

VELKOMMEN TIL

TEMAPLANSTRATEGI 2017

SOMMERHUSUDLÆG & UDVIKLINGSOMRÅDER

HVAD LEDER DU EFTER?

SØG



PLANSTRATEGI 2017

Forord
Sommerhusudlæg
Udviklingsområder
Høring

HØRINGSSVAR

Sendes til tekpost@vordingborg.dk
inden d. 9. oktober 2017 kl. 23:59

FORORD

Vordingborg Kommune har i 2015 vedtaget kommuneplanstrategi 2015, som skulle danne grundlag for revision af kommuneplanen. Siden er planloven blevet revideret og nye regler og muligheder er trådt i kraft pr. 15. juni 2017. Intentionen med moderniseringen af planloven er at give bedre muligheder for vækst og udvikling i hele landet samtidig med at der værnes om landskaber, natur og miljø.

Med nærværende temaplan tages der fat på de nye muligheder i planloven i forhold til justering af sommerhusområder og udlæg af udviklingsområder, hvor der inden for kystnærhedszonen kan udpeges områder, hvor planlægningen fremadrettet er mindre restriktiv.

Justering af sommerhusområder

Vordingborg Kommune har 20 sommerhusområder med ca. 4.200 sommerhusgrunde, hvoraf de ca. 800 er ubebyggede.

Med planen ses der på mulighederne for ændring af udlæggene i forhold til en forbedring af plangrundlaget, som skal fremme udbygningen af sommerhuse i Vordingborg Kommune, og dermed understøtte det lokale turismeerhverv.

Udviklingsområder i Kystnærhedszonen

Vordingborg Kommune er kommunen med den længste kyststrækning i Danmark, hvorfor 70% af kommunens arealer ligger inden for kystnærhedszonen.

For at sikre udviklingsmulighederne for kommunens byer er der med denne temaplan set på de bynære udviklingsmuligheder. Dette har resulteret i et ønske om et udviklingsområde ved Vordingborg by, hvor der skal sikres arealer til en fremtidig byudvikling tæt ved stationen og den eksisterende bymidte.

Udviklingsområder vil også kunne udlægges i det åbne land, hvilket forventes at blive et tema ved revisionen af kommuneplanen i 2021.

Høring

Temaplanen er i høring frem til d. 9. oktober 2017, hvor det er muligt at komme med input og bemærkninger til de to justeringer i plangrundlaget.

OMPLACERING AF SOMMERHUSOMRÅDER

Lovgrundlag

Almindeligvis er det ikke muligt for Danmarks kystkommuner at udlægge arealer til nye sommerhusområder inden for kystnærhedszonen, idet bevarelsen af den danske kystlinje er en klar nationalpolitisk prioritering.

Med vedtagelsen af den moderniserede planlov, har de danske kystkommuner dog fået en unik mulighed for at omplacere eksisterende områder til nye og mere attraktive placeringer.

Kommunerne skal ansøge staten om omplacering og nyudlæg, hvorefter staten med den moderniserede planlov på landsplan har mulighed for at udpege 6000 nye grunde, under forudsætning af, at der udtages 5000 grunde.

Sommerhuse i Vordingborg Kommune

I Vordingborg Kommune er der ca. 4500 sommerhuse, hvoraf hovedparten er placeret i de 20 sommerhusområder, som ligger fordelt langs kommunens mange kyststrækninger. Af nedenstående kort fremgår placeringen af de 20 sommerhusområder, som primært ligger ved kyststrækninger med gode badeforhold eller områder med store landskabs- eller naturværdier.

Ca. halvdelen af sommerhusene er placeret på Møn, hvor hovedparten af de seneste års udbygning af sommerhuse også er foregået. Møn er Vordingborg Kommunes primære turismeområde, og sommerhusene udgør her en væsentlig del af overnatningskapaciteten i kommunen, da en stor andel af sommerhusene på Møn anvendes til udlejning.



