

Forslag til

Kommuneplantillæg nr. 39 Landsbyafgrænsning - Stensby

OKTOBER 2018



Høring indtil: 21. december 2018

Kommune- og lokalplaner

Kommunalbestyrelsen har den 25. oktober 2018 vedtaget forslag til kommuneplantillæg nr. 39. Forslaget er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.vordingborg.dk/høring den 26. oktober, og er i høring frem til den 21. december 2018.

Du kan sende bemærkninger til forslaget inden offentlighedsperiodens udløb den 21. december 2018 til:

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: Udkørsel fra Stensby og Peterskirken.

Afdeling for Plan og By
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg
www.vordingborg.dk
tekpost@vordingborg.dk
Tlf. 55 36 36 36

Redegørelse

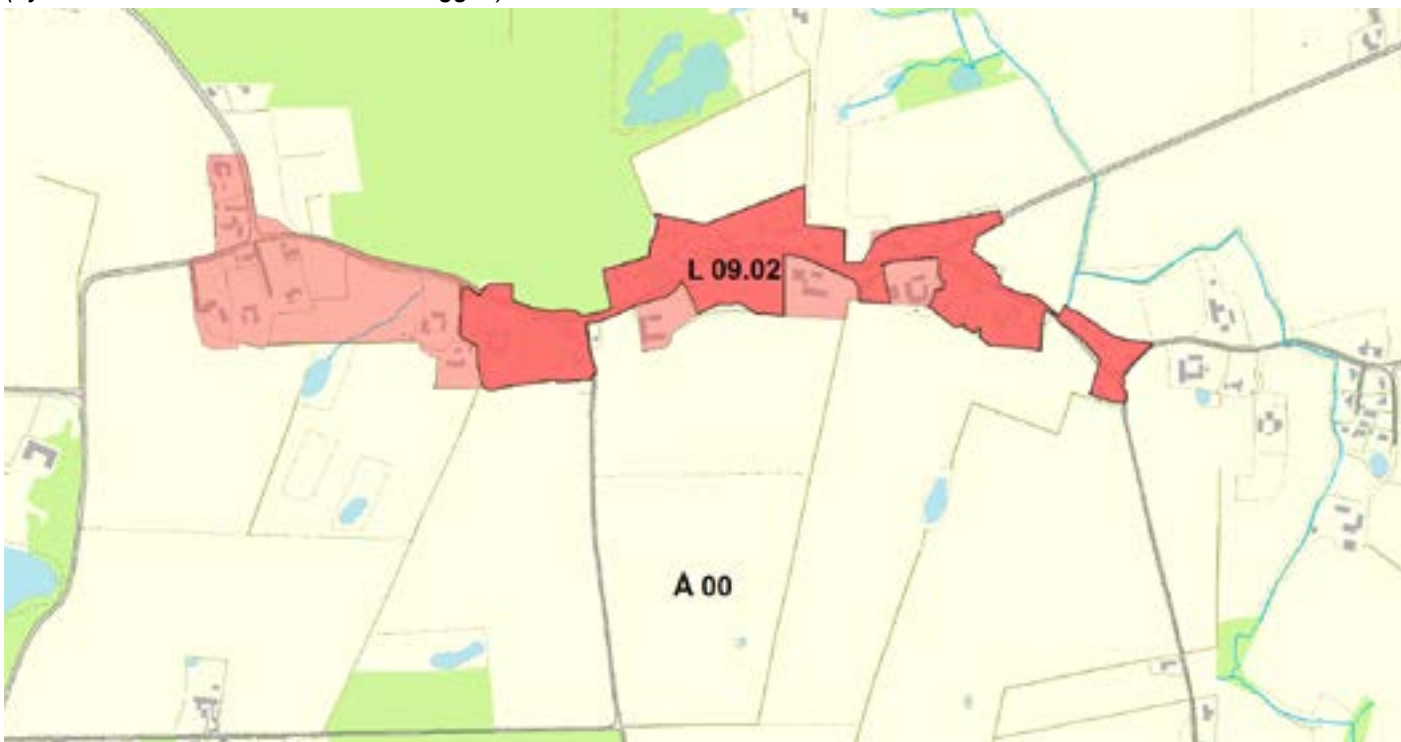


Stensby ligger på Sydsjælland umiddelbart syd for Stensved.



Bebyggelse i den vestlige del af landsbyen, som tidligere har ligget uden for landsbyafgrænsningen.

