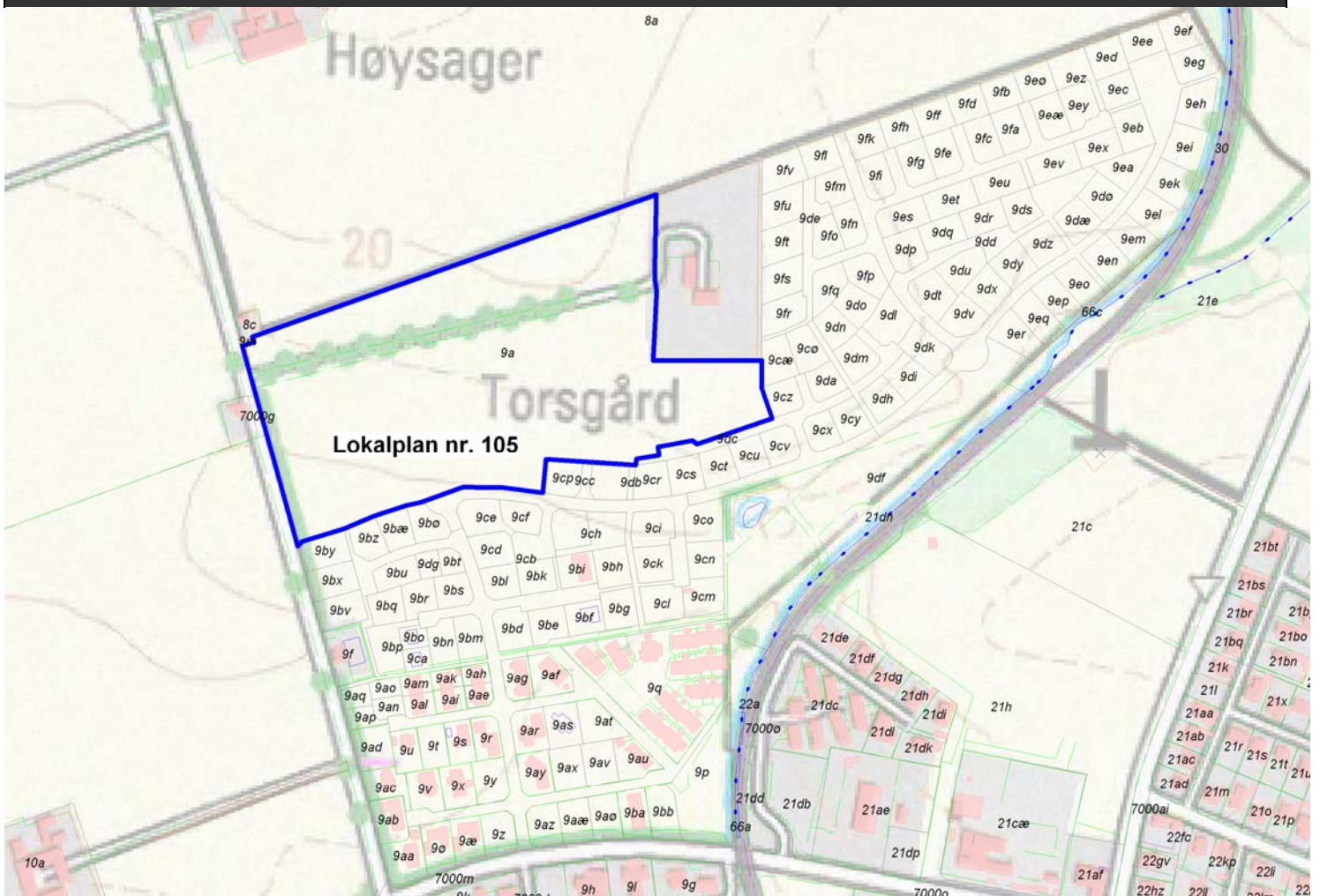




stevns kommune



LOKALPLAN NR. 105

Thorsgaard IV Nordvest Rødvig

Stevns Kommune

Lokalplan 105

Thorsgaard IV Nordvest Rødvig

Indledning

Kommunalbestyrelsen har på sit møde den 28. februar 2008 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 105, Thorsgaard Nordvest Rødvig, Stevns Kommune.

Lokalplanen omfatter sidste del af Thorsgaard-udstykningsområdet et område på ca. 6 ha i den nordlige del af Rødvig.

Formålet med lokalplanen er at realisere en udstykning til boligformål, hvor der kan opføres et varieret boligbyggeri samt at sikre, at bebyggelsen fremtræder harmonisk både indbyrdes og i forhold til omgivelserne.

Ligesom de tidligere lokalplaner, 84, 93 og 95, er forslaget til lokalplanen udarbejdet i henhold til en helhedsplan for hele ejendommen.

Arealet skal anvendes til boligformål, helårsboliger, i form af fritliggende parcelhuse og dobbelthuse.

Kontakt vedrørende lokalplanen kan ske til:

Stevns Kommune, Teknik & Miljø
Postboks 83
4660 Store Heddinge

eller til e-mailadressen: tekmil@stevns.dk

Lokalplanen kan ses på Rådhuset i Store Heddinge, i Teknik & Miljø, Hovedgaden 46 i Hårlev, kommunens biblioteker og på hjemmesiden www.stevns.dk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknik & Miljø i Stevns Kommune.

Indhold

LOKALPLANENS REDEGØRELSE	3
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	3
Lokalplanområdets omgivelser	3
Lokalplanens indhold	4
Anvendelse	4
Bebyggelse	4
Trafik	4
Landskab og beplantning	5
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	6
Eksisterende lokalplaner	6
PLAN 21 06 Stevns Kommuneplan 2006-18.	6
Regionplan 2005, Fingerplan 2007	6
ANDEN LOVGIVNING	7
Sydsjællands Museum	7
Vandforsyning	7
Grundvandsbeskyttelse	7
Foranstaltninger til sikring af drikkevandet	8
Miljøforhold	9
Kystnærhedszone	9
Spildevandsplan	9
Varmeplan	9
Jordforurening	10
Miljøvurdering	10
Servitutter	11
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	12
1. Lokalplanens formål	12
2. Områdeafgrænsning og zonestatus	12
3. Områdets anvendelse	12
4. Områdets udstykning	13
5. Bebyggelsens omfang og placering	13
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	15
7. Ubebyggede arealer	16
8. Vej-, sti og parkeringsforhold	16
9. Tekniske anlæg	17
10. Miljø	17
11. Grundejerforening	17
12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	18
13. Lokalplan og byplanvedtægt	18
14. Servitutter	18
15. Lokalplanens retsvirkninger	18
VEDTAGELSESPÅTEGNING	19
Kortbilag 1: Lokalplanområdet	
Kortbilag 2: Delområder og vejledende udstykningsplan	
Kortbilag 3: Princip integreret carport	
Kortbilag 4: Miljøscreening/-vurdering	

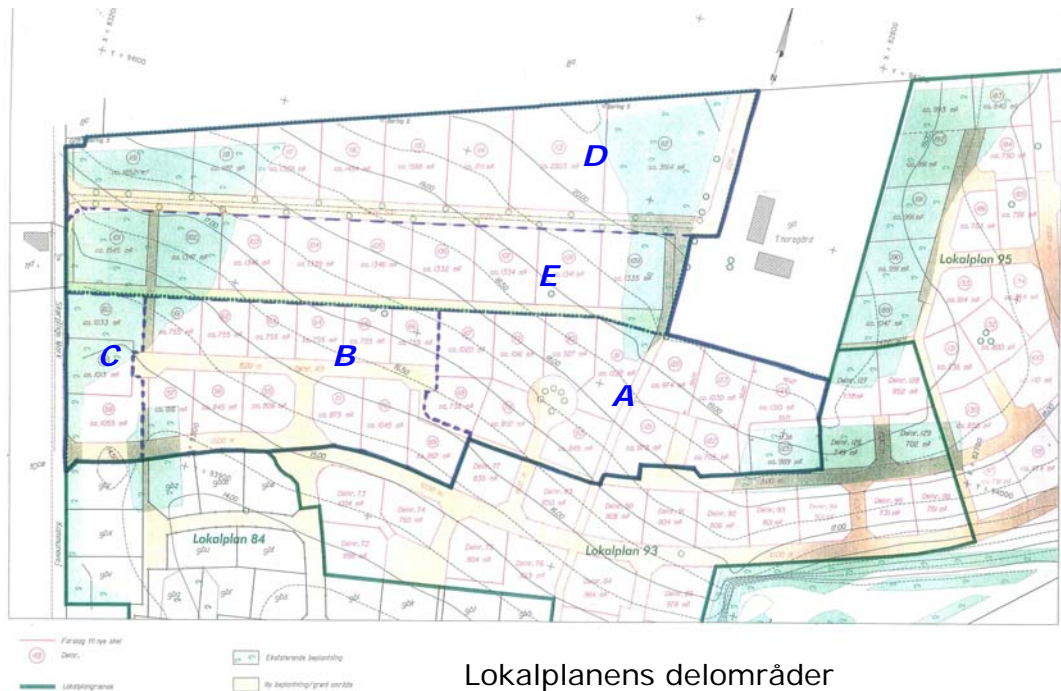
LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål

De overordnede rammer for den fremtidige byudvikling i Rødvig er fastlagt i PLAN 21 06, Stevns Kommuneplan 2006-18, og i Kommuneplantillæg nr. 11.