Kort A: Sommerhusområder i Vordingborg Kommune

Seneste ændringer og restrummelighed

I perioden 2005 til 2010 blev der gennem flere landsplandirektiver udlagt 8000 nye sommerhuse i Danmark. I den forbindelse blev behovet for nye sommerhusområder vurderet i hele Vordingborg Kommune, hvilket førte til nye udlæg på Møn ved Ulvshale (171 sommerhusgrunde) og Råbylille Strand (15 sommerhusgrunde).

Kommunen har således af flere omgange vurderet behovet for nye sommerhusområder, men den generelle vurdering har været, at der i Vordingborg Kommune ikke er et større behov for nyudlæg, da der stadig findes relativt mange ubebyggede byggemodnede grunde (645 stk.), samt flere udlagte arealer, som ikke er byggemodnede (med plads til 199 stk. sommerhuse).

Ved en vurdering af uudnyttede arealer er der set på arealer på over 1 ha, som har zonestatus af sommerhusområde med endnu ikke er udstykkede eller byggemodnede. For at indgå i en omplacering skal arealerne være placeret inden for kystnærhedszonen.

Da de fleste ubebyggede sommerhusgrunde ligger blandt eksisterende sommerhuse er der relativt få områder, som kan indgå i en omplacering. Hovedparten af de mulige områder til omplacering er i nyudlæggene af 131 grunde ved hhv. Ulvshale og Råbylille Strand i 2005 og 2010.

Sommerhusområde	Sommerhuse (Antal)	Ubebyggede grunde (Antal)	Udnyttede arealer (Antal sommerhuse)
Bakkebølle Strand	355	75	
Balle Strand	17	0	
Bjergemarken*	52	2	15*
Bogø	485	109	
Bønsvig Strand	390	60	
Hårbølle Havn	141	67	
Kalvehave	107	6	
Kindvig Strand	99	11	
Kohave - Roneklint	145	0	
Kostræde Banker	152	26	33
Masnedø	18	0	
Næs-Skaverup	425	33	
Oddermose Strand	45	3	
Ore	304	5	
Råbylille Strand	437	39	15
Svinø Strand	128	21	
Svinøvester	8	8	
Ulvshale	635	97	116
Ulvshale Skov	225	83	20
Viemose Overdrev	30	0	
I alt	4198 stk.	645 stk.	199 stk.

Tabel A: Opgørelse over sommerhusgrunde – herudover er 300 ejendomme registreret som sommerhuse i landzone.

*Sommerhusområde der ligger uden for kystnærhedszonen, og derfor ikke kan indgå i en omfordeling.

- Kort over de enkelte områder findes i Bilag A: "Opgørelse over restrummelighed".

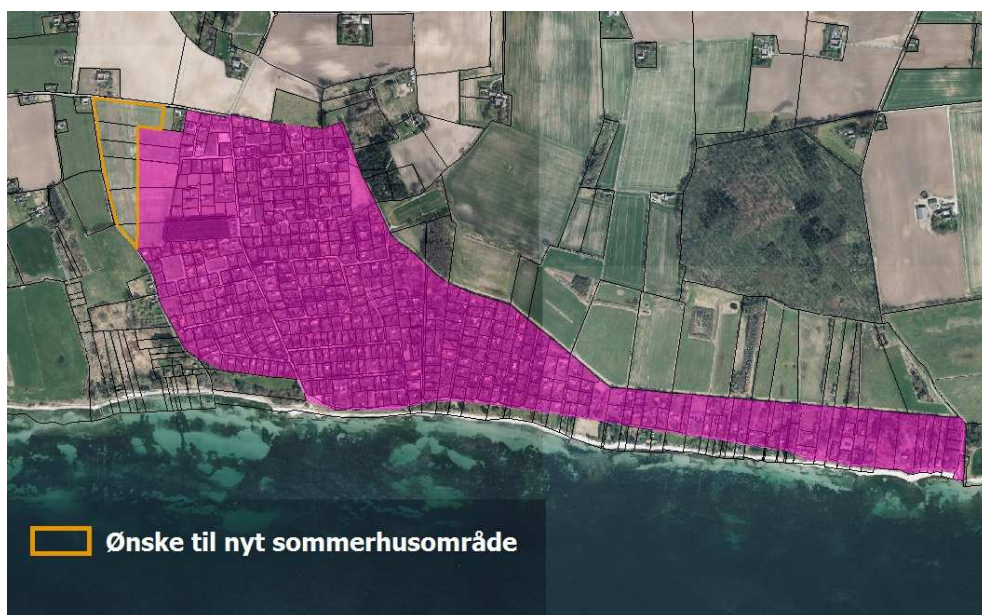
Ønske til nyt sommerhusområde

Udlægget fra 2010 ved Råbylille Strand blev foretaget ud fra et princip om, at nye sommerhusområder skulle ligge bag eksisterende sommerhusområder beregnet ud fra en linje vinkelret på kystlinjen. Udlægget tog således ikke hensyn til de eksisterende landskabelige forhold på stedet, og der blev med udlægget lagt op til en ny afgrænsning i landskabet, som skar midt igennem flere marker.

Afgrænsningen fra 2010 har besværliggjort planlægningen af området, da udlægget skærer på tværs af markerne, så de fire lodsejere blev udfordret i forhold til deres drift af arealet. Dette har bevirket, at der kun er lokalplanlagt for 4 af de 15 mulige grunde på stedet.

Ønsket var oprindeligt at udlægget skulle omfattet alle arealerne ud til vejen "Hjulsporet", hvilket der nu søges ind med som ønske til et kommende landsplandirektiv.

Det nye udlæg tager udgangspunkt i en afgrænsning af området mod vest, hvor vejen "Hjulsporet" bliver afgrænsningen i lighed med afgrænsningen af sommerhusområdet på arealerne tættere ved vandet. Ønsket til nyudlæg omfatter 4 ha, og vurderes at kunne rumme 25 nye sommerhusgrunde.



Kort B: Ønske til nyt sommerhusområde

Med udlægget rådes bod på det uhensigtsmæssige udlæg fra 2010, hvorfor ejerne af arealerne har tilkendegivet, at de er interesseret i at få udlagt hele arealet frem til Hjulsporet til sommerhusområde.

Det forventes, at dette område udbygges med sommerhuse egnede til udlejning i lighed med de seneste udstykninger umiddelbart øst for udlægget (Ålesaksen og Fiskekrogen).

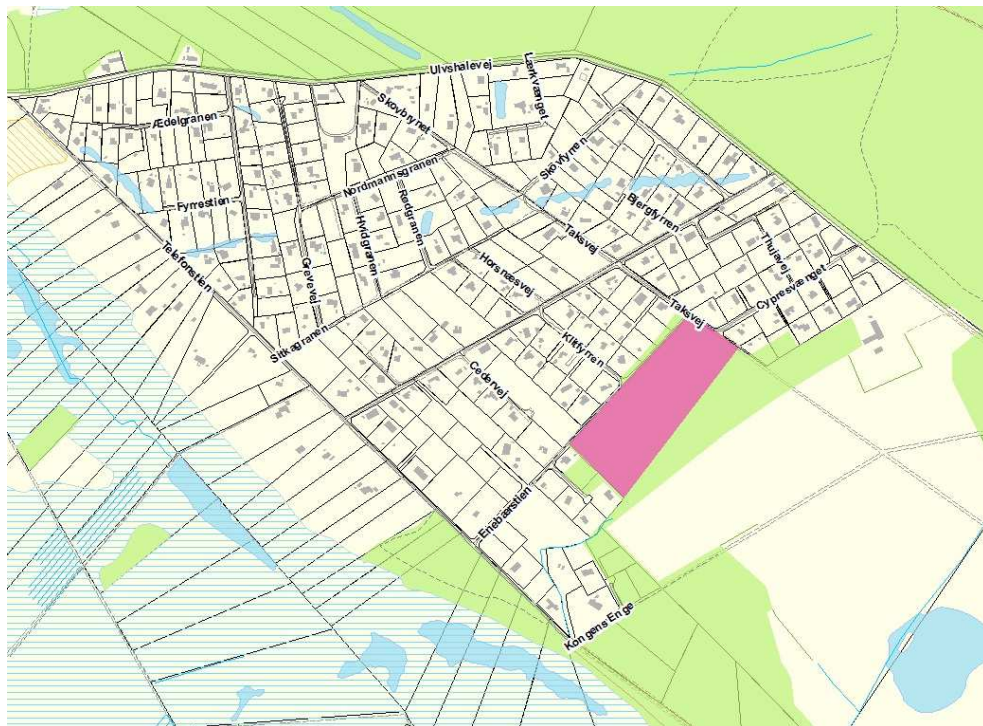
Et nyudlæg vil således fremme udbygningen af sommerhusgrunde ved Råbylille Strand, hvilket kan understøtte Vordingborg Kommunes fokus på Møn som turistområde.

