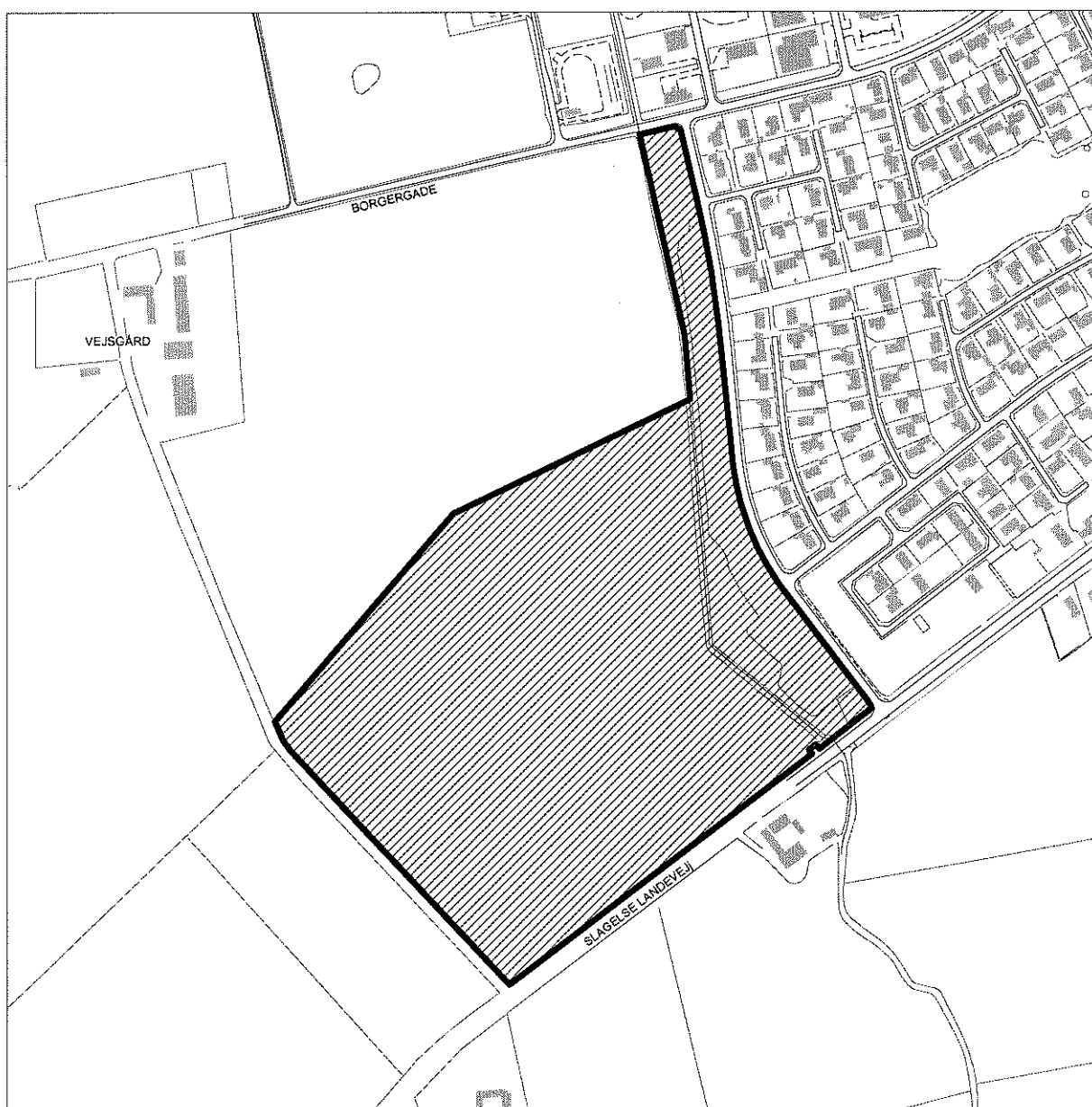


Vejsgårdparken Boligområde i Vemmelev



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

Forslag til lokalplan nr.117, Vejsgårdparken, samt tillæg nr. 4 til Kommuneplan 1997-2008 blev foreløbig godkendt på byrådets møde den 27.09.2001 og offentligt fremlagt i perioden 03.10.2001 – 28.11.2001.

På baggrund af indsigelser og bemærkninger blev der herefter ændret i lokalplanen. Der skete således en tilføjelse i redegørelsen om varmeplan og vandforsyning, § 5 – Veje, stier og parkering, § 8 – Ubebyggede arealer, § 10 – Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse samt tilladelse fra andre myndigheder. Derudover er der ændret i kortbilagene ved etablering af børneinstitution og ny vejadgang til området.

Lokalplanen og tillæg til Kommuneplanen er endeligt vedtaget den 28. februar 2002.

