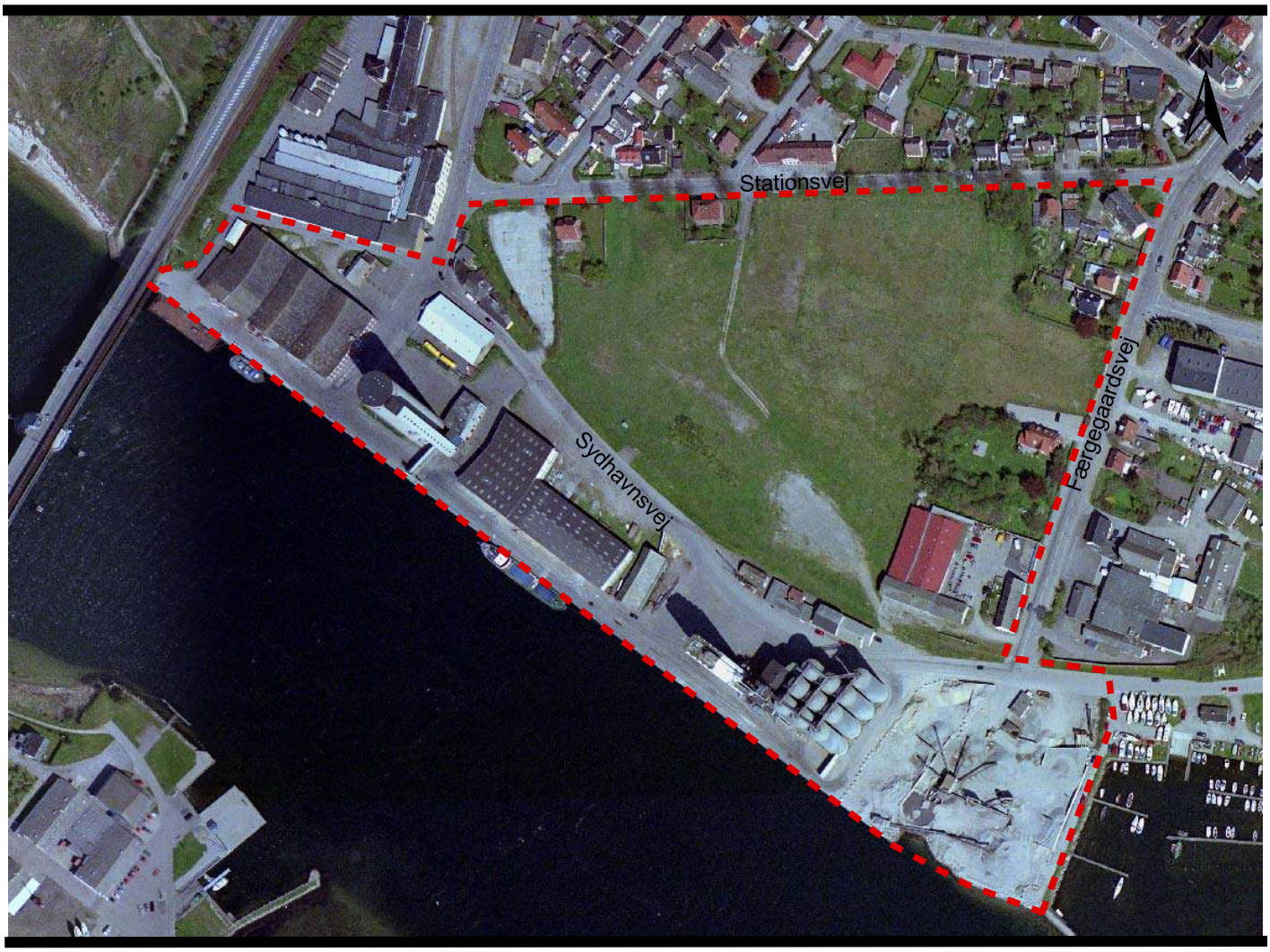
Rettelsesblad til Lokalplan B-24.3

Lokalplan C.17.26.01 – Hotel på Sydhavnen

PlanID 3487527 – Vedtaget 23. februar 2017

ophæver Lokalplan B-24.3 "Byudvikling af Vordingborg Sydhavn" for matr.nr. 158a (del af), 158d, 158m, 179a (del af), 179i, 200 og 201 Ore, Vordingborg Jorder.

VORDINGBORG KOMMUNE



LOKALPLAN NR. B-24.3

Byudvikling af Vordingborg Sydhavn

Vordingborg august 2006 20 kr.

Lokalplanlægning

Planloven indeholder bestemmelser om Byrådets ret og pligt til at udarbejde lokalplaner. Disse bestemmelser skal sikre en sammenhæng med kommunens øvrige planlægning.

Lokalplanen er den konkrete og detaljerede plan for et bestemt område i en kommune. Lokalplanen fastlægger hvordan et mindre område skal anvendes, og den fastlægger omfang, udformning og placering af bebyggelse, veje, friarealer med mere.

Lokalplanen er bindende for den enkelte grundejer, men handler kun om fremtidige forhold og giver ikke grundejerne handlepligt.

Der skal foreligge lokalplan før der gennemføres et projekt der vil give væsentlige ændringer i det bestående miljø. Forslag til lokalplaner skal offentliggøres i mindst 8 uger, så borgere, virksomheder, foreninger med videre kan reagere over for Byrådet før planen vedtages.

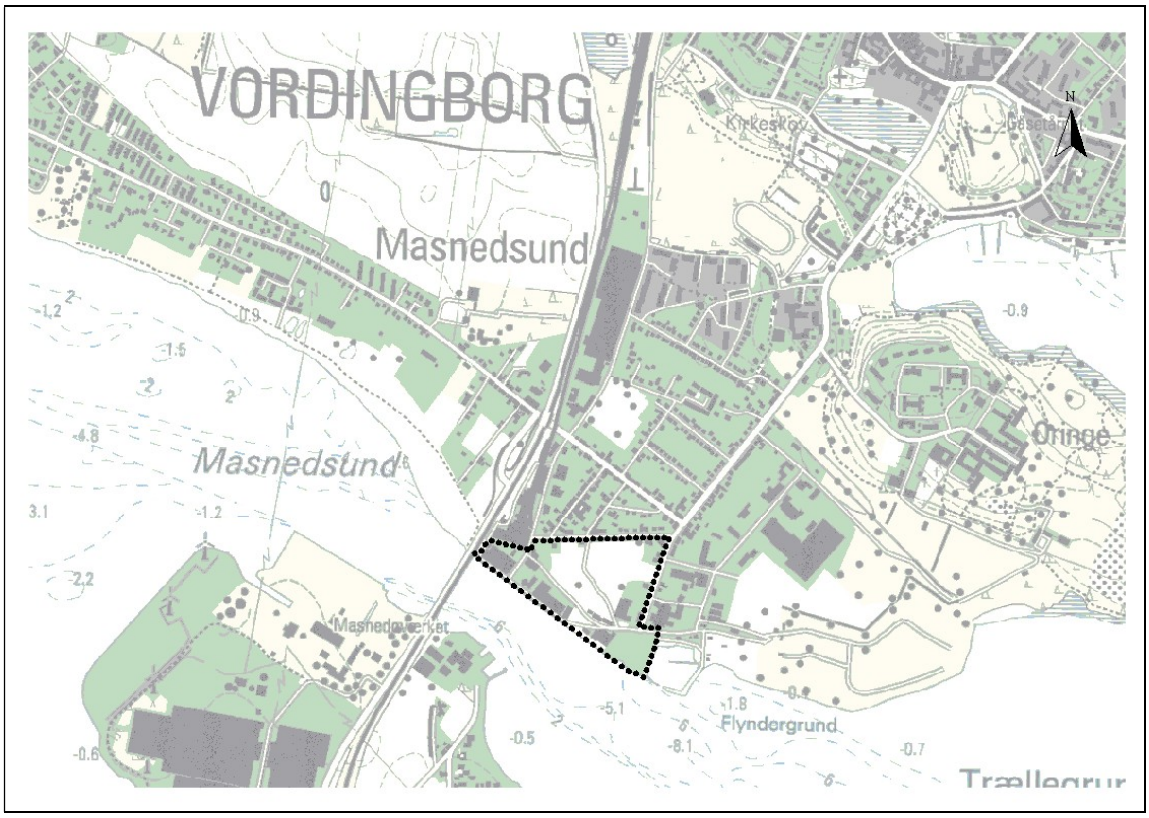
Lokalplan nr. B-24.3 har været fremlagt i offentlig høring fra den 3. maj 2006 til den 28. juni 2006.

Lokalplan nr. B-24.3 er udarbejdet af Plan- og Bygningsafdelingen, Teknisk Forvaltning.

Henvendelse om lokalplanen kan rettes til:
Vordingborg Kommune
Teknisk Forvaltning
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg
tlf.: 55353535
email: tek@vordbkom.dk

Forsidefoto fra år 2000

Vordingborg Kommune
Lokalplan nr. B-24.3
Byudvikling af Vordingborg Sydhavn



Lokalplanområdets beliggenhed i Masnedsund.

Indhold

Redegørelse
Baggrund og formål
Eksisterende forhold
Lokalplanens indhold
Forhold til anden planlægning
Forurening
Deklarationer
Miljøvurdering

Bestemmelser
§ 1 Lokalplanens formål
§ 2 Afgrænsning og zonestatus
§ 3 Områdets anvendelse
§ 4 Matrikelforhold
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
§ 6 Ledningsanlæg
§ 7 Bebyggelsens omfang, placering og anvendelse
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden
§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning
§ 10 Støj
§ 11 Forudsætninger for igangsætning og ibrugtagning
§ 12 Myndighedsgodkendelser
§ 13 Ophævelse af lokalplan
§ 14 Retsvirkninger
§ 15 Vedtagelsespåtegning

Bilag
Bilag 1 Matrikelkort
Bilag 2 Eksisterende forhold
Bilag 3 Anvendelse
Bilag 4 Illustrationsplan delområde 2
Bilag 5 Illustrationsplan delområde 4
Bilag 6 Illustrationsplan delområde 5, 7, 8
Bilag 7 Visualiseringer

Redegørelse

Baggrund og formål

Byrådet besluttede i 2002 med lokalplan nr. B-24.1 at igangsætte omdannelsen af erhvervshavnen Vordingborg Sydhavn til en ny bydel med boliger, kulturhus, liberalt erhverv og rekreative muligheder for befolkningen ved vandet.

Siden er udviklingen gået stærkt. Margrethehus med 14 lejligheder i den sydligste del af lokalplanområdet er beboet, og Ingridhus ved siden af er under opførelse. Domea er ved at opføre 76 almennyttige boliger i to blokke midt i området. Den tidligere DLG bygning mod vest er ombygget til kulturhus, og den 53 meter høje cementsilo ønskes omdannet til 62 lejligheder. Mod nord, er 34 andelsboliger ud af 74 på vej i en tætlav boligbebyggelse.

Der har været en overvældende interesse for at bygge i området, og der er mange nye ønsker til, hvordan området kan udnyttes. Disse ønsker har ført til udarbejdelse af denne lokalplan.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er på cirka 97.000 m^2, og omfatter Vordingborg Sydhavn. Lokalplanområdet omfatter p.t. en række eksisterende boliger langs Stationsvej og Færgegårdsvej. Den tidligere slagterigrund ligger ubebygget hen, og på det tidligere havneareal ligger fortsat enkelte bygninger som forventes nedrevet.

Nærmeste naboer er Erhvervscenteret i den tidligere Stationsbygning, boligområdet i Masnedsund, et par discountbutikker, en småbådehavn, samt et mindre område med blandet erhverv, se Bilag 2.

Vordingborg Sydhavns historie går langt tilbage. Omkring 1796 var der et færgested og en færgegård for enden af Færgegårdsvej. I 1869 er det registreret, at der udover Færgegården, kun var 3 huse i Masnedsund, men det ændres i 1870, da jernbanen kommer til Masnedsund. I 1884 blev jernbanebroen til Masnedø anlagt og herfra sejlede en jernbanefærge til Overhoved på Falster.

Storstrømsbroen åbner i 1937 og den gode infrastruktur fik store virksomheder til at lokalisere sig på Sydhaven. Gennem tiden har virksomheder som Slagteriet, heraf navnet "Slagterigrunden", DLG, Aalborg Portland med mange flere været etableret på havnen.

I følge Vordingborg Kommuneatlas har to bygninger i lokalplanområdet en høj bevaringsværdi og 6 bygninger en middel bevaringsværdi, bedømt udfra kortlægnings- og registreringsmetoden SAVE. Bygningerne er markeret på Bilag 2.

I dag er erhvervshavnen flyttet til Masnedø, og arealerne er stor set ryddet for de gamle havnebygninger.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres op til 500 boliger tæt på kysten.

Længst ud mod kysten kan der opføres boliger i 5 etager. For at sammenbinde den nye bebyggelse med den eksisterende bebyggelse på 1-1½ etage i Masnedsund, gradueres bygningshøjden indover lokalplanområdet fra 5 etager til 2 etager.

Der kan etableres caféer og ligende i bebyggelsens stueetage.

Midt i lokalplanområdet udlægges et stort grønt område, der skal udformes som et fælles friareal.

I lokalplanområdet skal der etableres to pladser henholdsvis ved kulturhuset og ved Skudehavnen. Pladsen ved kulturhuset skal sikre mulighed for ophold og afholdelse af kulturelle arrangementer. Pladsen ved Skudehavnen muliggør et attraktivt udsigtspunkt og opholdsarealer.

Der kan opføres kulturhus med blandt andet bibliotek, og i siloen kan den indrettes boliger.

Friarealer i forbindelse med boligbebyggelse skal gives en bymæssig karakter.

Offentligheden sikres adgang til kystområdet via stier, grønne områder og parkeringspladser. For kørende er der adgang til området fra Marienbergvej, Stationsvej, Færgegårdsvej og Sydhavnsvej.

Langs havnekajen etableres en 7,0 meter bred promenade, der ved kulturhuset i vest og lystbådehavnen i øst, udvides med torvearealer. Promenaden er en del af Sydsjællands leden, der er en stirute langs Vest- og Sydsjællands kyst, og der etableres interne stier der forbinder byen med kysten.

Syd for Sydhavnsvej skal etableres spejlbassiner eller alternativt vandkunst, for at styrke området beliggenhed tæt på vandet.

Hvert delområde skal være selvforsynende med parkeringspladser.

Forhold til anden planlægning

Kystnærhedszone
Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og er derfor ikke omfattet af kystnærhedszonen. Planloven sætter dog særlige krav til planlægningen i de kystnære dele af byzonen, hvor bebyggelse påvirker kysten visuelt.

I forbindelse med lokalplan nr. B-24.1 visualiserede Arkitektfirmaet Hasløv & Kjærsgaard det nye byggeri langs kysten. Da der stort set ikke i nærværende lokalplan er ændret i bebyggelsen mod kysten i forhold til lokalplan nr. B-24.1, er disse visualiseringer genbrugt, og ses i Bilag 7.

Som tidligere havneområde er lokalplanområdet meget synligt fra kysten. De tidligere erhvervsbygninger er i dag stor set alle nedrevet, og med højdeforskellen mellem havnen og Vordingborg By, er der udsigt langt op i byen til blandt andet Kirken og Gåsetårnet. Mod nordøst hæver det flotte landskab på Oringepynten sig.

Den nye bebyggelse vil gemme den bagvedliggende lavere bebyggelse i Masnedsund, men denne var også skjult før af erhvervsbebyggelsen på havnen.

Den nye bebyggelse vil visuelt have store indvirkning på landskabet, men vil dog i forhold til den tidligere erhvervsbebyggelse på havnen virke mere harmonisk.

Der er ved hver visualisering på Bilag 7 knyttet en vurdering af de visuelle konsekvenser.

Kommuneplan 1999-2011
Lokalplanområdet er i tillæg nr. 1 til Vordingborg Kommuneplan 1999-2011 beliggende i rammeområde C12, der er udlagt til centerformål og rammeområde B24, der er udlagt til boligområde.

For rammeområde C12 gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent er 80, og at der kan bygges i maksimum 5 etager i en højde på 20 meter. For rammeområde B24 gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 80, og at der kan bygges i 5 etager.

Lokalplanen har nødvendiggjort udarbejdelse af tillæg nr. 22 til Vordingborg Kommuneplan 1999-2011, der udlægger en ny boligramme B27 ved siloen.

Lokalplanlægning
Lokalplanområdet omfatter den hidtil gældende lokalplan nr. B-24.1 Vordingborg Sydhavn.

Bestemmelserne i lokalplan nr. B-24.1 ophæves med den endelige godkendelse af nærværende plan.

Forsyning
Lokalplanområdet vil blive tilsluttet offentlig kloak med krav om separering af spildevand jævnfør Vordingborg Kommunes spildevandsplan 1989.

Lokalplanområdet er beliggende i fjernvarmeområde. Lavenergiboliger kan dog have anden energikilde end fjernvarme.

Lokalplanområdet vil blive forsynet med vand fra Vordingborg Kommunale Værker.

Forurening

En del af lokalplanområdet er kortlagt efter jordforureningsloven på vidensniveau 1 og 2. Udstrækningen af det kortlagte areal ses på Bilag 2.

Jord der er mistænkt for at være forurenet kortlægges på vidensniveau 1. Kortlægningen betyder, at alle typer bygge- og anlægsarbejder samt ændring af anvendelse, skal godkendes af amtet (efter 1.1.2007 Vordingborg Kommune). Flytning af jord væk fra det kortlagte areal, skal anmeldes til kommunen.

Jord som er konstateret forurenet kortlægges på vidensniveau 2. Ændret anvendelse af arealet skal godkendes af amtet (efter 1.1.2007 Vordingborg Kommune), og flytning af jord væk fra det kortlagte areal, skal anmeldes til kommunen.

Vest for området går Brovejen samt jernbanen. Især er der meget støj fra jernbanen, når toget køre over stålbroen til Masnedø.

Deklarationer

Deklarationer er bestemmelser, der er tinglyst på ejendommen. Såfremt en deklaration er uforenelig med lokalplanens bestemmelser, bortfalder den efter Planlovens § 18.

For lokalplanområdet gælder en lang række af deklarationer, der er taget hensyn til ved udarbejdelse af lokalplanen, og som der skal tages højde for ved den endelige udformning af en bebyggelsesplan. Såfremt deklarationerne er uforenelige med det endelige projekt, er det op til ejeren at få deklarationerne aflyst.

Miljøvurdering af forslaget

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal der gennemføres en screening for, om lokalplanens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering.

Lokalplanen er blevet screenet i forhold til overordnet planlægning og politikker, bymønster og kulturmiljøer, miljø, areal- og naturinteresser, infra- og infostruktur, andre forvaltningsområders politikker samt befolkningens fritidsmuligheder.

Lokalplanen er blevet screenet i forhold til lokalplan nr. B-24.1. Nærværende lokalplan ændre i forhold til lokalplan nr. B-24.1 anvendelsen af siloen fra hotel til boliger, byggefelterne midt i området ændres fra boligstokke til punkthuse, og etablering af kanaler i lokalplanområdet er bortfaldet.

Indretning af boliger i siloen tæt på jernbanen vil give flere støjbelastede boliger, og beboerne vil på udearealerne måske føle sig generet af støjen.

Der arbejdes for, at de nuværende 5 mindre vindmøller på Masnedø erstattes med én møller på 150 meter. Såfremt dette besluttes, vil det forventede skyggekast mod lokalplanområdet være 3.45 timer/år. Støjniveauet vil være noget lavere end fra nuværende møller.

At der ikke skal etableres kanaler vil have en positiv virkning på miljøet, da der så er mindre forurenet jord der skal flyttes fra området.

Muligheden for flere boliger i området er positivt med hensyn til byfortætning, der giver fordele som let adgang til offentlige og private servicefunktioner, detailhandel, offentlig transport samt overordnede veje (Brovejen, Færgegårdsvej og Marienbergvej). Ligeledes bliver der let adgang til kulturoplevelser og bibliotek i det nye kulturhus i lokalplanområdet.

Lokalplanen vurderes ikke, at have væsentlig indvirkning på miljøet, og er derfor ikke miljøvurderet.

Vordingborg Kommune
Lokalplan nr. B-24.3
Byudvikling af Vordingborg Sydhavn

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Vordingborg Kommune:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1
Formålet med lokalplanen er:

- at give mulighed for at etablere boliger, erhverv, kulturaktiviteter, uddannelsesinstitutioner, caféer og restauranter.
- at fastlægge retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræde, så lokalplanområdet fremstår ensartet, harmonisk og tidstypisk.
- at fastlægge byggefelter for placering af bebyggelse.
- at sikre offentlighedens adgang til kysten.
- at åbne mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1
Lokalplanområdet afgrænses som vist på Bilag 1, og omfatter matr.nr. 43aa, 43ao, 43bk, 43bn, 43bp, 43bt, 43bu, 43bø, 43bæ, 43cc, 43cn, 166a, 167, 158a (del af), 158c, 158d, 158e, 158f, 158g, 158h, 158i, 158k, 179a (del af) og 179i Ore, Vordingborg Jorder.

2.2
Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8.

2.3
Området er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1
Delområde 1 skal anvendes til offentligt formål og kulturelle formål som kulturhus, biograf, uddannelse, cafe og lignende, samt erhverv, som uden genevirkninger kan indpasses i området.

3.2
Delområde 2, 3, 4, 5, 6 og 8 skal anvendes til boligformål med tilhørende fællesanlæg, offentlige og private servicefunktioner, som uden genevirkninger kan indpasses i området.

3.3
Stueetagen i bebyggelsen i delområde 2 og 4 kan anvendes til caféer, restaurationer og mindre butikker til lokal forsyning.

3.4
Delområde 7 skal anvendes til fælles friareal for bebyggelsen.

§ 4 Matrikelforhold

4.1
Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med bebyggelsens udformning og brug i henhold til lokalplanens retningsliner.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1
Sydhavnsvej udlægges i et 15 meter bredt tracé.

5.2
Vejadgang til området skal ske fra Marienbergvej og Færgegårdsvej.

5.3
Overkørsler fra Sydhavnsvej til delområderne skal etableres med mindste afstand på 50 meter mellem hver overkørsel.

5.4
Der skal i hvert delområde etableres minimum følgende antal p-pladser:

- 1½ p-plads pr. bolig; 1 p-plads skal etableres som en afmærket parkeringsplads og ½ p-plads kan etableres på andet befæstet areal uden markerede parkeringsbåse, og må ikke være reserveret til områdets beboere.
- 1 p-plads pr. 25 m^2 etageareal butik.
- 1 p-plads pr. 50 m^2 etageareal erhverv og kulturhus.

5.5
P-pladser skal være minimum 2,5 x 5,0 meter, og der skal være minimum 7,0 meter manøvreplads.

5.6
Stiforbindelser placeres i princippet som vist på Bilag 3, og tydeliggøres ved egen belægning eller lignende.

5.7
Arealet langs havnefronten skal udlægges til promenade, stier og havnefunktioner såsom lystsejlads, rutesejlads og fast fortøjede både. Arealet kan anvendes til restaurationer, udstillinger og lignende. Promenaden er indtegnet på Bilag 3.

5.8
Veje, stier og torve skal anlægges således, at der tages hensyn til syns- og bevægelseshandicappedes behov.

5.9
Befæstede arealer skal holdes åben for offentlig færdsel.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1
Elledninger, herunder ledninger til belysning, må kun udføres som jordkabler.

6.2
Kloak skal udføres som seperatkloakering.

6.3
Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyning.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1
Bebyggelse i delområde 1 skal respektere vejbyggelinien på 20 meter for Brovejen.

7.2
Bebyggelse skal placeres med en laveste sokkelkote på 1,45 meter DVR90 for at forebygge oversvømmelsesskader.

7.3
I delområde 1 skal bebyggelse opføres i maksimalt 4 etager, i en maksimal højde på 16,0 meter og med en bebyggelsesprocent på 75.

7.4
I delområde 2 skal bebyggelse opføres i maksimalt 5 etager, i en maksimal højde på 20,0 meter og med en bebyggelsesprocent på 70. Øverste etage skal udføres med tilbagerykning fra facade- og gavlflugt, således at denne etage fremstår som en penthouse med tagterrasse.
Eksisterende bebyggelses kan ombygges i eksisterende højde med en bebyggelsesprocent på 100.

7.5
I delområde 3 skal bebyggelse opføres i maksimalt 5 etager, i en maksimal højde på 20,0 meter og med en bebyggelsesprocent på 80. Øverste etage skal udføres med tilbagerykning fra facade- og gavlflugt, således at denne etage fremstår som en penthouse med tagterrasse.

7.6
I delområde 4 skal bebyggelse opføres i maksimalt 5 etager, i en maksimal højde på 20,0 meter og med en bebyggelsesprocent på 80. Øverste etage skal udføres med tilbagerykning fra facade- og gavlflugt, og fremstå i et andet materiale i forhold til underliggende etager.

7.7
I delområde 5 skal bebyggelse opføres i maksimalt 2 etager, i en maksimal højde på 8,5 meter og med en bebyggelsesprocent på 45.

7.8
I delområde 6 skal bebyggelse opføres i maksimalt 2 etager, i en maksimal højde på 8,5 meter og med en bebyggelsesprocent på 30. Bebyggelse skal være åbenlav bebyggelse.

7.9
I delområde 8 skal bebyggelse opføres i maksimalt 4 etager, i en maksimal højde på 15,0 meter og med en bebyggelsesprocent på 80. Afstanden mellem bygninger skal være minimum 25 meter og afstand til naboskel skal være minimum 5,0 meter

7.10
Ny bebyggelse skal i princippet placeres i de på Bilag 3 angivne byggefelter.

7.11
Udhuse, carporte og lignende kan placeres udenfor de på Bilag 3 angivne byggefelter men i direkte tilknytning til byggefelterne.

7.12
Eksisterende bebyggelse kan nedrives, dog bør bevaringsværdige boliger så vidt muligt bevares.

7.13
Enkelte, mindre bygningsdele som skorstene, elevatortårne og lignende kan gives en større højde end de i §§ 7.3 til 7.9 angivne højder.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1
Bygningsfacader skal udføres i blank mur eller pudset, filset eller skuret murværk, eller filtsede facadeelementer med murværkskarakter. En mindre del af facaden kan udføres i træ, glas eller plader. Bygningsfacader deles i maksimum 25 meters længder, der gives en varieret udformning.

8.2
Tage skal fremstå med ensidigt fald mod vest og udføres med mørkt tagpap. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

8.3
Til facaden skal anvendes tegl og puds i lyse, gule eller brune farver. Til døre, vinduer og lignende mindre dominerende facadeelementer er andre farver tilladt.

8.4
Udhuse, carporte og lignende skal gives en let udformning, der ikke hindre udsynet, og skal indenfor et givet delområde tilpasses i udseende til primærbebyggelsen.

8.5
Der må ikke opsættes markiser på bebyggelse i delområde 1, 2, 3, 4 og 8. Andre typer af afskærmning som solskærme, lameller og lignende må gerne opsættes.

8.6
Ved etablering af café og lignende må dog gerne opsættes markiser i ensfarvet dug i lys, gule eller brune farver.

8.7
Der kan placeres solfanger/solcelleanlæg integreret i tagfladen.

8.8
Antenner, herunder antennemaster og paraboler, må ikke opsættes på taget, på facade mod vej eller på arealet mellem facade og vej. Parabolantenner må højst have en diameter på 1 meter.

§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning

9.1
Ubebyggede arealer, gade-, sti-, torve- og parkeringsarealer skal anlægges, beplantes, befæstes og belyses efter en samlet plan godkendt af Kommunalbestyrelsen.

9.2
I delområde 1, 2, 3 og 4 skal opholdsarealer udgøre 25 % af bebyggelsens etageareal.

9.3
I delområde 5 og 8 skal opholdsarealer udgøre 50 % af bebyggelsens etageareal.

9.4
I delområde 7 skal etableres et regnvandsbassin.

9.5
Terrænet må maksimalt reguleres med +/- 50 cm. mod vej- og naboskel.

9.6
I delområde 3 skal der i forbindelse med de enkelte boligenheder mellem to stokke, etableres spejlbassiner vinkelret på promenaden. Spejlbassinerne skal etableres med en mindste størrelse på 10,0 x 50,0 meter og skal udføres med anlæg i natursten.
Alternativt kan der etableres vandkunst med mindre udstrækning. Vandkunsten skal fremstå som et væsentligt element i bebyggelsen og dække et areal på minimum 100 m^2.
I delområde 4 skal etableres vandkunst. Vandkunsten skal fremstå som et væsentligt element i bebyggelsen og dækker et areal på minimum 100 m^2.

9.7
Fortøjring af husbåde langs kajen samt anden fast fortøjring af lystbåde er ikke tilladt. Fortøjring af gæstesejlere er tilladt.

9.8
Lastbiler, campingvogne, trailere, uindregistrede biler samt både må ikke henstilles på ubebyggede arealer, veje, stier, p-pladser og promenade.

9.9
Belysning i området skal ske med lamper med afskærmede lyskilder, som parklamper med en maksimal højde på 3,0 meter, som lavtsiddende, fritstående lamper (pullertlamper) eller som væglamper ophængt på bebyggelsens facader. Kombinationer af de nævnte belysningstyper er muligt.

§ 10 Støj

10.1
Det indendørs støjniveau i boligbebyggelse langs Brovejen og jernbanen må ikke overstige 30 dB.

§ 11 Forudsætninger for igangsætning og ibrugtagning

11.1
Boligbyggeri skal tilsluttes fjernvarmeforsyning.

11.2
Boligbyggeri skal tilsluttes offentlig kloak.

11.3
Veje, stier og nødvendige antal p-pladser skal være anlagt.

11.4
Boligbebyggelse skal forberedes for tilslutning til eksisterende fællesantenneanlæg.

11.5
Forinden ny bebyggelse i området igangsættes, skal Sydsjællands Museum kontaktes med henblik på eventuel udgravning i arkæologiske interesseområder.

§ 12 Myndighedsgodkendelser

12.1
Uanset foregående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før der er opnået godkendelse fra Storstrøms Amt (efter 1.1.2007 Vording-

borg Kommune) vedrørende forhold omkring jordforurening.

12.2
Opsætning af skilte skal godkendes af Vordingborg Byråd. Se folderen "Råd og regler for facader og skilte i Vordingborg".

§ 13 Ophævelse af lokalplan

13.1
Lokalplan nr. B-24.1 Vordingborg Sydhavn lyst den 8. november 2002 ophæves for matr.nr. 43aa, 43ao, 43bk, 43bn, 43bp, 43bt, 43bu, 43bø, 43bæ, 43cc, 43cn, 166a, 167, 158a (del af), 158c, 158d, 158e, 158f, 158g, 158h, 158i, 158k, 179a (del af) og 179i Ore, Vordingborg Jorder.

§ 14 Retsvirkninger

14.1
Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

14.2
Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

14.3
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

14.4
Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer med flere, medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

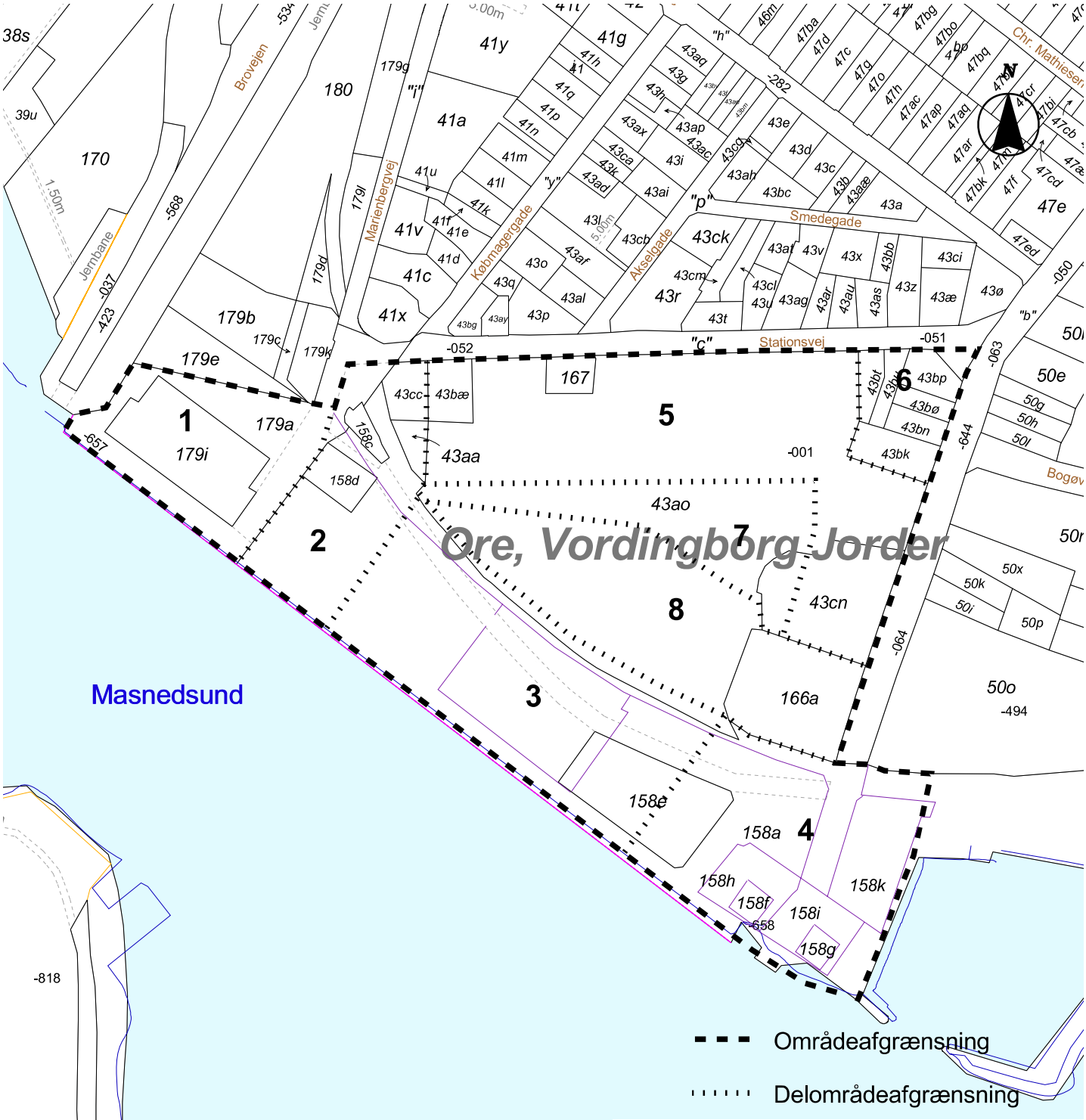
§ 15 Vedtagelsespåtegning

15.1
Lokalplan nr. B-24.3 er således vedtaget af Vordingborg Byråd den 28. august 2006.

Bent Pedersen
Borgmester

Kenth Halfdan Ferning
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 6. september 2006.
Lokalplanen er tinglyst den .....



Vordingborg Kommune

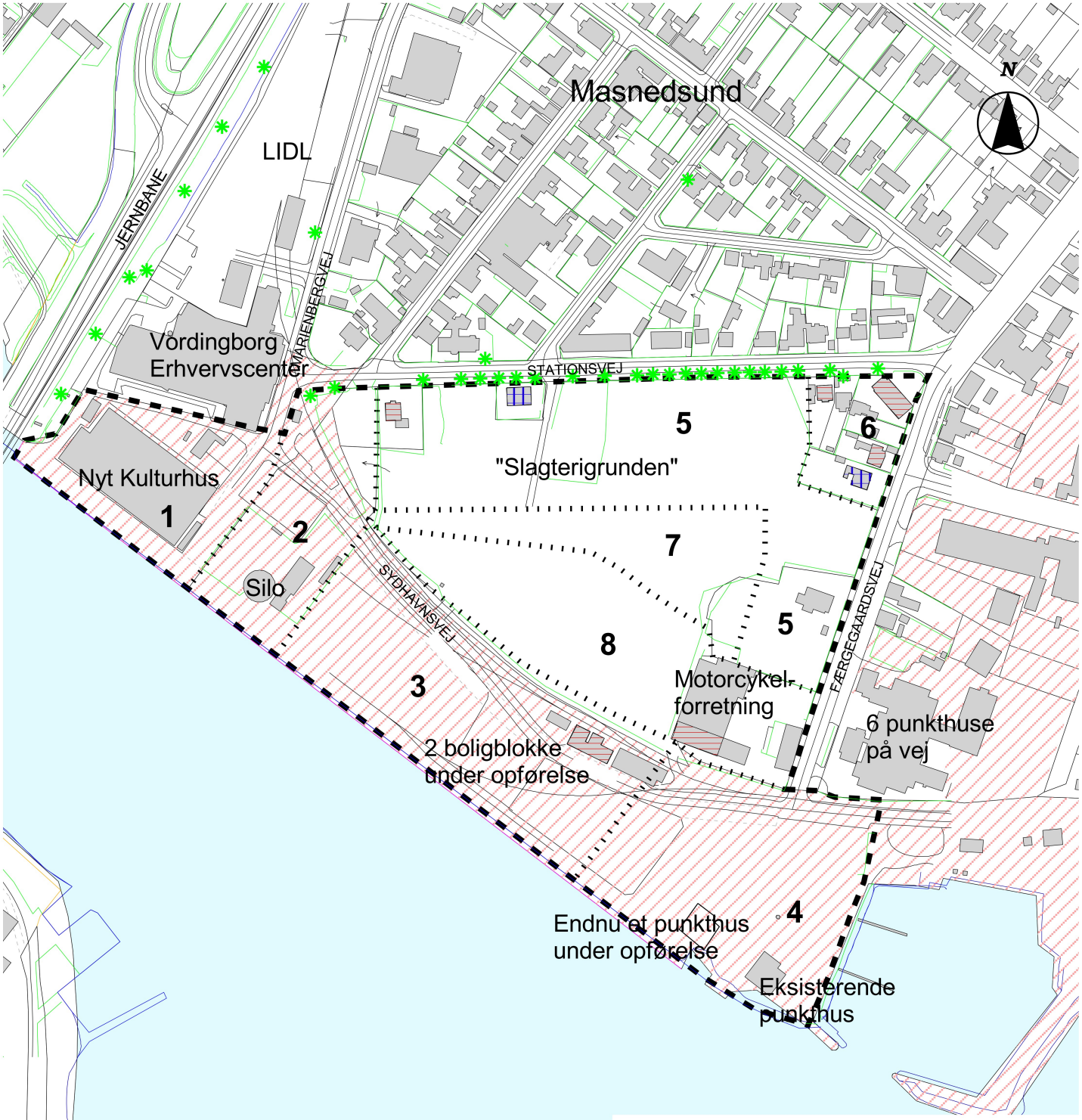
Lokalplan nr. B-24.3

Byudvikling af Vordingborg Sydhavn

Bilag 1

Matrikelkort

Januar 2006/Teknisk Forvaltning/RTS



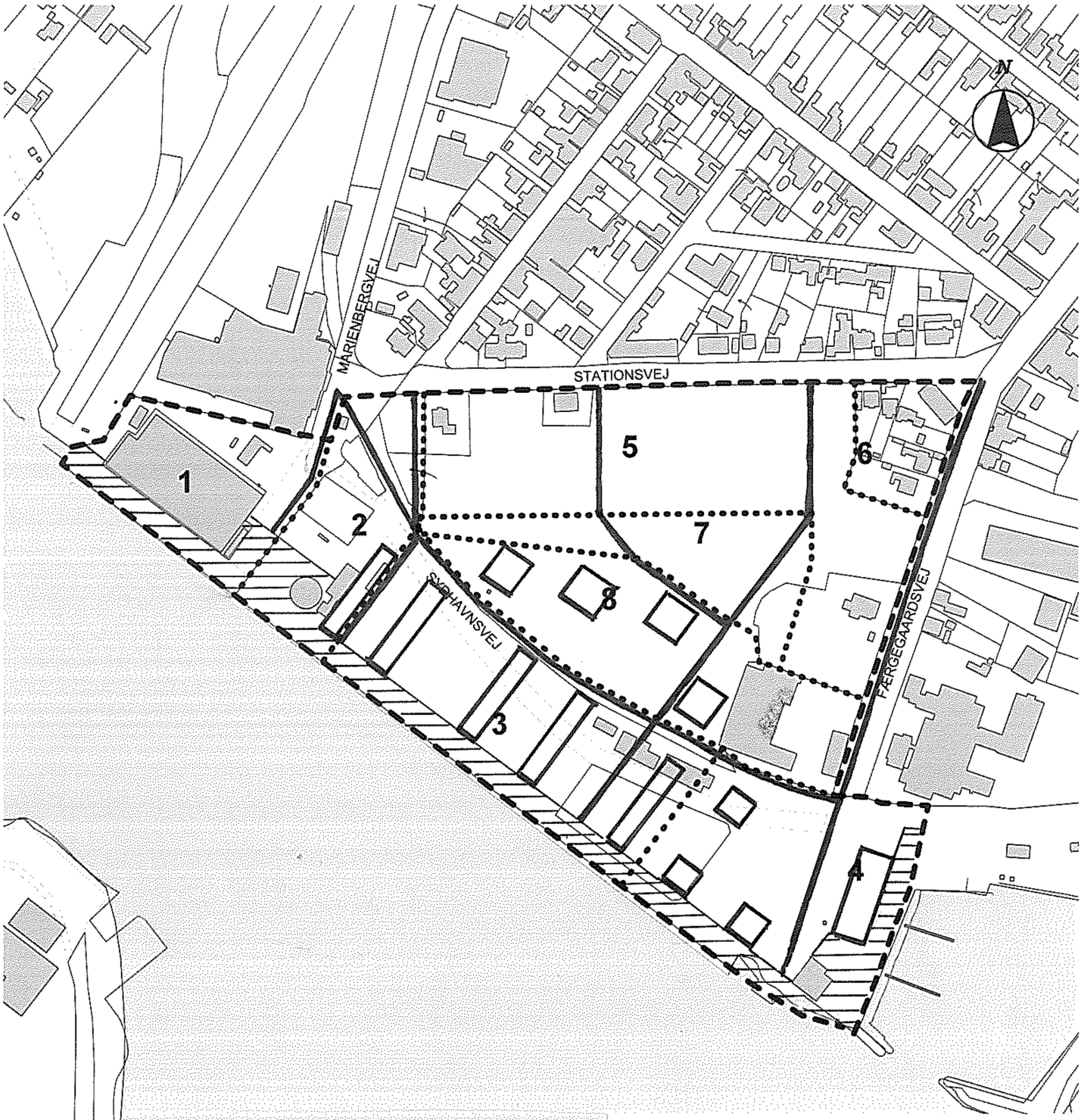
Vordingborg Kommune

Lokalplan nr. B-24.3

Byudvikling af Vordingborg Sydhavn

Bilag 2

Eksisterende forhold
Mål 1:3000
Januar 2006/Teknisk Forvaltning/RTS



Områdeafgrænsning

Delområdeafgrænsning

Byggefelt

Promenade

Stier

0 30 60 90 Meter

Vordingborg Kommune

Lokalplan nr. B-24.3

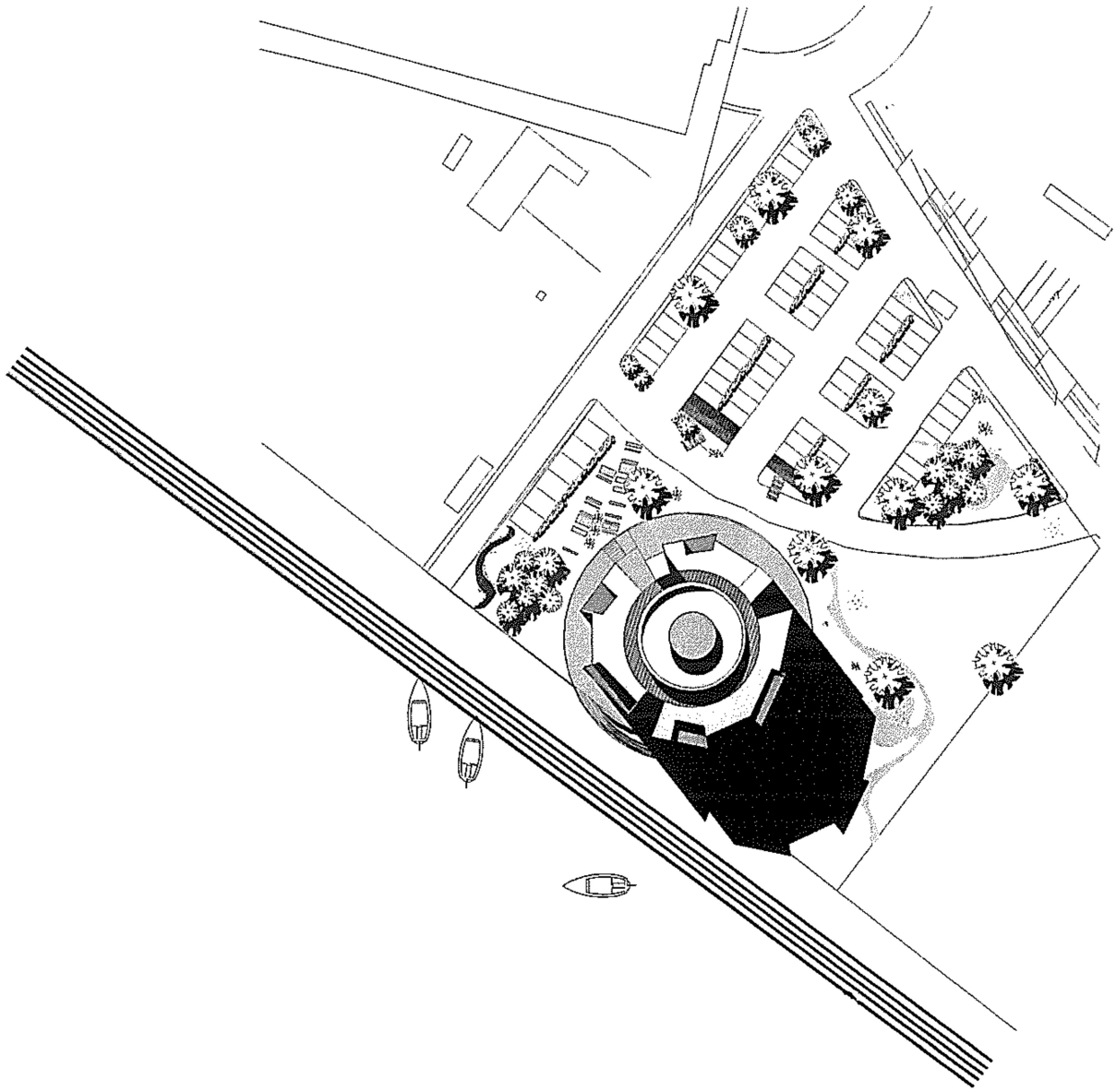
Byudvikling af Vordingborg Sydhavn

Bilag 3

Anvendelse

August 2006/Teknisk Forvaltning/RTS

N



0 10 20 30 40 Meter

Vordingborg Kommune

Lokalplan nr. B-24.3

Byudvikling af Vordingborg Sydhavn

Bilag 4

Illustrationsplan delområde 2

August 2005/JJW Arkitekter



0 10 20 30 40 Meter

Vordingborg Kommune

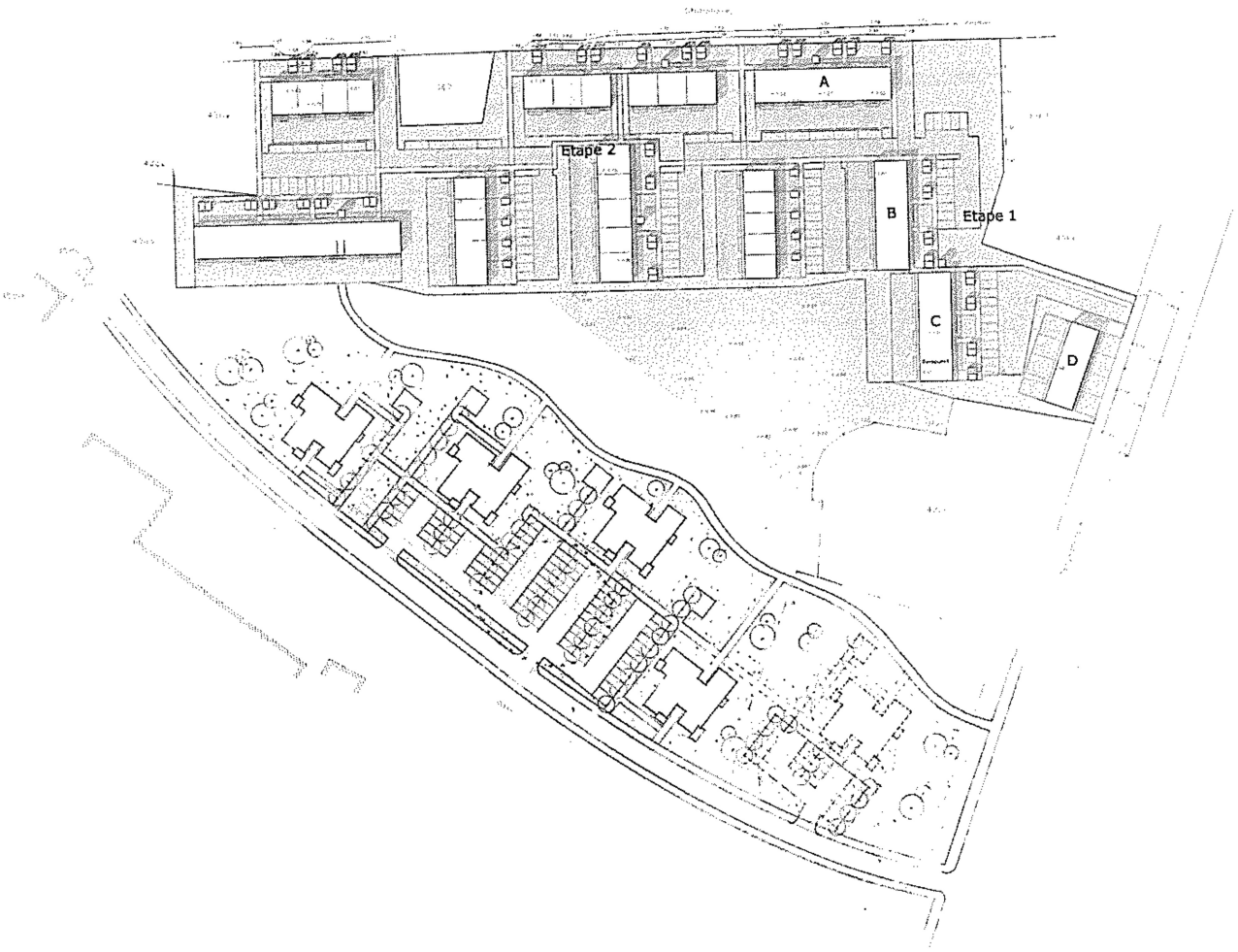
Lokalplan nr. B-24.3

Byudvikling af Vordingborg Sydhavn

