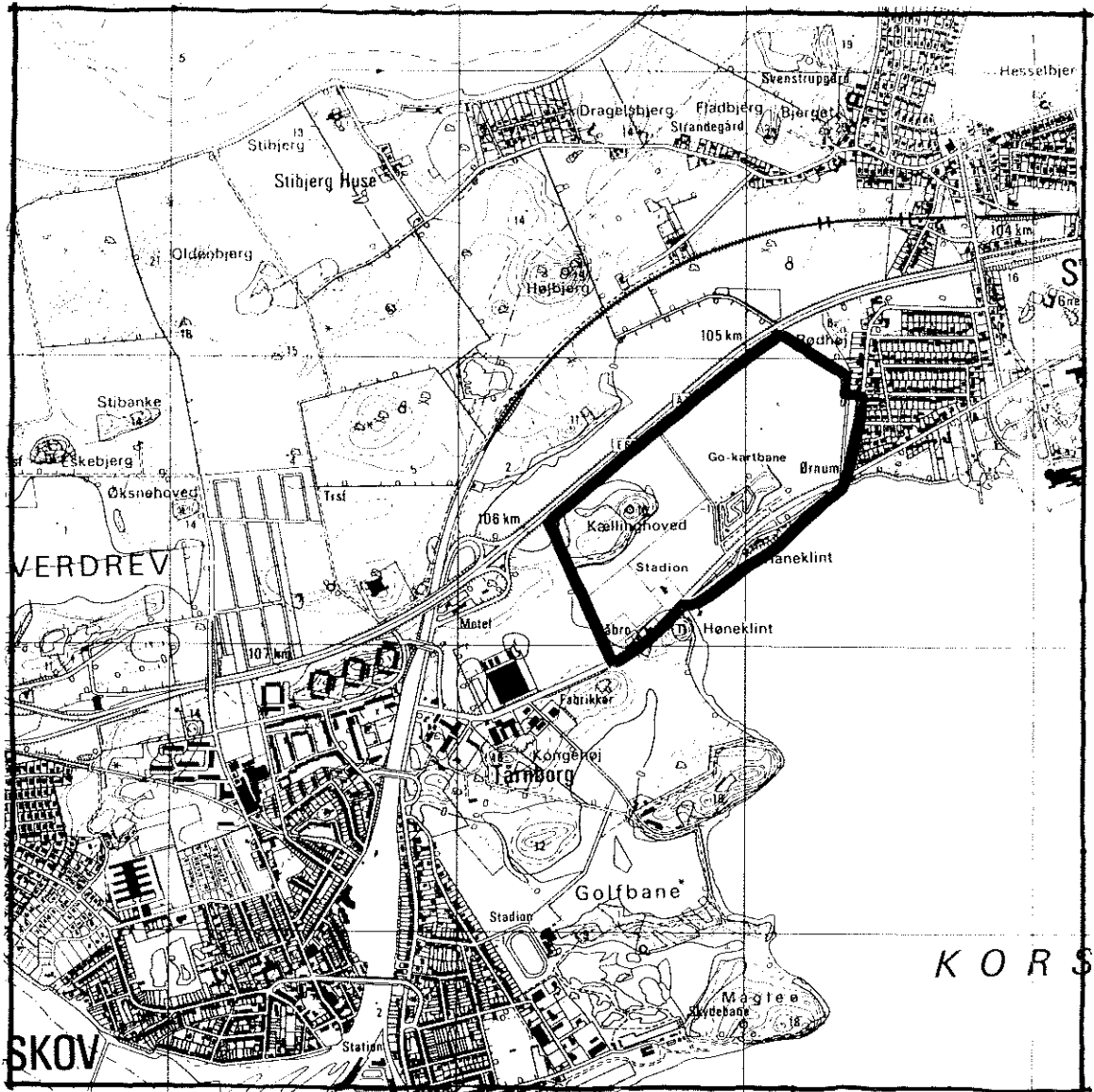




# KORSØR KOMMUNE



## LOKALPLAN NR. 45

*Rekreativt område / fyldplads  
nord for Ørnumvej.*

Febr. 1987



- Kællinghoved's naturområde set fra eksisterende voldanlæg om go-kartbanen.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	Side
Sagsforløb	- 2.
Eksisterende forhold	- 2.
Lokalplanens indhold (resumé)	- 5.
Forholdet til kommunens øvrige planlægning	- 5.
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	- 7.
TILLÆG TIL KOMMUNEPLAN 1984-91	- 9.
LOKALPLAN 45's BESTEMMELSER	- 11.

### BILAG

1. Områdegrænser og delområder.
2. Etapedeling og støjmæssige forhold.
3. Illustrationsplan.

# Redegørelse

## SAGSFORLØB.

Korsør Byråd har i henhold til § 16 i kommuneplanloven ladet udarbejde et forslag til lokalplan for et område mellem Noret og motorvejen, vest for Rødhøj kvarteret i Tårnborg.

Lokalplanforslaget er udarbejdet på nuværende tidspunkt, fordi en nødvendig fyldplads for uforurenede affald dermed kan etableres, og fordi kommuneplanens bynære rekreative område samtidig kan påbegyndes realiseret.

Byrådet har i 1984-85 forsøgt at realisere et tilsvarende projekt uden lokalplanudarbejdelse, men en klagesag fra beboere i området medførte, at Planstyrelsen i 1986 forlangte en sammenfattende planlægning udført (lokalplan) med tilhørende offentlig fremlæggelse, forinden projektet kan realiseres.

På sit møde den 30.10. 1986 vedtog Byrådet at fremlægge lokalplanforslaget til offentlig høring.

Fremlæggelsen sker på Rådhuset, Teknisk forvaltning og på Korsør Bibliotek fra den 19.11. 1986 til den 19.01. 1987.

## INDSIGELSESRIST.

Eventuelle indsigelser eller ændringsforslag skal være Byrådet i hænde senest den 19.01. 1987.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Byrådet ved en fornyet behandling vedtage lokalplanen endeligt.

## EKSISTERENDE FORHOLD.

Lokalplanområdet er vist på det følgende oversigtskort.

