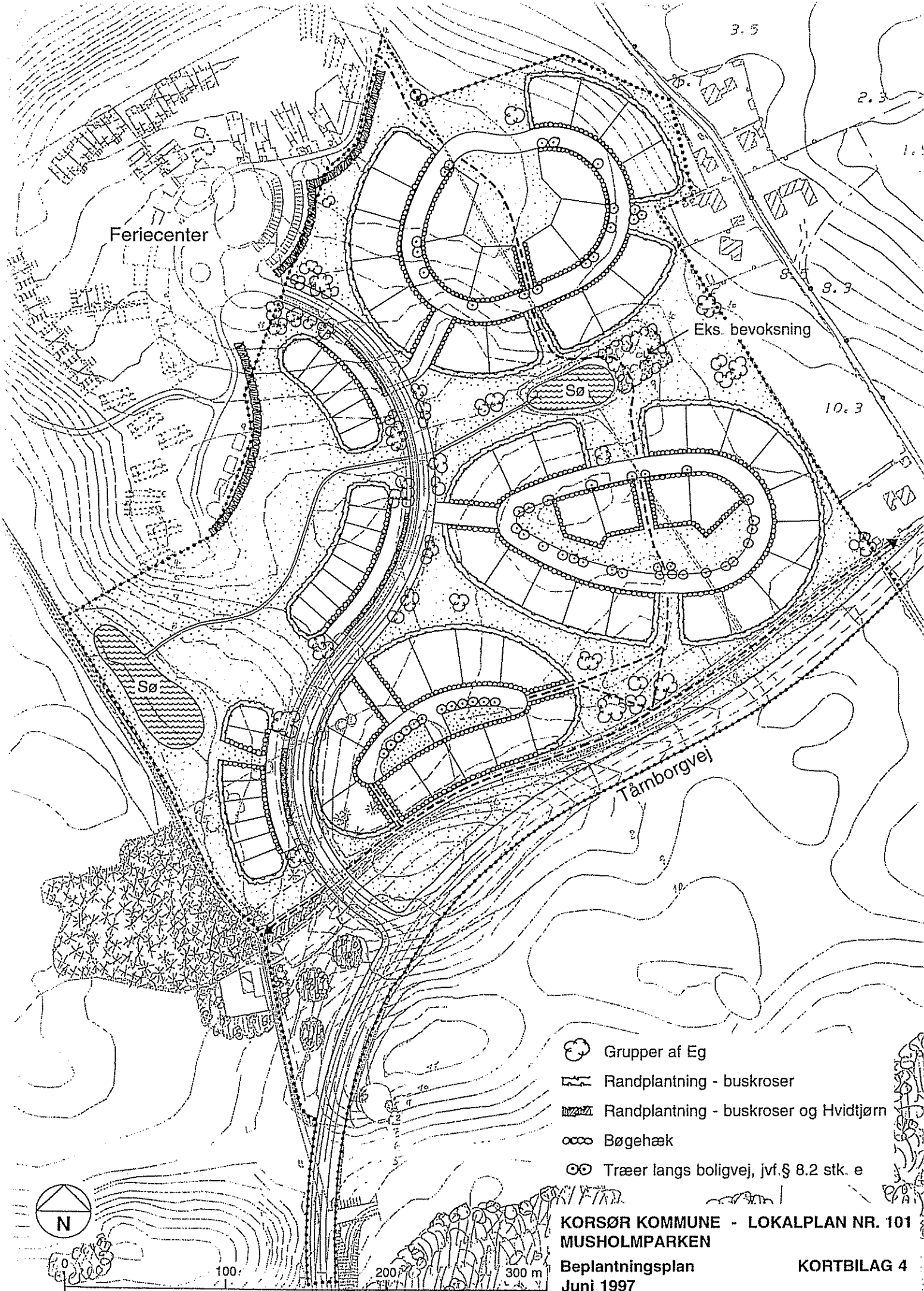
Feriecenter

Tåmbogvej

- Stier
- Udstykning
- ▨ Byggefelter, udnyttet tagetage
- ◻ Fælles friarealer

KORSØR KOMMUNE - LOKALPLAN NR. 101
 MUSHOLMPARKEN
 Udstykning, byggefelter m.m. KORTBILAG 3
 Juni 1997





Feriecenter

Eks. bevoksning

Tårnborgvvej

Sø

Sø

- Grupper af Eg
- Randplantning - buskroser
- Randplantning - buskroser og Hvidtjørn
- Bøgehæk
- Træer langs boligvej, jvf. § 8.2 stk. e



100

200

300 m

**KORSØR KOMMUNE - LOKALPLAN NR. 101
MUSHOLMPARKEN**

**Beplantningsplan
Juni 1997**

KORTBILAG 4



Feriecenter Feriecenter

Tåmbergvej



100

200

300 m

KORSØR KOMMUNE - LOKALPLAN NR. 101
MUSHOLMPARKEN

Illustrationsplan
Juni 1997

KORTBILAG 5