Indhold

Redegørelse

Indledning.....	1
Lokalplanområdet.....	1
Lokalplanens indhold.....	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	1
Miljøforhold.....	2
Kystnærhed.....	2
Lokalplanens juridiske forhold.....	2

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål.....	3
§ 2 Område og zonestatus.....	3
§ 3 Områdets anvendelse.....	3
§ 4 Udstykninger.....	3
§ 5 Veje, stier og parkering.....	3
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.....	4
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	4
§ 8 Ubebyggede arealer.....	5
§ 9 Kollektive anlæg.....	6
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse samt tilladelse fra andre myndigheder....	6
§ 11 Grundejerforeninger.....	6
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger.....	6

Vedtagelsespåtegning.....	8
---------------------------	---

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 1997-2008.....	9
---	---

Vedtagelsespåtegning.....	10
---------------------------	----

Kortbilag

1 Områdets afgrænsning
2 Delområder
3 Udstykning, vejareal mm.
4 Illustrationsplan

Dispensation til lokalplan nr. 117 af 19. november 2002 og 22. maj 2003.

Dispensation til lokalplan nr. 117 af 5. april 2005.

Redegørelse

Indledning

Korsør Byråd har, i henhold til bestemmelserne i planloven, ladet udarbejde en lokalplan for et nyt boligområde, beliggende i Vemmelev.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Vejsager, mod syd af Slagelse Landevej, mod vest af erhvervsområde samt Allé til Vejsgård og mod nord af landbrugsarealer.

Området omfatter et areal på ca. 18 ha.

Øst for området, mod Vejsager er et grønt beplantningsbælte som strækker sig fra Slagelse Landevej mod syd til Borgergade mod nord. Grænsende til dette grønne bælte løber Bækkerenden.

Ved Slagelse Landevej står en gammel milesten.

På modsatte side af Slagelse Landevej ligger Ormeslev Gammelkro.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for udstykning til 77 parcelhuse.

Bebyggelsen placeres i grupper. Boliggrupperne er placeret og udformet så det landskabelige fortsættes mellem grupperne, som grønninger med spredt træplantning.

Områdets østlige del er udlagt til træhuse samt til børneinstitution.

De øvrige parcelhuse skal opføres som muret byggeri.

Tage skal belægges med røde tagsten af tegl. Der er sikret stiforbindelser mellem boliggrupperne via de grønne områder og med forbindelse til det overordnede stinet til områdets lokalcenter, skoler og institutioner.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 1997-2008

Området er i gældende kommuneplan udlagt som nyt boligområde efter planperioden. Udviklingen i Vemmelev har gjort det nødvendigt allerede nu at inddrage området.

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg der udlægger et nye rammeområde B11B11 og som er vedhæftet lokalplanen.

Spildevandsplan

Ved kommende revision af Spildevandsplanen forventes området inddraget til separat-kloakering.

Varmeplan

Området planlægges varmforsynet med Naturgas.

Naturgasledning registreret 27 m nord for vejmidte af Slagelse Landevej.

Vandforsyning

Området vil blive vandforsynet fra Vemmelev / Forlev Vandværk.

Brandhaner opsættes i forbindelse med etablering af den øvrige vandforsyning efter Beredskabets anvisninger.

Elforsyning

Området vil blive elforsynet fra NVE.

Redegørelse

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.

Kystnærhed

Lokalplanens område er beliggende indenfor kystzonen, hvor kun bygningshøjder over 8,5 m skal særligt begrundes.

Lokalplanens juridiske forhold

Lokalplanens juridiske grundlag omfatter alene lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes her ved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område. Til bestemmelserne er knyttet kortbilagene 1, 2, 3 og 4.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Det er lokalplanens formål:
- at skabe et boligområde med åben-lav bebyggelse
 - at landskabet fortsættes mellem boliggrupperne med spredt træplantning.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nre. 2-a, 2-ac Vemmelev By, Vemmelev og del af matr. nre. 9-c, 11-b og 21-a, Ormeslev By, Vemmelev og del af matr. nre. 6-a og 7-a Vemmelev By, Vemmelev, samt alle parceller der efter 1. juli 2001 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 og 6 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 Delområde 4 er forbeholdt fritliggende parcelhuse opført i træ.

- 3.3 I delområderne 1, 2, 3 og 4 må bebyggelsen kun bestå af fritliggende parcelhuse. På hver ejendom må kun opføres én bolig.

- 3.4 Delområde 6 er udlagt til børneinstitution.

§ 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 Indenfor delområderne 1, 2, 3 og 4 må grunde ikke udstykkes mindre end 700 m².