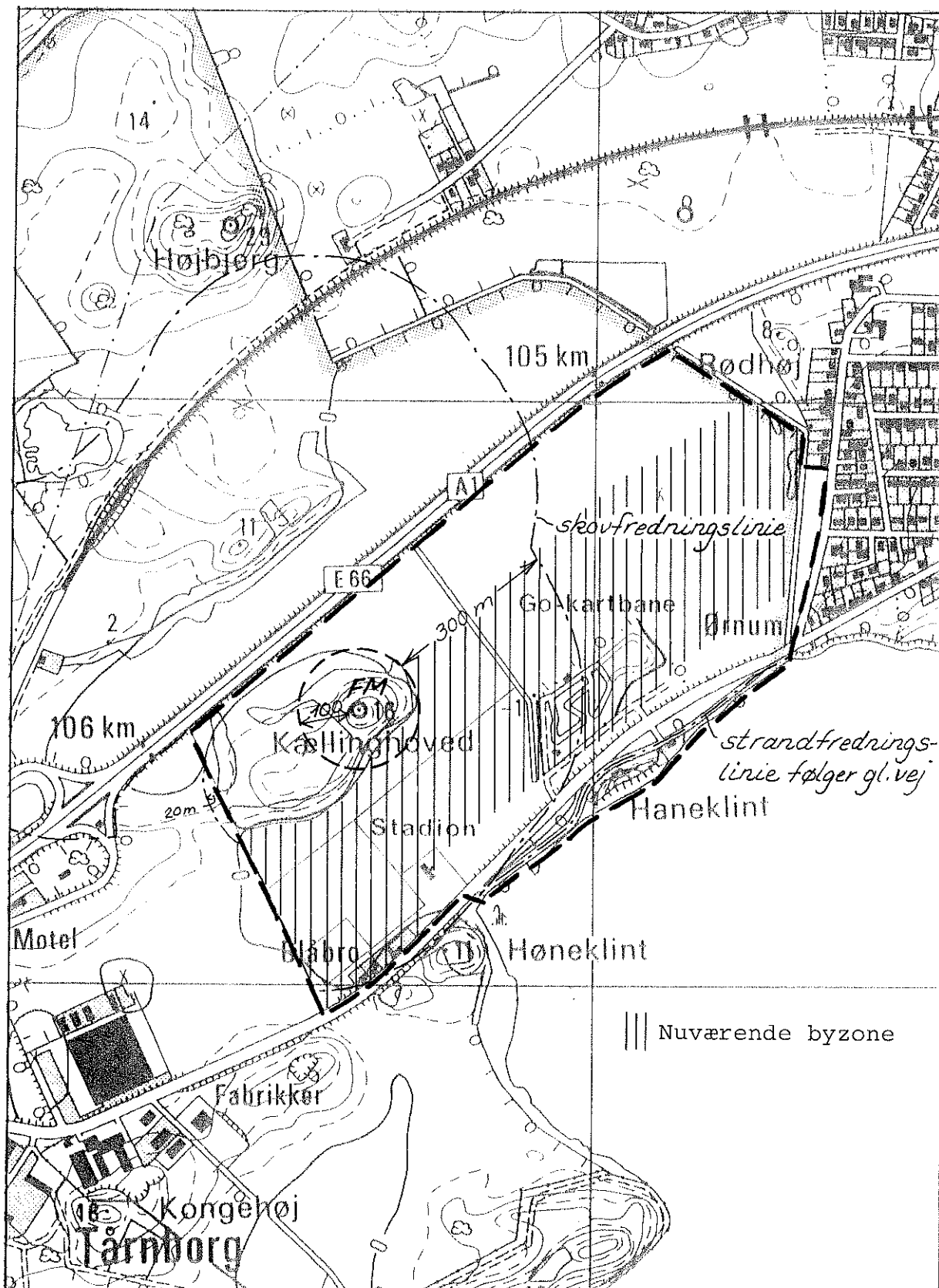
Området er ca. 65 ha stort, hvoraf ca. 7 ha udnyttes til idrætsformål og en mindre del til beboelser.

Mod nordvest ligger området omkring Kællinghoved hen som naturområde med skovbevoksning, medens det øvrige lokalplanområde overvejende udnyttes landbrugsmæssigt.

Den landbrugsmæssige bonitet er forholdsvis ringe. Området er fladt og meget lavtliggende, overvejende i kote, som er lavere end normal vandstand.

Undtagelser herfra udgør de ca. 16 m høje istidsbakker, "Kællinghoved" og "Haneklint" samt de opbyggede voldanlæg omkring go-kartbanen.

Som angivet på kortet er mere end halvdelen af området omfattet af naturfredningslovens beskyttelseslinie for skove (300 m).



Oversigtskort 1:10.000

Fredningslinier  
By- og landzone

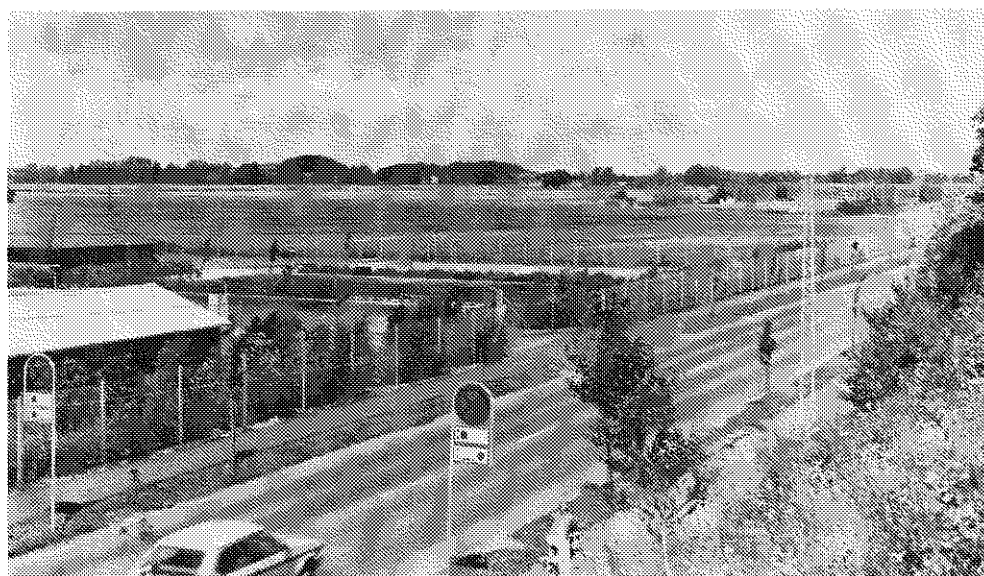
Nærmere oplysninger om lokalplanen kan fås ved henvendelse til Teknisk forvaltning, Planlægningsafdelingen, Rådhuset, 2. sal, tlf. 570800 lokal 176.



Voldanlægget omkring go-kartbanen.



Landbrug mellem voldanlægget og motorvejen.



Arealet mellem sportsbanerne og go-kartbanen.

Indenfor disse linier må der ikke uden Fredningsnævnets tilladelse placeres bygninger, skure, campingvogne o.lign.

Arealet ejes af Korsør kommune bortset fra de på kortetside 13 viste arealer.