Bilag 5

Illustrationsplan delområde 4
Marts 2006/Landskab og Rum ApS

N



0 20 40 60 80 Meter

Vordingborg Kommune

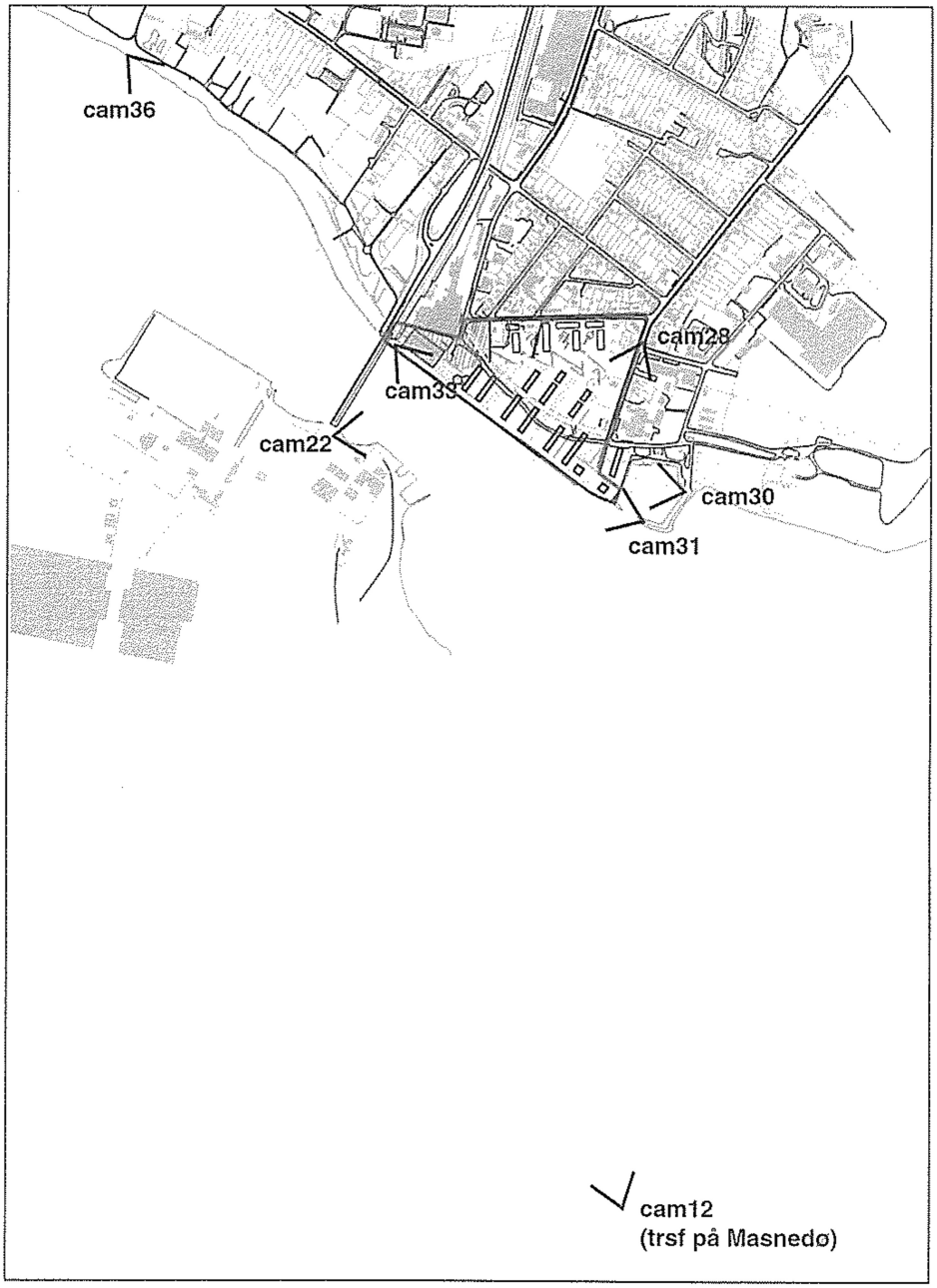
Lokalplan nr. B-24.3

Byudvikling af Vordingborg Sydhavn

Bilag 6

Illustrationsplan delområde 5, 7 og 8

December 2005/hs ark



Vordingborg Sydhavn

Visualiseringer af bygningsvolumener
på baggrund af fotos optaget d. 24. november 2001
kl. 12.30 – 13.30

Der henvises til tekst i lokalplanens redegørelse. Visualiseringerne er udført på grundlag af en 3D-model af den kommende bebyggelse. Den er indsat på fotografier, vist som forenklede bygningsvolumener. Formålet er at belyse den planlagte bebyggelses dimensioner i forhold til kystlandskabet. De forenklede bygningsvolumener er påført smalle striber til anskueliggørelse af etagetallet. For at se billederne i den rigtige størrelse skal de ses - helst på en afstand af ca. 17 cm fra papiret i A4-format og ca. 24 cm i A3-format.