Lokalplanen rummer ca. 45 grunde. Området er opdelt i delområderne A, B, C, D og E med mulighed for forskellige boligtyper.

Med vedtagelsen af denne lokalplan færdiggøres Thorsgaard-udstykningsen, og der skabes vejadgang til området fra Skørpinge Mark.



Lokalplanens delområder

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et ca. 60.000m² stort område, del af matr.nr. 9 a Skørpinge by, Havnelev, som er beliggende i den nordlige del af Rødvig, og som afgrænses mod vest og nord af landzone, mod syd af lokalplanerne nr. 84 og 93 og mod øst af Lokalplan nr. 95 og gården Thorsgaard.

Den nordlige del af arealet er ved Kommuneplantillæg nr. 11 overført fra Område 4 L1 til Område 2 B3, således at hele arealet er beliggende i Område 2 B3.

Lokalplanområdets omgivelser

Vest for lokalplanområdet løber vejen Skørpinge Mark, som forbinder Rødvig med Skørpinge. På den modsatte side af Skørpinge Mark og nord for planområdet er der landbrugsjord.

Ellers omkranses lokalplanområdet af et lokalplanlagt boligområde, Thorsvænge.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen anviser, at arealet kan anvendes til boligformål, helårsboliger, i form af fritliggende parcelhuse og dobbelthuse, idet sidstnævnte kan placeres i delområderne A og E.

Lokalplanområdet disponeres således:

Område A: parcel/dobelthuse i ét plan, max. 5m højde

Område B: parcelhuse i ét plan, max. 5m højde

Område C: parcelhuse i 1½ plan, max. 8,5m højde

Område D: parcelhuse i 1½ plan, blank mur/pudset/filtset (ikke træ), gerne valmede tage, glaserede tegl efter ansøgning, max. 8,5m højde.

Område E: parcelhuse i ét plan, max. 6m højde, ellers som i D. Den vestligste grund i område E kan opføres i 1½ plan i max. 8,5 m's højde.

Bebyggelse

Område A er som anført tæt-lav bebyggelse i én etage som dobbelthuse eller åben-lav bebyggelse som fritliggende parcelhuse. Højde max. 5m.

Parceller med dobbelthuse skal kunne udstykkes med grundstørrelser på min. 350m².

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 henholdsvis 30 (nye bygningsreglement).

Taghældning 15-30°.

Der skal etableres 2 P-pladser pr. bolig på egen grund.

Område B bebygges med parcelhuse i én etage. Højde max. 5m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 (nye bygningsreglement).

Taghældning 15-30°.

Der skal etableres 2 P-pladser pr. bolig på egen grund.

Område C skal bebygges med parcelhuse i 1½ etage.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 (nye bygningsreglement). Højde max. 8,5m.

Taghældning 45-55°.

Der skal etableres 2 P-pladser pr. bolig på egen grund.

Område D skal bebygges med parcelhuse i 1½ plan, blank mur/pudset/filtset (ikke træ), gerne valmede tage, glaserede tegl efter ansøgning. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 (nye bygningsreglement). Højde max. 8,5m.

Taghældning 45-55°.

Der skal etableres 2 P-pladser pr. bolig på egen grund.

Område E skal bebygges med fritliggende parcelhuse i ét plan, højde max.

6m, ellers som i Område D. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 (nye bygningsreglement). Taghældning 15-30°.

På den vestligste grund i område E kan opføres et fritliggende parcelhus i 1½ plan. Højde max. 8,5m og taghældning 45-55°.

Trafik

Boligområdet trafikbetjenes af stamveje fra Skørpinge Mark (og til dels fra Vemmetoftevej) via Lokalplan nr. 62 og Lokalplan nr. 84. Fra stamvejen udgår boligveje.

Vejene skal udformes for max. kørselshastighed på 40 km/t, reguleret ved rumlefelter, cirkelbump eller kørebaneindsnævninger, idet de udformes således, at færdselsloven § 40 kan bringes i anvendelse.

Boligvejene kan senere omdannes til opholds- og legeområder, såfremt dette sker efter en af grundejerne udarbejdet samlet plan, der godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Udformningen af vejene som opholds- og legeområder kan også ske ved byggemodningen, inden overdragelsen af vejanlægget til grundejerne.

På et vejareal, indrettet som opholds- og legeområde, skal al færdsel ske på de gåendes betingelser, da kørende og gående færdes i samme areal. Kørselshastigheden skal begrænses til max. 15 km/t og kørslen afpasses helt til de aktiviteter, der foregår. Dæmpning af hastighed skal ske ved vejens indretning.

Vejprofiler skal udformes med stærkt hensyn til handicappede.

Stamvej: 6 m bred asfalkørebane med 2m fortov på begge sider. Parkering tillades ikke.

Boligveje: 5 m bred asfalkørebane med 1,5m græsrabatter på begge sider.

Der etableres interne stiforløb, der anknyttes til grønne områder og til stierne i de tilstødende lokalplanområder.

Landskab og beplantning

Området er forholdsvis fladt dog med en svag stigning mod nord. På nedenstående helhedsplan for det samlede, planlagte byudviklingsområde ses, hvordan der i bebyggelsesplanen er taget hensyn til landskabet (højdekurver er indtegnet).



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Eksisterende lokalplaner

Der findes ingen eksisterende lokalplaner for området.

PLAN 21 06 Stevns Kommuneplan 2006-18.

Området er omfattet af Kommuneplantillæg nr. 11 til PLAN 21 06, som har overført lokalplanområdet fra Område 4 L1 til 2 B3.

For dette område gælder følgende bestemmelser:

For område 2 B3 (nord for Vemmetoftevej)

gælder følgende rammer:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner o.lign., samt mindre butikker til områdets daglige forsyning, eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. Ved nybyggeri og omdannelse til dagligvarebutikker må bruttoarealet højst udgøre 200 m².
- c. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 ved åben-lav bebyggelse og 40 ved tæt-lav bebyggelse.
- d. Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 700m² for åben lav bebyggelse (fritliggende enfamiliehuse) og 350m² for tæt lav-/dobbelthusbebyggelse.
- e. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage ved åben-lav og 2 etager ved tæt-lav bebyggelse, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- f. Ved lokalplanlægning skal der tages de nødvendige hensyn til grundvandsbeskyttelsen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med PLAN 21 06.

Regionplan 2005, Fingerplan 2007

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Storstrøms Amts Regionplan 2005. Arealet var medtaget i forslaget til regionplanen men blev efter amtets vurdering af vandindvindingsforholdene udtaget igen.

Den 1. juli 2007 trådte Fingerplan 2007 i kraft. Fingerplanen er et landsplan-direktiv for hovedstadsområdets planlægning og erstatter en del retningslinjer og bestemmelser i de gamle regionplaner.

Stevns ligger i det såkaldte "Øvrige hovedstadsområde", hvorom der bl.a. gælder følgende:

"Kommuneplanlægningen i det øvrige hovedstadsområde skal sikre, at byudvikling er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund."

I bemærkningerne til de enkelte regler bemærkes, at *"der kan forventes at gå flere år, før udlæg af ny byzone i det øvrige hovedstadsområde vil være nødvendigt for at sikre byudvikling af lokal karakter. Generelt vil kun mindre nyudlæg derfor komme på tale i de førstkommende år, og kun mod at der fastlægges rækkefølge."*

"En videreudvikling af reglerne for byudvikling af lokal karakter i det øvrige hovedstadsområde kan ske i dialog mellem staten og de berørte kommuner."

Lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

ANDEN LOVGIVNING

Museerne i Vordingborg

Sydsjællands Museum har tidligere – i 2000 - foretaget undersøgelser af området.

Museumslovens bestemmelser gør, at hvis der ved kommende jordarbejder i forbindelse med byggeri fremkommer arkæologiske levn, kan de kræves udgravet for bygherrens regning. Det kan betyde anlægsstop af påbegyndte jordarbejder, indtil en udgravning er gennemført.

Vandforsyning

Vandforsyningen til området skal ske fra Rødvig Vandværk.

Der skal opstilles det fornødne antal brandhaner efter aftale med Stevns Brandvæsen.

Der er indgået en aftale vedr. Rødvig Vandværks adgang til de tre borerer ved nordskellet af lokalplanområdet og til tilhørende ledninger og kabler.

Grundvandsbeskyttelse

Som følge af lokalplanområdets beliggenhed tæt på Rødvig Vandværks indvindingsboringer skal der ved bebyggelse og anvendelse af området tages de nødvendige hensyn til grundvandsbeskyttelsen.

Rødvig Vandværks og borerernes placering er vist på kortet på næste side.

Vandværket producerer vand til ca. 1400 husstande og en række erhvervs-virksomheder.

Grundvandet strømmer mod borerne fra nord, og selve den nuværende Rødvig by udgør således ikke en trussel mod grundvandet.

Grundet indvindingen er der i nærområdet omkring hver enkelt boring en øget dannelse af grundvand på grund af sænkningstragtens udbredelse, i et område på måske 300 m radius omkring selv boringen.

Vandet indvindes altså også i et område på cirka 300 m syd for borerne.

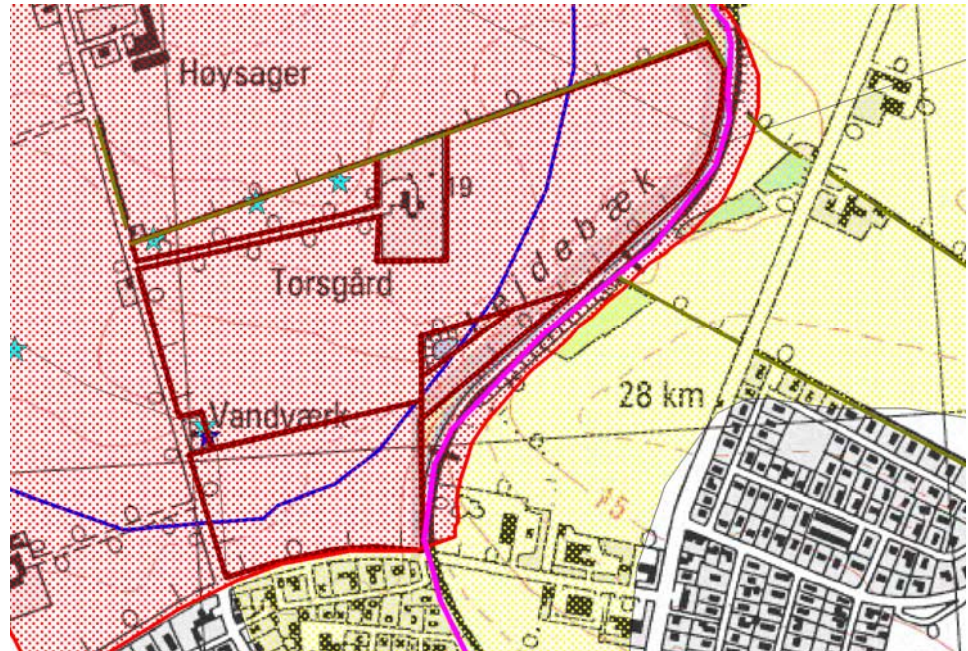
Området var tidligere udtaget af landbrugsdrift som led i en 20 årig MVJ-aftale, men denne ordning ophørte pr. 31. august 2005.

I forbindelse med udarbejdelse og vedtagelse af Lokalplan nr. 84 umiddelbart syd for dette lokalplanområde blev der truffet beslutning om forskellige foranstaltninger for at beskytte grundvandet:

- Særlige overvågninger af boringen ved vandværket og de tre nordlige borerer
- For at beskytte grundvandet i anlægsfasen (byggemodning mv.) skal der træffes foranstaltninger såsom at undgå oplag af forurenende stoffer i nærheden af borerne, ukrudt skal klippes og ikke bekæm-

pes kemisk. I det hele taget skal der oplyses om områdets sårbarhed i forbindelse med byggemodningsarbejdet.

- Når bebyggelsen er etableret, vil grundejerforeningen blive opfordret til at informere om, hvad der kan gøres for at mindske risikoen for forurening.
- Der blev valgt asfaltbelægning til stamvejens fortov bl.a. på grund af, at det giver mulighed for en lettere og mere miljøvenlig ukrudtsbekæmpelse langs vejen.



Stevns Kommune har i sin Lokal Agenda 21-strategi besluttet at udbrede begrænsning i anvendelsen af pesticider m.v. til borgerne gennem oplysning og kampagner.

Foranstaltninger til sikring af drikkevandet

I forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan nr. 84 blev der meddelt påbud til Rødvig Vandværk om forøget overvågning af Rødvig Vandværks boringer, indtil indvindingen flyttes.

I overvågningsprogrammet/moniteringen skal der specifikt analyseres for glyphosat og AMPA, foruden en normal pesticidpakke.

En evt. sag om lukning af boringer vil skulle behandles i henhold til gældende lovgivning.

Såfremt der senere indgås aftale om flytning af Rødvig Vandværks boringer eller de lukkes på grund af forurening, bortfalder påbuddet til Rødvig Vandværk om øget overvågning.

Som supplement til det påbudte overvågningsprogram og til den information, der skal gives til entreprenør og grundejerforeningerne, vil der blive tinglyst en deklaration på alle ejendommene om, at der ikke må benyttes pesticider o.lign. i haver og på andre arealer i lokalplanområdet.

Beskyttelseszonen omkring boringerne på 10x10 m skal indhegnes inden for lokalplanområdet.

Miljøforhold

Den maksimale støjbelastning på indendørs opholdsarealer må ikke overstige 30 dB(A) og på de primære udendørsarealer må den ikke overstige 55 dB(A).

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen. Realisering af lokalplanen med boligbebyggelse er vurderet til at have en minimal visuel påvirkning af omgivelserne, da lokalplanområdet ligger bag Rødvig by og bag bebyggelsen i de nærliggende lokalplanområder.

Spildevandsplan

Området separatkloakeres og tilsluttes det offentlige kloakledningsnet under Rødvig Renseanlæg. Ny bebyggelse skal tilsluttes kloakledningsanlægget både for spildevand og regnvand.

Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, herunder evt. søges om ny udledningstilladelse til Rødvig renseanlæg, og såfremt der etableres ny regnvandsudledning til Lejdebækken, skal der ansøges om udledningstilladelse hertil.

På grund af lokalplanområdets beliggenhed tæt ved Rødvig vandværks boringer skal kloakering udføres i overensstemmelse med bestemmelserne i DS 442, således at ledninger og brønde i såvel det fælles kloakanlæg som i kloakanlæggene på de private parceller tilfredsstiller skærpet kontrolniveau i DIF's norm for tæthed af afløbssystemer i jord (DS 455).

På grund af lokalplanområdets beliggenhed tæt ved Rødvig Vandværks indvindingsboringer kan der ikke tillades indrettet faskiner til regnvandsafledning.

Da det har vist sig at være nødvendigt at forsinke afledningen af regnvand i området, vil der blive etableret et underjordisk sparebassin i delområde B, nærmere bestemt på parcel nr. 71. Parcellen vil forblive ubebygget, og kloakforsyningen vil stå for vedligeholdelsen (græsslåning m.v.). Placeringen ses herunder.



Varmeplan

Lokalplanområdet indgår i Stevns Kommunes varmeplan som naturgasområde. Ny bebyggelse kræves tilsluttet naturgasnettet inden ibrugtagning. Der kan dog meddeles dispensation for tilslutningspligten, såfremt en vis del af boligens energiforbrug dækkes af alternative/vedvarende energikilder, eller såfremt øvrige foranstaltninger medfører et lavere energibehov end "normalt". Dispensation meddeles af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

Der skal meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelsen opføres som lavenergihus. Ved lavenergihus forstås enfamiliehus, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i afsnit 5.3 i Tillæg 9 til Bygningsreglement for småhuse 1998.