### LOKALPLANENS INDHOLD (RESUMÉ).

Lokalplanen har til formål at sikre områdets anvendelse til midlertidig fyldplads for uforurenede affald, hvorefter dette areal skal genopstå som et anvendeligt rekreativt område for Korsør's og Tårnby's beboere.

Endvidere er formålet at bevare dele af området som naturområde, hvor friluftsbenyttelse kun i mindre omfang finder sted.

Endelig er formålet at sikre mulighed for udvidelse af de egentlige idræts- og fritidsaktivitetsarealer.

Som et krav fra Amtskommunen overføres hele området til byzone.

Lokalplanen sikrer begrænset vejadgang fra Ørnumvej til parkering og der sikres mulighed for anlæg af stier, som gør området tilgængeligt fra de tilstødende veje og det rekreative område mod Magleø.

Bebyggelse i området vil blive begrænset og i de naturprægede friluftsområder må bebyggelse kun udføres som mindre træbygninger.

Som et væsentligt element fastlægger lokalplanen en etapedeling af den midlertidige fyldplads med det formål at sikre mindst mulige gener fra fyldpladsen og størst mulig gavn af det rekreative område for de omkringboende borgere.

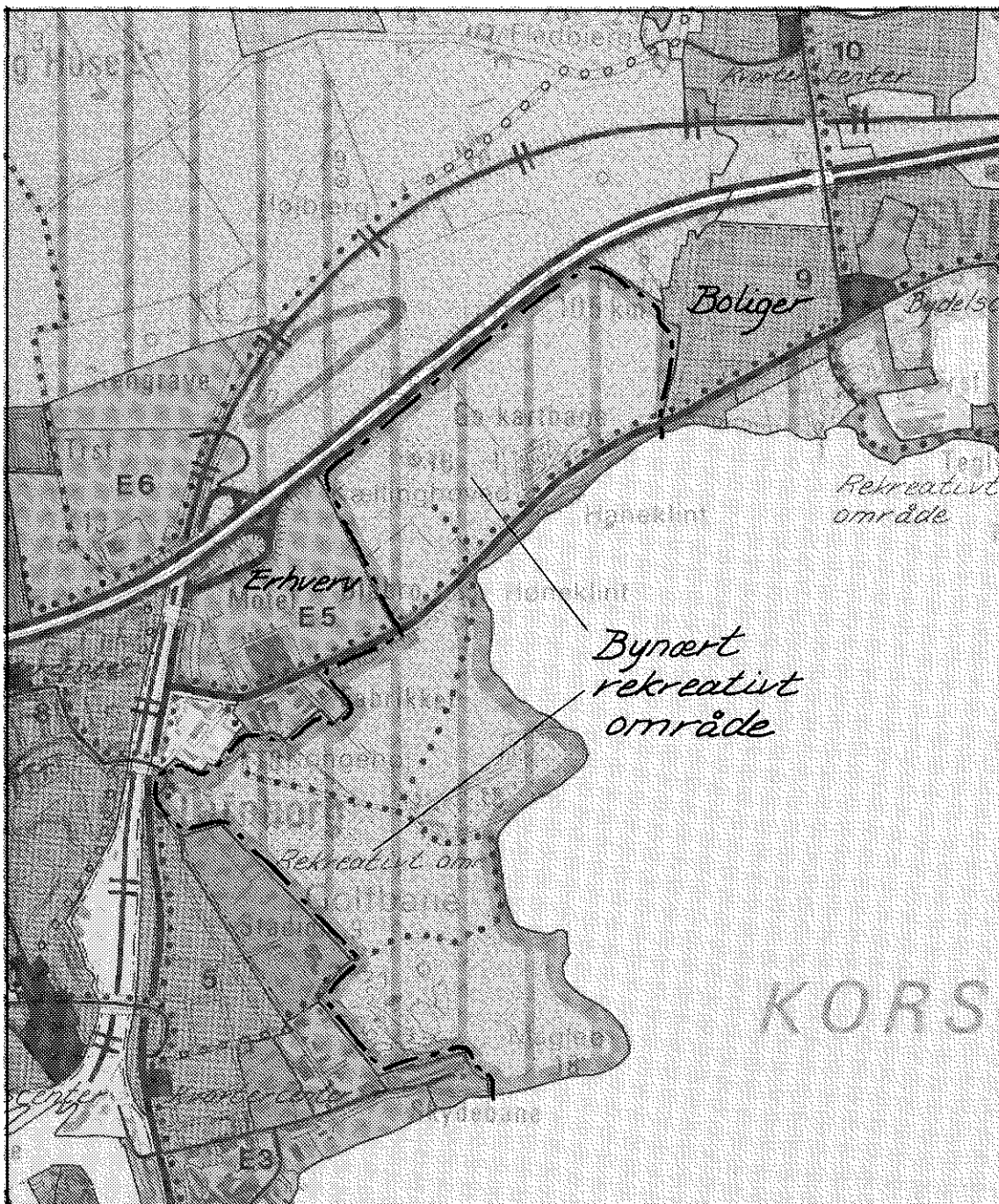
### FORHOLDET TIL KOMMUNENS ØVRIGE PLANLÆGNING.

#### KOMMUNEPLAN 1984-91.

Lokalplanen er i alt væsentligt i overensstemmelse med kommuneplan 1984-91.

I kommuneplanens hovedstruktur indgår området i det "bynære rekreative område" som er planlagt at strække sig fra Magleø i syd til Rødhøj kvarteret i nord, som vist på efterfølgende kortudsnit.





I kommuneplanens rammebestemmelser omfattes området af delområderne L2R1 (Rekreative formål og fritidsformål) og L2I1 (Idrætsformål).

Af afgrænsningsmæssige årsager og idet kommuneplanen ikke omtaler den midlertidige anvendelse som fyldplads er udarbejdet det efterfølgende kommuneplantillæg, som fremlægges til offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.

### LOKALPLAN NR. 31.

Lokalplan nr. 31 omfatter alene voldanlægget omkring gokartbanen.

Lokalplanens bestemmelser er indarbejdet i lokalplan 45 og lokalplan nr. 31 ophæves dermed ved vedtagelsen af lokalplan nr. 45.

# 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 med videre, 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 virkeligliggørelsen af lokalplanen.

