VORDINGBORG KOMMUNE

Sagsnr.: 26-004422
Dok.nr.: 26-004422-27

Plan og Klima

Sagsbehandler
Charlotte Tølbøl Henckel
55362423
chle@vordingborg.dk

30. juli 2026

Sydhavnsvej 7-9, 4760 Vordingborg – Tidsbegrænset dispensation til opførelse af 17 etplans rækkehuse (Etape 1)

Kære Peter Jeppesen

I forbindelse med din ansøgning om dispensation fremsendes hermed afgørelse i sagen.

Afgørelse
Der meddeles hermed en tidsbegrænset dispensation fra lokalplan B 17.28.01 Tæt-lav boligbebyggelse på Sydhavnen i Vordingborg, **§ 6.3** til en facadehøjde på 4,1 meter, og fra **§ 6.5** til en facadebeklædning af træ. Fra **§ 7.6** med krav om p-norm på 1,5 p-plads pr. bolig, på nær 10 p-pladser, samt fra **§ 7.7** til plantning af færre træer på parkeringsarealet end lokalplanen anviser på ejendommen Sydhavnsvej 7-9, 4760 Vordingborg, matr.nr. 43cr, Ore, Vordingborg Jorder.

Den tidsbegrænsede dispensation udløber **den 30. september 2026.**
Der kan opnås en permanent dispensation til projektet efter indsendt dokumentation for underskrevet aftale mellem de berørte parter vedr. brugsret, samt drift og vedligehold af regnvandsbassin.

Afgørelsen er truffet med hjemmel i planlovens § 19, stk. 1.

Baggrund og begrundelse
Der er den 30.03.2026 søgt om dispensation fra lokalplan B 17.28.01 til opførelse af 17 etplans rækkehuse på i alt 1.268m2, samt etablering af 41 p-pladser. Der er ansøgt om dispensation til opførelse af 1. etape af et samlet byggeri på i alt 63 boliger og 100 p-pladser.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra lokalplan B 17.28.01 § 6.3, idet der foreslås en facadehøjde på 4,1 meter begrundet med at boligerne er forholdsvis små, og fra § 6.5, idet bygherre ønsker facaderne udført i Thermowood (varmebehandlet træ), som er et stærkt og miljøvenligt alternativ til traditionelt trykimprægneret træ, med en levetid og vedligeholdelse sammenlignelig med en traditionel murstensfacade.

Fra § 7.6, idet p-normen på 1,5 p-plads pr. bolig ikke kan opfyldes, samt fra § 7.7, idet antallet af p-pladser ikke gør det muligt at plante ét træ for hver 5 meter.

Det ansøgte vurderes dog ikke at være i strid med lokalplanens overordnede principper og formål.

I forhold til § 6.3 vurderes en lavere facadehøjde at tilpasse sig boligernes grundareal, som er forholdsvis lille. En facadehøjde på 5.5 meter, som lokalplanen anviser, vil resultere i en uforholdsmæssig høj rumhøjde i boligerne.

I forhold til § 6.5 vurderes facader udført i Thermowood (varmebehandlet træ), som patinerer sølvgråt med tiden, at tilpasse sig den varierede og moderne bebyggelse i området. Træhusene vil fremstå gedigne med et velkendt og klimavenligt facademateriale, der traditionelt er anvendt i mange danske havne.
Levetid og vedligeholdelse vurderes at være sammenlignelig med en traditionel murstensfacade, som er en fordel beliggende i et klima tæt på havet.

I forhold til § 7.6 vurderes parkeringsbehovet at blive dækket med en p-norm på 1,5 p-plads pr. bolig, hvoraf kun 10 pladser ikke kan etableres.
Siden lokalplanens vedtagelse i 2020, er det blevet almindelig administrativ praksis at fastsætte p-normen til 1 p-plads pr. bolig i lokalplaner for området.

I forhold til § 7.7 vurderes den mulige afstand mellem buske og træer på 7-10 meter på parkeringsarealer ikke at stride imod hensigten med bestemmelsen. P-pladserne begrønnes derudover med buske og andet begrønning for at fastholde områdets grønne udtryk. Der er desuden placeret depotrum i forlængelse af p-pladserne, hvilket vil give p-pladserne et varieret udtryk.

Lovgrundlag
For ejendommen, Sydhavnsvej 7-9, 4760 Vordingborg, matr.nr. matr.nr. 43cr, Ore, Vordingborg Jorder gælder lokalplan B 17.28.01 Tæt-lav boligbebyggelse på Sydhavnen i Vordingborg.