Vordingborg Kommune

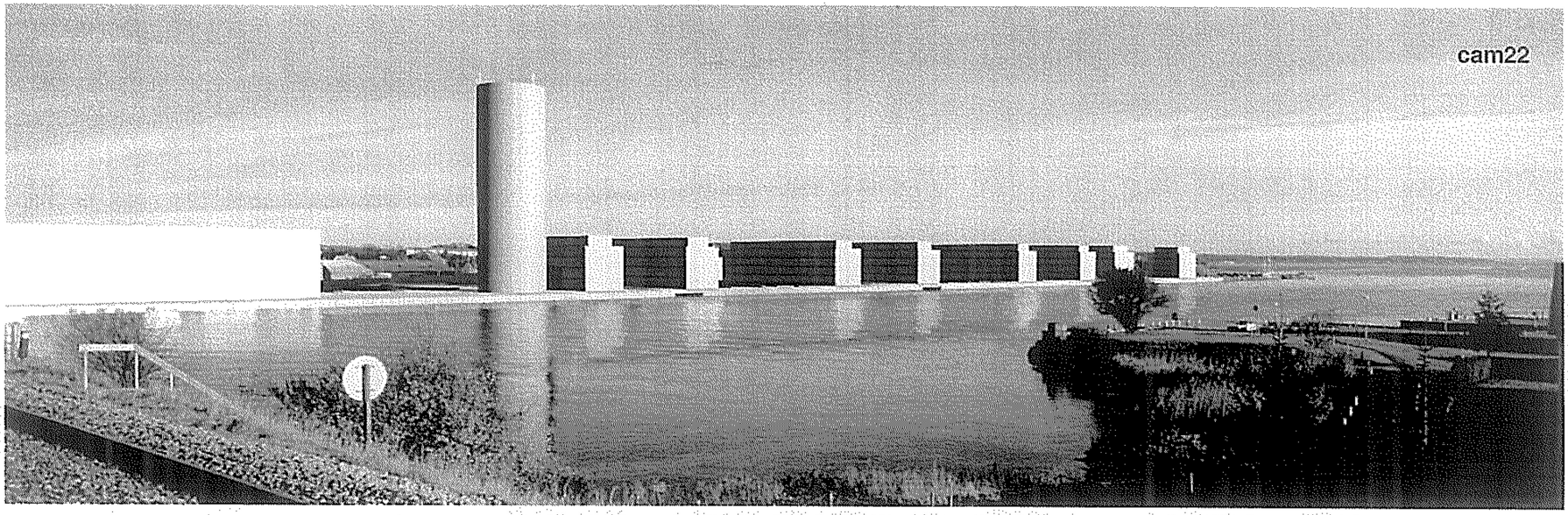
Lokalplan nr. B-24.3

Byudvikling af Vordingborg Sydhavn

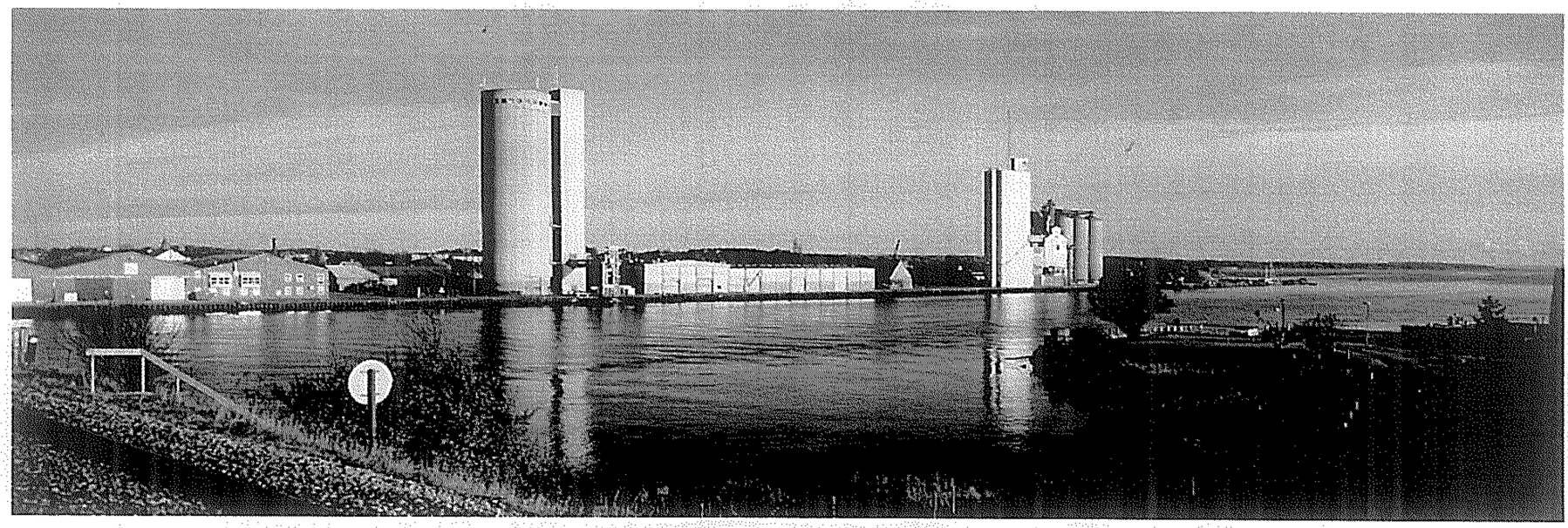
Bilag 7

Visualiseringer

Nov. 2001/Hasløv & Kjærsgaard



Vordingborg Sydhavn set fra Masnedsundbroen. Set herfra understreges hvordan den nye bebyggelse skaber et markant bymæssigt træk mod vandet. Bebyggelsen aftrappes mod de lavere bebyggelser i baglandet.
Foto af nuværende forhold.

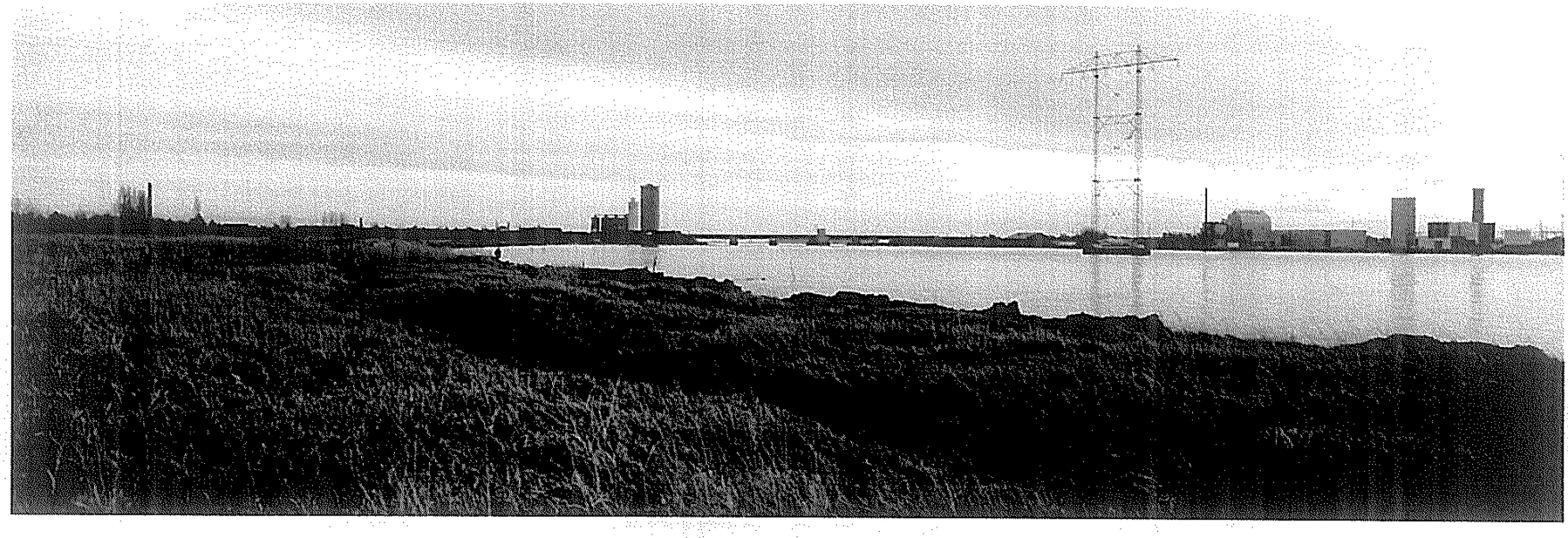


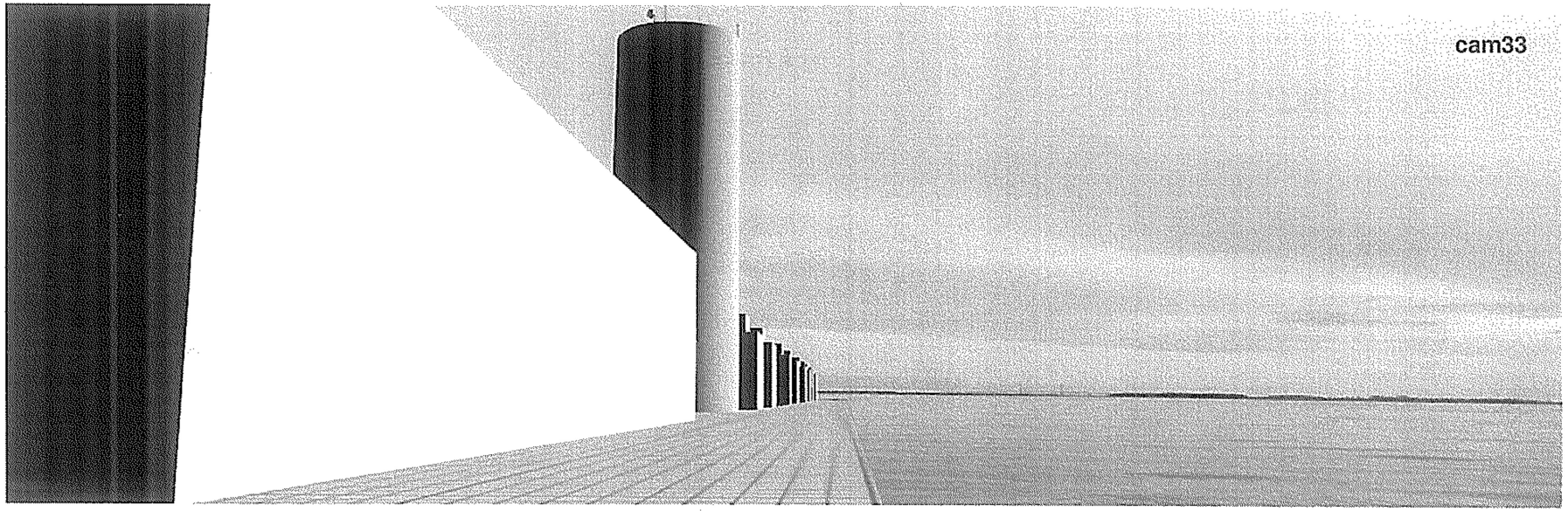
cam36



Området set fra strandstien ved Storstrømsparken. Den nye bebyggelse ses ved broen. Store tekniske anlæg vil fortsat dominere.

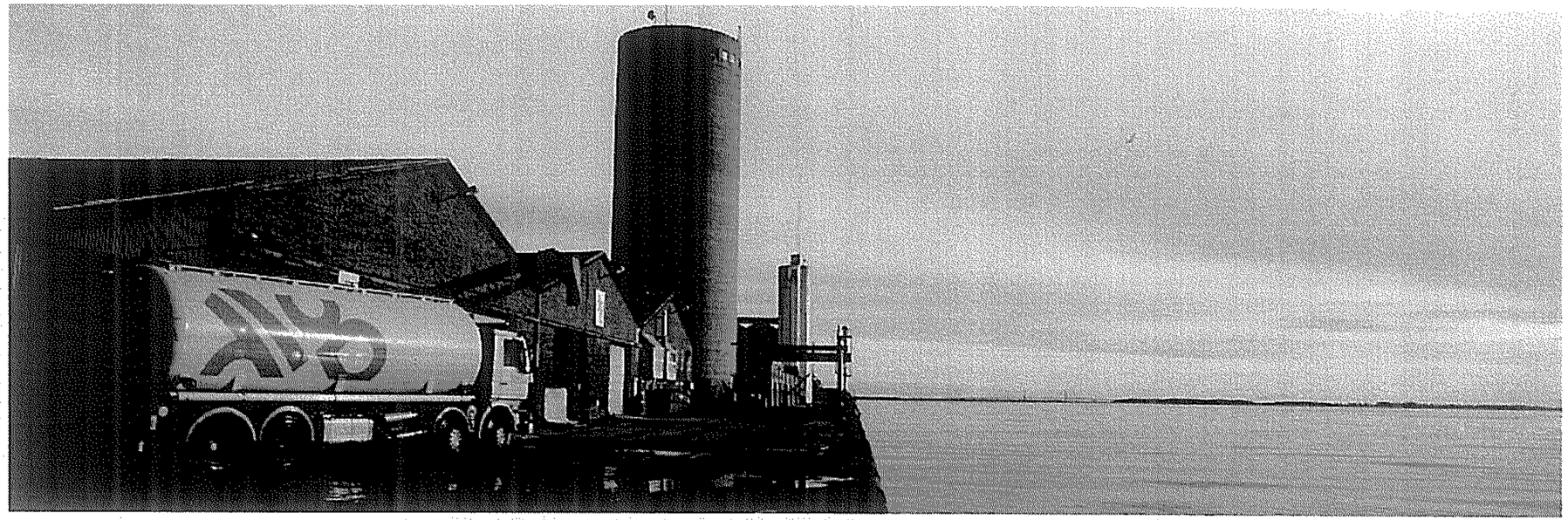
Foto af nuværende forhold.