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

## LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

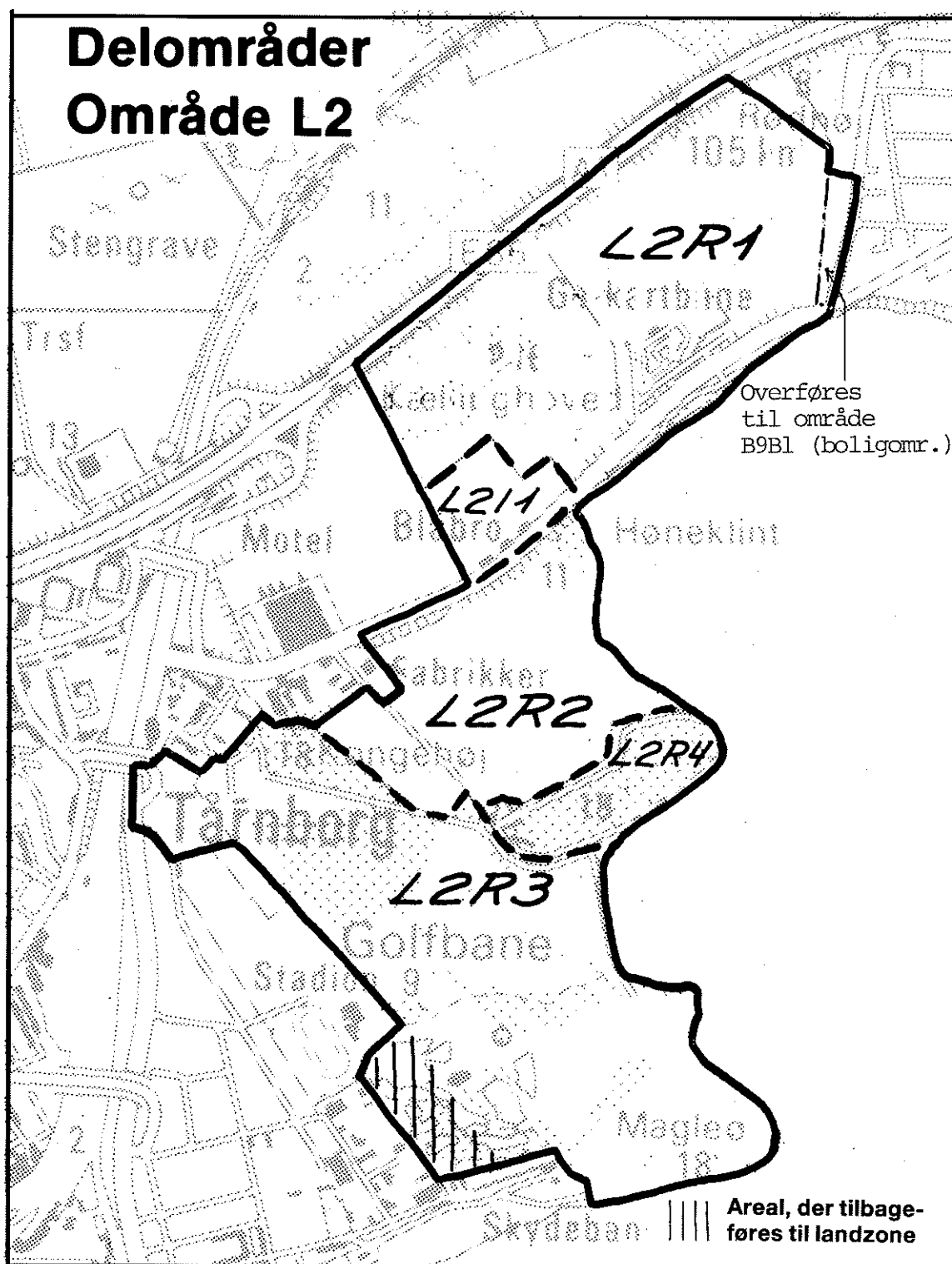
Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet (for ejendomme i byzone) give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst i et år efter forslagets offentliggørelse.



# Tillæg nr. 2 til kommuneplan 1984-91



Rammebestemmelserne for område L2 "generelle rammer for lokalplanlægningen m.v. i område L2" ændres således:

- b. Området fastlægges i sin helhed som bynært rekreativt område.

Større nye aktiviteter i området skal fastlægges i en samlet lokalplan for hele området, eller for områderne nord hhv. syd for grænsen mellem L2R2 og L2I1, i disse områders helhed.

Rammebestemmelserne for område L2R1 ændres således:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål og fritidsformål. Mindre sportsanlæg (udvidelse) samt øvrige mindre anlæg til fritidsaktiviteter kan etableres i området.

Endvidere kan der i områdets nord-østlige del etableres en midlertidig fyldplads for uforurenede affald, såfremt dette sker som led i realiseringen af områdets anvendelse som bynært rekreativt område.

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse.

Korsør Byråd, den 30. okt. 1986.

P. Mortensen / Kai Lauridsen  
Borgmester Stads- og havneing.



Haneklint set fra sydvest.

# LOKALPLAN NR. 45

I Henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

1. Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til hhv. rekreative formål/fyldplads, idræts- og fritidsformål, beskyttet naturområde samt boligformål,
- at sikre, at de omfattende terrænreguleringer sker med størst mulig landskabelig hensyntagen,
- at fastlægge en etapedeling for fyldpladsen, således at de omkringboende får mindst mulige støj- og støvgener samt hurtigst mulig gavn af det nyetablerede rekreative område,
- at fastlægge tilkørselsveje til fyldpladsens forskellige etaper,
- at fastlægge stiforbindelser, som sikrer gode adgangsmuligheder fra de omkringliggende områder,
- at overføre en del af området fra landzone til byzone,
- at sikre mulighed for boligbebyggelse langs Rødhøjvejs vestside.

## § 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på nedenstående kortbilag og som vist på bilag 1.

Lokalplanen omfatter matrikelnumrene 1tt, 1rz, del af 1a alle Tårnborghovedgård, Korsør jorder samt matr. nr. 5dd Svenstrup by, Tårnborghovedgård samt alle parceller, der efter den 07.07.1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2. Lokalplanens område opdeles som vist på bilag 1 i delområderne I, II, III, IV, V, VI.

