



FORSLAG TIL

# LOKALPLAN L 09.02.01 BOFÆLLESSKAB I STENSBY

OKTOBER 2018



# Kommune- og lokalplaner

Kommunalbestyrelsen har den 25. oktober 2018 vedtaget forslag til Lokalplan L 09.02.01. Forslaget er offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.vordingborg.dk/høring](http://www.vordingborg.dk/høring) den 26. oktober 2018, og er i høring frem til den 21. december 2018.

Du kan sende bemærkninger til forslaget inden offentlighedsperiodens udløb den 21. december til:

[tekpost@vordingborg.dk](mailto:tekpost@vordingborg.dk)

eller

Vordingborg Kommune  
Afdeling for Plan og By  
Valdemarsgade 43  
4760 Vordingborg

## Politisk behandling

Udvalget for Plan og Teknik (Forslag)	3. oktober 2018
Udvalg for Bosætning, Økonomi og Nærdemokrati (Forslag)	10. oktober 2018
Kommunalbestyrelsen (Forslag)	25. oktober 2018
Offentlighedsperiode	26. okt. - 21. dec.
Udvalget for Plan og Teknik (Endelig vedtagelse)	.1x
Udvalg for Bosætning, Økonomi og Nærdemokrati (Endelig vedtagelse)	.1x
Kommunalbestyrelsen (Endelig vedtagelse)	.1x
Offentlig bekendtgørelse	.1x

## 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: De tidligere marker ved Stensbyvej 35.

Afdeling for Plan og By  
Valdemarsgade 43  
4760 Vordingborg  
[www.vordingborg.dk](http://www.vordingborg.dk)  
[tekpost@vordingborg.dk](mailto:tekpost@vordingborg.dk)  
Tlf. 55 36 36 36

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Side</b>	<b>Redegørelse</b>
4	Beskrivelse af området og planen
5	Forhold til anden planlægning
	<b>Bestemmelser</b>
7	§1 Lokalplanens formål
7	§2 Område og zonestatus
7	§3 Områdets anvendelse
7	§4 Udstykning
7	§5 Bebyggelsens beliggenhed
8	§6 Bebyggelsens omfang og udformning
8	§7 Vej- og stiforhold og andre forhold af færdselsmæssig betydning
8	§8 Tekniske anlæg
9	§9 Forudsætninger for ibrugtagning
	<b>Bilag</b>
10	Kortbilag 1: Lokalplanafgrænsning
11	Kortbilag 2: Anvendelse
12	Bilag A: Farveskala for ny bebyggelse

## BESKRIVELSE AF OMRÅDET OG PLANEN

### Lokalplanens beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i landsbyen Stensby. Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 3a Stensby By, Kalvehave, og udgør et samlet areal på omkring 2 ha.

### Lokalplanens baggrund og formål

Nærværende lokalplan nr. L 09.02.01 har til formål at muliggøre etablering af ny boligbebyggelse på ejendommen Stensbyvej 35 i landsbyen Stensby.

Boligbebyggelsen er af ejeren påtænkt anvendt til et bofællesskab. Bofællesskabet Vindhøj vil bestå af 8 boliger fordelt på grunden, enkelte af husene kan være dobbelthuse.

Grunden påtænkes af ejer drevet som fællesareal, med køkkenhave, drivhuse og andre rekreative områder. Bofællesskabet Vindhøj planlægger samtidig at renovere det gamle stuehus og anvende dette som fælleshus og gæstelejlighed.

Husene ønsket bygget af bæredygtige materialer og gerne i unikke eksperimenterende former – eksempelvis som rundhuse, femkantede huse eller lignende.



# Redegørelse



Lokalplanområdet er i dag omgivet af beplantning på alle sider. Lokalplanen byggefelter omfatter arealerne i billedets højre side, hvor fyrretræsbeplantningen udgør lokalplangrænsen mod Stensbyvej.

## Beskrivelse af området

Landsbyen Stensby omfatter i dag ca. 50 huse, som primært ligger ud til Stensbyvej. Landsbyen er meget lang i forhold til antallet af boliger, da der kun er få boliger ud af et par sideveje.