Der skal ikke ske orientering af naboer og andre forud for dispensationen.

Der gøres opmærksom på, at det i henhold til olietankbekendtgørelsen ikke er tilladt at opsætte/nedgrave olietanke indenfor en radius af 50m fra boringerne. Dette indebærer, at der ikke kan anvendes oliefyr til boligopvarmning i dette område.

På grund af lokalplanområdets beliggenhed tæt ved Rødvig Vandværks indvindingsboringer kan der ikke gives tilladelse til jordvarmeanlæg i området.

Landbrugspligt

Der er i dag landbrugspligt på det område, del af matr. nr. 9a Skørpinge By, Havnelev, som omfattes af lokalplanen. Det forudsættes, at landbrugspligten på denne del af matriklen ophæves.

Der skal gives tilladelse til ophævelse af landbrugspligten, før arealet kan anvendes til byudvikling.

Jordforurening

Hvis der konstateres jordforurening under bygge- eller jordarbejdet, skal arbejdet standses og kommunen underrettes, jf. Lov om forurennet jord.

Miljøforhold/Lokal Agenda 21

Ved FN's konference i Rio i 1992 underskrev Danmark sammen med 176 andre lande et dokument, der forpligter landene til at sætte miljøet på dagsordenen (agenda) for det 21. århundrede, og til at arbejde for en bæredygtig udvikling til gavn for jordkloden og livet på den, også på lang sigt.

Stevns Kommune ønsker at bidrage til den globale udvikling ved at støtte aktiviteter der kan fremme:

- helhedssyn og tværsektoriel tænkning
- aktiv borgerdeltagelse
- kredsløbstankegang
- inddragelse af globale hensyn
- styrkelsen af det langsigtede perspektiv.

Stevns Kommune ønsker det bæredygtige byggeri fremmet, herunder skal økologisk byggeri, alternative isoleringsmetoder, økologisk produktudvikling og miljørigtig projektering støttes.

Der skal sikres mulighed for – ved ny lokalplanlægning – at der kan opføres boliger med alternative energiformer, herunder solvarme-/solenergianlæg, i naturgasområder.

Regnvandsopsamling (forberedelse til regnvandsanvendelse i bygningen), vandbesparelser, passiv og aktiv solvarme, isolering, naturlig ventilation, evt. fælles fleksibel opvarmning, byggematerialer, malingstyper, fælles faciliteter (vaskemaskiner, festlokaler, overnatningsmuligheder, fællesspisning) kan nævnes som elementer i en bæredygtig bebyggelse.

Der henvises til "BYGGE PANEL", Handlingsplan for bæredygtig udvikling i den danske byggesektor, marts 2001.

Stevns Kommune er gerne behjælpelig med råd og oplysninger om energi, ressourcer, materialer, affaldshåndtering og teknik, der kan fremme en bedre økologisk balance i bosætningen og bebyggelsen.

Miljøvurdering

Ifølge Lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer er nærværende lokalplan i kommuneplanens rammeområde 2 B3 blevet screenet, og der er udarbejdet en miljøvurdering. Se Bilag 4.

Det vurderes, at der er risiko for en mulig væsentlig påvirkning af miljøet, idet der er risiko for en forurening af grundvandet.

Ved udnyttelse af lokalplanområdet til helårsboliger vil der være risiko for følgende grundvandstruende forhold:

- Koncentreret anvendelse af gødning til havebrug
- Koncentreret anvendelse af sprøjtemidler m.v. til bekæmpelse af ukrudt m.m.
- Små men hyppige punktforureninger fra olie- og benzinspild og uheld med kemikalier
- Mindre grundvandsdannelse p.g.a. befæstede arealer

Sammenfattende redegørelse

Miljøvurderingen blev offentliggjort sammen med forslaget til lokalplanen og har været i høring i 8 uger.

Under redegørelsens afsnit om Spildevandsplanlægning, Grundvandsbeskyttelse og Foranstaltninger til sikring af drikkevandet, side 7, 8 og 9, er det beskrevet, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, og hvordan de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning.

Det er ligeledes beskrevet, hvordan overvågningen skal foregå.

Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet.

Matr. nr. 9a Skørpinge by, Havnelev

Nr.	Lyst		
001	25.07.1905	Dok vedlægger ejend navnet Thorsgaard 903737	
002	31.01.1972		
		Dok om forsynings-/og afløbsledninger mv 655	Aktnr: N 563
003	24.09.1981		
		Dok om vilkår for rettigheden til 11227 undergrundens udnyttelse mv,	Aktnr: C 266
004	04.11.1982		
		Dok om vandboring mv, Prioritet forud for 11995 pantegæld	Aktnr: A 69
005	07.05.2002		
		Dok om forbud mod opførelse af vindmøller mv 8199	Aktnr: N 563

Stevns Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 105 Thorsgaard IV Nordvest Rødvig

I henhold til lov om planlægning, fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- 1 at etablere et attraktivt boligområde med et varieret udbud af både byggegrunde og boligtyper, og
- 2 at fremme et godt boligmiljø.

2. Områdeafgrænsning og zonestatus

- 1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr. nr. 9a Skørpinge by, Havnelev og de parceller, som udstykkes herfra efter den 18. september 2007.
- 2 Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealet fra landzone til byzone.

3. Områdets anvendelse

Bestemmelser for delområde A

Delområde A må kun anvendes til boligformål, helårsbeboelse, i form af dobbelthuse eller fritliggende parcelhuse i én etage.

Bestemmelser for delområde B

Delområde B må kun anvendes til boligformål, helårsbeboelse, i form af fritliggende parcelhuse i én etage. Der kan etableres et underjordisk sparebassin på parcel nr. 71.

Bestemmelser for delområde C

Delområde C må kun anvendes til boligformål, helårsbeboelse, i form af fritliggende parcelhuse i 1½ etage.

Bestemmelser for Område D

Delområde D må kun anvendes til boligformål, helårsbeboelse, i form af fritliggende parcelhuse i 1½ etage.

Bestemmelser for Område E

Delområde E må kun anvendes til boligformål, helårsbeboelse, i form af fritliggende parcelhuse i én etage. På den vestligste grund i område E kan opføres et fritliggende parcelhus i 1½ plan.

Generelt

Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer o.lign. til områdets forsyning. Bygningen må max. udgøre 10 m² og ikke være højere end 2 m over terræn. Grundstørrelsen skal begrænses mest muligt. Udformning, materialevalg og placering skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Inden for boligområdet må udføres erhverv, som er foreneligt med områdets karakter af boligområde, såsom liberalt erhverv, som ikke ved støj, skiltning, udseende, parkering eller på anden måde bryder med områdets anvendelse.

4. Områdets udstykning

- 1 Udstykninger skal ske i henhold til den på Kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 2 Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 700m² for åben lav bebyggelse og min. 350m² for dobbelthuse.
- 3 Opdelingen i delområder er vist på kortbilag 2.
- 4 Den enkelte parcel i Område D må ikke udstykkes yderligere.

5. Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelser for delområde A

- 1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 ved dobbelthusbebyggelse og 30 ved parcelhusbebyggelse.
- 2 Beboelseshuse skal opføres med sadeltag. Afvalmede gavle tillades.
- 3 Bygninger må højst opføres med én etage. Bygningshøjden må ikke overstige 5m. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15 og 30°.
- 4 Overkant stuegulv må ikke ligge højere end 50 cm over niveauplan på den enkelte grund.
- 5 Beboelseshuse skal gives en afstand til vejskel på mindst 2,5 m og mindst 5 m til det naboskel, der ligger nærmest overkørslen. Garager, udhuse og lignende skal gives en afstand til skel på mindst 1 m, dog mindst 5 m til skel mod boligvej.
- 6 Såfremt carport/garage integreres i beboelseshuset, skal afstanden fra hus til naboskel være mindst 2,5 m og fra hus til vejskel mindst 5m (plads til en bil) se Kortbilag 3.
- 7 Beboelseshuse skal placeres vinkelret på eller parallelt med det naboskel, der ligger nærmest overkørslen.

