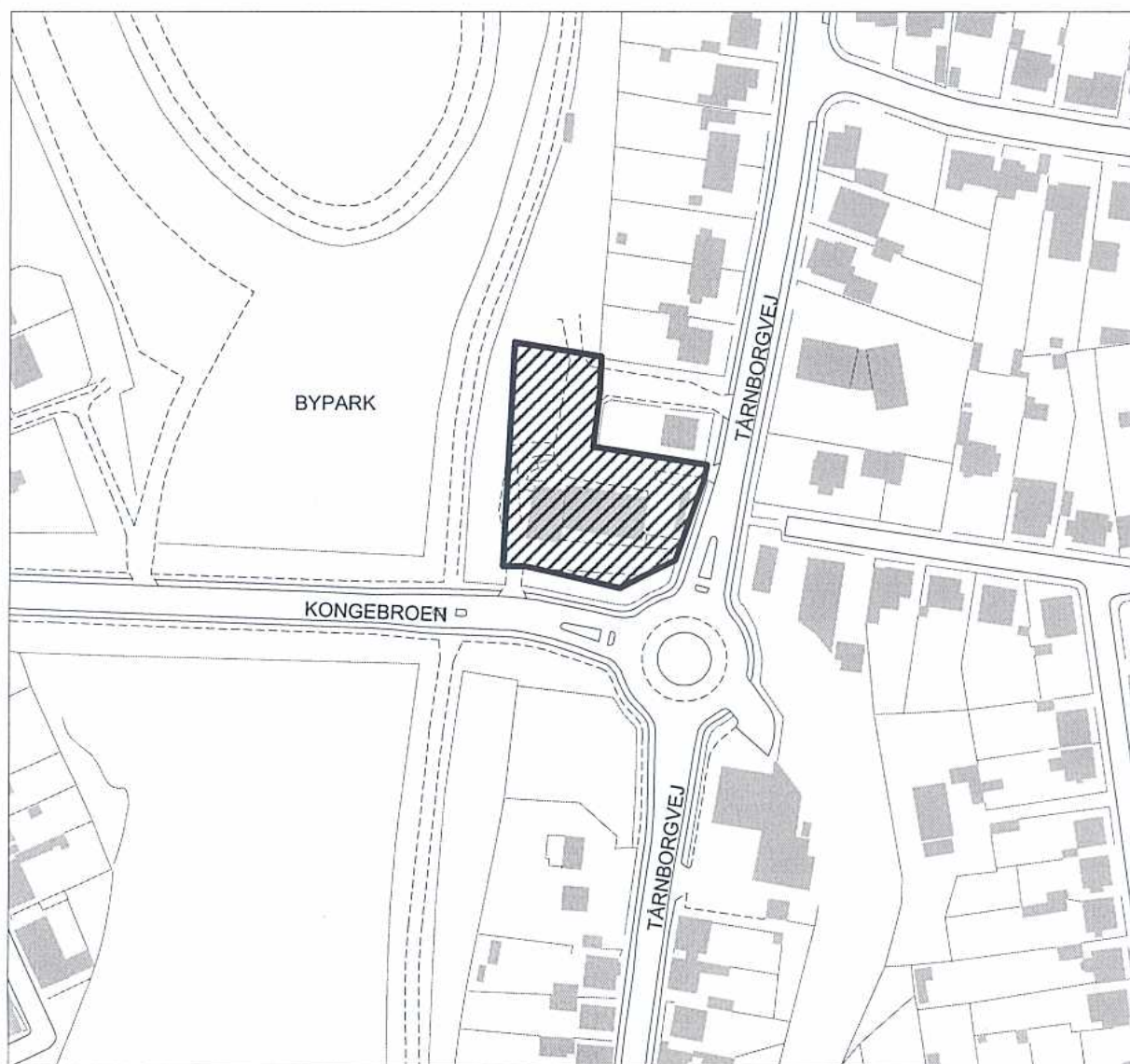


Dagligvarebutik på Tårnborgvej 31



KORSØR www.korsoer.dk

Teknikområdet, Planlægningsafdelingen, Caspar Brands Plads 6, 4220 Korsør

tlf. 58 37 08 00, e-post tek@korsoerkom.dk

Fremlæggelse og vedtagelse

Forslag til lokalplan nr. 124, Dagligvarebutik på Tårnborghvej 31 med tilhørende Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 1997-2008 blev godkendt på Byrådets møde den 28. august 2003 til offentlig fremlæggelse i perioden onsdag den 3. september 2003 til tirsdag den 28. oktober 2003.