Landskabet omkring landsbyen er præget af marker og skoven, som strækker sig langs kysten. Der er generelt mange skove i området, hvorfor landskabet opleves relativt lukket, når det betragtes fra Stensby.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der muliggør opførelse af yderligere 6 boliger, og lokalplanen fastsætter rammer for bebyggelsens beliggenhed og ydre fremtræden. Med lokalplanen sikres, at landsbyens struktur fastholdes i sin nuværende form, med husene beliggende ud til Stensbyvej, hvor der dog gives mulighed for byggeri i 2 rækker.

Da der skal være plads til eksperimenterende byggeri indeholder lokalplanen ikke detaljerede bestemmelser i forhold til bygningernes udformning, men sætter rammer for placering, farvesammensætning og maksimale højder. Alle nybyggerier vil efterfølgende forudsætte landzonetiladelse.

Landsbyafgrænsning før og efter ændring.



## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er i følge kommuneplan beliggende i landzone i "det åbne land" ejendommen grænser dog op til landsbyafgrænsningen for Stensby. For at muliggøre udbygningen er der foretaget en vurdering af landsbyrammen, hvilket har ført til udarbejdelse af tillæg nr. 39 til kommuneplanen, hvor landsbyafgrænsningen justeres. Kommuneplantillæg udarbejdes sideløbende med lokalplanen.

# Redegørelse

## Kystnærhedszone

Da alt ny bebyggelse placeres inden for landsbyafgrænsningen vurderes planen ikke at få indvirkning på oplevelsen af kystlandskabet, da lokalplanen med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter ikke vil afvige væsentlig fra den eksisterende bebyggelse i området.

Etablering af 6 nye boliger inden for den naturlige afgrænsning af landsbyen Stensby i et område uden særlige natur og landskabsudpegninger ud over kystnærhedszonen, vurderes at kunne understøtte formålet med udpegning af afgrænsede landsbyer i den kommunale planlægning.

Udpegningen af afgrænsede landsbyer skal netop sikre, at der kun kan ske en begrænset boligudbygning specifikke steder på landet. Ligeledes vil den nye bebyggelse være en samling af de bebyggede arealer i landsbyen, så landsbyens samlede bebyggede miljø understøttes.

Som det fremgår af billedet på forrige side, så er området hvorpå der muliggøres bebyggelse i dag omgivet af beplantning, hvorfor det ikke bliver synligt i det kystnære landskab.



*Tværsnit af området fra kysten til Stensbyvej. Det foreslåede boligbyggeri vil komme til at ligge 2.000 meter fra kysten. Bebyggelsen er tegnet ind til højre på tværsnittet, og vurderes ikke at kunne påvirke kystlandskabet i væsentlig grad.*

## Varmeplan

I området anvendes individuel opvarmning.

## Spildevand

En del af matriklen er under kloakopland og det resterende areal ligger mellem to kloakoplande. Da landsbyens afgrænsning ændres justeres kloakoplandet til at omfatte hele ejendommen. Ny bebyggelse skal jf. gældende spildevandsplan skulle tilsluttes Vordingborg Forsynings kloak.

## Vandforsyning

Området er forsynet af Stensved Vandværk.

## Sten- og Jorddiger

Langs Stensbyvej 35's sydlige og østlige afgrænsning er der registreret et beskyttet sten- og jorddige. Diget er beskyttet i henhold til digebekendtgørelsen, og må ikke ændre tilstand.

## Naturbeskyttelse

Der er i området registreret en sø, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Søer registreret efter naturbeskyttelsesloven må ikke ændre karakter uden dispensation.



*Sten- og jorddiger i området illustreret med mørkegrøn markering.*

## **Vandløb**

Der løber et vandløb over grunden som løber i rør inden det forlader grunden. Der kan forekomme dræn andre steder på grunden. Beskadiger man et dræn under byggearbejdet, har man pligt til at reparere drænet igen. Ifølge vandløbsloven må man ikke plante oven på dræn, da rødderne med tiden går i drænene og stopper dem til. Ligeledes er det u hensigtsmæssigt at bygge ovenpå dræn, da de med tiden kan/skal vedligeholdes eller udskiftes.