Bestemmelser for delområde B

- 8 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- 9 Beboelseshuse skal opføres med sadeltag. Afvalmede gavle tillades.
- 10 Bygninger må højst opføres med én etage. Bygningshøjden må ikke overstige 5m, og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15 og 30°.
- 11 Overkant stuegulv må ikke ligge højere end 50 cm over niveauplan på den enkelte grund.

- 12 Beboelseshuse skal gives en afstand til vejskel på mindst 2,5 m og mindst 5 m til det naboskel, der ligger nærmest overkørslen. Garager, udhuse og lignende skal gives en afstand til skel på mindst 1 m, dog mindst 5 m til skel mod boligvej.
- 13 Såfremt carport/garage integreres i beboelseshuset, skal afstanden fra hus til naboskel være mindst 2,5 m og fra hus til vejskel mindst 5m (plads til en bil) se Kortbilag 3.
- 14 Beboelseshuse skal placeres vinkelret på eller parallelt med det naboskel, der ligger nærmest overkørslen.

Bestemmelser for delområde C

- 15 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- 16 Beboelseshuse skal opføres med sadeltag. Afvalmede gavle tillades.
- 17 Beboelsen skal opføres med 1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45 og 55°.
- 18 Overkant stuegulv må ikke ligge højere end 50 cm over niveauplan på den enkelte grund.
- 19 Beboelseshuse skal gives en afstand til vejskel på mindst 2,5 m. Garager, udhuse og lignende skal gives en afstand til skel på mindst 1 m, dog mindst 5 m til skel mod boligvej.
- 20 Såfremt carport/garage integreres i beboelseshuset, skal afstanden fra hus til naboskel være mindst 2,5 m og fra hus til vejskel mindst 5m (plads til en bil) se Kortbilag 3.
- 21 Beboelseshuse skal placeres vinkelret på eller parallelt med det naboskel, der ligger nærmest overkørslen.

Bestemmelser for delområde D

- 22 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- 23 Beboelseshuse skal opføres med sadeltag. Afvalmede gavle tillades.
- 24 Beboelsen skal opføres med 1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5m, og tagets vinkel med den vandrette plan skal være mellem 45 og 55°.
- 25 Overkant stuegulv må ikke ligge højere end 50cm over niveauplan på den enkelte grund.
- 26 Beboelseshuse skal gives en afstand til vejskel på mindst 2,5 m. Garager, udhuse og lignende skal gives en afstand til skel på mindst 1 m, dog mindst 5m til skel mod boligvej.
- 27 Såfremt carport/garage integreres i beboelseshuset, skal afstanden fra hus til naboskel være mindst 2,5 m og fra hus til vejskel mindst 5 m (plads til en bil) se Kortbilag 3.
- 28 Beboelseshuse skal placeres vinkelret på eller parallelt med det naboskel, der ligger nærmest overkørslen.

- 29 Bygninger med en højde mellem 5 og 8,5m må højst opføres med en længde på halvdelen af grundens længde (langs adgangsvejen mellem områderne D og E). Øvrige bygninger langs denne adgangsvej må ikke overstige en højde på 5m.
- 30 Ved de tre boringer etablerer Rødvig Vandværk en indhegnet fredningszone i en radius på 10m fra boringerne. Der henvises til deklaration nr. 004. Der henvises endvidere til aftale om adgang for Rødvig Vandværk til boringer og tilhørende ledninger og kabler.

Bestemmelser for Område E

- 31 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- 32 Beboelseshuse skal opføres med sadeltag. Afvalmede gavle tillades.
- 33 Bygninger må højst opføres med én etage. Bygningshøjden må ikke overstige 5m, og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15 og 30°. På den vestligste grund i delområdet må beboelsen dog opføres med 1½ etage med max. Højde på 8,5m.
- 34 Overkant stuegulv må ikke ligge højere end 50cm over niveauplan på den enkelte grund.
- 35 Beboelseshuse skal gives en afstand til vejskel på mindst 2,5 m. Garager, udhuse og lignende skal gives en afstand til skel på mindst 1 m, dog mindst 5 m til skel mod boligvej.
- 36 Såfremt carport/garage integreres i beboelseshuset, skal afstanden fra hus til naboskel være mindst 2,5 m og fra hus til vejskel mindst 5m (plads til en bil) se Kortbilag 3.
- 37 Beboelseshuse skal placeres vinkelret på eller parallelt med det naboskel, der ligger nærmest overkørslen.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 1 Ny bebyggelse skal gives en udformning i harmoni med den omgivende bebyggelse med hensyn til facaderytme, højde, materiale og taghældning, i henhold til Byggelovens § 6D.
- 2 Udvendige bygningssider og mure skal fremstå som blank mur, pudset mur eller i træ. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer, f.eks. træ eller metal. I områderne D og E må dog ikke opføres træhuse.

Farver skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. En bygningskrop skal farvemæssigt fremstå som ét hus.

- 3 Tage på boliger skal udføres med en taghældning på 15-30°. Boliger i 1½ plan kan opføres med en taghældning op til 55°. På tagene skal anvendes tegl eller betontagsten i vingefacon eller eternitskifer, i farverne rød, gul, brun eller sort.

Der må ikke benyttes blanke eller reflekterende tagmaterialer. I område D kan glaserede tegl dog tillades som tagbeklædning på huse, der er udført i 1½ plan med halvvalm (og med kviste) efter Kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

- 4 Vinduer skal udføres i træ men kan etableres med udvendig klimaskærm af aluminium.
- 5 Ønskes en tagflade eventuelt udført til energibesparende foranstaltninger (solfangere og lignende) skal Kommunalbestyrelsens godkendelse indhentes i hvert enkelt tilfælde.
- 6 Ingen former for skiltning og reklamering må finde sted uden Kommunalbestyrelsen godkendelse.

7. Ubebyggede arealer

1. Ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes således, at de efter Kommunalbestyrelsens skøn har et ordentligt udseende.
2. Ubebyggede byggegrunde skal minimum 2 gange årligt klippes ifølge regler for vedligeholdelse af vedvarende brakjord.
3. I delområde B etableres et underjordisk sparebassin på parcel nr. 71. Parcellen vil forblive ubebygget.
4. Der må ikke forefindes oplag, der kan være grundvandstruende.
5. Hegn mellem naboer, mod fællesarealer, vej og sti skal etableres som levende hækbepantning med en max. højde på 1,80 m. Hegn mellem naboer plantes i skel. Hegn mod fællesarealer, vej og sti plantes på egen grund mindst 40 cm fra skel. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn med en max. højde på 1,40 m. Udgifterne til hækbepantning afholdes af grundejerne.
6. Syd for område E op til områderne A, B og C er der etableret et ca. 5m bredt beplantningsbælte. Beplantningen må max. nå en højde på 8,5m. Plantebæltet vedligeholdes af grundejerne i Områderne D og E.
7. Mellem dobbelthuse kan hegn i skel udføres i træ, som plankeværk/stakit.
8. Terrænforskelle skal optages som naturlige hældninger på grunde og langs veje. Reguleringer på mere end +/- 0,5m skal godkendes af bygningsmyndigheden.
9. Oplag af fritidsbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted

8. Vej-, sti og parkeringsforhold

1. Vejadgangen til lokalplanområdet sker dels fra Skørpinge Mark og dels fra Vemmetoftevej.
2. Der udlægges arealer til veje og stier med en beliggenhed, som angivet på Kortbilag 1.
3. Stam- og boligveje udlægges som private fællesveje.
4. Stamvejene er facadeløse bortset fra vejen mellem områderne D og E. Fra stamvejene løber der boligveje ind i de enkelte områder, se kortbilag 2.
5. Stamveje udlægges i en bredde på 10m med min. 6m befæstet kørebane. Mellem områderne D og E anvendes eksisterende vej, der er udlagt i en bredde på 12m. Der anlægges nødvendige vigepladser.

6. Boligveje udlægges i en bredde på 8m med min. 5m befæstet kørebane.
7. Der skal etableres min. 2 p-pladser pr. bolig ved parcelhus/dobbelthus på egen grund.
8. Detailprojekt for vejene skal godkendes af Stevns Kommune som vejmyndighed før anlæg og ibrugtagen af disse.
9. Natparkering af køretøjer med over 3500kg totalvægt må ikke finde sted inden for lokalplanområdet fra kl. 17.00 til 8.00.
10. § 40-veje.
Vejene skal udformes for max. kørselshastighed på 40 km/t, reguleret ved rumlefelter eller kørebaneindsnævninger, idet de udformes således, at færdselsloven § 40 kan bringes i anvendelse.
11. Boligvejene kan senere omdannes til opholds- og legeområder, såfremt dette sker efter en af grundejerne udarbejdet samlet plan, der godkendes af Kommunalbestyrelsen.
12. Udformningen af vejene som opholds- og legeområder kan også ske ved byggemodningen.
13. Stier anlægges i en bredde på 3m med fast belægning.
14. Detailprojekt for de private fællesveje og stierne skal godkendes af Stevns Kommune som vejmyndighed i henhold til Privatvejsloven før anlæg og ibrugtagen af disse.

9. Tekniske anlæg

1. El-ledninger, herunder ledninger til belysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal etableres som jordkabler.
2. Der må ikke opføres udvendige antenneanlæg. Der kan dog opsættes mindre digitale antenner efter tilladelse fra Kommunalbestyrelsen v/Teknik & Miljø.
3. Belysning skal etableres som parklamper. Belysning af vejarealer m.v. skal inden etablering godkendes af Kommunalbestyrelsen v/Teknik & Miljø.

10. Miljø

1. Bebyggelse skal opføres således, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis for opholdsrum.
2. Støjniveauet ved primære udendørs opholdsarealer, som trafikstøj påfører bebyggelsen, må ikke overstige 55 dB(A) på døgnbasis.

11. Grundejerforening

1. Grundejerne skal være medlemmer af Grundejerforeningen Thorsvænge, Rødvig. Denne pligt gælder ikke for grundejerne i områderne D og E, som sammen med ejeren af bygningsparcellen af Thorsgaard opretter egen grundejerforening.

- 2 Grundejerforeningen Thorsvænge, Rødvig, skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, beplantninger samt øvrige fællesarealer og -anlæg. Områderne D og E er undtaget herfra.

Drift og vedligeholdelse af veje, stier, beplantninger samt øvrige fællesarealer i områderne D og E forestås af grundejerforeningen for disse områder og bygningsparcellen af Thorsgaard.

12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 1 Forinden ny bebyggelse i området igangsættes, skal Museerne i Vordingborg kontaktes med henblik på eventuel udgravning i arkæologiske interesseområder.
- 2 Ny bebyggelse inden for området må ikke tages i brug, før bebyggelsens installationer til opvarmning er tilsluttet distributionsnettet for naturgas.
- 3 Forinden ny bebyggelse tages i brug, skal der ske tilslutning til henholdsvis Rødvig Vandværk og det offentlige kloaksystem.
- 4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er udlagt GAB (5 cm) på vejene – både adgangsvejen og boligvejene. Senest 2 år efter udlægning af GAB skal vejene oprettes, og der skal udlægges slidlag (2 cm).
- 5 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret belysning i form af parklamper langs vejene. Der skal benyttes lamper/armaturer af typen Kokkola 80W/126W HME. Opstillingsplan og armaturer skal godkendes af Stevns Kommune.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Der ophæves ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter

15. Lokalplanens retsvirkninger

Endelige retsvirkninger

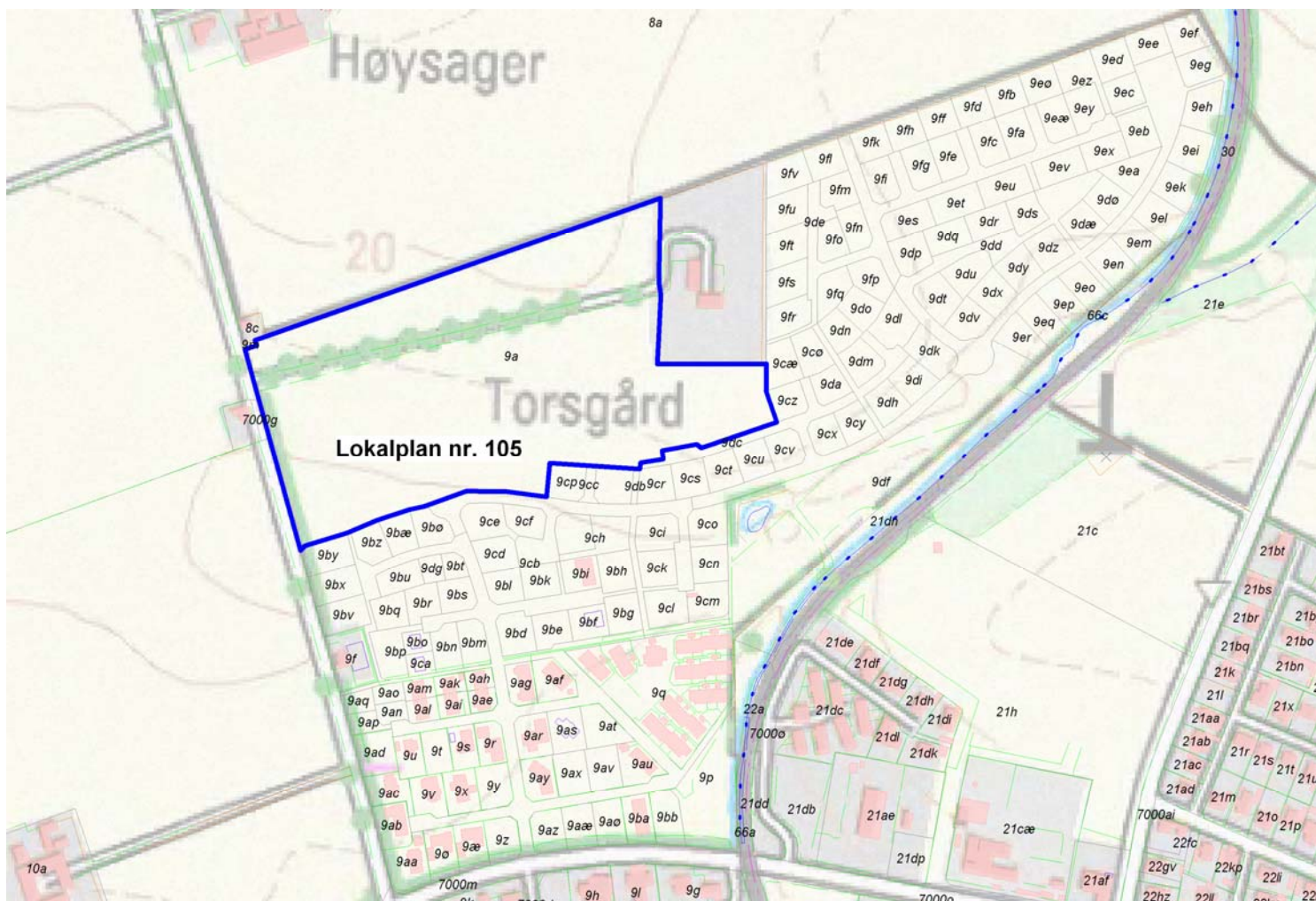
- 1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen kan ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 4 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.
- 5 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

