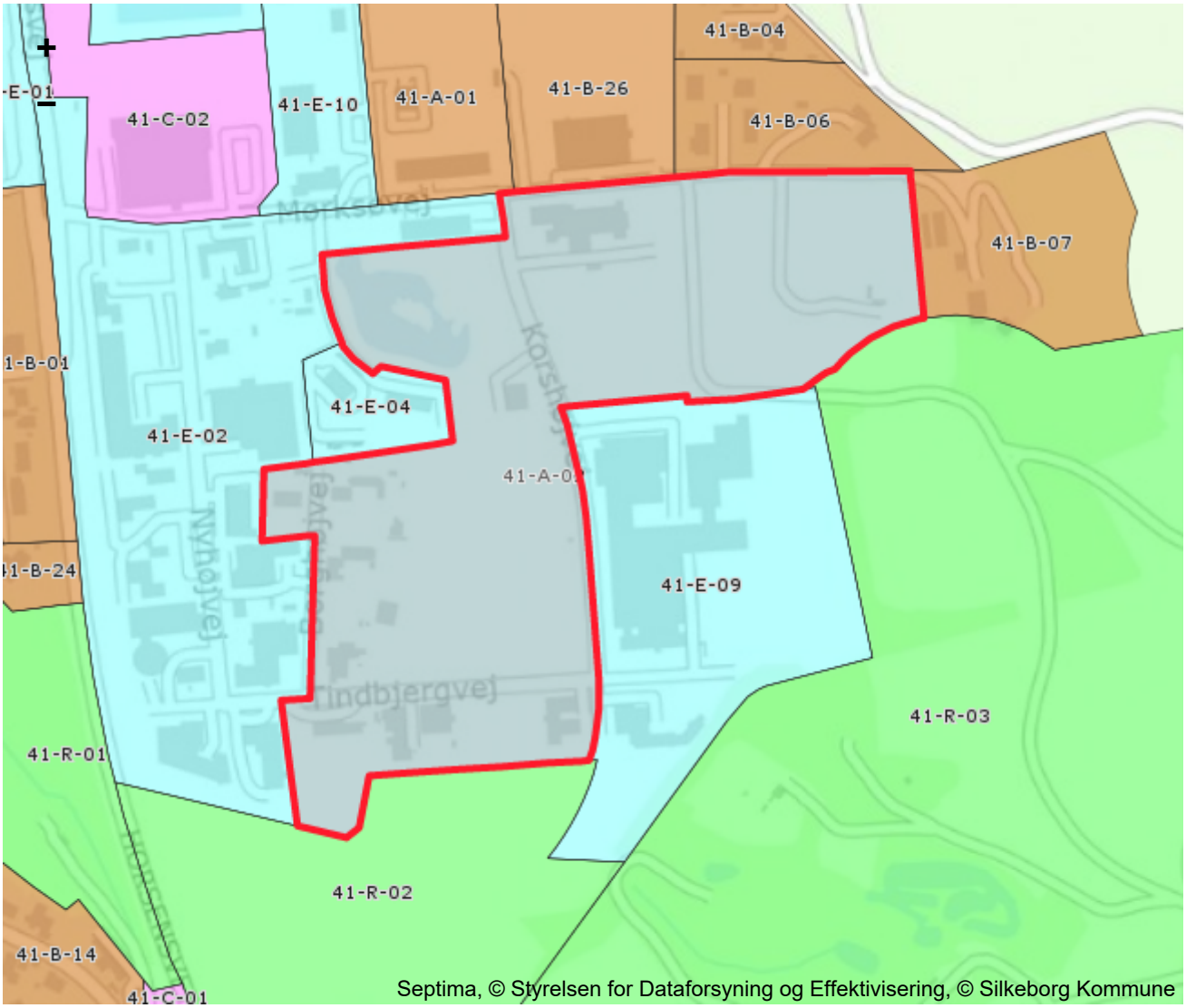
41-A-02 - Transformationsområde ved Korshøjvej, Virklund



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **transformationsområde**, **daginstitutioner**

Boligområde med blandet åben-lav-, tæt-lav- eller etagebebyggelse samt de til området hørende institutioner og anlæg som fx børne-, ældre- og sociale institutioner samt kollektive tekniske anlæg.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der forudsættes udarbejdet lokalplan for området, som på baggrund af en samlet bebyggelsesplan for området fastlægger omfang og placering af de forskellige boligtyper.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

Der er en sø i rammen som er registeret som beskyttet natur (§3). Søen må ikke påvirkes eller ændres og der skal i en fremtidig planlægning sikres en respektafstand til søen som skal være friholdt for boliger, private grunde og anden aktivitet.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

En lokalplan skal sikre at bebyggelsen i 1.række mod virksomhederne udformes på en sådan måde at miljøstyrelsens grænseværdier for støj kan overholdes for alle boliger i transformationsområdet. Der kan indenfor transformationsområdet planlægges for boliger på

varigt støjbelastede områder, såfremt arealet ligger i 1. række mod produktionsvirksomhederne, og støjen ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på facaden for den 1. række af boliger, som vender mod virksomheden, med mere end 5 dB. Derudover skal der være udendørs opholdsarealer i tilknytning til boligerne i 1. række, hvor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse er overholdt. Ny bebyggelse i 1. række mod produktionsvirksomhederne skal placeres, så Miljøstyrelsens grænseværdier for støj kan overholdes for bagvedliggende boliger og udendørs opholdsarealer i tilknytning hertil.