VORDINGBORG KOMMUNE



AFDELING FOR PLAN OG BY

LOKALPLAN B 17.28.01
TÆT-LAV BOLIGBEBYGGELSE PÅ SYDHAVNEN I VORDINGBORG

JANUAR 2020



vordingborg.dk

Offentlighed og vedtagelse

Udvalget for Plan og Teknik har den 15. januar 2020 vedtaget lokalplan B 17.28.01 Tæt-lav boligbebyggelse på Sydhavnen i Vordingborg.

Retsvirkning
Lokalplanen har den retsvirkning, at ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun må udstykkes, bebygges eller i øvrigt ændre anvendelse i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Forhold der kan påklages
Vedtagelsen kan ifølge § 58 stk. 1, nr. 4 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 kommunen har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at Kommunen efter din mening burde have truffet en anden afgørelse.

Klagevejledning
Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til Vordingborg Kommune. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. For organisationer og virksomheder. Klagefristen er den 18. februar 2020 kl. 23:59. Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentliggøres.

Politisk behandling

Udvalget for Plan og Teknik (Forslag)	6. november 2019
Offentlighedsperiode	12. november 2019 - 10. december 2019
Udvalget for Plan og Teknik (Endelig vedtagelse)	15. januar 2020
Offentlig bekendtgørelse	21. januar 2020

Om Kommune- og Lokalplaner
Kommuneplanen er den overordnede plan, som indeholder overordnede målsætninger for kommunens udvikling samt overordnede rammer for arealanvendelsen, dvs. hvor der kan være boliger, erhverv, butikker, skoler m.v.

En lokalplan indeholder mere detaljerede retningslinjer for anvendelsen af bebyggelse og af ubebyggede arealer, herunder bebyggelsesregulerende bestemmelser, for delområder af kommunen. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

En lokalplan består af to dele:
1) En redegørelse, der beskriver baggrunden og forudsætningerne for lokalplanen samt indeholder redegørelse for planens virkninger på miljøet.
2) Selve bestemmelserne, der har bindende retsvirkning for ejere af ejendomme, der er omfattet af planen.

Forsidebillede: Lokalplanområdet set fra Kulturarkaden på Sydhavnen i Vordingborg

Indholdsfortegnelse

Side		
	Redegørelse	
4	Beskrivelse af planen og området	
5	Forhold til anden planlægning	
7	Miljøvurdering	
	Bestemmelser	
8	§1	Lokalplanens formål
8	§2	Område og zonestatus
8	§3	Områdets anvendelse
8	§4	Udstykning
8	§5	Bebyggelsens beliggenhed
9	§6	Bebyggelsens omfang og udformning
10	§7	Vejforhold
11	§8	Ubebyggede arealer og beplantning
11	§9	Tekniske anlæg
12	§10	Forudsætninger for ibrugtagning
12	§11	Grundejerforening
12	§12	Ophævelse af lokalplaner og servitutter
	Kortbilag	
13	Lokalplanafgrænsning	
14	Anvendelse	
15	Illustrationsplan	
16	Den klassiske farveskala	
17	Illustrationer	
18	Illustrationer	

Redegørelse



Lokalplanområdet, set fra tagterrassen af boligblok på Femøvej.



Området set fra vest ved Kulturarkaden



Panoramaview over lokalplanområdet set fra tagterrassen af boligblok på Femøvej

Lokalplanens beliggenhed
I gældende kommuneplan er området udpeget som boligområde (B 17.28) og omfatter matrikel 43ao og 43cr Ore, Vordingborg jorder. Det samlede areal af de to matrikler er 15.877 m^2.

Lokalplanens afgrænsning fremgår af kortbilag 1.

Baggrund og formål
Nærværende lokalplan B 17.28.01 Tæt-lav boligbebyggelse på Sydhavnen i Vordingborg, beliggende på Sydhavnsvej 7 – 9, er udarbejdet på baggrund af grundejers ønske om at opføre rækkehuse på de to matrikler, som lokalplanen omfatter.

De to matrikler har siden 2006 været omfattet af Lokalplan B-24.3, der fastlægger, at ny bebyggelse skal opføres som punkthuse. Da det ikke vil være retligt muligt at dispensere herfra, forudsætter ønsket om at opføre rækkehuse, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for de to matrikler.

Beskrivelse af området
Området er på tidspunktet for nærværende lokalplans udarbejdelse udlagt med græs, og i den nordlige del af området et eksisterende bassin til regnvandsopsamling og regnvandsforsinkelse.

Området afgrænses mod syd og sydvest af Sydhavnsvej og mod nord og øst af etablerede boligområder.

Tidligere har området været benyttet til bl.a. slagteri og andre erhvervsmæssige aktiviteter, der har medført forurening af grunden. Grunden er således kortlagt iht. Jordforureningsloven.

Lokalplanens indhold
Lokalplanen indeholder bestemmelser, der muliggør opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse og som fastsætter rammer for bebyggelsens beliggenhed, anvendelse og ydre fremtræden.

Anvendelse
Lokalplanen fastlægger rammerne for opførelse af en boligbebyggelse, samt anvendelsen af arealer til veje, P-anlæg, stier, fælles friarealer og private haver, samt placering af evt. fælleshus.

Ydre fremtræden
Den nye boligbebyggelse skal fremstå som et gedigent muret kvalitetsbyggeri, som i sit udtryk understøtter ønsket om at øge områdets attraktionsværdi.

Redegørelse



Illustration af forslag til fremtidig bebyggelse

Der lægges vægt på udsyn til vandet eller naturen fra samtlige boliger, i form af store vinduespartier og adgang til altan, have eller grønt fællesområde.

De fælles ude- og opholdsarealer skal begrønnes og bearbejdes, således at de fremstår indbydende og forskønnende for området, samt giver mulighed for ud- og indkig gennem bebyggelsen for forbipasserende langs Sydhavnsvej og fra det bagvedliggende boligområde.

For at sammenbinde den nye bebyggelse med den eksisterende bebyggelse på 1 – 1 ½ etage i Masnedsund og den eksisterende 5 etagers bebyggelse mod kysten, gives der mulighed for at graduere bygningshøjden på tværs af lokalplanområdet fra 1 ½ etage til 3 etager (Jf. redegørelsen i Lokalplan B-24.3)

Forhold til anden planlægning
Kommuneplan 2018-2030
Lokalplanområdet er i følge kommuneplanen beliggende i byzone i rammeområde B 17.28 (Boligområde). Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.



Oversvømmelsestruede arealer og principskitse af bebyggelse

Klimatilpasning
En mindre del af lokalplanområdet er udpeget som oversvømmelsestruede arealer. Baggrunden for udpegningen er oversvømmelse ved ekstreme regnvandshændelser, hvor søen i området potentielt vil kunne stå over sine bredder.
Det påtænkte byggeri vurderes kun at være truet i begrænset omfang, og vil kunne beskyttes ved at terrænet i området holdes i minimum kote 2 DVR90. I lokalplanens retningslinjer fastsættes minimumskoten for stien nord for bebyggelsen (byggefelterne) i kote 2, hvorved huse og haver ikke vil være truet ved ekstreme regnvandshændelser. Regnvand vurderes ikke at være en trussel for søen og de omkringliggende grønne arealer.

Endvidere ligger området i Lokalplanområde B-24.3, hvorfor der ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse skal ske en delvis aflysning af Lokalplan B-24.3.

Kystnærhedszonen
Det vurderes at lokalplanens mulighed for bebyggelse ikke påvirker kysten visuelt og dermed kystnærheds-zonen, idet arealerne mod kysten er bebygget i op til 5 etager.

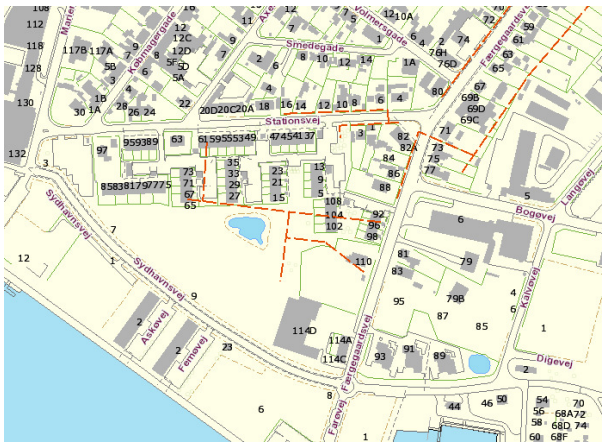
Varmeplan
Området er beliggende i fjernvarmeforsyningsområde ED 17.01 forsynet af Vordingborg Forsyning.

Redegørelse



Eksempel på åben rende til afledning af regnvand til regnvandsbassin midt i bebyggelsen, fra "Drabæk Huse" i Birkerød.

Drænkort over området



Det kan ligge dræn andre steder på grunden end markeret på kort. Støder man på, eller ødelægger man dræn under byggeriet, har man som bygherre pligt til at reetablere drænet.

Spildevand
Området er separatkloakeret. Tag- og overfladevand må afledes til regnvandskloakken, dog maksimalt 30 % af matriklen. Skal en større del af matriklen afvandes til kloakken, skal det neddrosles.
Der er ikke krav om, at tag- og overfladevand afledes til kloakken, da vandet gerne må håndteres på egen grund, eksempelvis ved anlæggelse af grøfter og åbne vandløb i forbindelse med håndtering af tag- og overfladevand.
Det kræver dog en spildevandstilladelse, efter spildevandsloven.
Det påtænkes, at benytte eksisterende regnvandsbassin, som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven §3.
Det gøres opmærksom på, at der tinglyst en ret til afløb til regnvandsøen fra nabobebyggelsen mod nord.
(Servitut 05.02.2018 Aftale om ret til afløb).

Dræn (Vandløbsloven)
Der er dræn på ejendommen. Af hensyn til den fremtidige vedligeholdelse af drænet, er det uhensigtsmæssigt at placere bygninger og andre faste installationer ovenpå drænet.
Ved flytning eller ændring af drænets størrelse skal dette godkendes af kommunen.

Støj
Aktiviteten i det kommende boligområde forventes ikke at påvirke de nærliggende boliger med støj, ud over den støj, der almindeligvis er fra boliger.
Området ligger endvidere tæt på centerområde til "*offentlig og privat service, administration, butikker m.v., samt helårsboliger",* hvorfra der ikke forventes væsentlige støjgener.
Længere mod vest ligger en dobbeltsporet jernbane (Sydbanen). I forbindelse med den igangværende opgradering af togforbindelsen til Tyskland bliver jernbanen støjsikret med støjskærme.

Jordforurening
Hele området er kortlagt som forurenet på vidensniveau 1 eller 2. Det betyder, at der skal søges hos kommunen inden der foretages bygge- og anlægsarbejde på arealet.
Desuden skal flytning af jord bort fra det kortlagte areal anmeldes til kommunen. Anmeldes skal ske elektronisk på kommunens hjemmeside.
Ifølge jordforureningslovens §50a klassificeres byzoner automatisk som områder, der kan være lettere forurenet, Det kaldes områdeklassificering. Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen for Vordingborg By.

En ændret arealanvendelse, f.eks. til bolig, vil kræve en tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Redegørelse

Museumsloven
§ 27. Den arkæologiske kulturarv omfatter spor af menneskelig virksomhed, der er efterladt fra tidligere tider, dvs. strukturer, konstruktioner, bygningsgrupper, bopladser, grave og gravpladser, flytbare genstande og monumenter og den sammenhæng, hvori disse spor er anbragt.
Stk. 2. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske Museum.

Museumsloven
Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.
Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumsloven § 27) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og det lokale museum adviseres. Derfor kan der med fordel foretages en forundersøgelse af arealet.

Servitutter
På matr. 43ao og 43cr Ore, Vordingborg jorder hviler følgende servitutter, som der skal tages højde for ved den endelig udformning af bebyggelsesplan:

05.02.2018 Dok om Aftale om ret til afløb.
14.01.1985 Dok om Detailkloakbidrag mv.
23.11.1984 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser kan aflyses efter planlovens §18.

Miljøvurdering
Planen er screenet ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Screeningen har gennemgået om planen har væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.
Screeningen har vist, at lokalplanforslaget ikke medfører væsentlige påvirkninger af miljøet. Der er derfor ikke udarbejdet miljørapport til planen.

Bestemmelser



Udsnit af lokalplanområdet med eksisterende regnvandsbassin på den nordlige del af grunden.

(Jf. redegørelsen i Lokalplan B-24.3)
Længst ud mod kysten kan der opføres boliger i 5 etager. For at sammenbinde den nye bebyggelse med den eksisterende bebyggelse på 1 ½ etage i Masnedsund, gradueres bygningshøjden indover lokalplanområdet fra 5 etager til 2 etager.

Der kan dog dispenseres fra 5 meter til områdets afgrænsning ned til 2,5 meter til områdets afgrænsning, hvor det ikke er til gene for nabobebyggelse.

§1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:
- at fastlægge bebyggelsens placering og ydre fremtræden,
- at udlægge fælles friarealer.
- at sikre udsyn gennem bebyggelsen til vandet

§2 Område og Zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. 43ao og 43cr Ore, Vordingborg jorder, samt alle matrikler, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende – og forbliver i byzone.

§3 Områdets anvendelse

3.1 Anvendelsen af området fastlægges til boligformål, samt fællesaktiviteter og fritidsaktiviter, der naturligt følger af anvendelsen af området til boligformål. Endvidere er det tilladt at drive liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden gene for beboerne.

3.2 Området er opdelt i følgende delområder som vist på kortbilag 2:
- Delområde I: Boliger i max. 3 etager. Boliger langs Sydhavnsvej i min. 2 etager
Den maksimale byggehøjde i delområde I er angivet på kortbilag 2.
- Delområde II: Fælles friarealer

§ 4 Udstykning

4.1 Enhver udstykning inden for lokalplanområdet må ikke være mindre end 150 m².

§5 Bebyggelsens beliggenhed

5.1 Bebyggelse skal placeres med en afstand på 5 meter til områdets afgrænsning.

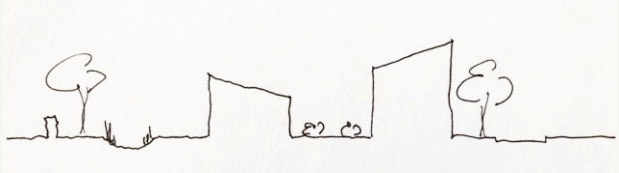
5.2 Udsigtskiler skal placeres vinkelret på Sydhavnsvej, i princippet som angivet på

Bestemmelser



Lokalplanområdet er beliggende naturskønt med nærhed til lystbådehavn og med udsigt vandet

Principskitse af snit gennem bebyggelsen



Sø
Facade min 5,5 m
Facade max.8 m

Sydhavnsvej
Facade min.8 m
Facade max.12 m







Eksempler på facadenuance

kortbilag 2, og skal friholdes for bebyggelse og beplantning og have en bredde på min. 5 meter.

5.3 Udhuse, carporte, cykelskure, depotrum o.lign. på terræn kan placeres i delområde I i henhold til byggelovens regler, dog ikke indenfor udlagte udsigtskiler i bebyggelsen.

§6 Bebyggelsens omfang og udformning

6.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må maksimalt være 40 %.

6.2 Al bebyggelse skal placeres med en laveste sokkelkote på 2,20 meter DVR90 for at forebygge oversvømmelsesskader.

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.