Det ansøgte forudsætter dispensation fra lokalplanens:

> **§ 6.3** I delområde I skal bygningsfacader mod søen/det fælles friareal være min. 5,5 meter og max. 8 meter. Bygningsfacader mod Sydhavnsvej skal være min. 8 meter og max.12 meter.
> Facaden som vender ind mod bebyggelsens midte skal være lavere end facaden mod Sydhavnsvej.
> I princippet som illustreret på principskitsen af snit gennem bebyggelsen og på bilag 2.
>
> **§ 6.5** Facader skal have lyse eller brunlige nuancer efter den klassiske jordfarveskala (se bilag 4) og skal udføres som blank mur (tegl). Andre materialer som træ, plade, glas eller metal kan benyttes i op til 30 % af den samlede facade.
>
> **§ 7.6** Der skal etableres p-pladser svarende til 1½ p plads pr. bolig.

§ 7.7 Parkeringsarealer skal gives et grønt præg og skal afgrænses med buske eller træer med en afstand på max. 5 meter. Afgrænsningen kan suppleres med hække. Undtaget fra kravet om en afstand på 5 meter mellem buske og træer er parkeringsarealer, der ligger op til bygninger på nabogrunde eller i udsigtskiler, jf. § 5.3. Der skal dog stadig være en vis begrønning af parkeringsarealet.

Jævnfør planlovens § 19 kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

I henhold til planlovens § 56 bortfalder nærværende dispensation, hvis den ikke er udnyttet, inden 3 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

Orientering af parter
Jævnfør planlovens § 20 kan der først meddeles dispensation efter en forudgående orientering om dispensationen til ejere, brugere, naboer, foreninger og organisationer, med mindre en forudgående orientering er af underordnet betydning.

Naboer, Ejere og beboere i lokalplanområdet er blevet orienteret om dispensations-ansøgningen, da disse parter vurderes at have en interesse i sagen.

Den første naboorientering blev udsendt den 24. juni 2026 og i den 14 dages orienteringsperiode indkom 3 høringssvar.

De indkomne bemærkninger omhandlede spørgsmål og bekymring vedr. den påbegyndte byggemodning på en grund, der er kortlagt som forurenet.
Naboerne udtrykte desuden bekymring om regnvandsbassinet på ejendommen har kapacitet til at håndtere overfladevandet fra de tilstødende naboejendomme og den kommende rækkehusbebyggelse.
Derudover var der spørgsmål vedr. oprensning og vedligehold af bassinet fremadrettet, jf. en tinglyst aftale vedr. drift og vedligehold.

Spørgsmålene vedr. kommunens tilsyn med byggemodningsprojektet samt regnvandsbassinets kapacitet til håndtering af overfladevandet fra de 3 ejendomme, er blevet håndteret af Vordingborg Kommunes jordforureningsgruppe og spildevandsgruppe.

Høringssvarene kommenterede desuden, at det udsendte materiale var mangelfuldt i forhold til oplysninger om, hvad ansøger ønsker dispensation til. Af den grund besluttede administrationen at udsende **en fornyet naboorientering**, den 10. juli 2026.

I den 14 dages orienteringsperiode indkom 2 høringssvar.

I høringssvarene tilslutter man sig, at der opnås dispensation til det kommende byggeri, som ansøgt.
Man har desuden et ønske om at blive inddraget i beplantningsplanen for området, hvilket bygherre giver mulighed for. Derudover ønsker man at være i løbende dialog med bygherre, med et fælles ønske om godt naboskab og et fremtidigt samarbejde.
Der var spørgsmål vedr. etablering af en "dæmning" i delområde II, som beskrevet på situationsplanen. "Dæmningen" er bedre betegnet en klimasikring i form af en mindre jordvold

på maks. 50 cm, som har til formål at sikre rækkehusbebyggelsen beliggende syd for regnvandsbassinet.

Det er vurderet på grundlag af indkomne høringssvar, at der kan meddeles dispensation.

Med venlig hilsen

Charlotte Tølbøl Henckel
Senior byplanlægger og arkitekt MAA

Kopi til:
Interessenter som har afgivet høringssvar.

Klagevejledning:
Afgørelsen kan ifølge § 58 stk. 1, nr. 3 i Planloven påklages til Planklagenævnet af enhver, der må antages at have en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald. Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du ikke mener, at Kommunalbestyrelsen har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at Kommunalbestyrelsen, efter din mening, burde have truffet en anden afgørelse.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage via hjemmesiden https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/. Klagen sendes gennem Klageportalen til Vordingborg Kommune. Når du klager, skal du betale et klagegebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder eller organisationer.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Vordingborg Kommune. Vordingborg Kommune videresender din anmodning til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på https://naevneneshus.dk/start-din-klage/miljoe-og-foedevareklagenaevnet/til-foersteinstanser/fritagelse-fra-klageportal/

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt.