

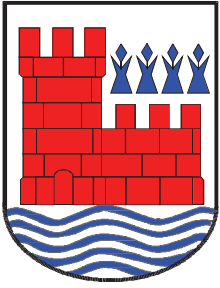
Valdemarsgade 43  
Postboks 200  
4760 Vordingborg  
Tlf. 55 36 36 36  
[www.vordingborg.dk](http://www.vordingborg.dk)

## **Lokalplan nr. B-107.1 Boligområde ved Clemensmindevej**

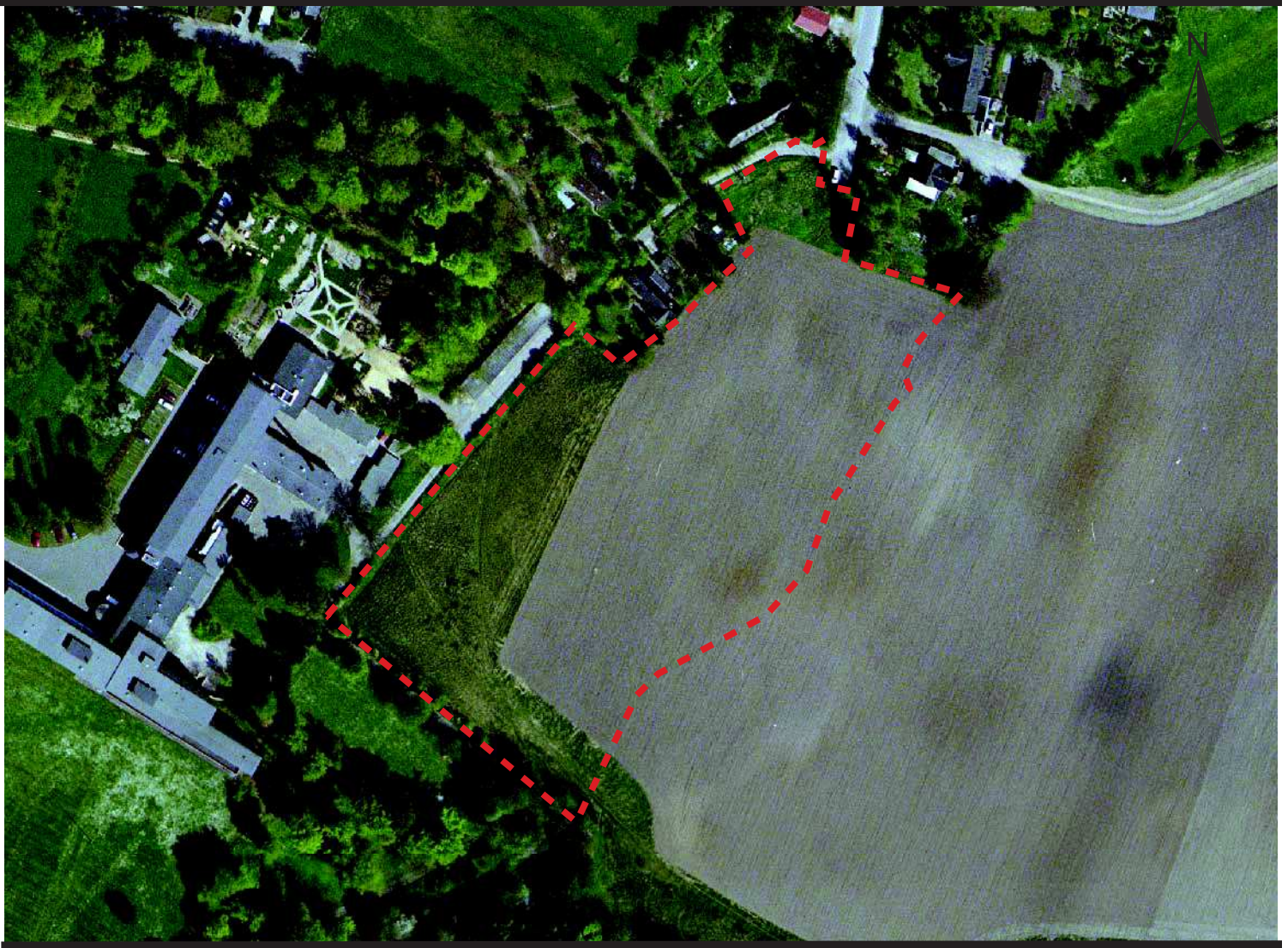
**- vedtaget aflyst den 12. august 2020**

**Forslaget om aflysning har været i høring 18. marts – 13. maj 2020**

**Klagefrist:  
til klagenævn senest den 18. september 2020  
til domstol senest den 21. februar 2020**



# VORDINGBORG KOMMUNE



LOKALPLAN NR. B-107.1

Boligområde ved Clemensmindevej

Vordingborg september 2005

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-107.1 har været fremlagt i offentlig høring fra den 22. juni 2005 til den 17. august 2005.

Lokalplan nr. B-107.1 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](mailto:tek@vordbkom.dk)





# Redegørelse

## Baggrund og formål

Vordingborg Kommune ønsker at små og utidssvarende pleje-/ældreboliger ombygges eller erstattes med nye og tidssvarende boliger.

Således har Kommunen opført det nye ældrecenter Solvang, der stod færdigt i vinteren 2005, første spadestik til ombygningen af plejehjemmet Rosenvang er taget, og nu ønsker Byrådet også at forbedre forholdene for de ældre på Ældrecenteret Vintersbølle Strand i Nyråd.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er 16.255 m<sup>2</sup> og ligger kun 300 meter fra kysten. Mellem kysten og lokalplanområdet ligger den vestlige del af Vintersbølle Skov. Området benyttes, ligesom arealet øst for området, til landbrugsformål.

Vest for lokalplanområdet ligger Ældrecenteret Vintersbølle Strand med 81 plejehjemspladser. Mod nord ligger et ældre parcelhuskvarter, se Bilag 2.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at opføre tæt-lav bebyggelse i 1½ etage.

Området skal vejbetjenes fra Clemensmindevej og kan sammenbindes med ældrecenteret via en stiforbindelse.

Af hensyn til nærheden til skoven er det areal, hvor der kan opføres bebyggelse forsøgt begrænset i flade og højde. Der kan derfor ikke opføres garager eller carporte i lokalplanområdet, og der kan kun bygges i 1½ etage med en facadehøjde på 5,5 meter. Derudover kan der ikke bygges i en zone på 50 meter fra skovkanten, se Bilag 3.

## Forhold til anden planlægning

### Skovbyggelinien

Lokalplanområdet er pålagt skovbyggelinien for Vintersbølle Skov, se Bilag 2, med det formål, at sikre skovens landskabelige værdier. Skovbyggelinien regnes 300 meter fra skovbrynet, og indenfor denne afstand er der forbud mod at bygge. Kommunen kan i byzone dispensere fra skovbyggelinien.

### 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.

Selvom terrænet falder jævnt mod kysten fra lokalområdet, der ligger i kote 20.00, er der på grund af skoven, ikke udsigt over vandet fra lokalplanområdet. Omvendt kan området heller ikke ses fra kysten.

### Fortidsminder

Den sydlige del af lokalplanområdet er belagt med en fredning fra en gravhøj syd for området, se Bilag 2. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af arealet indenfor 100 meter fra gravhøjen. I lokalplanen tages der hensyn til fredningen.

### Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser og indenfor 300 meter af to drikkevandsboringer samt indvindingsoplande. Anvendelse af området må ikke ændres til mere grundvandstruende art, og tiltag der øger grundvandsbeskyttelsen skal fremmes.

Anvendelsen af lokalplanområdet er ændret fra landbrugsjord til boliger der er mindre grundvandstruende, og området vil blive kloakeret.

### Landbrugsloven

Der er på lokalplanområdets matr.nr. 103 og 104 Nyråd, Vordingborg jorder, landbrugspligt. Lokalplanen forudsætter, at

landbrugspligten ophæves efter § 6, stk. 1, i landbrugsloven. Det vil sige, at landbrugspligten bortfalder ved udstykning med videre uden tilladelse efter landbrugslovens § 6.

### **Kommuneplan 1999-2011**

Lokalplanområdet er i Vordingborg Kommuneplan 1999-2011 beliggende i rammeområde O106, der må anvendes til offentlige formål, herunder institutioner, skoler og fritidsformål samt boliger med tilknytning til den pågældende offentlige virksomhed.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 40, og der må bygges i 2 etager i en højde på 8,5 meter.

Lokalplanen har nødvendiggjort udarbejdelse af tillæg nr. 19 til Vordingborg Kommuneplan 1999-2011, der ændre rammen til en boligramme således, at området kan benyttes til boligformål.

### **Forsyning**

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

Lokalplanområdet er beliggende i naturgasområde. Lavenergiboliger kan dog have anden energikilde end naturgas.

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Vordingborg Kommunale Værker.

### **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 følgende deklARATIONER, der er taget hensyn til ved udarbejdelse af lokalplanen, og som der skal tages højde for ved den endelige udformning af en bebyggelsesplan.

For matr.nr. 103 Nyråd, Vordingborg Jorder, gælder:

- Deklaration af 24.06.1919 vedrørende brønd med videre.

For matr.nr. 104 Nyråd, Vordingborg Jorder, gælder:

- Deklaration af 22.09.1938 vedrørende forsynings- og afløbsledninger med videre.
- Deklaration af 21.06.1957 vedrørende forsynings- og afløbsledninger med videre.

### **Miljøvurdering**

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, bymønstre og kulturmiljøer, miljø, areal- og naturinteresser, infra- og infostruktur, andre forvaltningsområders politikker samt befolkningens fritidsmuligheder.

Hele lokalplanområdet er beliggende indenfor skovbyggelinien fra Vintersbølle Skov. Der skal tages specielle hensyn når der bygges indenfor denne linie, og for at mindske forandringerne i det eksisterende landskab, er lokalplanområdet placeret op mod eksisterende bebyggelse. Ligeledes er der mellem skov og bebyggelse placeret en 50 meter bred byggefri zone, og der er taget hensyn til nærheden på skoven ved fastsættelse af bebyggelsesprocenten.

Hvis der opføres pleje-/ældreboliger nær ældrecenteret, kan ikke bare de personale-mæssige ressourcer udnyttes optimalt, men også de ældre i boligerne kan udnytte faciliteterne på ældrecenteret. Derudover vil nærheden til skov og strand give de ældre en øget livskvalitet.

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

# Vordingborg Kommune

## Lokalplan nr. B-107.1

### Boligområde ved Clemensmindevej

*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 etablering af boliger.
- at sikre, at ny bebyggelse indpasses landskabsmæssigt i forhold til nærheden på skoven.
- at sikre, at ny bebyggelse indpasses arkitektonisk i forhold til Ældrecenteret Vintersbølle Strand.
- at sikre offentligheden adgang gennem området via veje og stier.

#### § 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Bilag 1, og omfatter matr.nr. 103 og 104 Nyråd, Vordingborg Jorder.

2.2

Området er beliggende i byzone.

#### § 3 Områdets anvendelse

3.1

Boligområde med tilhørende fællesanlæg, offentlig og private servicefunktioner.

#### § 4 Matrikelforhold

4.1

Der kan foretages matrikulære ændringer der er i overensstemmelse med bebyggel-

sens udformning og brug i henhold til lokalplanens retningslinier.

#### § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgange til lokalplanområdet skal ske fra Clemensmindevej, se Bilag 3.

5.2

Ved indgangen til området samt for cirka hver 50. meter etableres en hastighedsdæmpende foranstaltning.

5.3

Der skal etableres 1 handicap p-plads pr. 20. bolig.

5.4

Der skal i lokalplanområdet etableres mindst 1 p-plads pr. bolig.

5.5

P-pladser skal være minimum 2,5 meter brede og 5,0 meter lange. Bag p-pladserne skal der minimum være 7,0 meter i manøvreplads.

5.6

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

5.7

Gangstier skal have en bredde på minimum 2,5 meter.



## § 6 Ledningsanlæg

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

6.2  
Kloak skal udføres som separatkloakering.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1  
Bebyggelse skal opføres som tæt lav boligbebyggelse.

7.2  
Boligbebyggelse skal opføres i maksimalt 1½ etage med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter og en facadehøjde på maksimalt 5,5 meter.

7.3  
Den maksimale bebyggelsesprocent er 35.

7.4  
Der må ikke opføres carporte og garager i lokalplanområdet.

7.5  
Der må ikke opføres bebyggelse i den byggefrizone som er vist på Bilag 3.

7.6  
Skure og lignende skal placeres minimum 1,0 meter fra naboskel.

7.7  
Elevatore skal placeres indvendig i bebyggelsen.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1  
Bebyggelse skal fremstå med facader og gavle i murværk i gul teglsten.

8.2  
Døre og vinduer skal være hvide eller sorte.

8.3  
Taghældningen skal være minimum 25 grader og beklædes med teglsten eller på cirka 5 grader med mørkt tagpap. Blanke og reflekterende tagsten må ikke anvendes.

8.4  
Der kan placeres solfanger/solcelleanlæg integreret i tagfladen.

8.5  
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  
Terrænet må maksimalt reguleres med +/- 50 cm mod vej- og naboskel.

9.2  
Opholdsarealer skal udgøre mindst 15% af bebyggelsens etageareal.

9.3  
I skel mod nabo kan kun etableres levende hegn eller hegn i træ. I skel mod vej kan kun etableres levende hegn.

9.4  
Renovationsstativer skal afskærms og placeres således, at de ikke virker skæmmende for omgivelserne.

9.5  
Belysning af veje, stier og parkeringsarealer må kun udføres som parkbelysning.

## § 10 Forudsætninger for igangsætning og ibrugtagning

10.1  
Boligbyggeri skal tilsluttes naturgasforsyning.

10.2  
Boligbyggeri skal tilsluttes offentlig kloak.

10.3  
Veje, stier og nødvendige antal p-pladser skal være anlagt.

10.4  
Boligbebyggelse skal forberedes for tilslutning til eksisterende fællesantenneanlæg.

10.5  
Forinden ny bebyggelse i området igangsættes, skal Sydsjællands Museum kontaktes med henblik på eventuel udgravning i arkæologiske interesseområder.

### § 11 Grundejerforening

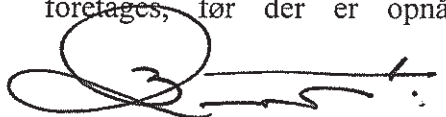
11.1  
Såfremt et boligområde bebygges med ejerboliger skal der oprettes en grundejerforening.

11.2  
Grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligeholdelse af fællesanlæg såsom veje, stier, rabatter, fællesarealer og beplantning.

11.3  
Grundejerforeningernes vedtægter samt senere ændringer af disse skal godkendes af Byrådet.

### § 12 Myndighedsgodkendelser

12.1  
Ændringer indenfor skovbyggelinien, må uanset forestående bestemmelser ikke foretages, før der er opnået tilladel-



Bent Pedersen  
Borgmester

se/dispensation fra Vordingborg Kommune.

### § 13 Retsvirkninger

13.1  
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.

13.2  
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.

13.3  
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.

13.4  
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).

### § 14 Vedtagelsespåtegning

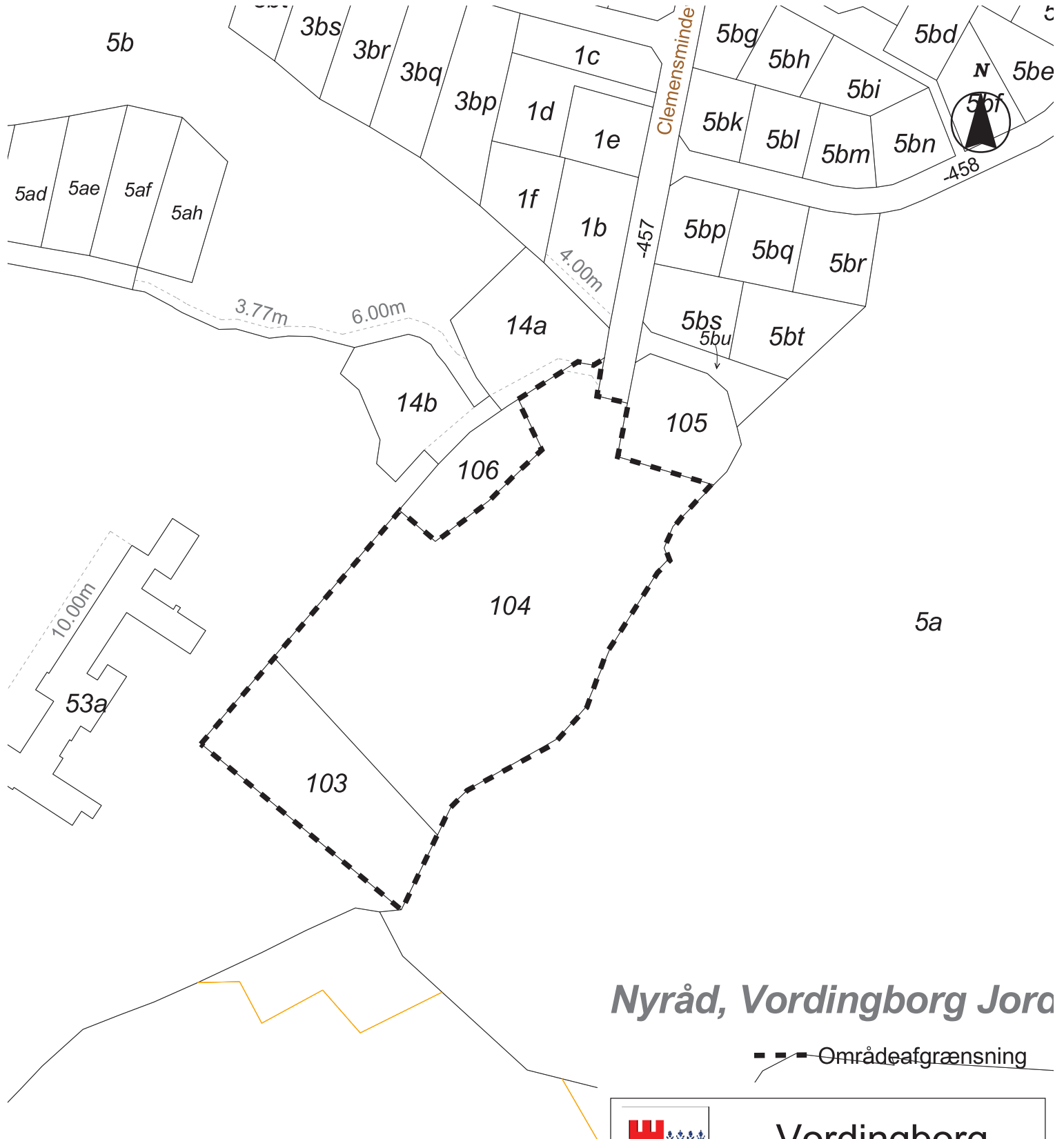
Lokalplan nr. B-107.1 er således vedtaget af Vordingborg Byråd den 21. september 2005.



Kenth Halfden Ferning  
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 5. oktober 2005.

Lokalplanen er tinglyst den .....



## Nyråd, Vordingborg Jora

--- Områdeafgrænsning



**Vordingborg  
Kommune**

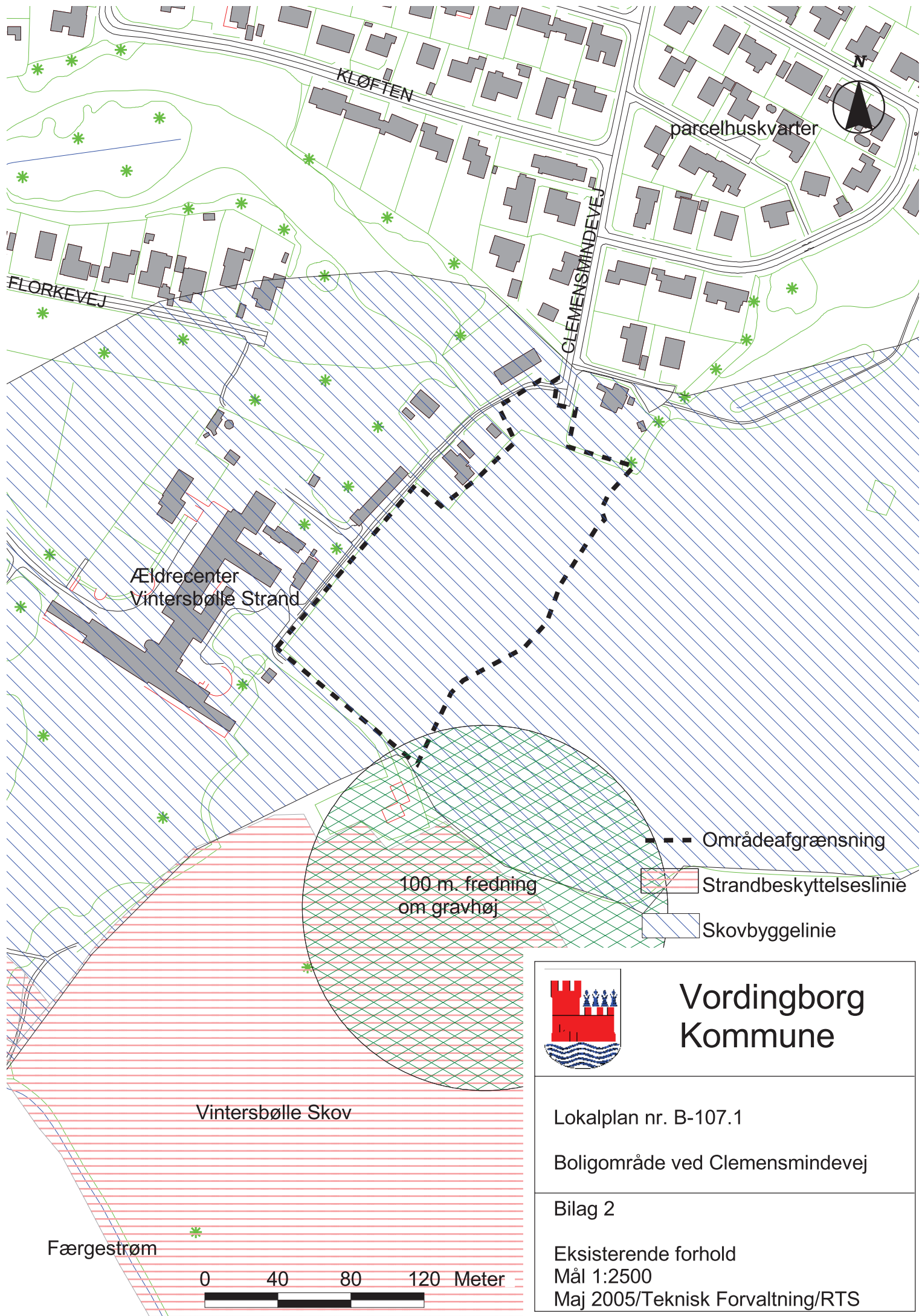
Lokalplan nr. B-107.1




Boligområde ved Clemensmindevej

Bilag 1

Matrikelkort

Maj 2005/Teknisk Forvaltning/RTS



-  Områdeafgrænsning
-  Strandbeskyttelseslinie
-  Skovbyggelinie



# Vordingborg Kommune

Lokalplan nr. B-107.1

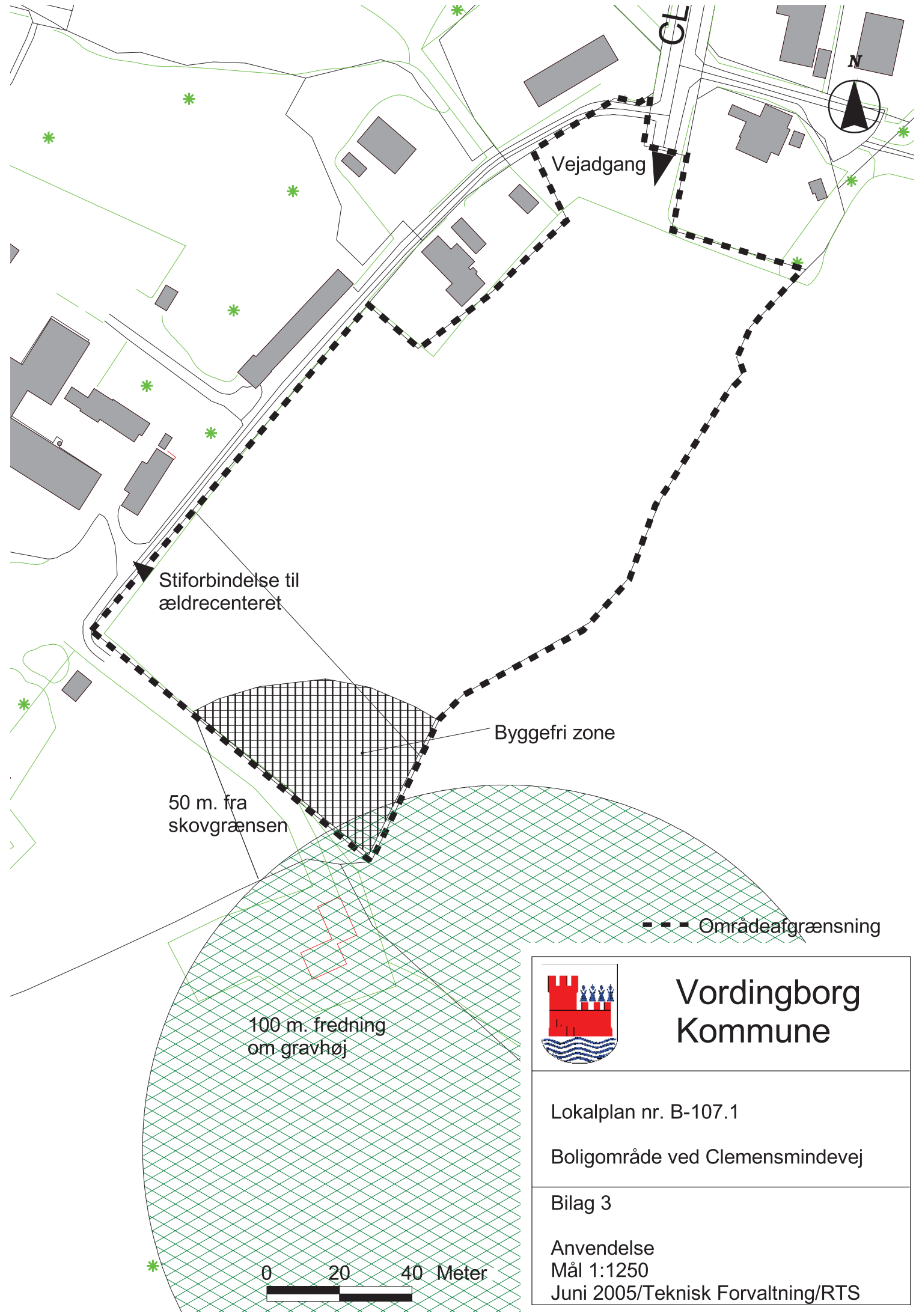
Boligområde ved Clemensmindevej

Bilag 2

Eksisterende forhold

Mål 1:2500

Maj 2005/Teknisk Forvaltning/RTS



Stiforbindelse til ældrecenteret

Vejadgang

Byggefri zone

50 m. fra skovgrænsen