Areal der ønskes tilbageført til landzone

Da landsplandirektivet omhandler omplacering af sommerhusgrunde (og i mindre grad nyudlæg) har der været behov for at finde eksisterende sommerhusområder, som kan reduceres. Af tabel A fremgår 184 grunde, som potentielt kan føres tilbage til landzone, heraf er de fleste dog udlagt ved landsplandirektiver i 2005 og 2010.

Det eneste område, som er fundet egnet til at tilbageføre til landzone, er et areal på 2½ hektar ved Ulvshale Skov.

I sommerhusområdet ved Ulvshale Skov er i dag relativt mange (27%) ubebyggede grunde, hvilket er med til at give området sin skovlignende karakter. Den mulige udvidelse mod øst vil dog ikke bidrage til at gøre området mere attraktivt, hvorfor området kan udtages og genudlægges ved Råbylille Strand, hvor det i højere grad vil understøtte turismeudviklingen i Vordingborg Kommune.



Kort C: Areal der ønskes tilbageført til landzone ved Ulvshale Skov.

UDVIKLINGSOMRÅDER

Lovgrundlag

Den nye planlov giver kommunerne mulighed for at udpege udviklingsområder i kystnærhedszonen. Det er hensigten, at udviklingsområderne skal give kommunerne bedre muligheder for at planlægge for udvikling af byer og landsbyer, samt give tilladelse til anlæg i det åbne land. Det handler om arealer til nye boliger, nye virksomheder eller udvidelse af eksisterende virksomheder og udvikling af turistfaciliteter.

Kystnærhedszonen uden for udviklingsområderne vil fortsat være en planlægningszone, hvor kommunalbestyrelsen kan planlægge for byer, virksomheder og anlæg efter de gældende regler i planloven.

Planloven og de tilhørende vejledninger stiller en lang række krav til udpegningerne af udviklingsområderne. De nye områder kan som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet og må ikke indeholde særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser.

Udpegnings af udviklingsområder sker i første omgang gennem et landsplandirektiv i 2018 (ansøgningsfrist d. 15. oktober 2017), og herefter vil kommunen kunne ansøge om udviklingsområder i forbindelse med fremtidige kommuneplanstrategier - således hvert fjerde år.

Vordingborg Kommunes planlægning for udviklingsområder

I forhold til første ansøgningsrunde om udviklingsområder er der fokuseret på byudviklingen rundt om købstæderne (Vordingborg, Stege og Præstø). De tre købstæder ligger alle inden for kystnærhedszonen, men behovet for at inddrage nye arealer til byvækst er vidt forskellige. Et blik på eksisterende planlægning har ført til ønske om et udviklingsområde ved Vordingborg By.