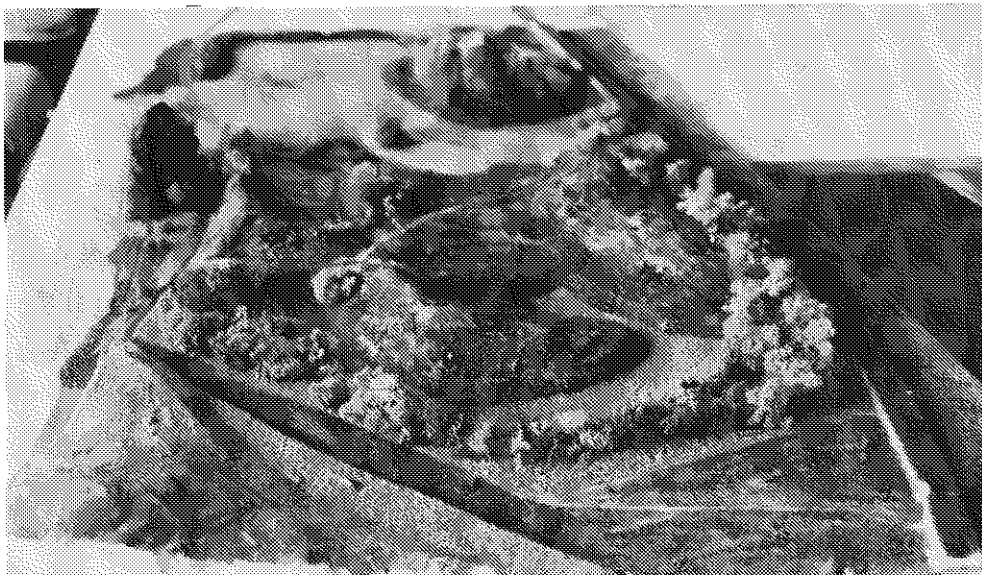
3. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på bilag 1 viste areal fra landzone til byzone, således at hele arealet er byzone.



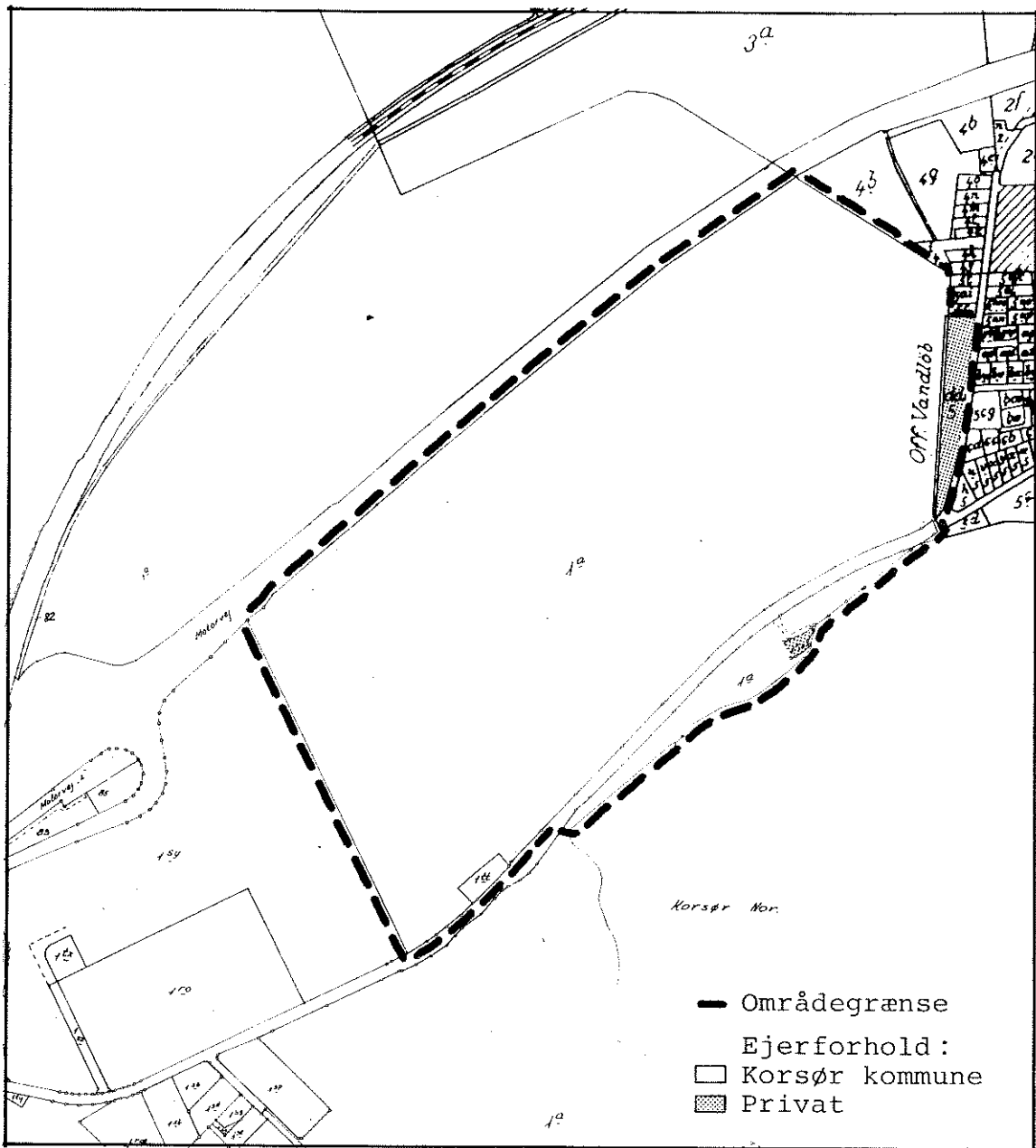
Go-kartbanen med småbygninger.



Arealet mellem eksisterende vold og Rødhøjkvarteret.



Modelfoto set fra øst.



Matrikelkort 1:10.000

### § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

1. Område I's anvendelse fastlægges til fritidsformål, som stadionanlæg og andre anlæg til idræts- og fritidsformål samt tilknyttede aktiviteter, og de for stadion- og fritidsanlæg naturlige bygninger.
2. Område II's anvendelse fastlægges til fritidsformål (go-kartbane samt hertil knyttede funktioner).
3. Område III's anvendelse fastlægges til boligformål.
4. Område IV's anvendelse fastlægges til naturområde med fritidsformål, som naturligt kan indgå heri. Under opbygning af området som angivet i bilag 2 og 3 kan området anvendes som fyldplads for uforurenede affald.

5. Område V's anvendelse fastlægges til naturområde. I mindre nærmere afgrænsede områder kan ske udnyttelse til fritidsformål med tilknytning til Noret (bådeoplag, stejleplads eller lign.).
6. Område VI's anvendelse fastlægges til naturområde med fritidsformål, som naturligt kan indgå heri.

#### § 4. UDSTYKNINGER.

1. Udover mindre udstykninger til klubhuse eller lign. kan yderligere udstykning ikke finde sted. I område III kan udstykning ske som vist principielt på bilag 3.

#### § 5. VEJ- OG STIFORHOLD SAMT PARKERING.

1. Ny vejadgang til området må kun ske fra Ørnumvej i princippet som vist på bilag 2. Efter færdiggørelsen af henholdsvis etape 1 og 2 samt etape 3 udformes vejadgang og parkering i princippet som vist på bilag 3.  
Eventuel vil vejadgang til etape 1 og 2 tillige kunne ske vest om gokart-banen.  
Beslutning herom vil skulle hvile på en økonomisk beregning i den konkrete projektsituation.
2. Området forsynes med grusbelagte hovedstier i ca. 2 m bredde med placeringer i princippet som vist på bilag 3.  
Mindre stier kan etableres i tilknytning til hovedstinettet.

#### § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

1. I område I må bygninger kun placeres i naturlig sammenhæng med den eksisterende stadionbygning eller i tilknytning til parkeringspladsen som skitse-mæssigt angivet på bilag 3.
2. I område I må bygninger ikke opføres i mere end 1 etage, og højden må ikke overstige 8,5 m.
3. I område II må placeres bygninger, som har naturlig tilknytning til delområdet's anvendelse. Bygninger må ikke overstige 8,5 m i højden.
4. I område III må opføres bebyggelse i max. 1½ etage, max. 8,5 m bygningshøjde og max. bebyggelsesprocent på 25. Placering skal ske efter Byrådets nærmere godkendelse.
5. I område IV og V må der efter Byrådets nærmere godkendelse placeres enkelte mindre bygninger, som har direkte tilknytning til områdernes anvendelse.
6. I område VI må der ikke opføres bygninger.



§ 7.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

1. I område I skal ny bebyggelse udformes i arkitektonisk sammenhæng med den eksisterende stadionbebyggelse.  
Mindre bygninger skal opføres i træ efter Byrådets nærmere anvisninger.
2. I område III skal bebyggelse i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet.
3. I område IV og V må bygninger kun udføres i træ og med en udformning og farvesætning, som underordner sig naturhensynene i området.

§ 8.

UBEBYGGEDE AREALER.

1. I område I kan ubebyggede arealer anvendes som sportsbaner eller lign.  
Der kan i området etableres løbeplantning efter en af Byrådet godkendt plan.
2. I område II kan ubebyggede arealer anvendes til tekniske anlæg efter byrådets nærmere godkendelse.
3. I område IV skal terrænregulering og beplantning udføres i overensstemmelse med bilag 3.  
Træer og buske skal være danske arter og øvrigt område skal danne naturlig flora.  
Den viste terrænopbygning er skitsemæssig, og i projektfasen vil der ske en vurdering af opbygning i forhold til områdets øvrige geologiske formationer.
4. Under område IV's midlertidige anvendelse som fyldplads skal følges den i bilag 2 angivne etapedeling. De afsluttede etaper skal snarest efter afslutningen af anvendelsen som fyldplads færdiggøres som rekreativt område.  
I fyldpladsperioden vil hegning finde sted efter Byrådets nærmere anvisning.
5. I område III og V må hegning kun ske med levende hegn og efter Byrådets nærmere godkendelse.  
Terrænregulering må ikke finde sted i område V.  
I område III skal terrænregulering ske efter en samlet plan, som skal godkendes af Byrådet.
6. I område VI må der ikke ske ændringer af områdets terræn eller skovområdets karakter og udstrækning.  
Hegning må ikke finde sted.
7. I område IV og VI må der dog etableres en kunstig sø, som skitsemæssigt angivet på bilag 3. Søen må ikke anvendes til sejladss og bådeoplags må ikke finde sted.

§ 9.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af lovlige eksisterende forhold, som strider mod naturfredningslovens bestemmelser om skov- og strandbyggelinier, før Fredningsstyrelsen har ophævet disse byggelinier eller dispensation er meddelt af Fredningsnævnet.

§ 10.

FORHOLDET TIL SERVITUTTER, BYPLANVEDTÆGTER OG LOKALPLANER.

1. Ingen servitutter ophæves eller fortrænges af lokalplanen.
2. Lokalplan nr. 31 for dele af området ophæves med Byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

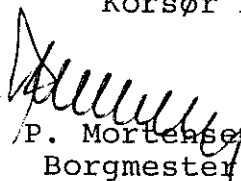
§ 11.


DISPENSATION FRA OG ÆNDRINGER I LOKALPLANEN.

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

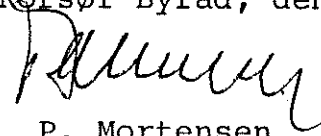
I henhold til § 21 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplanforslag til offentlig fremlæggelse.


Korsør Byråd, den 30.10.1986.