Vedligeholdelse af vandløb og dræn ligger hos grundejer. Da ejerskabet er tænkt delt er det hensigtsmæssigt at lave et vandløbslaug eller lignende. Ønsker man at ændre på vandløbets placering, tilstand eller lignende, skal det godkendes af kommunen.

## **Servitutter**

På matr. 3a Stensby By, Kalvehave hviler følgende servitutter, som der er taget højde for i lokalplanen:

- |            |   |
|------------|---|
| 17.07.1952 | Byggelinje langs Stensbyvej<br>12½ meters byggelinje fra vejmidten.   |
| 01.11.1973 | Forsyningsledning (EI) - Ligger i kanten af det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet.                               |
| 17.08.2000 | Deklaration om urnenedsættelse.<br>Havde betydning frem til 17.08.2010.   |
| 30.05.2017 | Betingelse om nedlæggelse af eksisterende bolig ved etablering af 2 boliger i overflødiggjort landbrugsdriftsbygning. |

Ved den endelige vedtagelse ophæves deklARATIONEN af 30. maj 2017, da den vil være i strid med indeværende plans indhold.

## **MILJØVURDERING**

Planen har gennemgået en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Screeningen har vist, at der ikke er væsentlig virkning på miljøet af kommuneplantillægget. Kommuneplantillægget har derfor ikke gennemgået en miljøvurdering.

*Området forbliver i landzone, hvorfor realisering af lokalplanens indhold forudsætter landzone-tilladelse. Selve udstykningen i området gives der dog landzonetilladelse til med indeværende lokalplan, se §10.*

*Byggefeltet betyder, at alt nybyggeri skal placeres i to rækker langs Stenbyvej, hvorved den bageste del af grunden vil forblive ubebygget. Uden for byggefeltet kan placeres småbygninger på under 50 m<sup>2</sup>.*

## § 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Det er lokalplanens formål at muliggøre opførelse af nye boliger på ejendommen Stensbyvej 35.

## § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. 3a Stensby by, Kalvehave samt alle matrikler, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra ovennævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver landzone.

## § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Anvendelsen af området fastlægges til boligformål (enkelt eller dobbelthuse) og tilhørende haveanlæg og fælleshus. Der må maksimalt etableres 8 boliger i lokalplanområdet, samt en gæstelejlighed.

## § 4 Udstykning

- 4.1 Grunde kan udstykkes som angivet på kortbilag 2.
- 4.2 Der kan dispenseres til anden udstykning, såfremt udstykningen placeres efter udstykningsprincippet på kortbilag 2, således inden for det angivne byggefelt, maks. 2 rækker i forhold til Stensbyvej og med maks. grundstørrelse på 500 m<sup>2</sup>.

## § 5 Bebyggelsens beliggenhed

- 5.1 Ny boligbebyggelse skal opføres inden for udstykningen efter §4.
- 5.2 Carporte o.lign. skal placeres inden for byggefeltet på kortbilag 2.
- 5.2 Lysthuse, shelters, skure o.lign. på under 50 m<sup>2</sup> kan opføres uden for byggefelterne og med en afstand på min. 10 meter til lokalplangrænsen.



*Da området ønskes bebygget med alternativt byggeri stilles der ikke detaljerede bestemmelser i forhold til byggeriets etageantal dimensioner, taghældninger mv..*

*At boligenheden skal fremstå som en arkitektonisk enhed betyder ikke, at dobbelthuse skal være identiske i begge enden, men at de i kombination af dimensionsringen og materialerne giver indtryk af en fælles enhed.*

*Nye vejtilslutninger forudsætter vejmyndighedens godkendelse. Nye interne veje vil være private fællesveje, og skal anlægges i mindst 2,8 meters bredde. Af hensyn fremkommeligheden af brandkøretøjer anbefales de etableres i 4 meters bredde.*

*Såfremt der skal ske afhentning af dagrenovation ved det enkelte hus vil vejen skulle anlægges med vendeplads. Vendepladsen vil i så tilfælde skulle dimensioneres til at bakke med mindre lastbiler.*

## § 6 Bebyggelsens omfang og udformning

- 6.1 Der kan i området indrettes huse som enkelt eller dobbelthuse, dog maks. 8 boligenheder.
- 6.2 Der kan indrettes fælleshus i det oprindelige stuehus, hvor der ligeledes kan der etableres gæstelejlighed. Dette skal ske inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer.
- 6.3 Den enkelte boligenhed må ikke overstige 250 m<sup>2</sup>, og bebyggelsesprocenten for området må maks. udgøre 10%.
- 6.4 Bygningshøjden må ikke overstige 8½ meter.
- 6.5 Tage skal fremstå i afdæmpede farver (grå, sort, rød) med et glanstal på under 25 eller som grønne tage (mos, sedum o.lign.).
- 6.6 Facader skal fremstå i træ, blank mur eller som pudsede facader. Al bebyggelse incl. småbygninger skal fremstå med farver som angivet på bilag A (Den klassiske jordfarveskala).
- 6.7 Den enkelte boligenhed (enkelthus eller dobbelthus) skal fremstå som en arkitektonisk enhed.

## § 7 Veje, stier og andre forhold af færdselsmæssig betydning

- 7.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Stensbyvej af eksisterende indkørsel, samt af ny vejtilslutning, som kan etableres på strækningen angivet på kortbilag 2.
- 7.2 Interne veje skal anlægges som grusveje i mindst 2,8 meters bredde.
- 7.3 Der skal etableres parkeringsareal svarende til mindst 2 p-pladser pr. bolig.

*Ud over de i §9 angivne forudsætninger forudsætter nybyggeri byggetilladelse, landzonetilladelse, udledningstilladelse mv. efter de til enhver tid gældende regler.*

*Bonusvirkningen i §10 erstatter tilladelser, der efter Planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse) er nødvendige for udstykning af nye ejendomme, samt indretning af fælleshus og gæstelejlighed i det oprindelige stuehus.*

## **§ 8 Tekniske anlæg og terræn**

- 8.1 Solceller og solfangere kan opsættes på terræn eller tage og facader parallelt med eller integreret bygningen. Solceller og solfangere må ikke have et glanstal på over 25.
- 8.2 Der kan i forbindelse med byggeri og anlæg af parkeringsarealer foretages terrænregulering på +/- 1½ meter.

## **§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning**

- 9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens §7.3.

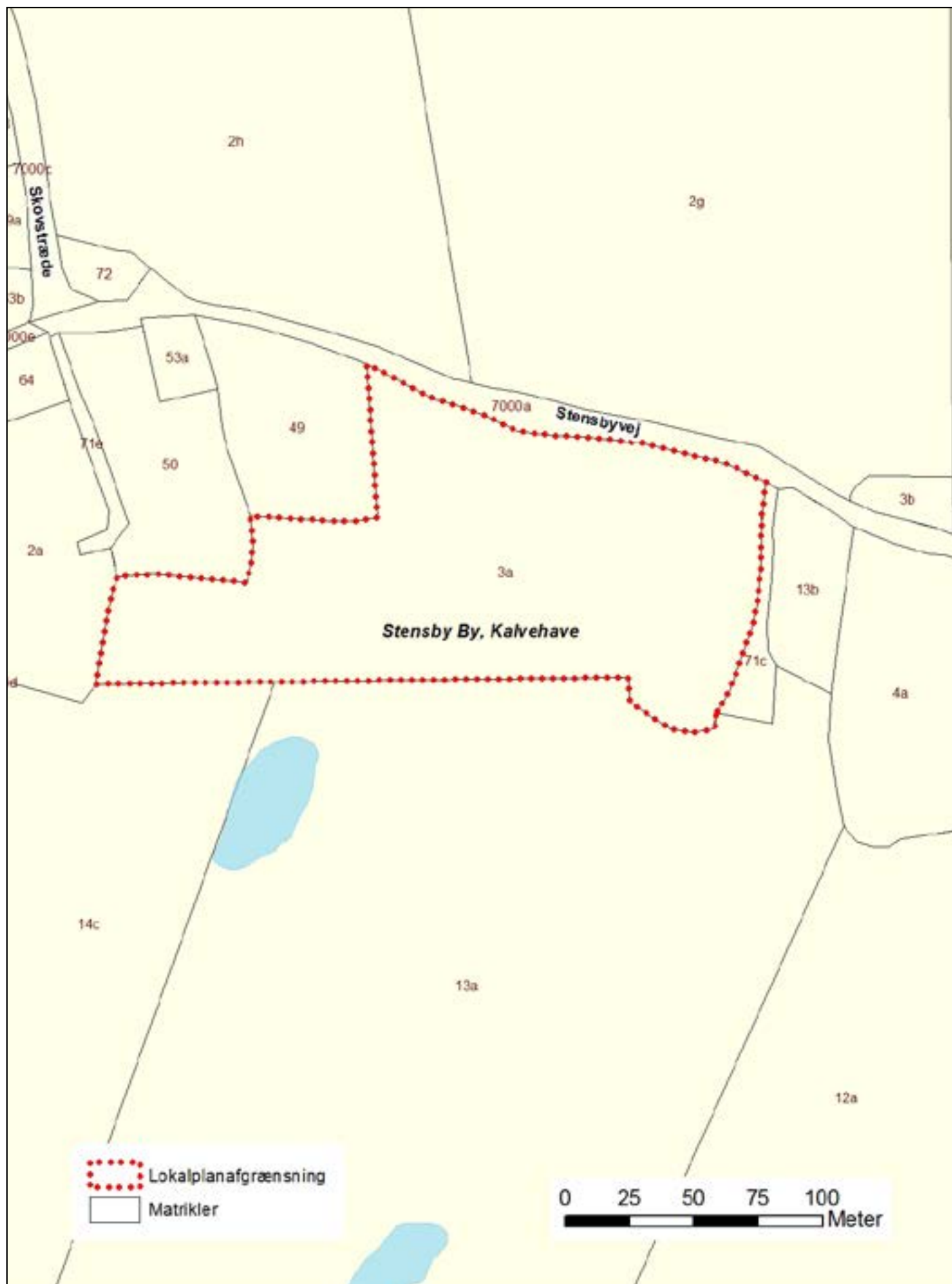
## **§ 10 Bonusvirkning**

- 10.1 I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 har denne lokalplan bonusvirkning i forhold til:
  - Udstykning af de 8 grunde, som beskrevet i §4.1 og angivet på kortbilag 2.
  - Indretning af fælleshus og gæstelejlighed i ejendommens oprindelige stuehus, som beskrevet i §6.2.