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen er tilføjet oplysninger om:

- at dele af lokalplanområdet, ca. 290 m² langs Kongebroen tillagt ejendommen fra tidligere matr. nr. 90a, er i henhold til jordforureningsloven kortlagt på vidensniveau 2 (V2), og at der skal søges om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, stk. 1 og stk. 2 til ændringer i bestående forhold.
- at i henhold til § 70 i "Bekendtgørelse af lov om offentlige veje" må overkørsler og overgange og tilslutninger for veje og stier til offentlig vej ikke etableres uden vejbestyrelsens tilladelse.
- at det samlede bruttoetageareal til butiksførmål fastsættes til 950 m².

Indhold

Redegørelse

Indledning	1
Lokalplanområdet	1
Lokalplanens indhold.....	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	2

Bestemmelser

§1 Lokalplanens formål	3
§2 Område og zonestatus.....	3
§3 Områdets anvendelse.....	3
§4 Udstykning.....	3
§5 Veje og parkering	3
§6 Bebyggelsens omfang og placering.....	3
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	4
§8 Ubebyggede arealer	4
§9 Kollektive anlæg.....	4
§10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	4
§11 Lokalplanens retsvirkninger	4
Vedtagelsespåtegning.....	5

Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 1997-2008

Kortbilag

- 1 Matrikelkort med områdeafgrænsning
- 2 Områdeplan

Indledning

Korsør Byråd har, i henhold til bestemmelserne i planloven, udarbejdet en lokalplan for en dagligvarebutik på Tårnborgvej.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et notat om etableringsgrundlaget for en dagligvarebutik på Tårnborgvej/Kongebroen.

Forbruget af dagligvarer hos beboerne i dette opland er beregnet til:

20 mio. kr. i Møllevangen
54 mio. kr. i Halskov bykerne
85 mio. kr. i Halskov bydel.

På baggrund af en opgørelse over omsætningen i de eksisterende butikker i området konkluderes det i notatet, at en ny dagligvarebutik ved Tårnborgvej/Kongebroen vil bidrage positivt til at forbedre lokalforsyningen med dagligvarer både i Møllevangen og i de østlige dele af Halskov samt i nogen grad også i Svenstrup.

For disse områder tilsammen vurderes butikken at kunne hente indkøb, svarende til omkring 20 mio. kr. Hertil skal lægges indkøb fra trafikken på Tårnborgvej, således at den samlede omsætning vurderes til omkring 25 mio. kr.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet på 2.521 m² er beliggende på hjørnet af Tårnborgvej og Kongebroen.

Området grænser mod vest op til det gamle baneterræn, der i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål (bypark).

Området vil blive vejbetjent fra Kongebroen.

Lokalplanens indhold

Dagligvarekæden Rema 1000 har opkøbt ejendommen Tårnborgvej 31, med henblik på at nedrive den tidligere kommandopost til DSB og opføre en ny dagligvarebutik.

Lokalplanen skaber grundlag for opførelse af en dagligvarebutik på 750 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m² som nærbutikker for lokalområdet, i alt 950 m² butiksareal.

Bygningen skal opføres som en vinkelbygning med facader mod Tårnborgvej og Kongebroen.

Der etableres indgang til butikken i vestgavlen mod parkeringspladsen.

Varegården etableres i nordskellet mod Tårnborgvej 33. Der skal etableres et ca. 2 m højt hegn i forlængelse af varegården frem til parkeringspladsen. Mellem skel og varegård/hegn skal der etableres et 2½ m bredt beplantningsbælte, der skal sikre en visuel adskillelse mellem boligen og dagligvarebutikken.

Parkeringspladsen med vejadgang fra Kongebroen etableres med en asfalt- eller betonstensbelægning.

Parkeringspladsen skal indrammes af et 1 m bredt beplantningsbælte - udformet som tæt klippet hæk - kombineret med højstammede træer, plantet med ca. 5 meters afstand.

Beplantningen skal sikre, at parkeringspladsen ikke kommer til at fremstå som en stor åben og dominerende plads.