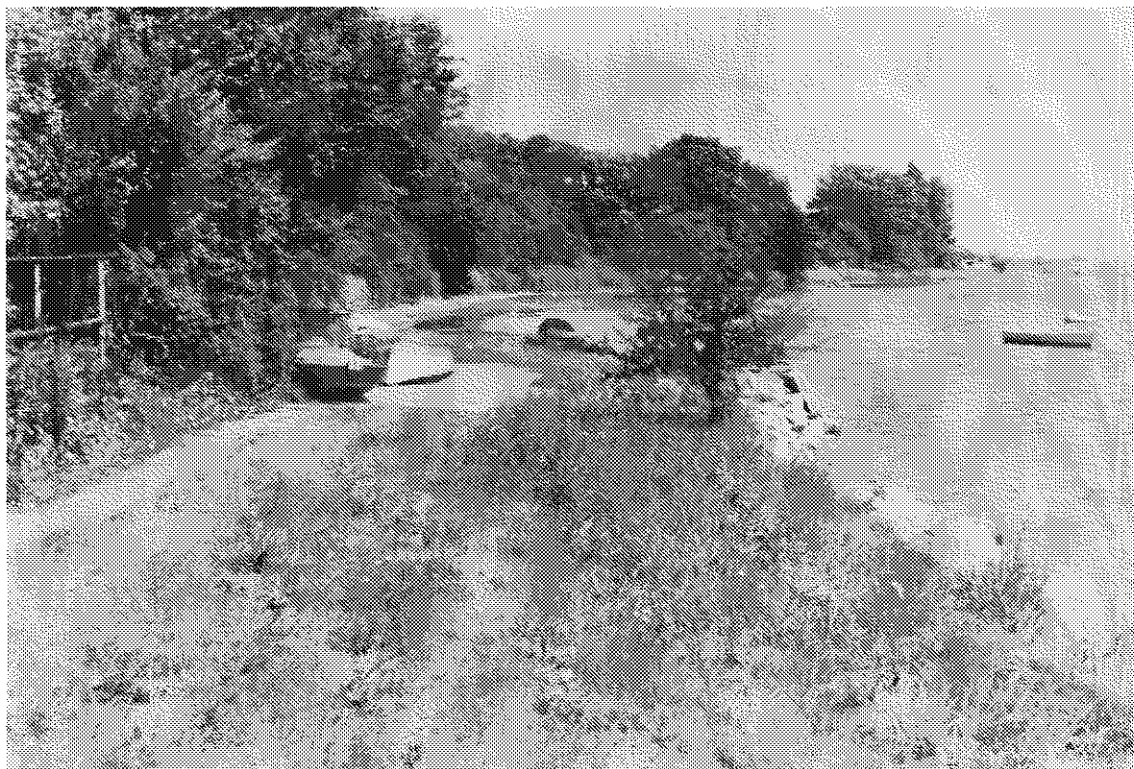
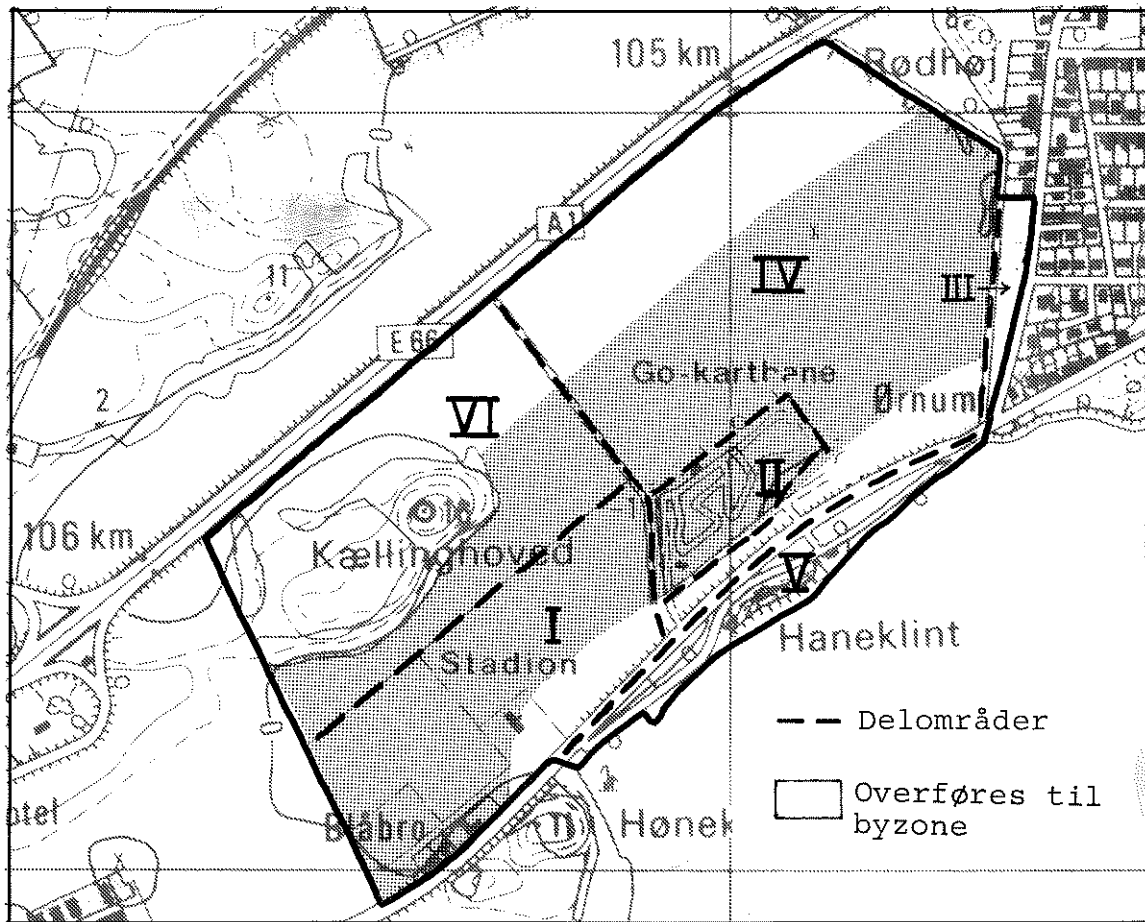
  
P. Mortensen  
Borgmester

  
Kai Lauridsen  
Stads- og havneing.

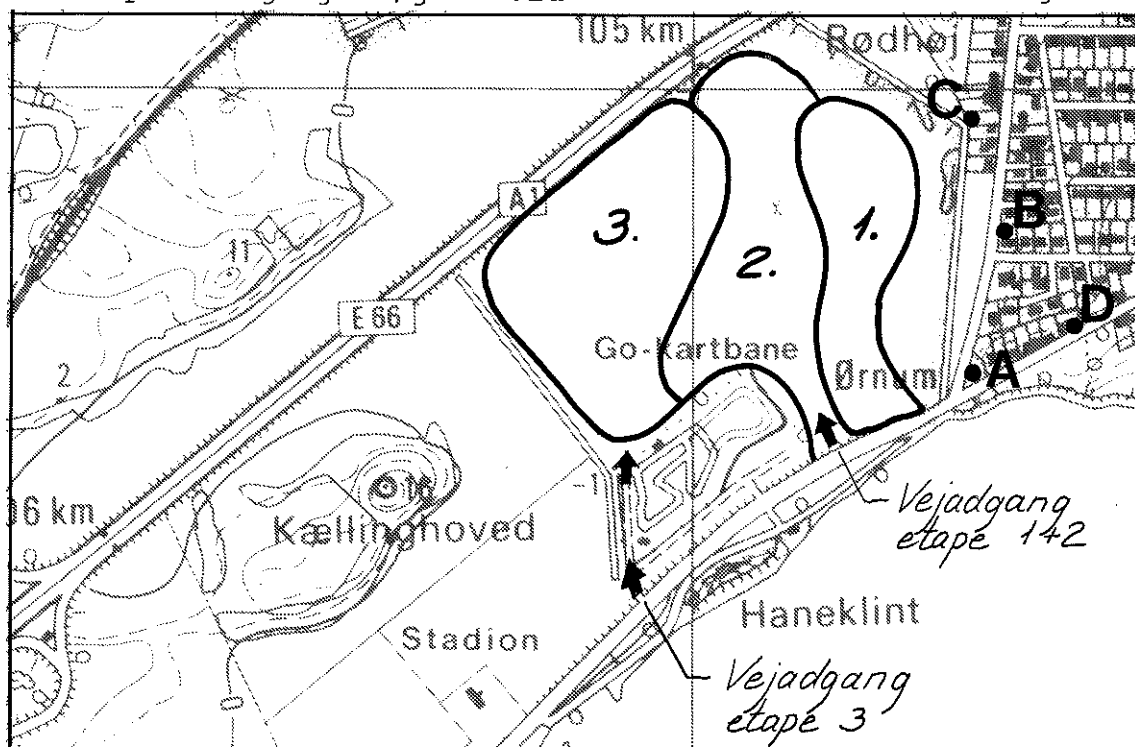
Endelig vedtaget af Korsør Byråd, den 5.3.1987

  
P. Mortensen  
Borgmester

  
Kai Lauridsen  
Stads- og havneing.



