

LOKALPLAN NR. 108

Thorsgaard Rødvig

Stevns Kommune

Lokalplan 108
Thorsgaard Rødvig

Indledning

Kommunalbestyrelsen har på sit møde d. 28. februar 2008 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 108, Thorsgaard, Rødvig, Stevns Kommune.

Lokalplanen omfatter et område på ca. 6000m² i den nordlige del af Rødvig.

Formålet med lokalplanen er at overføre lokalplanområdet til byzone, så der gives mulighed for at opføre en enkelt helårsbolig.

Kontakt vedrørende lokalplanen kan ske til:

Stevns Kommune, Teknik & Miljø
Postboks 83
4660 Store Heddinge

eller til e-mailadressen: teknil@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
<i>Lokalplanens baggrund og formål</i>	3
<i>Lokalplanområdet</i>	3
<i>Lokalplanområdets omgivelser</i>	3
<i>Lokalplanens indhold</i>	4
Anvendelse	4
Bebyggelse	4
Trafik	4
Landskab og beplantning	4
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	5
Eksisterende lokalplaner	5
PLAN 21 06 Stevns Kommuneplan 2006-18.	5
Regionplan 2005.	6
ANDEN LOVGIVNING	6
Sydsjællands Museum	6
Vandforsyning	6
Kystnærhedszone	6
Spildevandsplan	6
Varmeplan	6
Jordforurening	7
Miljøvurdering	7
Servitutter	7
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	8
<i>1. Lokalplanens formål</i>	8
<i>2. Områdeafgrænsning og zonestatus</i>	8
<i>3. Områdets anvendelse</i>	8
<i>4. Områdets udstykning</i>	8
<i>5. Bebyggelsens omfang og placering</i>	8
<i>6. Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	9
<i>7. Ubebyggede arealer</i>	9
<i>8. Vej-, sti og parkeringsforhold</i>	10
<i>9. Tekniske anlæg</i>	10
<i>10. Miljø</i>	10
<i>11. Grundejerforening</i>	10
<i>12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse</i>	11
<i>13. Lokalplan og byplanvedtægt</i>	11
<i>14. Servitutter</i>	11
<i>15. Lokalplanens retsvirkninger</i>	11
VEDTAGELSESPÅTEGNING	11

Kortbilag 1: Lokalplanområdet, del af matr.nr. 9df Skørpinge by, Havnelev

Kortbilag 2: Udstykning/anvendelse

Kortbilag 3: Miljøscreening

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.

Lokalplanområdet rummer én byggegrund og en sti fra eksisterende sti i Lokalplan nr. 93 til ny sti langs Lejdebækken.



Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et ca. 6.000m² stort område, del af matr.nr. 9 df Skørpinge by, Havnelev.

Arealet er beliggende dels i Område 2 B3 og dels i Område 2 B6.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet afgrænses mod vest og nord af lokalplanerne nr. 93 og nr. 95 og mod sydøst af Lejdebækken og Østbanen.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen anviser, at arealet kan anvendes dels til boligformål, helårsbolig, i form af et fritliggende parcelhus og dels til en sti.

Bebyggelse

Bebyggelsen kan opføres som 1-1½ plans fritliggende enfamiliehus, højde max. 8,5m, dog max. 6m over niveauet for stamvejen nord for området. Der skal etableres min. 2 p-pladser på egen grund.

Trafik

Området trafikbetjenes af stamveje i lokalplanerne nr. 93 og 95.

Der etableres stiforløb, der anknyttes til grønne områder og til ny sti langs Lejdebækken.

Landskab og beplantning

Området er forholdsvis fladt dog med en relativt stor højdeforskel mellem lokalplanområdets terræn og området nord for. På nedenstående helhedsplan for det samlede, planlagte byudviklingsområde, Thorsgaard, ses hvordan højdekurverne forløber.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Eksisterende lokalplaner

Der findes ingen eksisterende lokalplaner for området.

PLAN 21 06 Stevns Kommuneplan 2006-18.

Området er omfattet af PLAN 21 06, delområderne 2 B3 og 2 B6.

For disse 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 enfamiliehus) 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.

For område 2 B6 (Thorsgaard)
gælder følgende rammer:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner o.lign., 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. Der skal etableres et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsninger mod det åbne land.

Lokalplanen er i overensstemmelse med PLAN 21 06.

Regionplan 2005.

Lokalplanområdet er udlagt til boligområde i Storstrøms Amts Regionplan 2005.

ANDEN LOVGIVNING

Museerne i Vordingborg

Museet har ikke 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. Der skal derfor foretages nærmere undersøgelser på arealet, inden selve byggemodningen igangsættes. Bygherre kan anmode Museet, eller Museet kan beslutte at foretage nærmere undersøgelser på arealet inden selve byggemodningen igangsættes.

Vandforsyning

Vandforsyningen til området skal ske fra Rødvig Vandværk. Der skal opstilles det fornødne antal brandhaner efter aftale med Stevns Brandvæsen.

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.

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 lavenergihuse forstås enfamiliehuse, 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.