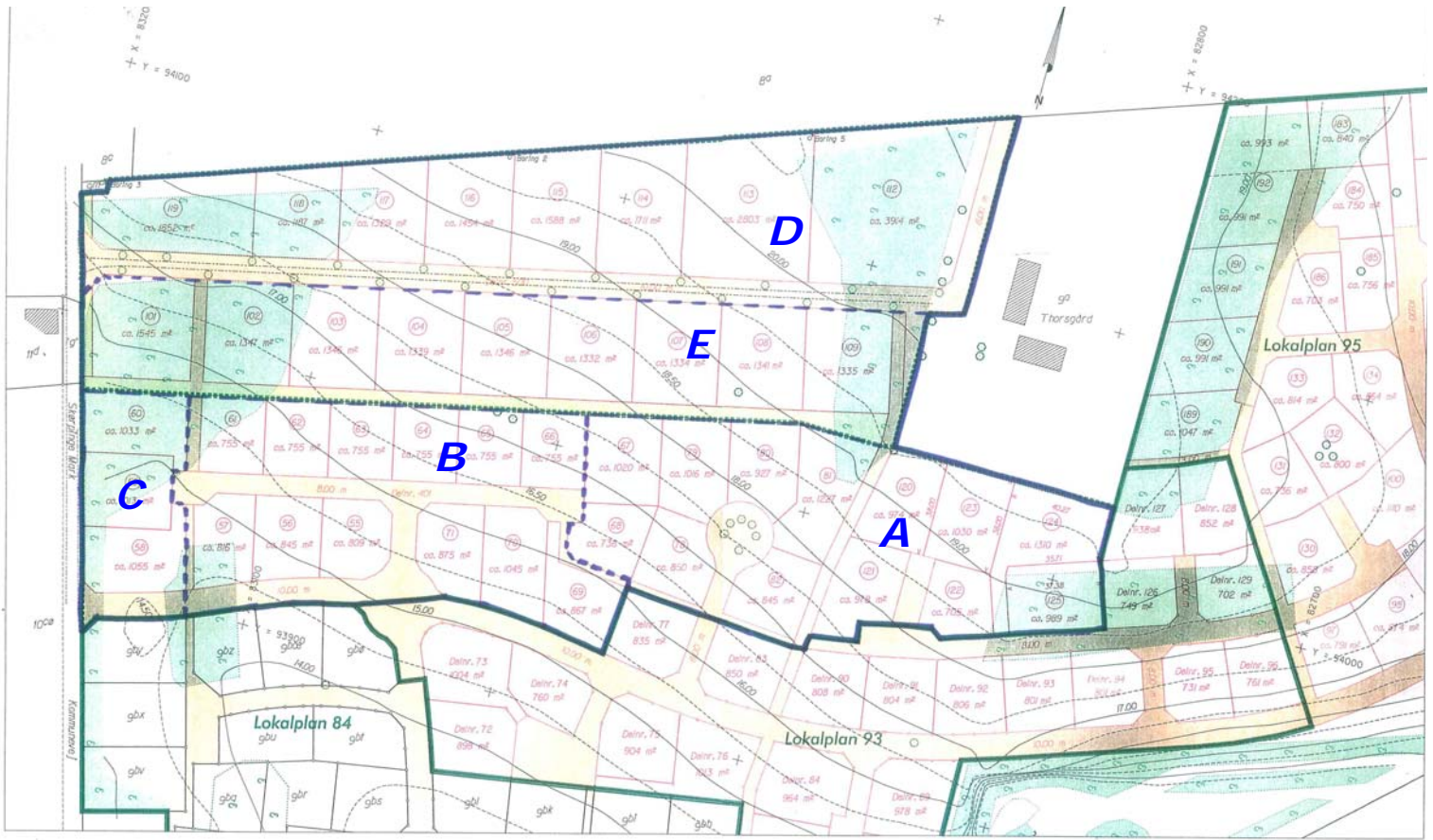
Lokalplan nr. 105 blev endeligt vedtaget af Stevns Kommunalbestyrelse på mødet den 28. februar 2008.

Poul Arne Nielsen /
Borgmester

Per Røner
Kommunaldirektør

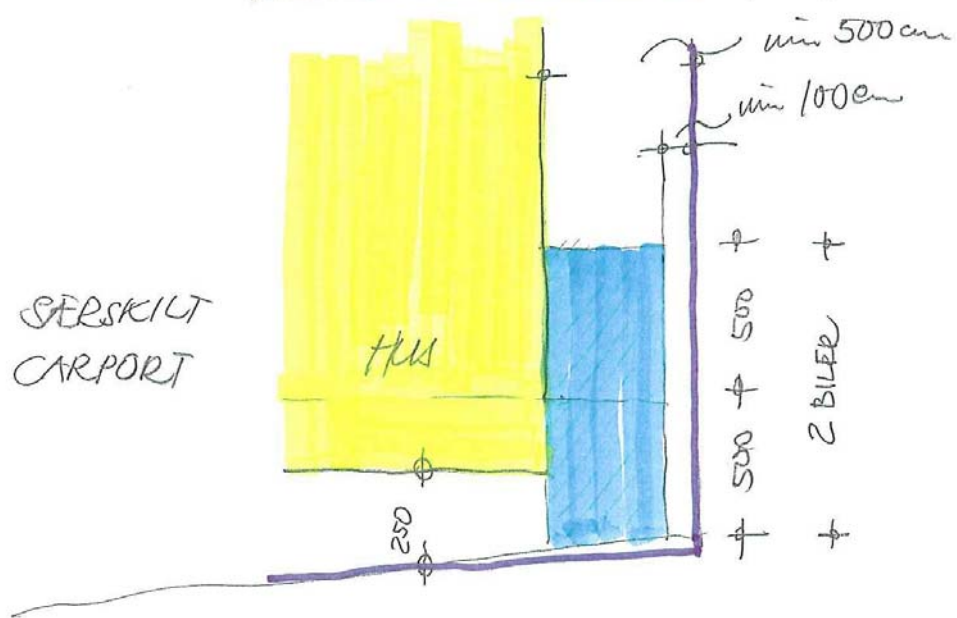
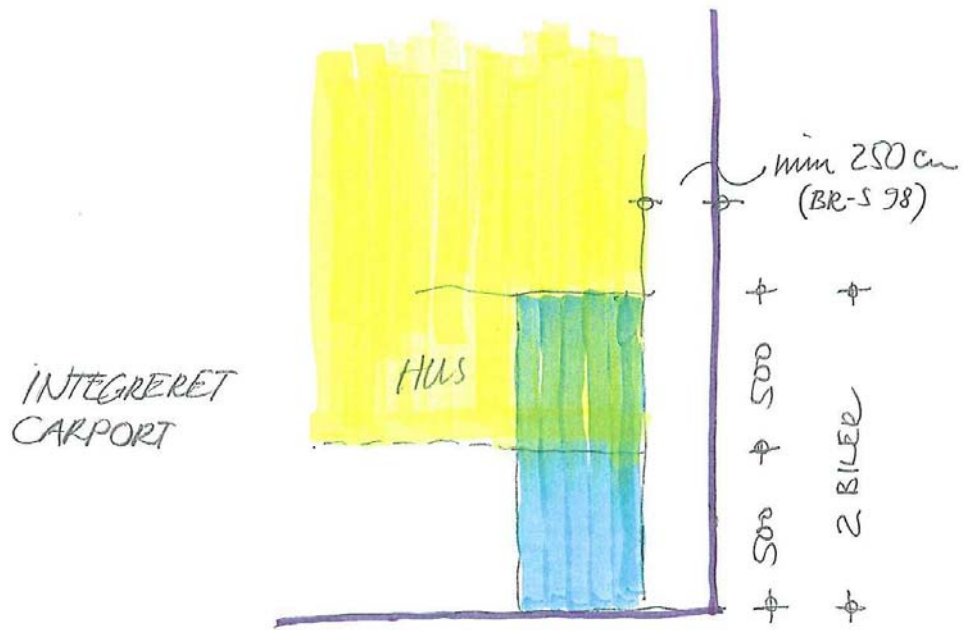


Lokalplan nr. 105
Kortbilag 1
Lokalplanområdet



- 101 Forslag til nye skel
- 102 Deltir.
- Eksisterende beplantning
- Ny beplantning/græst område
- Lokalplangrænse

Lokalplan nr. 105
 Kortbilag 2
 Delområder og vejle-
 dende udstykningsplan



Lokalplan nr. 105
 Kortbilag 3
 Princip, integreret carport



Lokalplan nr. 105
Bilag 4
Miljøvurdering/-screening

Notat

Dato
26. september 2007

Skrevet af
Anni Juul Jørgensen

Journal nr.
07/1052

Stevns Kommune
Postboks 83
4660 Store Heddinge

www.stevns.dk

Miljøvurdering af lokalplan nr. 105 Thorsgård

På baggrund af miljøscreeningen af lokalplan nr. 105 er det vurderet at grundvandsforholdene og risikoen for forurening af grundvandet skal undersøges nærmere. Lokalplanområdet ligger i kildepladszonen for Rødvig vandværk og vandværket har deres tre vigtigste borer i det nordlige skel af lokalplanen.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 84 er udarbejdet en miljørapport som beskriver de forholdsregler der skal tages i forhold til at beskytte borerne mod forurening.ⁱ De forhold der er beskrevet i denne miljørapport er ligeledes gældende for det nye lokalplanområde, men mere skærpet, da borerne er en del af lokalplanområdet. Der skal arbejdes på at finde en anden kildeplads for Rødvig vandværk.

Vandværkets borer overvåges for pesticider herunder glyphosat og AMPA. Glyphosat er det aktive stof i Round Up og AMPA er nedbrydningsproduktet af glyphosat. Overvågningen skal fortsætte indtil borerne er flyttet. Beskyttelseszonen omkring borerne på 10x10 m bør markeres i terrænet med en indhegning.