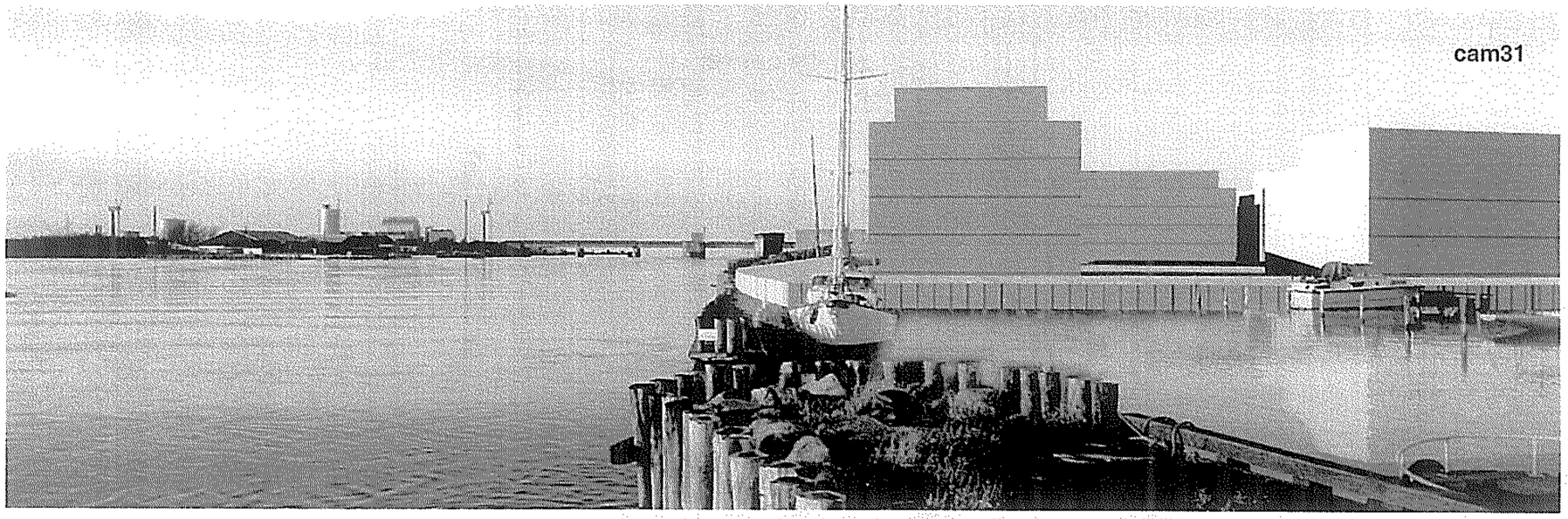




Promenaden langs Sydhavnen. De nye bebyggelser vil give en markant og bypræget afslutning mod vandet.

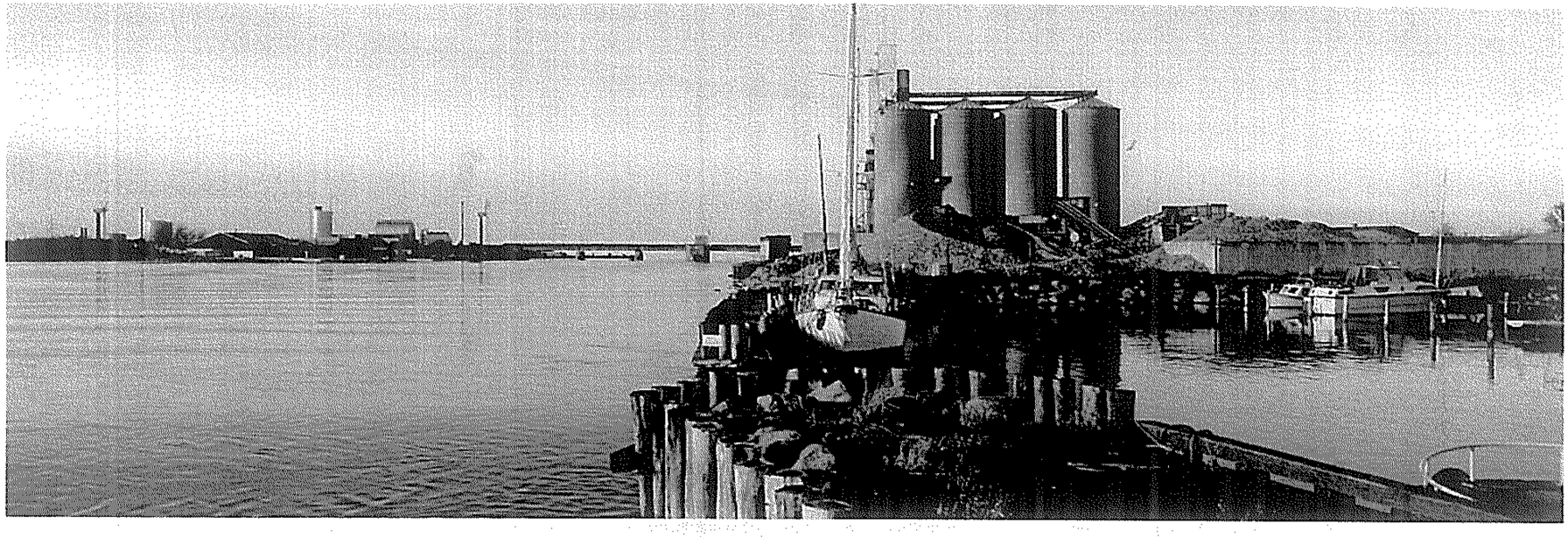
Foto af nuværende forhold.



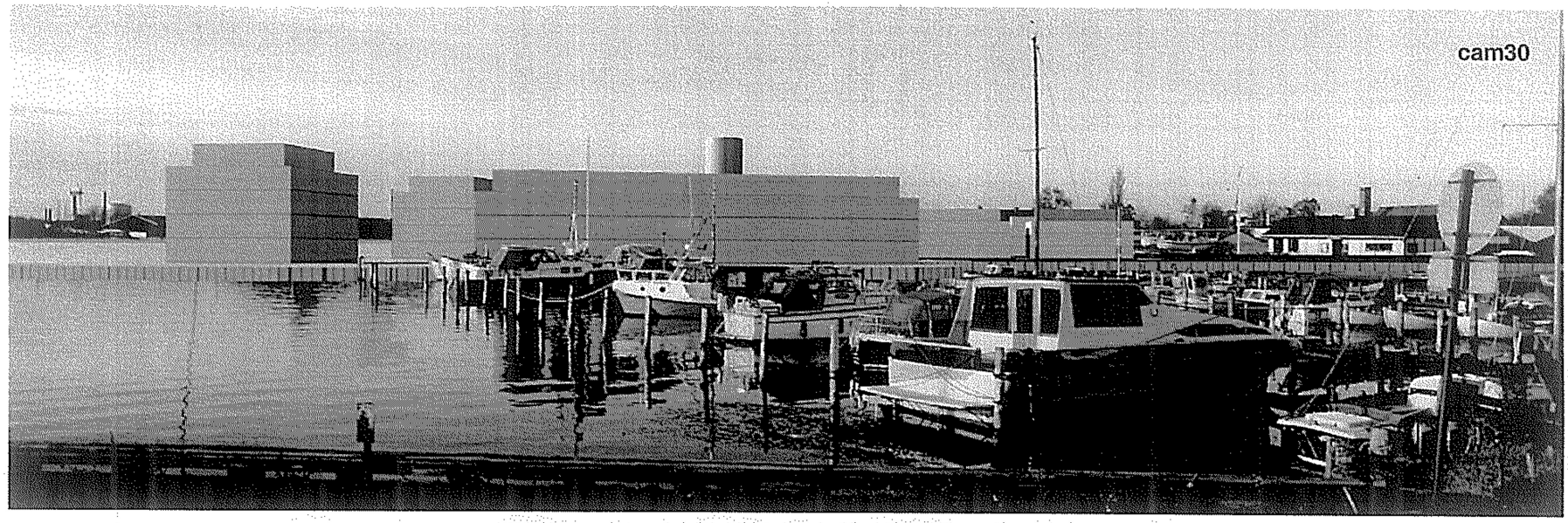


Sydhavnsområdet set fra den eksisterende lystbådehavn. Også set herfra understreges den markante, bymæssige front mod vandet.

Foto af nuværende forhold.