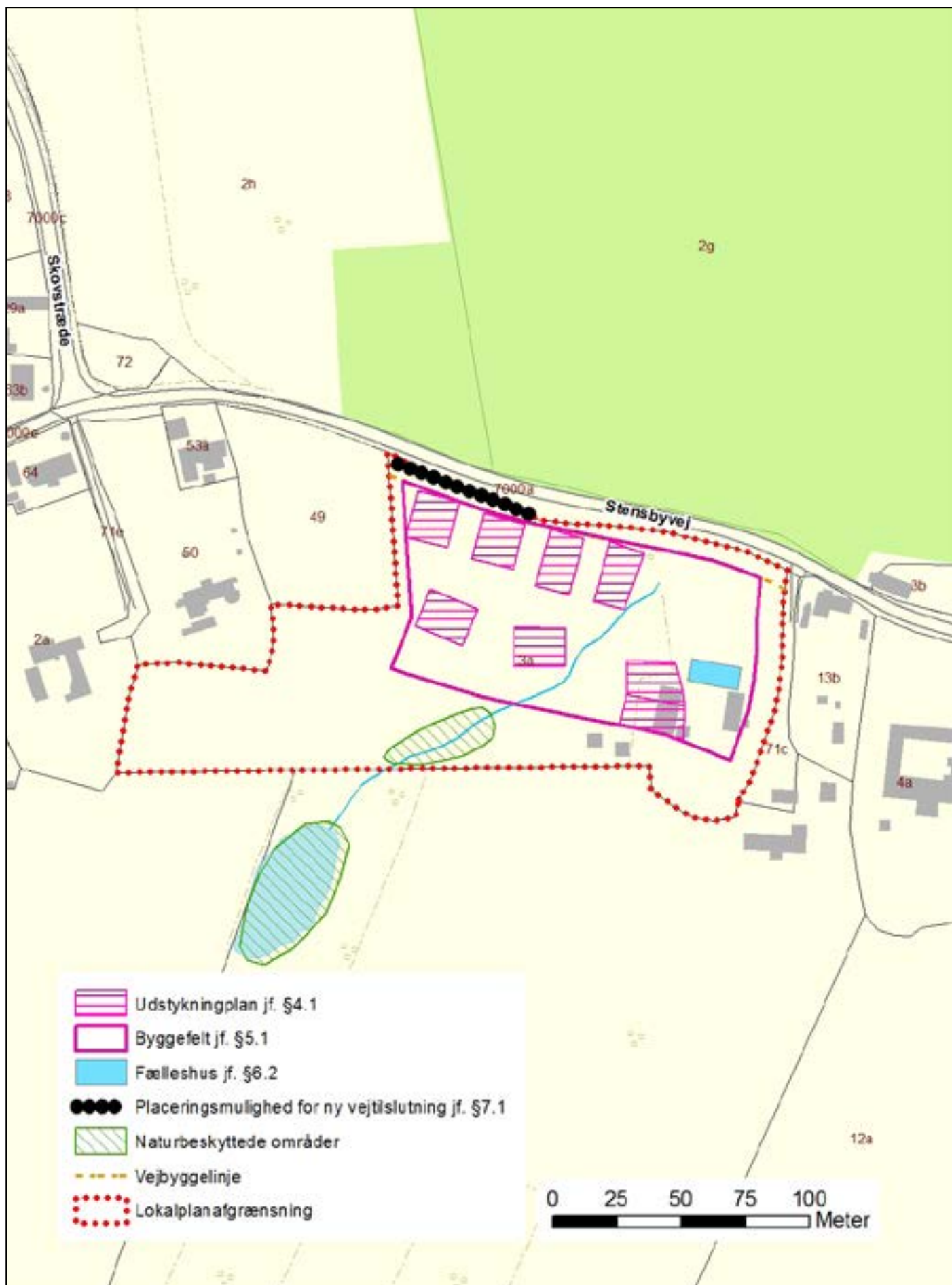
## **§ 11 Ophævelse af servitutter**

- 11.1 Ved den endelige vedtagelse ophæves servitut af 30. maj 2017 vedr. betingelser i forbindelse med etablering af 2 boliger i overflødiggjort landbrugsbygning.

# Kortbilag 1: Lokalplanafgræsning



## Kortbilag 2: Anvendelse



# Bilag A: Farveskala for ny bebyggelse

## DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
<i>Ultramarinblå</i>	<i>Lys ultramarin</i>	<i>Lys berlinerblå</i>
		
<i>Brændt umbra</i>	<i>Lys brændt umbra</i>	<i>Berliner/pariserblå</i>
		
<i>Dødenkopf</i>	<i>Lys dødenkopf</i>	<i>Oxydsort (varm)</i>
		
<i>Engelsk rød</i>	<i>Lys engelsk rød</i>	<i>Varm grå</i>
		
<i>Røddokker</i>	<i>Lys røddokker</i>	<i>Køntæg (kold)</i>
		
<i>Terra di Siena, rd</i>	<i>Lys rd siena</i>	<i>Kold grå</i>
		
<i>Gulddokker</i>	<i>Lys gulddokker</i>	<i>Kridt</i>
		
<i>Grøn jord</i>	<i>Lys grøn jord</i>	<i>Kromoxydgørn</i>
		<i>Siena Vedstrøg 04</i>