Skiltningen på bygningens facader skal underordne sig bygningens arkitektur og skal godkendes af bygningsmyndigheden.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanlægning

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

Kommuneplan 1997-2008

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde B5B1, boligområde omkring Tårnborgevej mellem baneterrænet og de rekreative områder med stadion og golfbanen.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for hver enkelt ejendom, og bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 1997-2008, idet lokalplanen udlægger området til centerformål med bebyggelsesprocent som ikke må overstige 40.

Der er derfor udarbejdet Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 1997-2008 for et nyt område B5C2, hvor anvendelsen fastlægges til centerformål (kvarterscenter) med bebyggelsesprocent på 40.

Vejforhold

I henhold til § 70 i "Bekendtgørelse af Lov om offentlige veje" må overkørsler og overgange og tilslutninger for veje og stier til offentlig vej ikke etableres uden vejbestyrelsens tilladelse.

Hvis vejadgangen etableres på Kongebroen i mindre afstand end 50 m fra Tårnborgevej skal tilladelse tillige indhentes fra amtet. Detailudformningen skal godkendes af amtet og politiet, herunder også kørebaneafmærkning.

Spildevandsplan

I gældende spildevandsplan er området planlagt

tilsluttet hovedledningerne efter fællessystemet.

Varmeforsyningsplan

I gældende varmforsyningsplan er området planlagt varmforsynet med naturgas.

Vandforsyningsplan

I gældende vandforsyningsplan er området planlagt vandforsynet af Korsør Vandforsyning A/S.

Elforsyning

I området er Korsør Elnetselskab A/S netvirksomhed og Korsør Elforsyning A/S forsyningspligtig virksomhed.

Jordforurening

Den sydlige del af lokalplanområdet langs Kongebroen, ca. 290 m² tillagt ejendommen fra tidligere matr. nr. 90a, er af amtet registreret som diffust forurenet og der skal bl.a. gives tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejder.

Bæredygtigt byggeri

Korsør Kommune har udarbejdet "Retningslinier" vedrørende miljøvenligt byggeri og naturlige materialer samt energisparende foranstaltninger.

Retningslinierne kan fås hos Teknisk Afdeling Agenda 21 kontoret og bygherren opfordres til at følge anvisningerne ved byggeriets opførelse.

Lokalplanens juridiske forhold

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

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område) til bestemmelserne er knyttet kortbilag 1 og 2

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1. Det er lokalplanens formål:
- at skabe det planlægningsmæssige grundareal for etablering af en dagligvarebutik på 750 m².
 - at fastlægge retningslinier for bebyggelsens arkitektur og beplantning.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 90d, Tårnborghovedgård, Korsør Jorder samt alle parceller, der efter den 1. juli 2003 udstykkes fra det nævnte område.
- 2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1. Lokalområdet må kun anvendes til dagligvarebutik med tilhørende parkeringsanlæg.

§ 4. Udstykning

- 4.1. Lokalplanområdet må ikke yderligere udstykkes.

§ 5. Veje og parkering

- 5.1. Området skal vejforsynes fra Kongebroen af en ca. 6 m bred overkørsel som vist på kortbilag 2.

Ind- og udkørsel til butiksområdet skal udformes således at der tages hensyn til de bløde trafikanter.

- 5.2. Der udlægges areal til 1 parkeringsplads pr. 25 m² bruttoetageareal og anlægges når bygningsmyndigheden forlanger det, som vist på kortbilag 2.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1. For området som helhed må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 og bebyggelsen skal i princippet placeres som vist på kortbilag 2.
- 6.2. Det samlede bruttoetageareal til butiksføremål fastsættes til 950 m². Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikken fastsættes til 750 m². Bruttoetagearealet for udvalgsvarerbutikker fastsættes til 200 m².
- 6.3. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage.

Bygningshøjden må ikke overstige 8 ½ m og facadehøjden målt til skæring mellem facadens og tagfladens yderside må ikke overstige 5 ½ m.

- 6.4. Tagets vinkel med alle vandrette plan skal ligge mellem 30° og 45°.
- 6.5. Inden for området skal der reserveres plads til genbrugsøer til indsamling af papir, glas m.v. til genbrug.