I miljørapporten fra lokalplan nr. 84 er det nævnt at privat regnvandsafledning via faskiner kun kan tillades for de ejendomme, der ligger mere end 150 m fra borerne. Det betyder, for lokalplanområdet nr. 105 kan der ikke tillades faskiner til regnvandsafledning.

I lokalplan området kan der ikke gives tilladelse til jordvarmeanlæg på grund af den korte afstand til Rødvig Vandværks borer. Der skal være mindst 300 m til nærmeste almene vandforsyningsboring og 50m til ikke almene vandforsyningsboring.

Teknik & Miljø

Hovedgaden 46
4652 Hårlev

Telefon: +45 56 57 57 57
Fax: +45 56 57 57 59

E-mail: teknil@stevns.dk

Åbningstider

Mandag-tirsdag: 9:30-15:00
Onsdag: Lukket
Torsdag: 9:30-17:30
Fredag: 9:30-12:00

ⁱ Lokalplan nr. 84

Miljørapport

1. Planens indhold, hovedformål og forhold til anden planlægning (fremgår allerede)
2. Relevante miljøpåvirkninger og alternativer
3. Foranstaltninger for at undgå, begrænse eller opveje de behandlede miljøpåvirkninger
4. Foranstaltninger til overvågning
5. En kort sammenfattende vurdering.

NB: Miljørapporten beskæftiger sig kun med faren for grundvandsforurening.

ad 1. Planens indhold, hovedformål og forhold til anden planlægning

Der henvises til Tekst fra Redegørelsen i forslaget til Lokalplan nr. 84.

ad 2. Relevante miljøpåvirkninger og alternativer

Lokalplanområdet er beliggende i Stevns Kommuneplans område 2 B3 i det nordlige Rødvig.

Som det kan ses på side 9, er området beliggende inden for et udpeget særligt drikkevandsområde, indvindingsoplandet for Rødvig vandværk, og SFL-område.

Rødvig Vandværk har sine indvindingsboringer i umiddelbar nærhed, heraf ligger en boring (ved vandværket) ved skellet mellem vandværksgrunden og lokalplanområdet, medens der ligger tre ved nordskellet af ejendommen Thorsgaard og en enkelt på marken vest for lokalplanområdet.

Området er i dag udtaget af landbrugsdrift som led i en 20 årig MVJ-aftale.

Ved en udnyttelse af området til 23 helårsboliger vil der være risiko for følgende grundvandstruende forhold:

- koncentreret anvendelse af gødning til havebrug
- koncentreret anvendelse af sprøjtemidler m.v. til bekæmpelse af ukrudt m.m.



- små men hyppige punktfureninger fra olie- og benzinspild og uheld med kemikalier
- mindre grundvandsdannelse p.g.a. befæstede arealer (har kun betydning inden for ca. 300 m fra borerne)

Grundvandsstrømningen er fra nord til syd, men Storstrøms Amt anbefaler generelt en afstand fra potentielle forureningskilder til indvindingsboringer for vandværker på 300 m – rundt om borerne.

Alternativer:

0-alternativet vil betyde, at der ikke bliver bygget helårsboliger på arealet. Når den 20-årige MVJ-aftale udløber om ca. 15-16 år, kan arealet igen tages i anvendelse som landbrugsjord med hvad det indebærer af fladebelastning med gødning og sprøjtemidler.

Der vil blive dannet større mængder grundvand på arealet.

Et andet alternativ er en løsning, hvor borerne flyttes, inden arealet tages i brug til byudvikling.

ad 3. Foranstaltninger for at undgå, begrænse eller opveje de behandlede miljøpåvirkninger

For boringen ved vandværket er det nødvendigt at foretage særlige foranstaltninger.

Storstrøms Amt anbefaler en særlig overvågning af boringen, så en evt. forurening hurtigt kan opdages og boringen lukkes.

En anden mulighed er at lukke boringen med det samme og erstatte den med en øget oppumpning fra de øvrige borer.

For at beskytte grundvandet i anlægsfasen (byggemodning mv.) skal der træffes foranstaltninger såsom at undgå oplag af forurenende stoffer i nærheden af borerne, ukrudt skal klippes og ikke bekæmpes kemisk. I det hele taget skal der oplyses om områdets sårbarhed i forbindelse med byggemodningsarbejdet.

Når bebyggelsen er etableret, vil grundejerforeningen blive opfordret til at informere om, hvad der kan gøres for at mindske risikoen for forurening.

Den 1. november 1999 ophørte den kommunale anvendelse af pesticider totalt bortset fra til bekæmpelse af bjørneklo.

Stevns Kommune har i sin LA 21-strategi besluttet at udbrede begrænsning i anvendelsen af pesticider m.v. til borgerne gennem oplysning og kampagner.



Det kan oplyses, at der er valgt asfaltbelægning til stamvejens fortov bl.a. på grund af, at det giver mulighed for en lettere og mere miljøvenlig ukrudtsbekæmpelse langs vejen.

For så vidt angår de tre nordlige boringer, er det Stevns Kommunes holdning, at de på længere sigt bør nedlægges og erstattes af nye, idet den udarbejdede masterplan for Thorsgaard ønskes fastholdt som den langsigtede plan for byudviklingen Rødvig Nord.

Da rammeområde 2 B3 og dermed lokalplanområdet ligger tættere på de tre nordlige boringer end anbefalet af Storstrøms Amt, foreslås det, at arbejdet med flytning af boringerne påbegyndes allerede nu, hvorved det sikres, at det på længere sigt bliver muligt at følge den udarbejdede masterplan for byudviklingen.

Indtil boringerne og derved indvindingen til Rødvig Vandværk er flyttet, skal der ske forøget overvågning af vandkvaliteten i disse boringer.

Spildevandsafledning

Området separatkloakeres og tilsluttes det offentlige kloakledningsnet under Rødvig Renseanlæg. Ny bebyggelse skal tilsluttes kloakledningsanlægget. Privat regnvandsafledning via faskiner tillades kun for de ejendomme, der ligger i en større afstand end 150 m fra Rødvig Vandværks boringer. Øvrig regnvandsafledning og vejafvanding skal ske til Lejdebækken.

ad 4. Foranstaltninger til overvågning

Som omtalt ovenfor skal der ske forøget overvågning af Rødvig Vandværks boringer, indtil indvindingen flyttes.

I overvågningsprogrammet/moniteringen skal der specifikt analyseres for glyphosat og AMPA, foruden en normal pesticidpakke.

I de tre nordlige boringer skal der også monitoreres for pesticider – derunder glyphosat og AMPA.

Hvorvidt det er muligt at flytte boringerne må i første omgang afklares mellem kommune og vandværk. Hvis det bliver en reel mulighed vil der skulle ske en konkret vurdering af mulige boresteder, hvor amtet skal give den endelige tilladelse.

Lertykkelsen nord for boringerne tynder ud, hvorfor der ikke umiddelbart kan peges på et egnet borested, men det er muligt at en nærmere undersøgelse kan vise muligheder i den retning.

En flytning af vandværkets 4 boringer, kræver en tilbagekaldelse af den gældende indvindingstilladelse, og dette kan ikke ske uden erstatning, jvf. vandforsyningslovens § 32. Omkostningerne kan vurderes til at være i størrelsesordenen 2 mio. kr. (estimeret af Storstrøms Amt).

ad 5. Sammenfattende vurdering



På grund af Rødvigs beliggenhed tæt ved kysten – i kystnærhedszonen – er der begrænsede muligheder for byudvikling, idet arealer til nye helårsboliger kun kan udlægges bag byen – mod nord.

Det vil derfor være af afgørende betydning for byens og dermed for kommunens udviklingsmuligheder, at der allerede nu tages fat på at løse opgaven med at sikre en god og pålidelig vandforsyning til Rødvig og omegn.

Rødvig Vandværks borerer blokerer i dag for en hensigtsmæssig udvikling af Rødvig.

Der skal derfor tages særlige hensyn ved udnyttelse af lokalplanområdet til helårsboliger, kombineret med et særligt og udvidet overvågningsprogram for 4 af vandværkets borerer.

På længere sigt skal der arbejdes for en flytning af borererne, så vandindvindings- og bosætningsinteresserne kan forenes.