Ved næste ansøgningsrunde (i forbindelse med kommuneplanstrategi 2019) forventer Vordingborg Kommune at udpege udviklingsområder i den øvrige del af kommunen. Udviklingsområderne skal understøtte projekter i det åbne land, landsbyudvikling og i særdeleshed turismeudviklingen på Møn i relation til Biosfære udpegningsområdet og Dark Sky.

For at kunne leve op til de statslige krav til ansøgninger om udviklingsområder vil der skulle udarbejdes en ny landskabsanalyse for hele kommunen, hvilket forventes udarbejdet inden 2019.

Restrummelighed i planlægningen

De senere år er meget af byudviklingen i købstæderne foregået inden for den eksisterende bymæssige afgrænsning gennem ændret anvendelse af eksisterende bygninger eller fortætning ved nybyggeri på restarealer.

Forventningen er at byerne fortsat vil blive fortættet med flere boliger, og at uudnyttede erhvervsbygninger vil ændre anvendelse. Udnyttelsen af den eksisterende bygningsmasse har dog en begrænsning i forhold til projekternes størrelse, hvilket eksempelvis ses ved større nybyggerier i forbindelse med uddannelsesinstitutionerne i Vordingborg, samt byggeriet af Udbetaling Danmark umiddelbart vest for stationsområdet i Vordingborg.

	Erhverv	Boliger	I alt
Præstø	0 ha.	15½ ha.	15½ ha.
Stege	13 ha.	17 ha.	30 ha.
Vordingborg	2 ha.	7 ha.	9 ha.

Tabel B: Restrummelighed i købstæderne

- Opgørelse over restrummelighed i købstæderne findes i Bilag B.

Præstø

Ved Præstø er der gang i planlægningen for Antonihøjen, hvilket gerne skulle dække behovet for nye byggegrunde de kommende år. Der vil på længere sigt skulle ses på, hvordan byen skal udvikle sig herefter. Der vil således blive set på evt. udlæg af udviklingsområder i forbindelse med en gennemgang af hele Vordingborg Kommune.

Stege

I Stege er der i den eksisterende planlægning en stor restrummelighed både til nye boligområder og arealer til erhvervsformål. Der forventes ikke udlagt udviklingsområder ved Stege i den nærmeste fremtid, da restrummeligheden forventes at række meget langt ud i fremtiden.

Vordingborg

Vækstmulighederne ved Vordingborg ligger i det eksisterende plangrundlag primært i omegnsbyerne (Kastrup/Ndr. Vindinge, Ørslev og Nyråd), men der findes lidt restrummelighed i selve Vordingborg, som består af arealer ved Vordingborg Køkkenet i den sydlige del af byen.

Ønske til udviklingsområde

Der er af flere omgange gennem tiden set på udviklingsmuligheden af Vordingborg by mod vest. Spørgsmålet om vækst i denne retning opstår hver gang, der har været tale om placering af større offentlige institutioner i/ved Vordingborg by. De ubebyggede arealer vest for byen er interessante, da de kun ligger 300 meter vest for stationen.



Ønske om udviklingsområde vest for Vordingborg By.

På baggrund af de nuværende opgraderinger af banen forventes stationen at få en større betydning for Vordingborg, da rejsetiden vil blive reduceret betydeligt (Rejsetiden Vordingborg-København H. bliver ned til 47 min. i 2021 jf. oplæg fra BaneDanmark fra 2014). Dette vil med stor sandsynlighed lægge et større pres på arealbehovet til boliger, arbejdspladser mv. omkring Vordingborg Station.

Området udgør i alt 83 ha hvoraf 26 ha ligger relativt stationsnært (inden for 600 meter fra stationen) og det yderste punkt ligger 1500 meter fra stationen, hele området ligger således tættere på stationen end samlingspunkter som idræts og kulturhuset Panteren, Kulturarkaden, Nordhavnen mv.

Planlægningsmæssige interesser i området

Byvækst omkring Vordingborg By skal jf. planloven tage hensyn til den kystnære placering. Den største planlægningsmæssige interesse i området er dog herregårdene/godserne (Iselinge, Marienlyst og Rosenfelt), som generelt præger landskabet rundt om Vordingborg by.