§ 5 Veje, stier og parkering

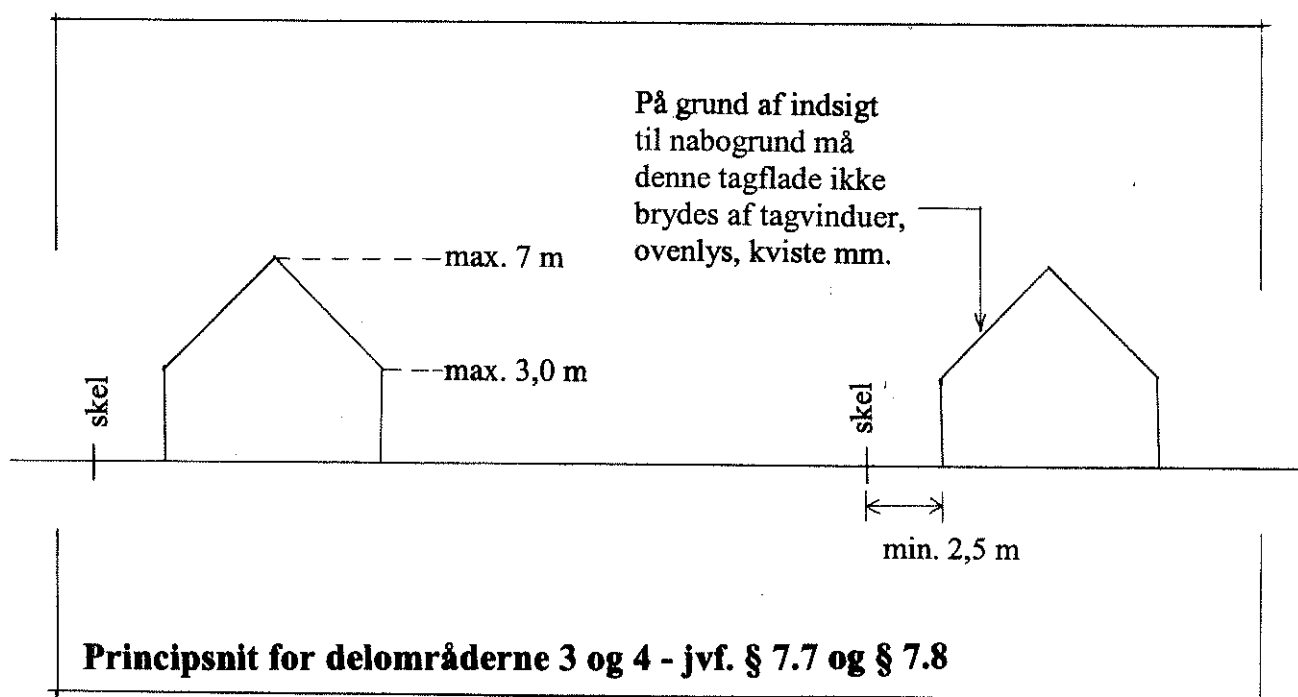
- 5.1 Der udlægges areal til veje som vist på kortbilag 3, med en bredde på mindst 12 m, inklusive rabatter.
- 5.2 Der udlægges areal til stier i en bredde af mindst 3 m, inklusive rabatter, med en beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 3
Herudover kan der efter Byrådets godkendelse anlægges supplerende stier.
- 5.3 Indenfor delområderne 1, 2, 3 og 4 skal der på hver parcel reserveres parkeringsareal til 2 biler.
- 5.4 Det skal sikres, at redningsberedskabets køretøjer kan føres frem til enhver dør i det fri.

Lokalplanens bestemmelser

- Højst 40 m fra dørene skal der være en mindst 2,8 m bred befæstet vej.
- 5.5 Langs Slagelse landevej er tinglyst en vejbyggelinie på 20 m fra vejmidte + 2 x evt. højdeforskel i terræn + 1 m.
- § 6 Bebyggelsens omfang og placering**
- 6.1 For delområderne 1, 2, 3 og 4 gælder følgende bestemmelser:
- a Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
Ved beregning af grundstykke kan der ikke medregnes andel af de udlagte fælles friarealer i henhold til § 8.
 - b I delområderne 3 og 4 kan bebyggelsen opføres i 1-1½ etage og tage på beboelsesbygninger udformes som symmetriske sadeltage med en taghældning på mellem 40-45°. Bygningshøjden må ikke overstige 7 m.
 - d I delområderne 1 og 2 må bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage og 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, ikke overstige 3 m.
 - f Bygnings- og facadehøjder måles fra en stuegulvskote på 0,2 m over bagkant af fortov målt i en linie vinkelret på vejen og gennem bebyggelsens midtpunkt.
 - 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 veje. Garager, carporte, udhuse og lignende skal desuden placeres mindst 1,5 m fra skel mod øvrige friarealer og de i § 5.2 nævnte stier.
 - i I delområde 3 gælder for gavlhuse at hovedbygningen skal placeres parallelt med og 2½ m fra østskel.
 - j I delområde 4 skal bebyggelsens hovedbygning placeres parallelt med og med en afstand på 2½ m. til nordskel.
 - k Side- og vinkelbygninger skal i dimensioner underordne sig og må ikke være lig med eller større end hovedhusets dimensioner.
- § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**
- 7.1 I delområde 4 skal ydervægge udføres i træ.
- 7.2 I delområderne 1, 2 og 3 skal ydervægge og hegnsmure udføres som blank mur, som glatpudset, som vandskuret eller som kalket/malet mur. Blank mur skal udføres med teglsten og fuges med ufarvet mørtel.
- 7.3 Ydervægge af såvel træ som mur skal fremstå i hvide, grå, gule eller røde farver. Til døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele kan dog også anvendes andre farver, når de harmonerer med bygningen og omgivelserne.
- 7.4 For delområde 4 skal eventuelle skorstene udføres i teglsten.