Eksisterende bådeoplag i området.



BEREGNING AF STØJ FRA FYLDPLADSEN.

Rådgivende ingeniørfirma Johs. Jørgensen har for Korsør kommune beregnet støjbelastningen fra fyldpladsen under etablering, ved de nærmest beliggende boliger i Rødhøj-kvarteret (punkterne A, B, C, D).

Ved beregningerne er det bl.a. forudsat, at der i 2 timer pr. arbejdsdag er en gummi-hjulslæsser i drift på fyldpladsen (støjsvag type).

Denne forudsætning, som anses for den mest sandsynlige, giver den i skemaet viste støjbelastning i beregningspunkterne.

I parentes er angivet "den værst tænkelige" situation, nemlig hvor en gummi-hjulslæsser kører 8 timer pr. dag.

Etape	Mængder	Varighed	Punkt	Støj i db
1	ca. 200.000 m <sup>3</sup>	min. 3 år	A	45-50 (50-55)
			B	40-45 (45-50)
			C	35-45 (40-50)
			D	35-40 (45-50)
2	ca. 150.000 m <sup>3</sup>	min. 2 år	A	40-45 (45-50)
			B	35-40 (45-50)
			C	35-40 (40-50)
			D	35-40 (40-45)
3	ca. 450.000 m <sup>3</sup>	min. 7 år	A	35-40 (40-45)
			B	35-40 (40-45)
			C	30-40 (35-45)
			D	30-35 (35-45)

I følge regionplanens retningslinier og Miljøstyrelsens vejledninger må støjbelastningen ikke overstige 45 dB(A) i dagtimerne mod villabebyggelse.

Samme grænse er fastsat i den af Miljøstyrelsen tidligere meddelte virksomhedsgodkendelse for fyldpladsen.

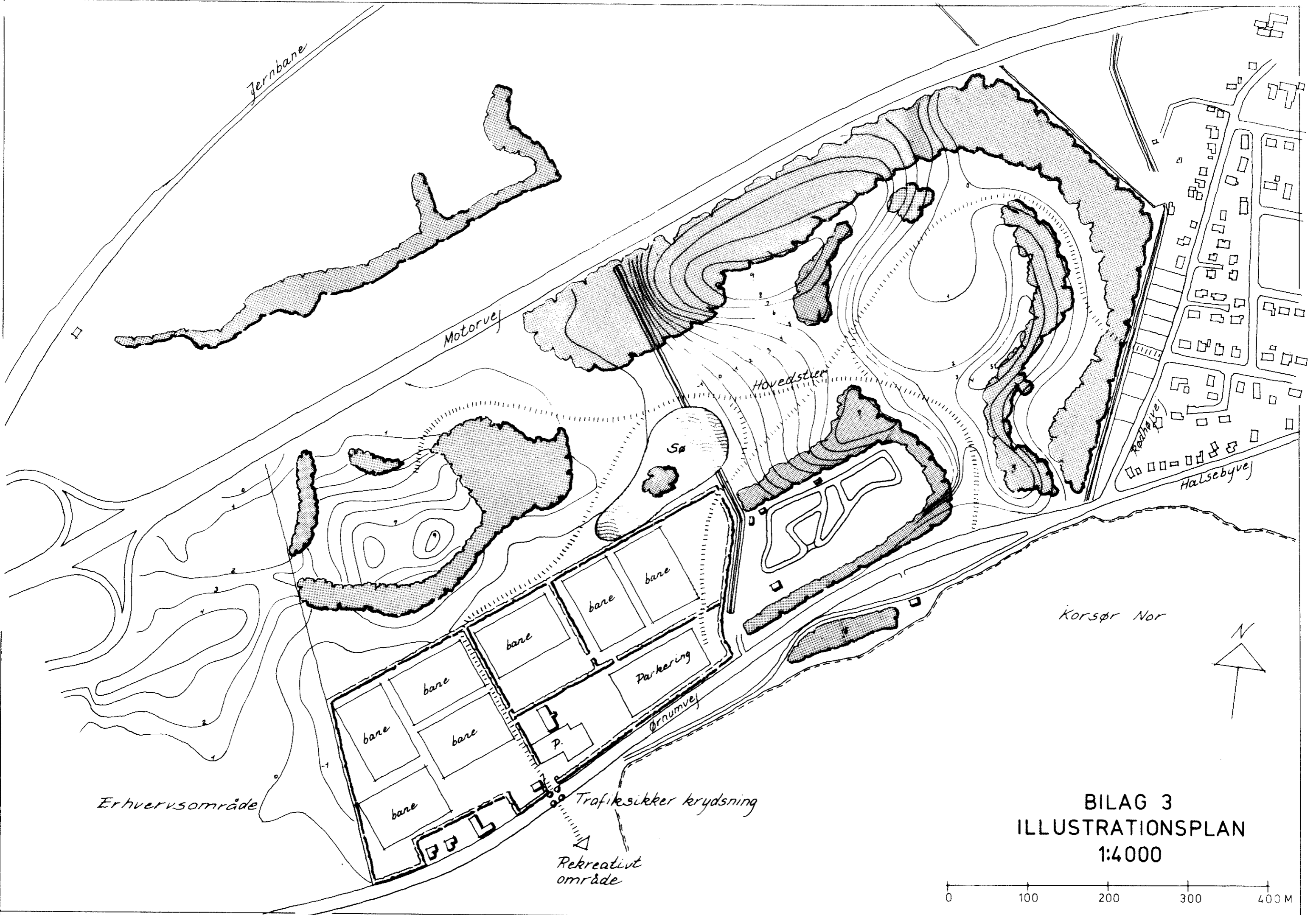
I følge tidligere målinger i 1980 og 1982 har det vist sig, at baggrundsstøjen (vejstøj) i punkt A og B var henholdsvis 48 og 43 i 1982 og 49 og 48 i 1980.

Teoretisk skulle dette - sammenholdt med beregningerne fra fyldpladsen - betyde, at fyldpladsstøjen næppe vil overdøve den støj, der er i området i forvejen.

Ovenstående redegørelse om støjforholdene er naturligvis ikke tilbundsående, idet støj er et meget kompliceret fagområde.

Men bilaget skulle kunne give lægmand et billede af de fremtidige støjmæssige forhold.

Såfremt De er interesseret i en nærmere uddybning af beregningsmetoder eller ønsker tallene nærmere forklaret, er De velkommen på Rådhuset, Teknisk forvaltning.



Erhvervsområde

Trafiksesikker krydsning

Rekreativt område

BILAG 3  
ILLUSTRATIONSPLAN  
1:4000