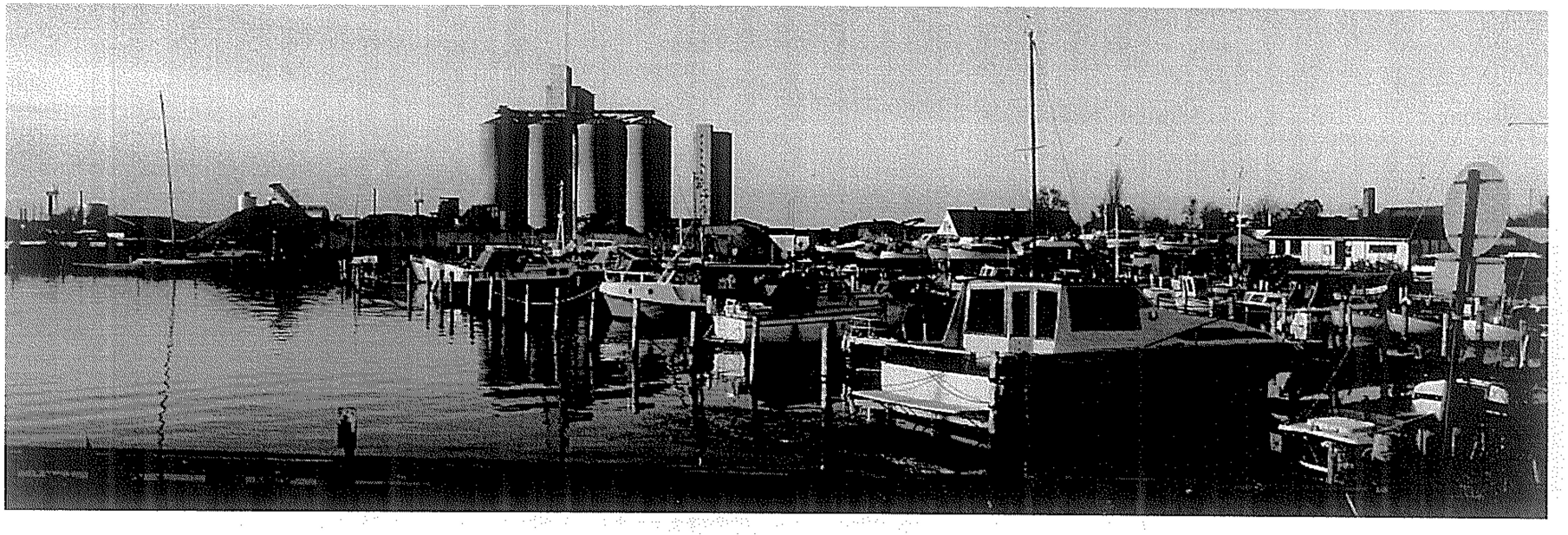


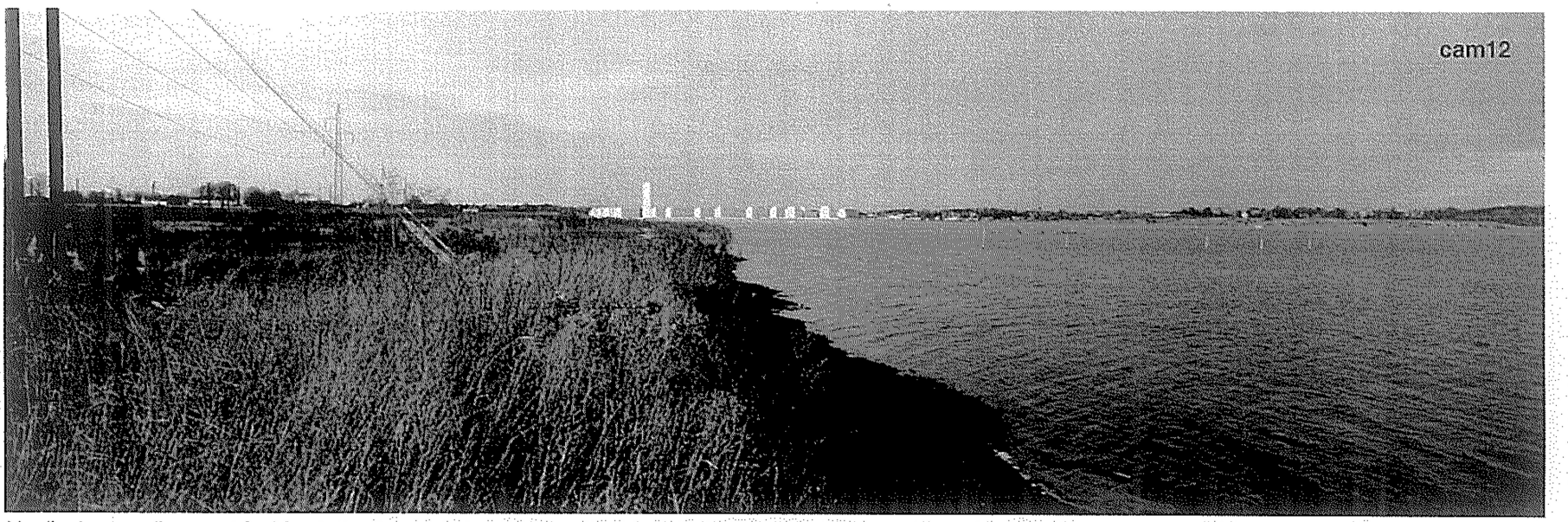
HASLØV & KJÆRGAARD



Sydhavnsområdet set fra den eksisterende lystbådehavns indre del. De store silopakhuse i forgrunden fjernes.

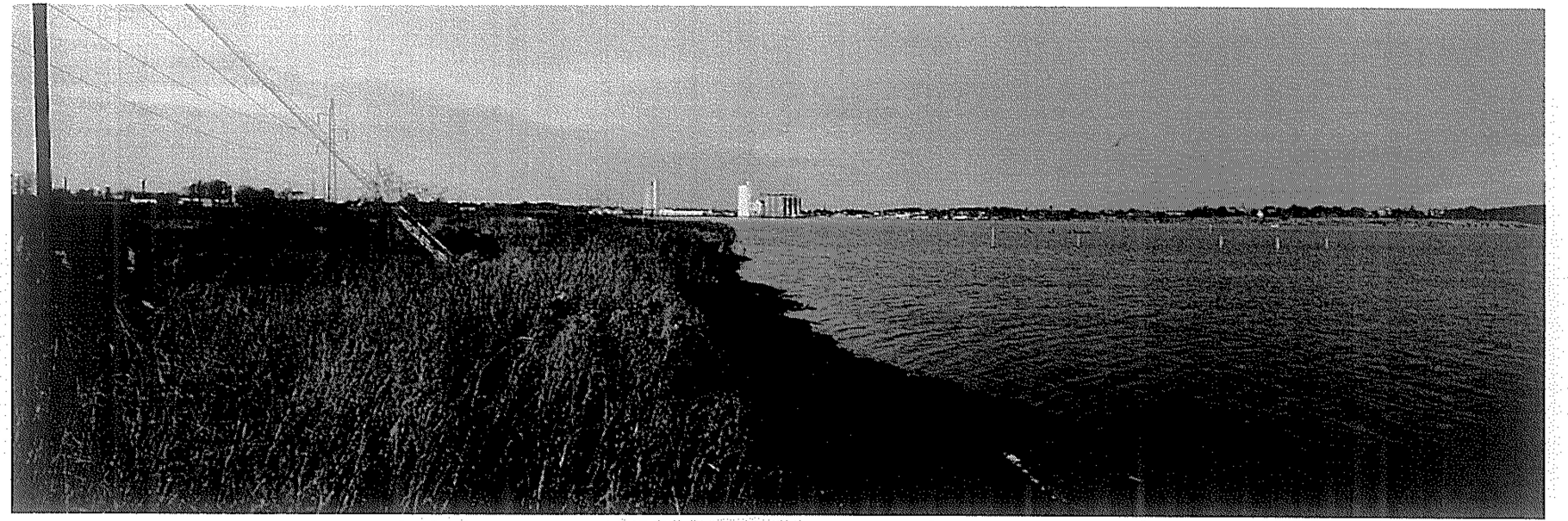
Foto af nuværende forhold.

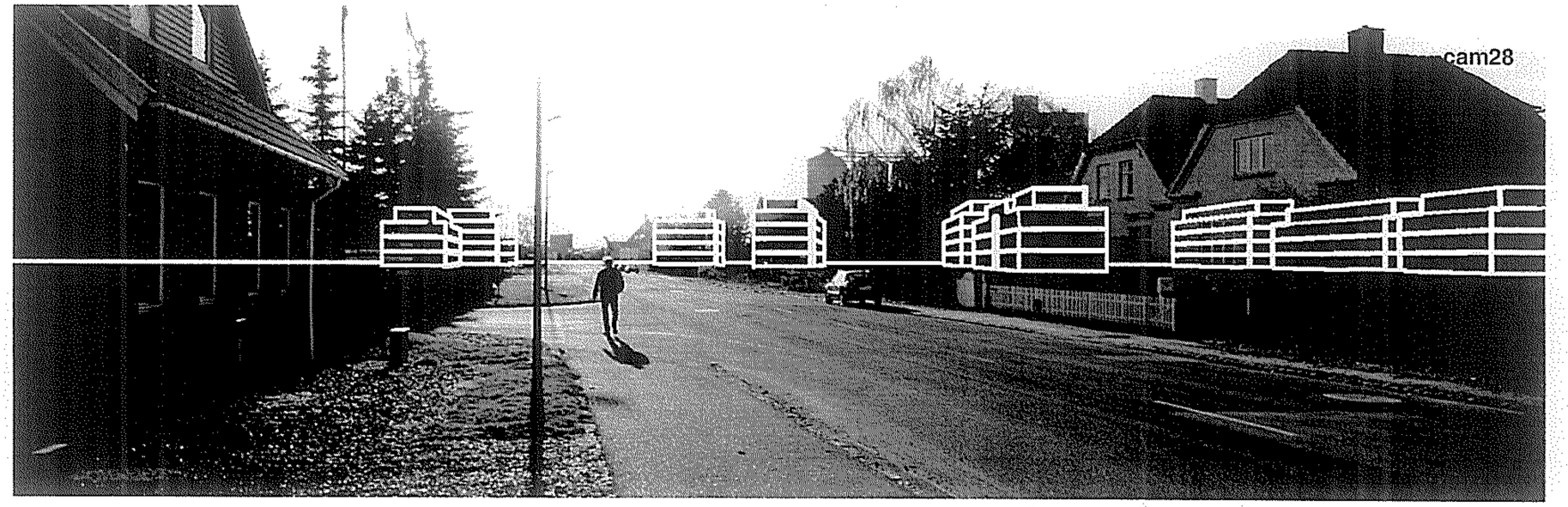




Vordingborg sydhavn set fra Masnedø. De nye bebyggelser er lavere end erhvervsbebyggelsen. De nye bebyggelser vil dog fremtræde med store dimensioner i forhold til det lave bagvedliggende byområde.

Foto af nuværende forhold.

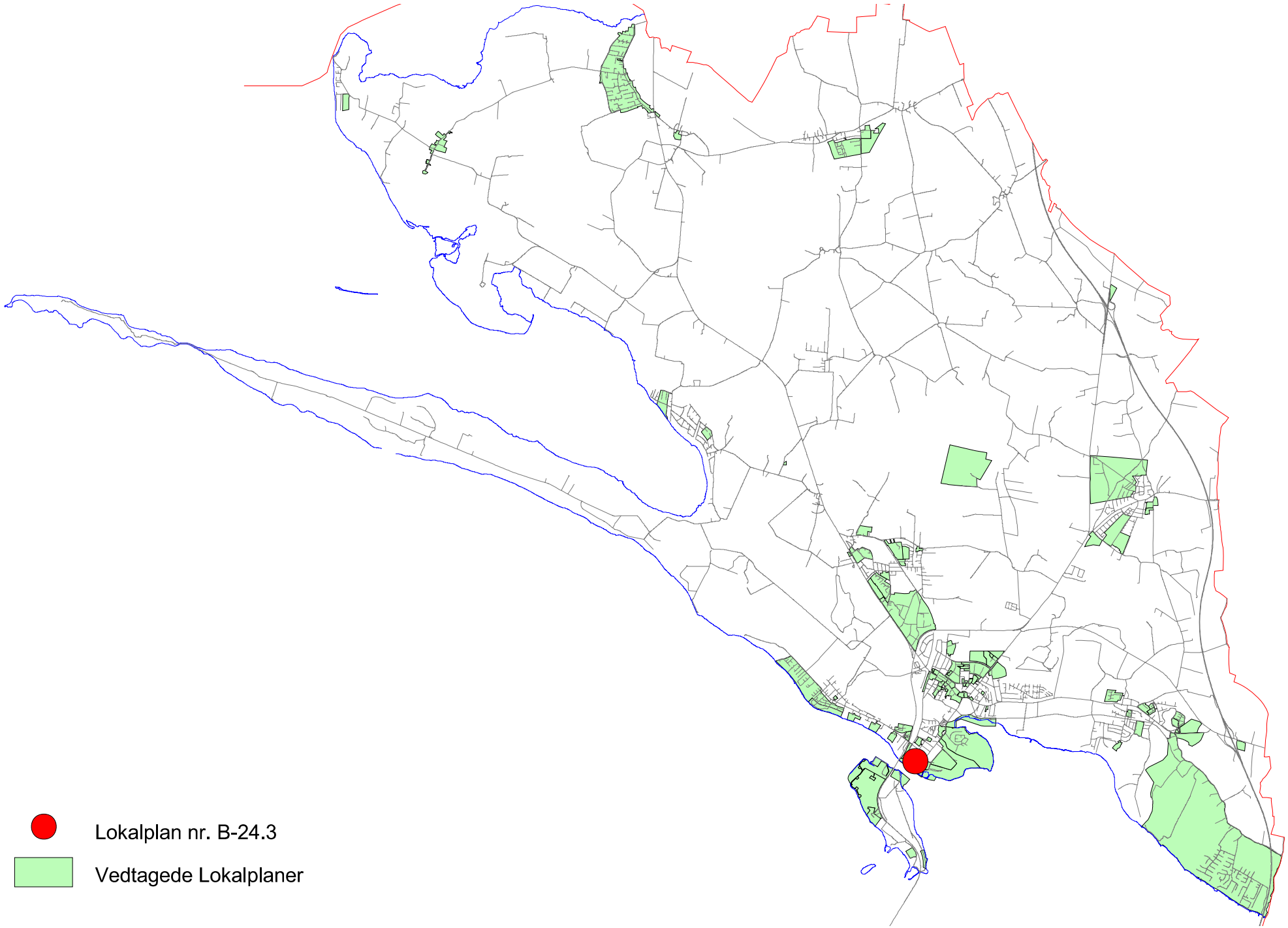




Kig fra Færgegårdsvej mod syd. Et torv vil åbne mod vandet. Til højre er den planlagte bebyggelse lagt ind over den eksisterende. I virkeligheden vil den ligge helt skjult bag de eksisterende, lave huse.
Foto af nuværende forhold.



HAHLOV & KJÆRGAARD


Lokalplan nr. B-24.3
Vedtagede Lokalplaner