Lokalplanens bestemmelser

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1. Ydervægge skal opføres i teglsten, der fuges med ufarvet mørtel.
- 7.2. Ydervægge skal fremstå i røde eller brune farver. Til døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele kan dog også anvendes andre farver, når de harmonerer med bygningen og omgivelserne.
- 7.3. Taget skal udføres med røde vingetegl.
- 7.4. Uanset foranstående bestemmelser kan bygningsmyndigheden tillade andre materialer og andre udformning, hvis der hermed opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.
- 7.5. Udvendige antenner må kun opsættes efter bygningsmyndighedens godkendelse af placering, størrelse og omfang.
- 7.6. Skiltning på bygning og fritstående skiltning skal godkendes af bygningsmyndigheden.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1. Omkring parkeringspladsen skal der etableres et ca. 1 m bredt beplantningsbælte.
Beplantningsbæltet skal bestå af en tæt klippet hæk i en højde af ca. 1 m kombineret med en højstammet beplantning pr. 5 m.
- 8.2. Langs naboskel mod nord skal der etableres et 2,5 m bredt beplantningsbælte. Syd for beplantningsbæltet skal der i forlængelse af varegården etableres en 2 m høj støjskærm.

- 8.3. Parkeringsfelterne skal udføres med en cementstensbeplantning i en rødlig tone.
- 8.4. Belysning på parkeringsanlæg skal udføres som parkbelysning på lave standere.
- 8.5. Beplantning og belægning skal udføres efter et samlet projekt, godkendt af bygningsmyndigheden.

§ 9. Kollektive anlæg

- 9.1. Ledninger til el, telefon og fællesantenne skal fremføres som jordkabler.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
 - der er etableret tilslutning til det kollektive varmforsyningsanlæg (naturgas),
 - der er etableret parkeringspladser for bebyggelsen efter §5.

§ 11. Lokalplanens restvirkninger

- 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.

Lokalplanens bestemmelser

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, jf. §18 i planloven.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 124 er endelig vedtaget den 18. december 2003 af Korsør Byråd og offentlig bekendtgjort den 7. januar 2004.

Foranstående lokalplan nr. 124 begæres tinglyst på de i § 2.1 nævnte ejendomme.



Flemming Erichsen
Borgmester



Ove Thorndal Poulsen
Kommunaldirektør *sc*

Tillæg nr. 10 til kommuneplan 1997-2008

REDEGØRELSE

Kommuneplan 1997 - 2008

Lokalplan nr. 124 er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for rammeområde B5B1 i Kommuneplan 1997 - 2008.

Rammebestemmelserne fastlægger anvendelsen til boligformål med en bebyggelsesprocent på 25.

Med vedtagelsen af dette Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 1997 - 2008 ændres opdelingen i delområder, så lokalplanen bliver et nyt B5C2 til centerformål med bebyggelsesprocenten fastsat til 40 for ejendommen Tårnborgevej 31 matr. nr. 90d Tårnborge Hgd., Korsør Jorder

BESTEMMELSER

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

DELOMRÅDE B5C2

Zoneforhold: Byzone

Anvendelse: Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (kvartercenter), butikker, offentlige formål, liberale erhverv, når disse kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne samt boliger.

Ny bebyggelse: bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for området som helhed.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

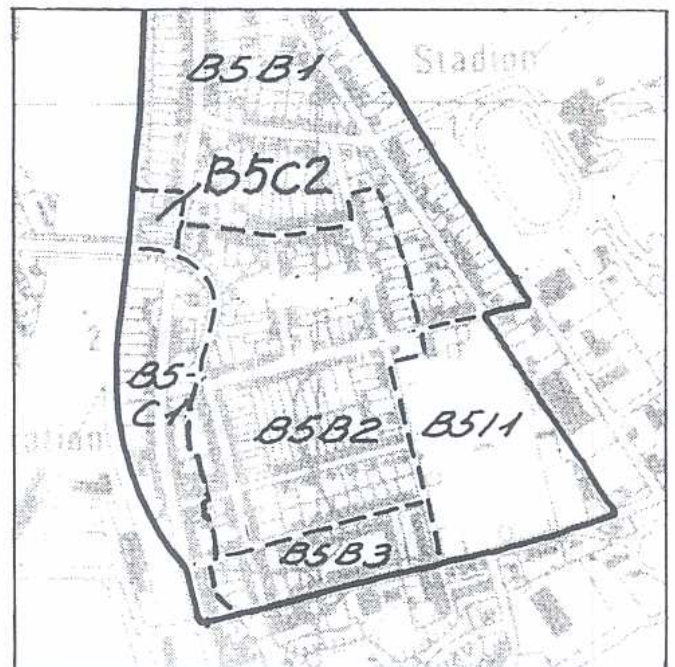
Generelle rammer for Korsør by.

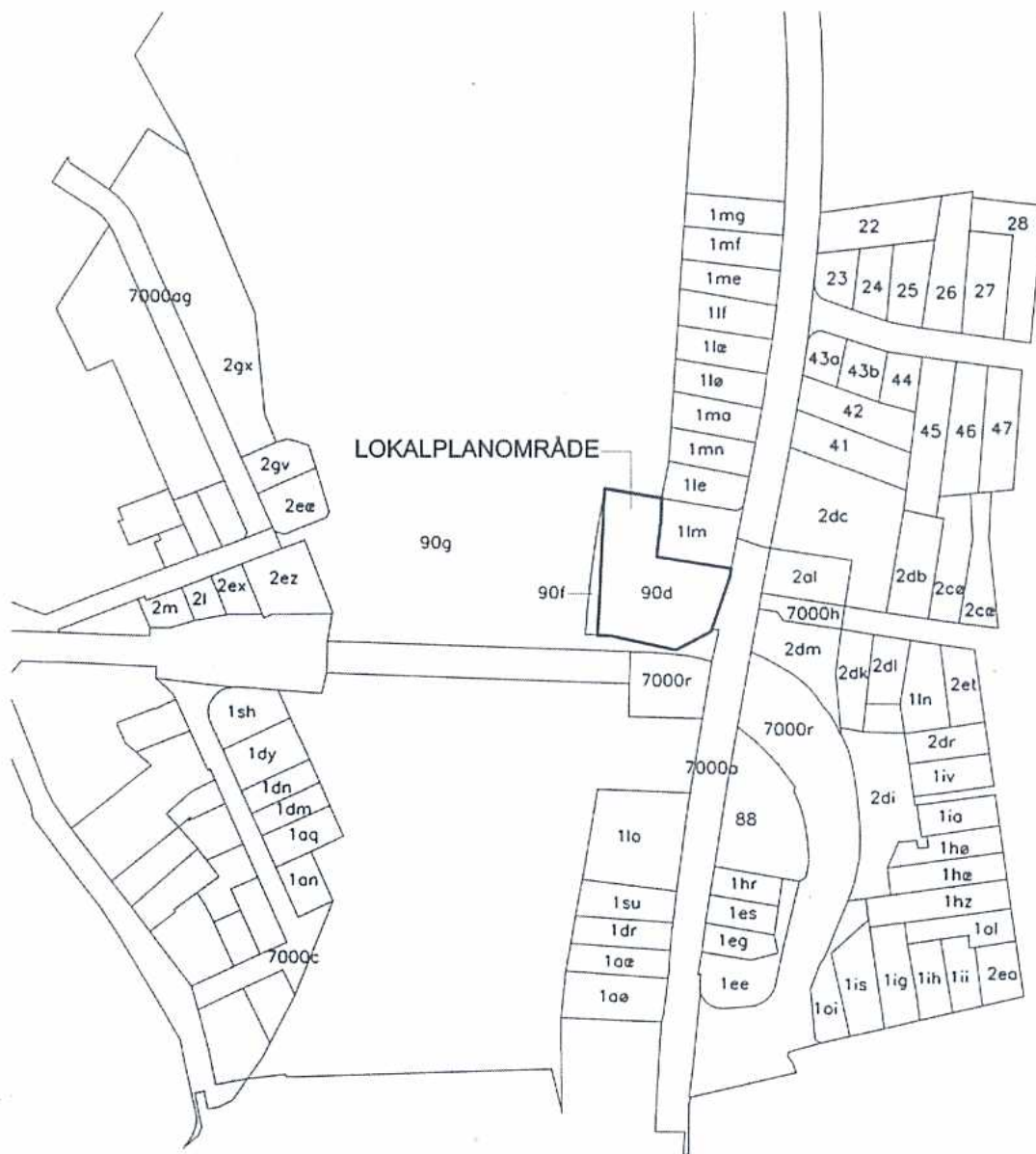
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 1997-2008 er endelig vedtaget den 18. december 2003 af Korsør Byråd og offentlig bekendtgjort den 7. januar 2004.