6.4 Tage skal udformes med ensidig taghældning. Tagbeklædningen skal være sort tagpap, skifer eller skiferlignende materiale i sort eller grå nuancer efter den klassiske jordfarveskala eller udføres som grønne tage (sedum).

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.

6.6 Vinduer og døre (rammer og karme) skal udføres af træ, metal eller en kombination af disse. Enten ubehandlet eller malet i lyse eller mørkebrune eller grå/sorte nuancer efter den klassiske jordfarveskala (se bilag 4).

6.7 Solfangere og solceller kan opsættes på taget integreret i tagfladen.

Bestemmelser

Tilgængelighed:
Adgangsforhold og tilgængelighed følger det til enhver tid gældende Bygningsreglement og den nyeste lovgivning på området.

§7 Veje, stier og andre forhold af færdselsmæssig betydning

7.1 Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Sydhavnsvej.

7.2 Veje udlægges i en bredde af min 5 meter. Stier udlægges i en bredde af min. 1,3 meter.

7.3 Udlægning af veje og fortove skal være befæstet med et eller flere af følgende materialer: asfalt, græsarmeringssten, cementfliser, brosten el.lign., samt taktil belægning.

7.4 Stier i delområde II skal befæstes med grus, perlesten el. lign.

7.5 Belysning af stier og parkeringspladser i området skal ske med parklamper med en maksimal højde på 3,0 meter.

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.

Bestemmelser



Naturlegeplads og fælles faciliteter langs udlagte stier.



Naturlegeplads og fælles faciliteter langs udlagte stier omkring en regnvandsbassin.

§8 Ubebyggede arealer og beplantning

8.1 Fælles friarealer udlægges i græs og der skal etableres mindre grupper af træer af arten Fuglekirsebær ud mod Sydhavnsvej, samt plantes solitære træer rundt om regnvands-bassinet, beliggende i det fælles friareal, i princippet som vist på kortbilag 3.

8.2 Der kan etableres fælles legeplads og fælles faciliteter til fysisk udfoldelse og ophold langs de udlagte stier på de fælles friarealer, i princippet som vist på kortbilag 3.

Legepladser kan under hensyn til sikkerhedsmæssige forhold etableres med andet underlag end græs.

8.3 Der skal anlægges en sti i min. kote 2 mellem bebyggelsen og regnvandsbassinet, i princippet som vist på kortbilag 2.

8.4 Afledning af regnvand i området kan ske via åbne grøfter i princippet som illustreret på kortbilag 3.

8.5 I forbindelse med den enkelte bolig kan der etableres private haver, i princippet som vist på kortbilag 3. De private havearealer må kun afgrænses med hække eller anden beplantning med en maksimal højde på 1,5 meter.

8.6 Langs Sydhavnsvej skal der plantes hæk i princippet som vist på kortbilag 3. Hækken afgrænser de private havearealer mod Sydhavnsvej og må have en maksimal højde på 1,5 meter.

§9 Tekniske anlæg

9.1 Paraboler eller øvrige antenner må ikke opsættes på bygningerne.

9.2 El-ledninger, herunder til udendørs belysning, må kun udføres som jordkabler.

Bestemmelser

§10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens §7.5 & §7.6.

10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens §8.1 & §8.3.

§11 Grundejerforening

11.1 Såfremt området udstykkes til ejerboliger skal der etableres en grundejerforening, der kan sikre drift og vedligeholdelse af fælles færdselsarealer og fælles friarealer.