Lokalplanens bestemmelser

- 7.5 For delområderne 1, 2 og 3 skal eventuelle skorstene udføres med samme materiale og farver som ydervægge
- 7.6 Tage skal dækkes med røde teglsten. Til garager, carporte, udhuse der jvf. § 6.1 g er udført med taghældning mindre end 5°, kan anvendes andre materialer.
- 7.7 I delområde 3 må tagflader parallelt med nord- og østskel og med afstanden 2½ m fra skel, ikke brydes af tagvinduer, ovenlys, kviste mm, i princippet som vist på illustrationsplan, kortbilag 4.
- 7.8 I delområde 4 må tagflader parallelt med nordskel og med afstanden 2½ m fra skel, ikke brydes af tagvinduer, ovenlys, kviste mm, i princippet som vist på illustrationsplan, kortbilag 4.
- 7.9 Udvendige antenner må kun opsættes efter bygningsmyndighedens godkendelse af placering, størrelse og udformning.
- 7.10 Skiltning og reklamering må kun finde sted med bygningsmyndighedens tilladelse.
- § 8 Ubebyggede arealer**
- 8.1 På kortbilag 3 er med priksignatur vist hvilke arealer som ikke må udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles friareal for bebyggelsen.
- 8.2 Delområde 5 udlægges til offentligt grønt område. Den på kortbilag 2 viste beplantning må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 8.3 I delområderne 1, 2, 3 og 4 skal hegn i vejskel etableres som levende hegn. I naboskel må hegn etableres som levende hegn eller som træhegn.
- 8.4 Langs Slagelse Landevej udlægges et areal til beplantning og etablering af nødvendig støjvold.



Lokalplanens bestemmelser

8.5 De udlagte vej- og stiarealer samt fælles opholds- og friarealer skal anlægges og beplantes efter en samlet plan, der skal godkendes af Byrådet.

8.6 Udendørs oplagring af materialer, både, uindregistrerede campingvogne, køretøjer over 3500 kg mv. må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet.

§ 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 samt tilladelse fra andre myndigheder

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.
- d Der er etableret støjvold mod Slagelse Landevej – gældende for delområderne 3 og den sydlige del af delområde 4.

Støjafskærmningen/-volden skal opfylde Regionplanens retningslinier om at støjniveauet i boligområder op til veje normalt ikke må overstige 55dB, og at støjniveauet i boligområder op til er-

hverv normalt ikke må overstige 35-40 dB.

- e Eventuelle ændringer i Bækkerendens tilstand forudsætter en forudgående dispensation fra Vestsjællands Amt efter Naturbeskyttelseslovens § 3.

§ 11 Grundejerforening

11.2 Når Byrådet forlanger det, skal der tilige oprettes en grundejerforening for hele lokalplanområdet med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor delområderne 1 til 4.

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 områder.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af:

- a Veje, stier, parkeringspladser, vej- og stibelysning, ledningsanlæg, regnvandsgrøfter, der ikke er beliggende indenfor delområderne og som ikke overtages af kommunen som offentlige vandløb.
 - b De på kortbilag 2 med priksignatur viste fælles friarealer.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§12

Lokalplanens retsvirkninger

12.1

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejen-

Lokalplanens bestemmelser

domme, 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, jf. § 18 i planloven.

Lokalplanens bestemmelser

Vedtagelsespåtegning.

Lokalplan nr. 117 er endelig vedtaget
den 28.02.2002 af Korsør Byråd.

Foranstående lokalplan nr. 117 begæres tinglyst
på de i § 2.1 nævnte ejendomme.



Flemming Erichsen
Borgmester



Ove Thorndal Poulsen
Kommunaldirektør

Lokalplanens endelige vedtagelse er offentligt
bekendtgjort den 20. marts 2002.

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 1997-2008

Redegørelse

Kommuneplan 1997-2008

Området er i gældende kommuneplan udlagt som nyt område efter planperioden. Udviklingen i Vemmelev har gjort det nødvendigt allerede nu at inddrage området.

Der tilføjes et nyt delområde B11B11, da lokalplan 117 ikke er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for rammeområde B11B6, B11B7 og B11B8 i Kommuneplan 1997-2008.

Bestemmelser

Med godkendelse af dette tillæg til Kommuneplan 1997-2008 fastlægges følgende bestemmelser for:

Delområde B11B11

Zoneforhold:

Landzone - ved lokalplanens vedtagelse overføres området til byzone.

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål (tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt mulighed for liberale erhverv eller lignende i bebyggelsen, når dette kan indpasses uden gene for omgivelserne.