Jordforurening

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

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. **Se Bilag 3.**

Det vurderes, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering, hvilket annonceres.

Servitutter

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

Matr. nr. 9df 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
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. 108 Thorsgaard 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.

2. Områdeafgrænsning og zonestatus

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

3. Områdets anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, helårsbeboelse, i form af et fritliggende parcelhus i op til 1½ etage, og en sti fra eksisterende sti i Lokalplan nr. 93 til ny sti langs Lejdebækken.

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 Der må udstykkes én grund.
- 2 Der må ikke ske yderligere udstykning af området.

5. Bebyggelsens omfang og placering

- 1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

- 2 Beboelseshuse skal opføres med sadeltag. Afvalmede gavle tillades.
- 3 Beboelsen kan opføres med 1 eller 1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45 og 55°.
- 4 Bygninger skal placeres mindst 40m fra sti mod syd, som vist på Kortbilag 2.
- 5 Beboelseshuse skal gives en afstand til vejskel på mindst 2,5m. Garager, udhuse og lignende skal gives en afstand til skel på mindst 1m, dog mindst 5m til skel mod vej.

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 bygnings sider og mure skal fremstå som blank mur, pudset mur eller i træ. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer, f.eks. træ eller metal.

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. Glaserede tegl kan 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 Der må ikke forefindes oplag, der kan være grundvandstruende.

4. Hegn mellem naboer, mod fællesarealer, vej og sti skal etableres som levende hækbeplantning med en max. højde på 1,80m. 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 1,40m. Udgifterne til hækbeplantning afholdes af grundejerne.
5. Terrænforskelle skal optages som naturlige hældninger på grunde og langs veje. Reguleringer på mere end +/- 0,5 m skal godkendes af bygningsmyndigheden.
6. Oplag af fritidsbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted.

8. Vej-, sti og parkeringsforhold

1. Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra eksisterende stamvej nord for området.
2. Der udlægges areal til sti med en beliggenhed som angivet på Kortbilag 2.
3. Der skal etableres min. 2 p-pladser på egen grund.
4. Natparkering af køretøjer med over 3500kg totalvægt må ikke finde sted inden for lokalplanområdet fra kl. 17.00 til 8.00.
5. Stier udlægges i græs i en bredde på 3 m.

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.

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 Grundejer skal være medlem af Grundejerforeningen Thorsvænge, Rødvig.

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.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Der ophæves ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter

15. Lokalplanens retsvirkninger

Endelige retsvirkninger

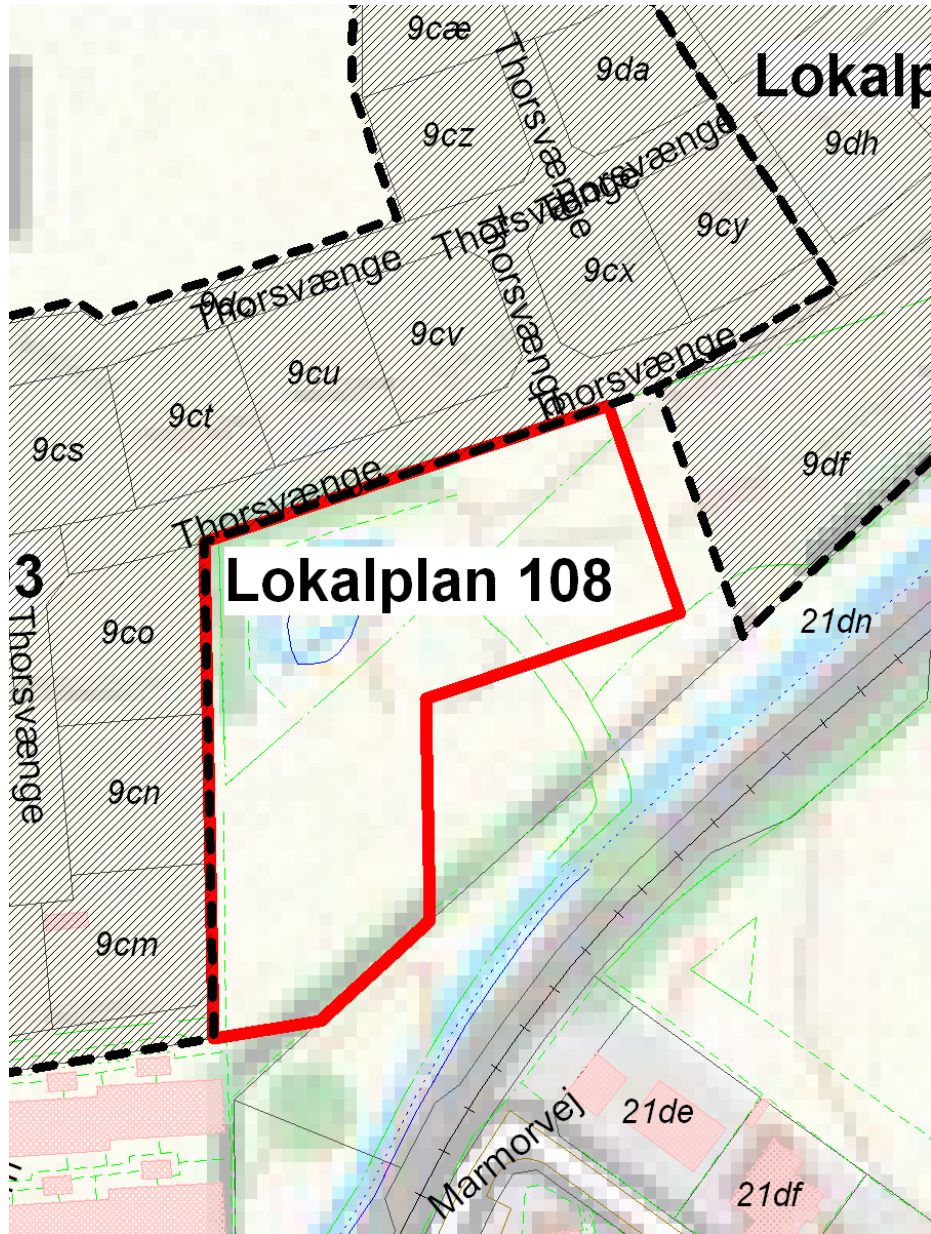
- 1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen kan ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom 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. 108 blev endeligt vedtaget af Stevns Kommunalbestyrelse på mødet den 28. februar 2008.

Poul Arne Nielsen /
Borgmester

Per Røner
Kommunaldirektør



Lokalplan nr. 108
Kortbilag 1
1:1000
Lokalplanområdet
Del af matr. Nr.9df

Bilag 3 Checkliste til miljøscreening af lokalplaner og programmer

Lokalplan nr. 108

Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Planen omfattet af lovens bilag 3 og 4		X	
Planen kan påvirke internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt		X	
Planen kan påvirke miljøet i almindelighed		X	.

Planens påvirkning på miljøet	Ikke relevant	Negativ påvirkning	Neutral påvirkning	Positiv påvirkning	Undersøges nærmere	Bemærkninger:
						Der er foretaget en miljøscreening af det relevante område. Der er tale om en enkelt bebyggelse og i forhold til områdets eksisterende bebyggelsesgrad, vurderes det, at omfanget af projektet ikke er af en sådan størrelse, at det vil påvirke miljøet væsentligt.
Biologisk mangfoldighed						
Dyreliv	X					
Planteliv	X					
Sjældne, udryddelsestruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper	X					

Planens påvirkning på miljøet						Bemærkninger
	Ikke relevant	Negativ påvirkning	Neutral påvirkning	Positiv påvirkning	Undersøges nærmere	
Habitat områder	X					
Spredningskorridor						
Naturbeskyttelse jvf. §3			X			
Grønne områder	X					
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X					
Fredning	X					
Befolkningen						
Sundhedstilstand	X					
Svage grupper	X					
Friluftsliv/rekreative interesser	X					
Indendørs støj- og vibrationspåvirkning	X					
Landskab og jordbund						
Landskabelig værdi	X					
Geologiske særpræg	X					
Jordforurening	X					
Risiko for jordforurening	X					
Jordhåndtering/flytning	X					

Planens påvirkning på miljøet						Bemærkninger
	Ikke relevant	Negativ påvirkning	Neutral påvirkning	Positiv påvirkning	Undersøges nærmere	
Vand						
Overfladevand, herunder vandløb og vådområder	X					
Udledning af spildevand	X					
Grundvandsforhold	X					Området ligger i et OSD område, men det vurderes ikke at have betydning, da der kun er tale om en enkel beboelse
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			X			
Luft						
Luftforurening (støv og andre emissioner)	X					
Emissioner fra trafik til og fra området	X					
Støj						
Støj	X					
Vibrationer	X					
Trafik						
Trafikafvikling/belastning	X					
Støj	X					

Planens påvirkning på miljøet	Ikke relevant	Negativ påvirkning	Neutral påvirkning	Positiv påvirkning	Undersøges nærmere	Bemærkninger
Energiforbrug	X					
Sikkerhed	X					
Risiko for ulykker	X					
Klimatiske faktorer						
Eventuel påvirkning af klimaet	X					
Kulturarv						
Kulturhistoriske værdier	X					
Kirker	X					
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X					
Ressourcer og affald						
Arealforbrug	X					
Energiforbrug	X					
Vandforbrug	X					
Produkter, materialer og råstoffer	X					
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X					
Affald, genanvendelse	X					
Visuel effekt						
Arkitektonisk udtryk	X					

Planens påvirkning på miljøet	Ikke relevant	Negativ påvirkning	Neutral påvirkning	Positiv påvirkning	Undersøges nærmere	Bemærkninger
Lys og/eller reflektioner	X					
Æstetisk udtryk	X					
Sikkerhed						
Kriminalitet	X					
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X					
Socioøkonomiske effekter						
Påvirkning af sociale forhold	X					
Påvirkning af erhvervsliv	X					

Stevns Kommune