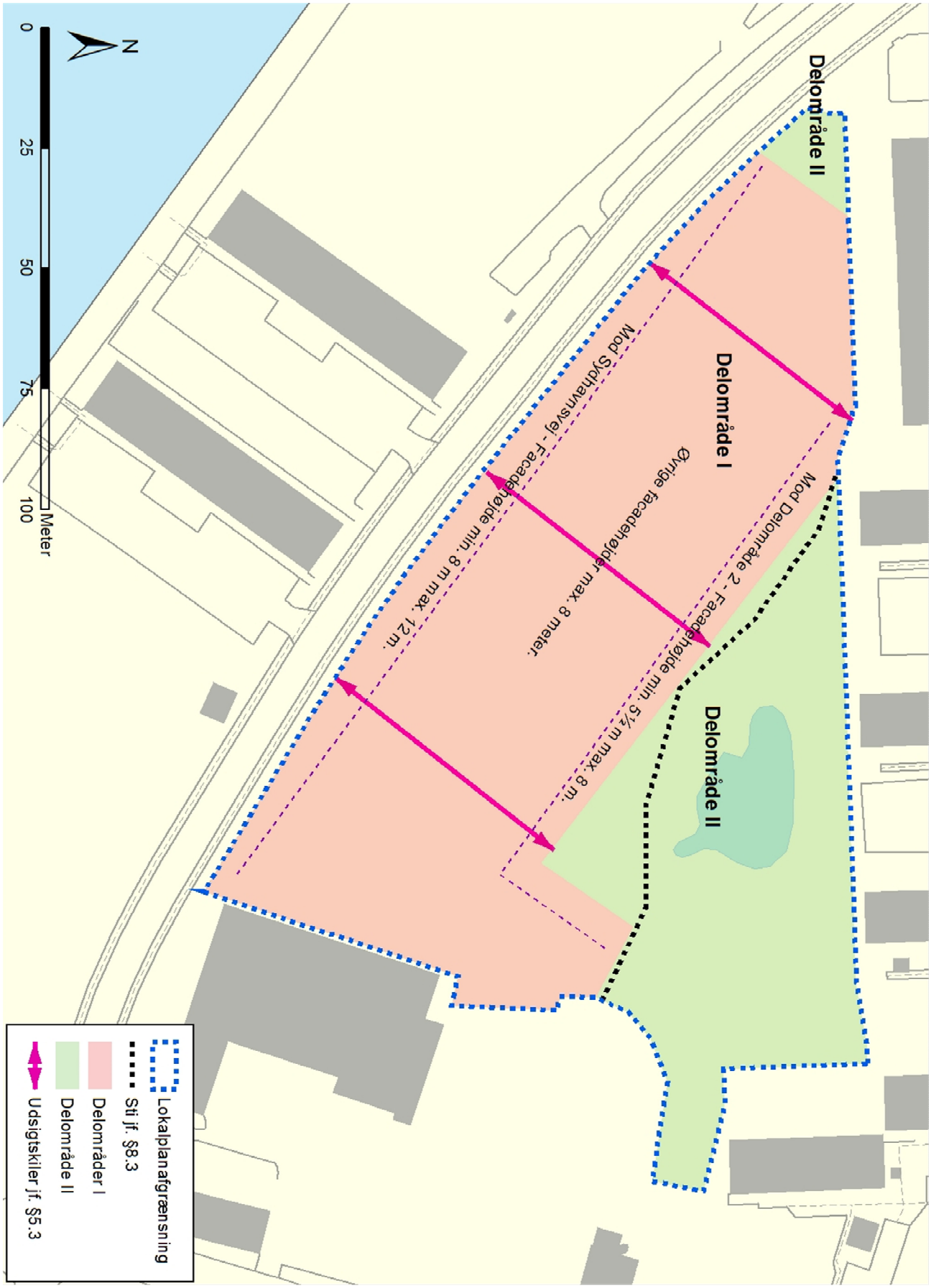
§12 Ophævelse af lokalplaner og servitutter

12.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan B 17.28.01 Tæt-lav boligbebyggelse på Sydhavnen i Vordingborg ophæves en del af Lokalplan B-24.3.

Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning



Kortbilag 2 – Anvendelse



Kortbilag 3 – Illustrationsplan



Kortbilag 4 – Den klassiske jordfarveskala



Bilag A - Illustrationer





Bilag A - Illustrationer





VORDINGBORG KOMMUNE



Vordingborg Kommune
Postboks 200
Østergårdstræde 1A
4772 Langebæk
Tlf. 55 36 36 36