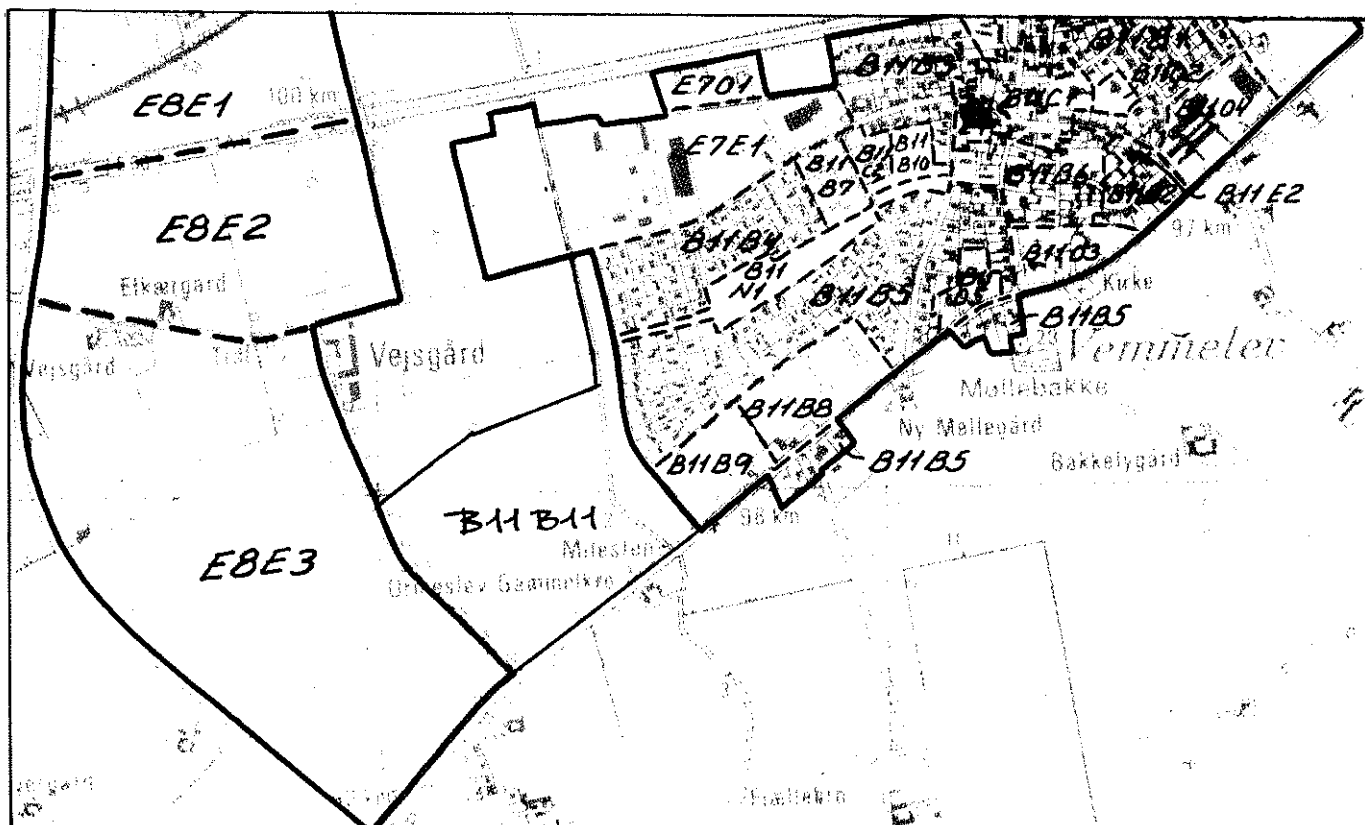
Ny bebyggelse:

Nærmere bestemmelser for områdernes udformning skal fastlægges i en samlet lokalplan, der omfatter hele området.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom på arealer til åben-lav bebyggelse og 35 for hver enkelt ejendom på arealer til tæt-lav bebyggelse.

Bygninger må ikke opføres i mere end 1½ etage og må ikke overstige 7 m i højden.

Generelle rammer for lokalområde B11.



Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 1997-2008

Vedtagelsespåtegning

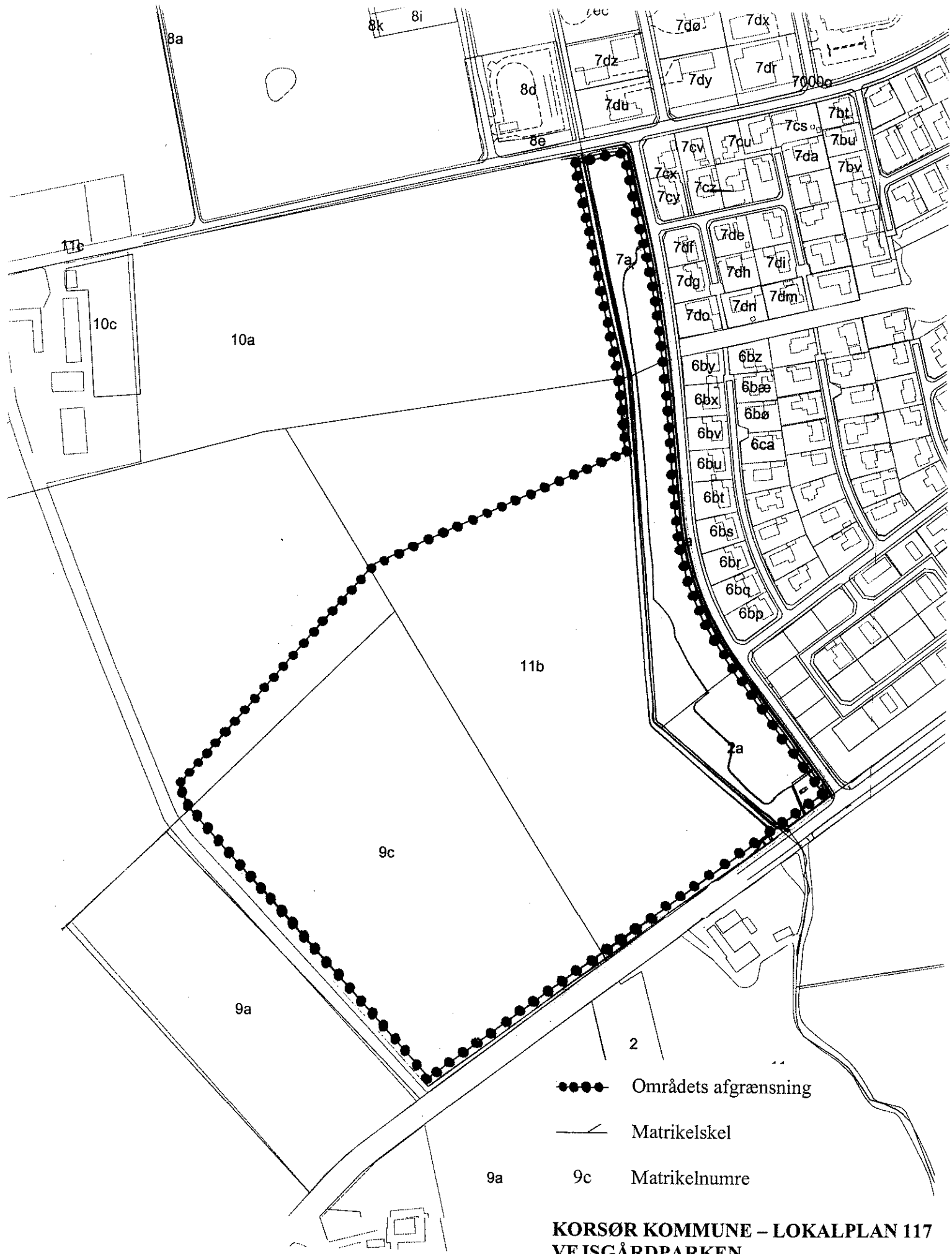
Lokalplan nr. 117 er endelig vedtaget
den 28.02.2002 af Korsør Byråd.