Mod vest ligger Rosenfeldt, hvor hovedbygningen ligger omkring 1½ km vest for den nuværende bygrænse. Godset og dets nære arealer spiller en stor rolle i landskabet, hvorfor udviklingsområdet som udgangspunkt holdes i en afstand på 1 km fra godset, og primært søges udlagt uden for skovbyggelinjen på 300 meter rundt om godsets skove. I en videre planlægning for området vil hensynet til godset skulle indarbejdes mere detaljeret.

Mod øst, syd og nord lægges udviklingsområdet op til den eksisterende by, hvor den mod nord og øst følger vejene, som i dag er afslutningen på byen. I forhold til kysten holdes det ønskede udviklingsområde bag eksisterende

bebyggelse, idet bydelen Ore strækker sig langs kysten. Visuelt vil området dog være synligt fra kysten, da landskabet stiger en smule.

Der er inden for området få beskyttede naturtyper – primært søer, som der vil skulle tages hensyn til i den videre planlægning. Ligeledes er flere områder lavtliggende, hvorfor de skal holdes ubebyggede af hensyn til behovet for opmagasinering af regnvand.

Den fremtidige anvendelse

Hensigten med ønsket om et udviklingsområde ved Vordingborg er at sikre byen en vækstmulighed med vest. Der vil med udlægget således ikke være taget stilling til hvordan området skal disponeres i forhold til boliger, erhverv og offentlige formål.

Udlægget vil blot sikre, at der ved fremtidig planlægning ikke skal redegøres for planlægningsmæssige eller funktionelle begrundelser i forhold til planloven, samt markere, at Vordingborg by med tiden vokser mod vest. Hele området på 83 ha vil ikke kunne rammelægges til bolig og erhvervsformål i en kommende kommuneplan, da behovet for byvækst i planlægningen kun må svare til arealbehovet i en 12 årig periode.

Fordele ved byvæksten vest for byen vil være (*Udsagn fra masterafhandling "Mellem borg og kyst, Strategisk helhedsplan for Vordingborg By, Af Piet Rose, KADK 2016"*):

- a) Stationsnærhed
- b) Udnyttelse og aktivering af udsigten til Rosenfeldts kulturlandskabelige jorde med naturbeskyttede søer, enge mm.
- c) Synergi med eksisterende seminarium, UCZ Cfu og Vordingborghallen
- d) Synergi og aktivering af det meget homogene og isolerede bolig og sommerhusområde Ore.
- e) Mulighed for store rekreative arealer eksempelvis nyt stort sportsstadium og golfbane i de åbne flotte landskaber.
- f) Mulighed for at danne højere synergi og kobling med Rosenfeldt Gods' kulturelle værdier, arrangementer og koncerter.
- g) Synergi mellem områdets boliger og erhvervsområdet syd for Neder Vindinge.
- h) Neder Vindinge vil bliver smukkere forbundet med Vordingborg by.
- i) Bibeholdelse af en respektfuld og byhistorisk fri stor afstand til Rosenfeldt Gods.
- j) Byen bliver mindre "skarp i kanten"
- k) Brovejen bliver mere varierede fra at være en praktisk og nødvendig omfartsvej til at blive en integreret del af byen puls.

HØRING

INDKALDELSE AF FORSLAG OG IDÉER

Indeværende planstrategi er i høring i perioden 14. august 2017 til 9. oktober 2017. Høringssvar sendes skal sendes til tekpost@vordingborg.dk inden d. 9. oktober 2017 kl. 23:59.

TIDSPLAN FOR INDARBEJDELSE I KOMMUNEPLANEN

De to ønsker til kommende landsplandirektiver skal indsendes d. 15. oktober 2017. Det forventes, at staten udsender landsplandirektiver for de to temaer sommerhusudlæg og udviklingsområder inden udgangen af 2018, hvorefter temaerne kan indarbejdes i den kommunale planlægning.