Flemming Erichsen
Borgmester

Ove Thorndal Poulsen
Kommunaldirektør *sc*



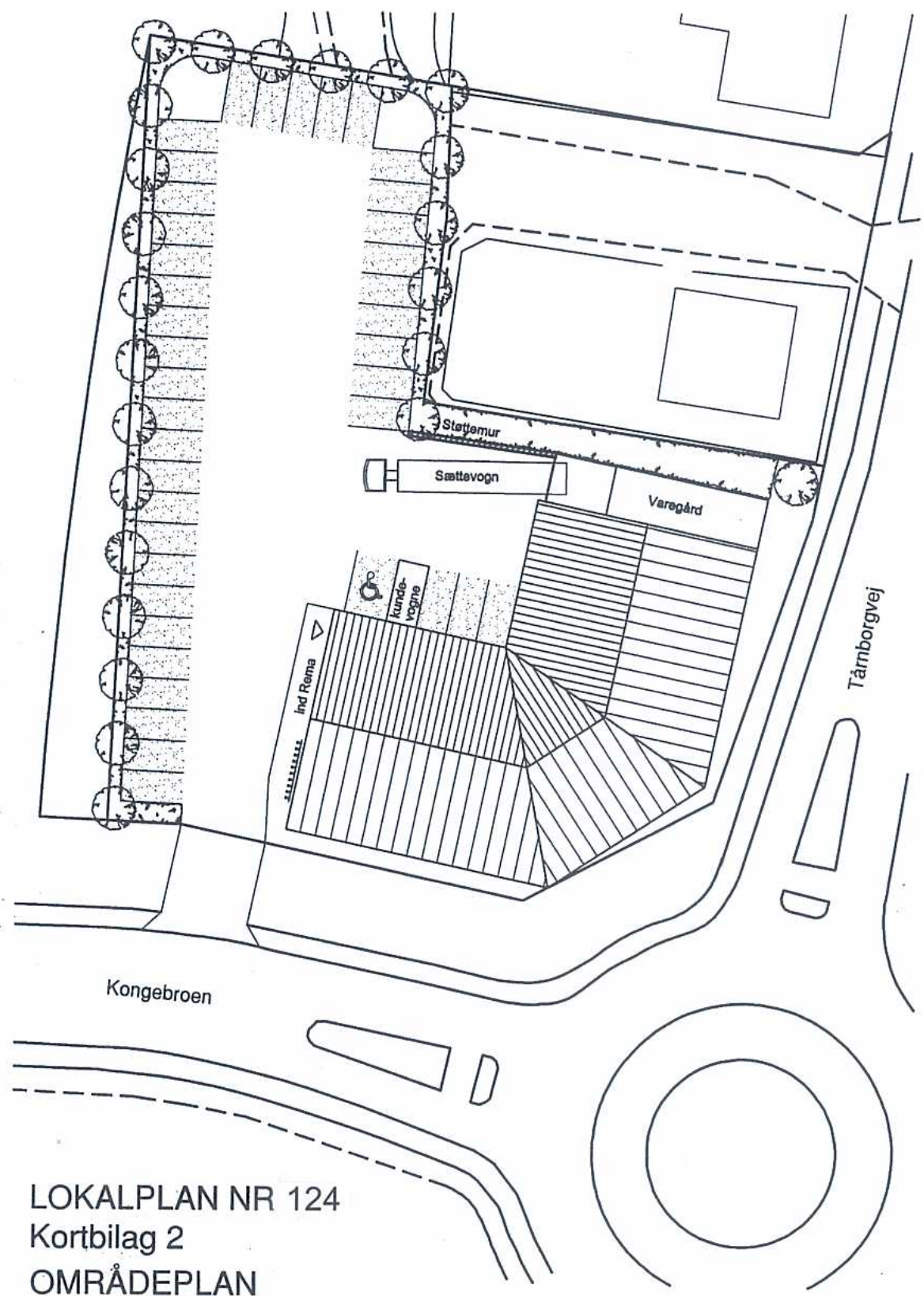


LOKALPLAN NR 124

Kortbilag 1

MATRIKELKORT MED OMRÅDEAFGRÆNSNING

MÅL 1:5000



LOKALPLAN NR 124
Kortbilag 2
OMRÅDEPLAN