100 m. fredning om gravhøj

--- Områdeafgrænsning



# Vordingborg Kommune

Lokalplan nr. B-107.1

Boligområde ved Clemensmindevej

Bilag 3

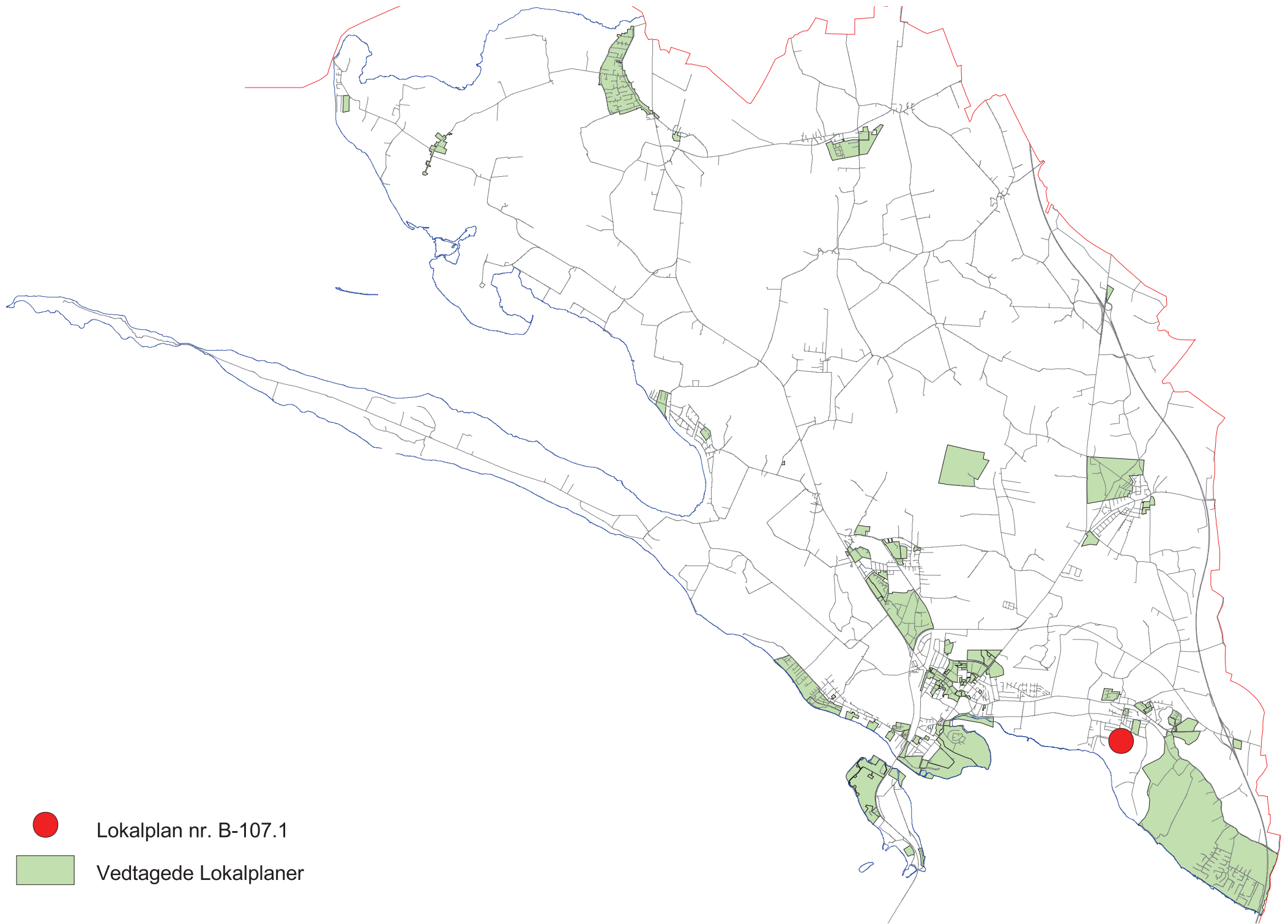
Anvendelse

Mål 1:1250

Juni 2005/Teknisk Forvaltning/RTS







Lokalplan nr. B-107.1



Vedtagede Lokalplaner