Landsbyafgrænsningen før og efter ændringer
(Mørkerød er den oprindelige afgrænsning)
(Lyserøde arealer er arealer der tillægges)



BAGGRUND OG FORMÅL

På baggrund af en ansøgning om bebyggelse uden for den landsbyafgrænsningen i Stensby er landsbyafgrænsningen taget op til revurdering.

Den eksisterende afgrænsning

Oprindeligt var baggrunden for afgrænsning af landsbyer at hjemtage landzone administrationen fra amtet. Princippet for afgrænsning af landsbyer i det tidligere Langebæk Kommune var en funktionel tilgang, hvor blandt andet landbrug blev holdt uden for landsbyafgrænsningen.

Siden afgrænsningen fra slutningen af 80'erne er de fleste landbrug i Stensby blevet nedlagt, og har fået andre funktioner. Landsbyafgrænsningen fungerer i dag ikke efter den oprindelige hensigt om at holde landbrugsejendomme ude.

Ny afgrænsning

Med revisionen af landsbyafgrænsningen tages der udgangspunkt i en landskabelig tilgang til afgrænsningen. En vurdering af landskabet giver landsbyen en større udstrækning end tidligere, og den østlige og vestlige del af byen bindes sammen. Endvidere medtages gårdene i landsbyen, som visuelt også indgår som en tydelig del af landsbyen.

Ved udvidelse af landsbyafgrænsningen skærpes rammebestemmelserne i forhold til udstykningsmuligheder, da det ikke er ønskeligt, at der sker en uplanlagt udbygning af landsbyen.

Redegørelse



*Kystnærhedszone - Sort stiplede linje.
Vandindvindingsopland - Lyseblå markering.
Natura2000 - Lyserød skravering.*

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystnærhedszonen

Området er omfattet af kystnærhedszonen. Ændringen af landsbyafgrænsningen vurderes ikke at have betydning for oplevelsen af det kystnære landskab, da landsbyafgrænsningen tager udgangspunkt i landsbyens nuværende visuelle afgrænsning.

Udlæg af ca. 8.400 m² ubebygget landzoneareal til udbygningen med 6 nye boliger i Stensby skal understøtte Vordingborg Kommunes bosætningsstrategi, hvori der ønskes liv på landet.

Etablering af 6 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 udpegnings af afgrænsede landsbyer i den kommunale planlægning. Udpegnings 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.

Drikkevandsinteresser

Området ligger inden for Stensby Vandværks indvindingsoplande. Da der ikke planlægges for ændret arealanvendelse vurderes de planlægningsmæssige ændringer ikke at kunne påvirke drikkevandsinteresserne.

Natura2000

Nærmeste Natura2000-område ligger ca. 2 km syd for landsbyen. Natura2000-området består af Fuglebeskyttelsesområde 84 "Ulvsund, Grønsund og Farø Fjord" og Habitatområde 147 "Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund".

Beskyttelsesinteresserne i Natura2000 området vurderes ikke at blive påvirket af de nye planlægningsmæssige muligheder i Stensby.

Bilag IV-arter

Der er ikke registreret arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV i området. Den påtænkte anvendelse vurderes ikke at kunne true evt. forekomster af beskyttede dyrearter.

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.

Kommuneplanrammer før og efter

Kommuneplanramme L 09.02 før ændring



Kommuneplanramme L 09.02 efter ændring



Plannummer	L 09.02
Plannavn	Landsby Stensby
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Områdets anvendelse	Landsby, helårsboliger, offentlig og privat service samt mindre ikke genevoldende erhverv, landbrugsbygninger o.lign. Forbud mod opsætning af vindmøller. Området ligger i eller delvis i OSD eller indvindingsoplande.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben lav
Max. bebyggelsesprocent	30 %
Max. antal etager	1½
Max. højde	8,5 m
Zonestatus	Eksisterende: Landzone Fremtidig: Landzone
Bemærkning	

Plannummer	L 09.02
Plannavn	Landsby Stensby
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Områdets anvendelse	Landsby, helårsboliger, offentlig og privat service samt mindre ikke genevoldende erhverv i forbindelse med den enkelte bolig. Forbud mod opsætning af vindmøller. Der kan etableres én ny samlet bebyggelse inden for landsbyafgrænsningen bestående af 6 nye boliger på matr. nr. 3a Stensby by, Kalvehave. Øvrig udstykning til ny selvstændig bebyggelse må ikke ændre på bebyggelsesstrukturen i området og skal ske på baggrund af enkelttilladelser.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben lav
Max. bebyggelsesprocent	30%
Max. antal etager	1½
Max. højde	8,5 m
Zonestatus	Eksisterende: Landzone Fremtidig: Landzone
Bemærkning	