Flemming Erichsen
Borgmester



Ove Thorndal Poulsen
Kommunaldirektør



●●●●● Områdets afgrænsning

— Matrikelskel

9a 9c Matrikelnumre

KORSØR KOMMUNE – LOKALPLAN 117 VEJSGÅRDPARKEN

**Områdeafgrænsning
Februar 2002**

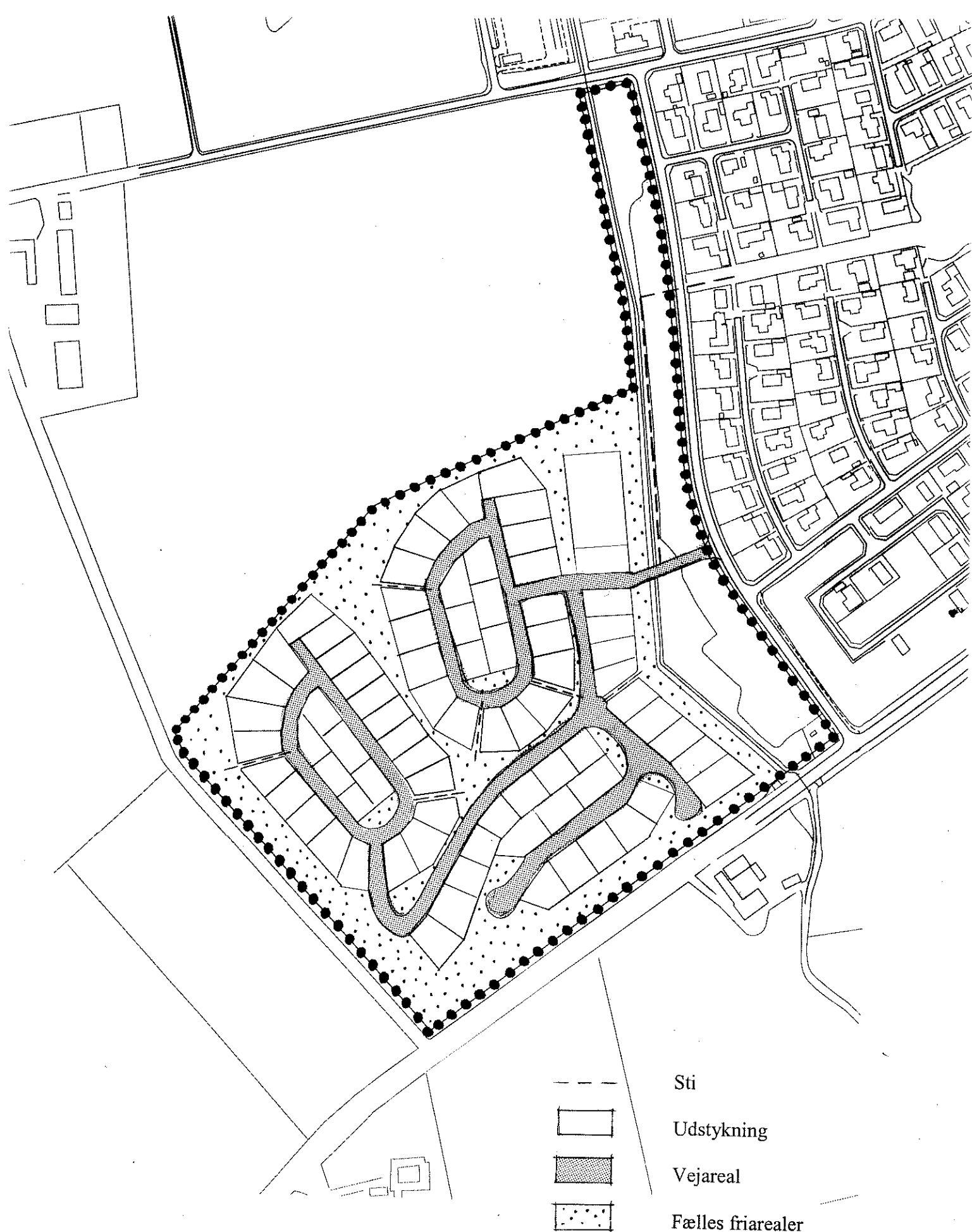
**Kortbilag 1
Mål 1:4000**



**KORSØR KOMMUNE – LOKALPLAN 117
VEJSGÅRDPARKEN**

**Delområder
Februar 2002**

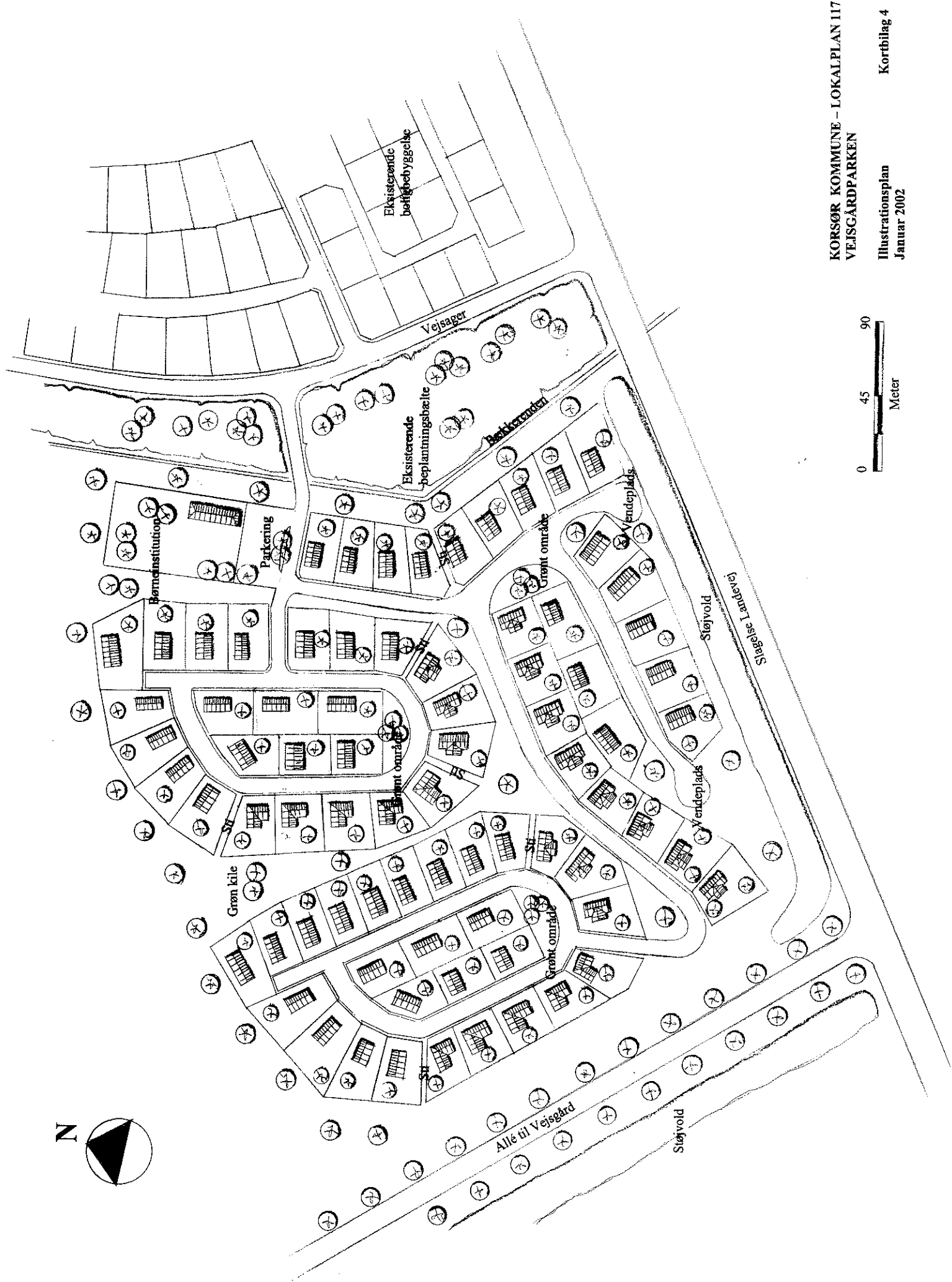
**Kortbilag 2
Mål 1:4000**



**KORSØR KOMMUNE – LOKALPLAN 117
VEJSGÅRDPARKEN**

Udstykning, vejareal mm.
Februar 2002

Kortbilag 3
Mål 1:4000



Dispensation Lokalplan nr. 117

Vejsgårdparken

Dispensationen er godkendt i Udvalget for teknik og miljø d. 19 november 2002 og 22. maj 2003

Baggrund:

Den aktuelle byggemodning i Vejsgårdparken giver kun mulighed for at opføre bebyggelse i 1 ½ plan i delområde 3

Dispensation delområde 3.

Dispensationen bestemmer at der ud over de i lokalplan nr. 117 foreskrevne 1½ etage med taghældning mellem 40-45° må opføres ét etages boliger med taghældning mellem 25-30°.

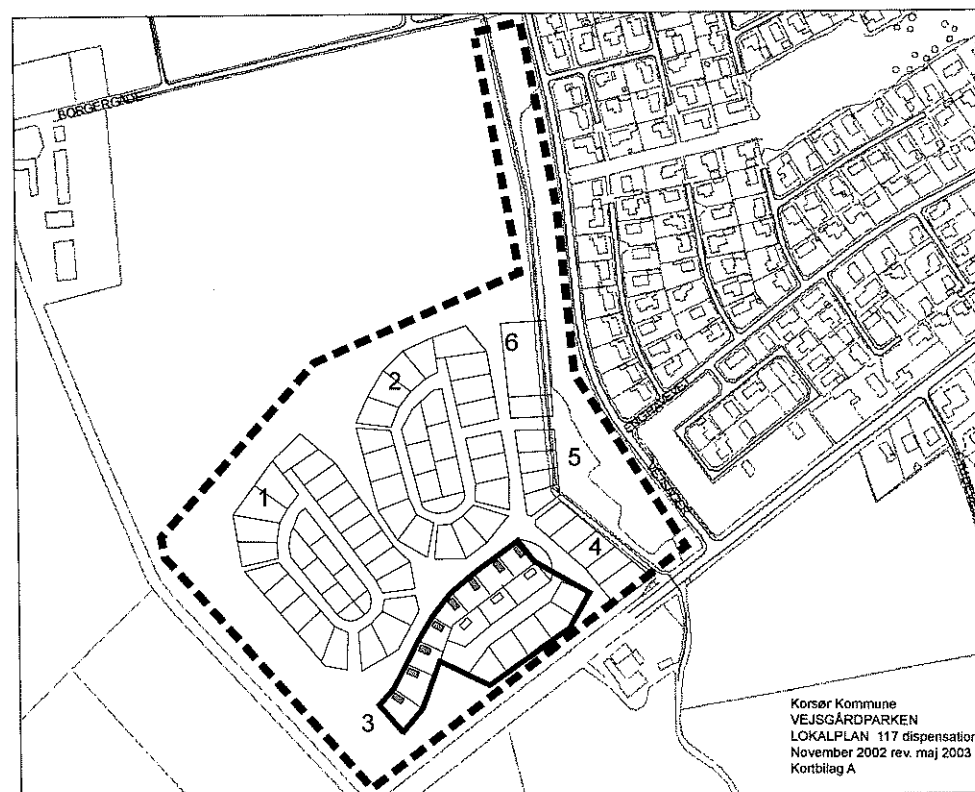
For området gælder stadig § 6. 1. i: Gavlhuse skal placeres parallelt med og 2 ½ m. fra østskel.

Dispensationen er gældende for grunde i delområde 3, som vist på kortbilag A

Dispensation udfærdiget af Planlægningsafdelingen, Korsør Kommune 21 November 2002, revideret 23. maj 2003.

Generelt

For bebyggelse i 1 1/2 plan med taghældning mellem 40-45° er det aftalt med byggesagskontoret at der kan dispenseres for taghældninger op til 50°



Korsør Kommune
VEJSGÅRDPARKEN
LOKALPLAN 117 dispensation
November 2002 rev. maj 2003
Kortbilag A

Dispensation Lokalplan nr. 117 Vejsgårdparken

Dispensationen er godkendt i Udvalget for Teknik og Miljø den 5. april 2005.

Baggrund:

Lokalplan nr. 117 § 7.6 giver kun mulighed for at anvende røde telhtagsten til tagdækning i området.

Dispensation i delområde 2.

Dispensationen betyder at der i delområde 2 kan anvendes telg- og betontagsten i gængse fabrikater, farver og overflader på boligbebyggelse indenfor delområde 2.

Planlægningsafdelingen i Korsør Kommune.

Kortbilag B.Vejsgårdparken. Delområde 2

