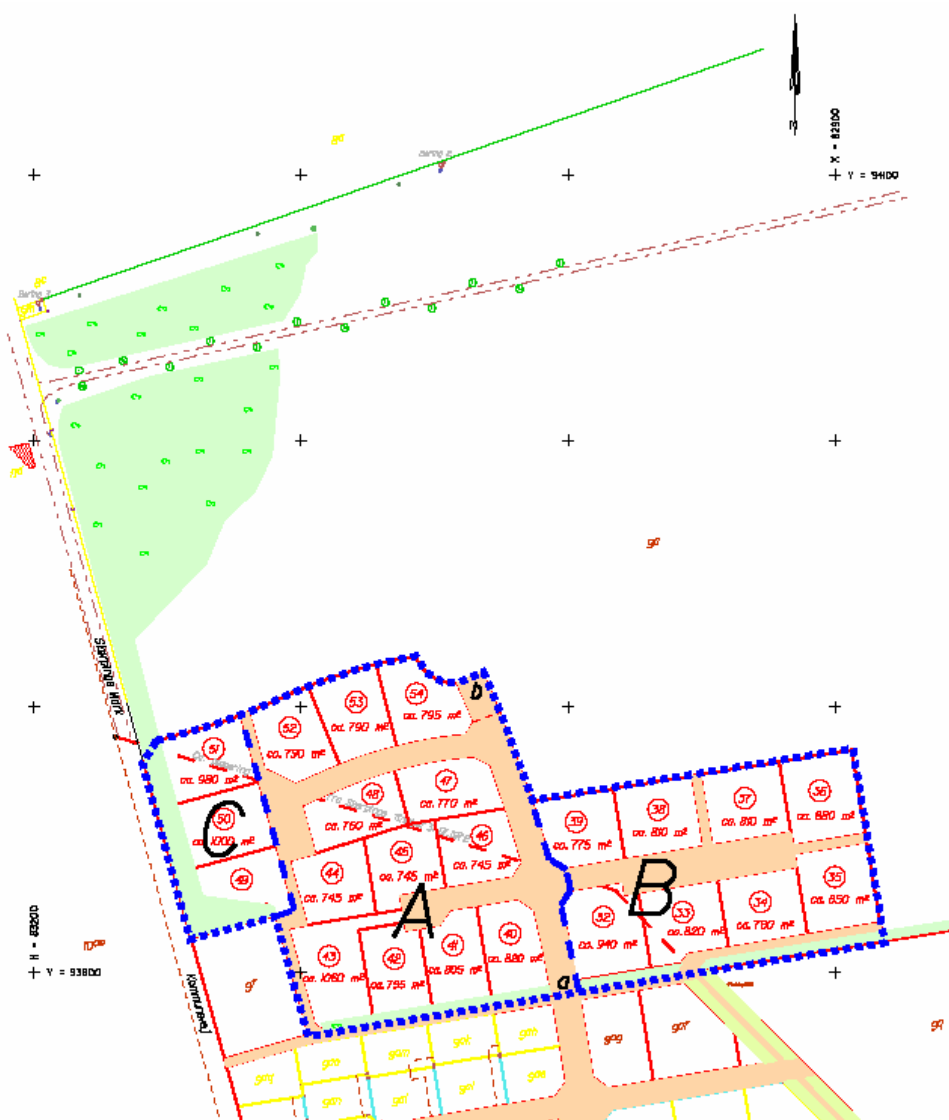




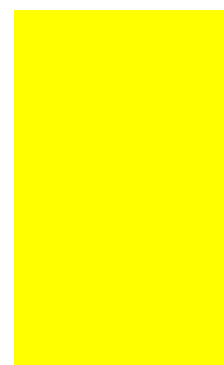
LOKALPLAN NR. 84

BOLIGOMRÅDE
THORSGAARD
RØDVIK



Suppleret med Lokalplantillæg nr. 1 af 20. december 2007

STEVNS KOMMUNE



Boligområde Thorsgaard, Rødvig
INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

REDEGØRELSE	LOKALPLAN NR. 84.....	3
LOKALPLANENS OMRÅDE OG FORMÅL.....		3
LOKALPLANENS INDHOLD		3
BESKRIVELSE		4
1. Områdets grænser.....		4
2. Landskabelige træk		4
3. Bebyggelsesområder		5
4. Vejføringer		5
5. Stiføringer		5
6. Bebyggelsen		5
7. Bebyggelsesformer.....		5
8. Ubebyggede arealer.....		6
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING		6
Regionplan		6
Kystnærhedszone		6
Kommuneplanlægning		6
Varmeplanlægning		7
Spildevandsplanlægning.....		7
Grundvandsbeskyttelse.....		7
Foranstaltninger til sikring af drikkevandet		8
Vandforsyning.....		9
Landbrugspligt		9
Børneinstitution		9
Miljøforhold/Lokal Agenda 21		9
Miljøvurdering		10
Følgende miljørapport blev offentliggjort sammen med forslaget til Lokalplan nr. 84.		11
<i>Miljørapport</i>		11
Sammenfattende redegørelse.....		13
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....		13
Lokalplan for et boligområde i den nordlige del af Rødvig, Thorsgaard.....		15
§ 1.0 LOKALPLANENS FORMÅL		15
§ 2.0 OMRÅDE OG ZONESTATUS		15
§ 3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE		15
§ 4.0 Udstykninger		16
§ 5.0 VEJ- OG STIFORHOLD.....		16
§ 6.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING		17
§ 7.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN		18
§ 8.0 UBEBYGGEDE AREALER		18
§ 9.0 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....		19
§ 10.0 GRUNDEJERFORENING		19
VEDTAGELSESPÅTEGNING		20

Kortbilag 1: Lokalplanområdet, delområder, udstykningsplan

Kortbilag 2: Vejopbygninger.

Lokalplantillæg nr. 1, 20. december 2007

Stevns Kommune, oktober 2005

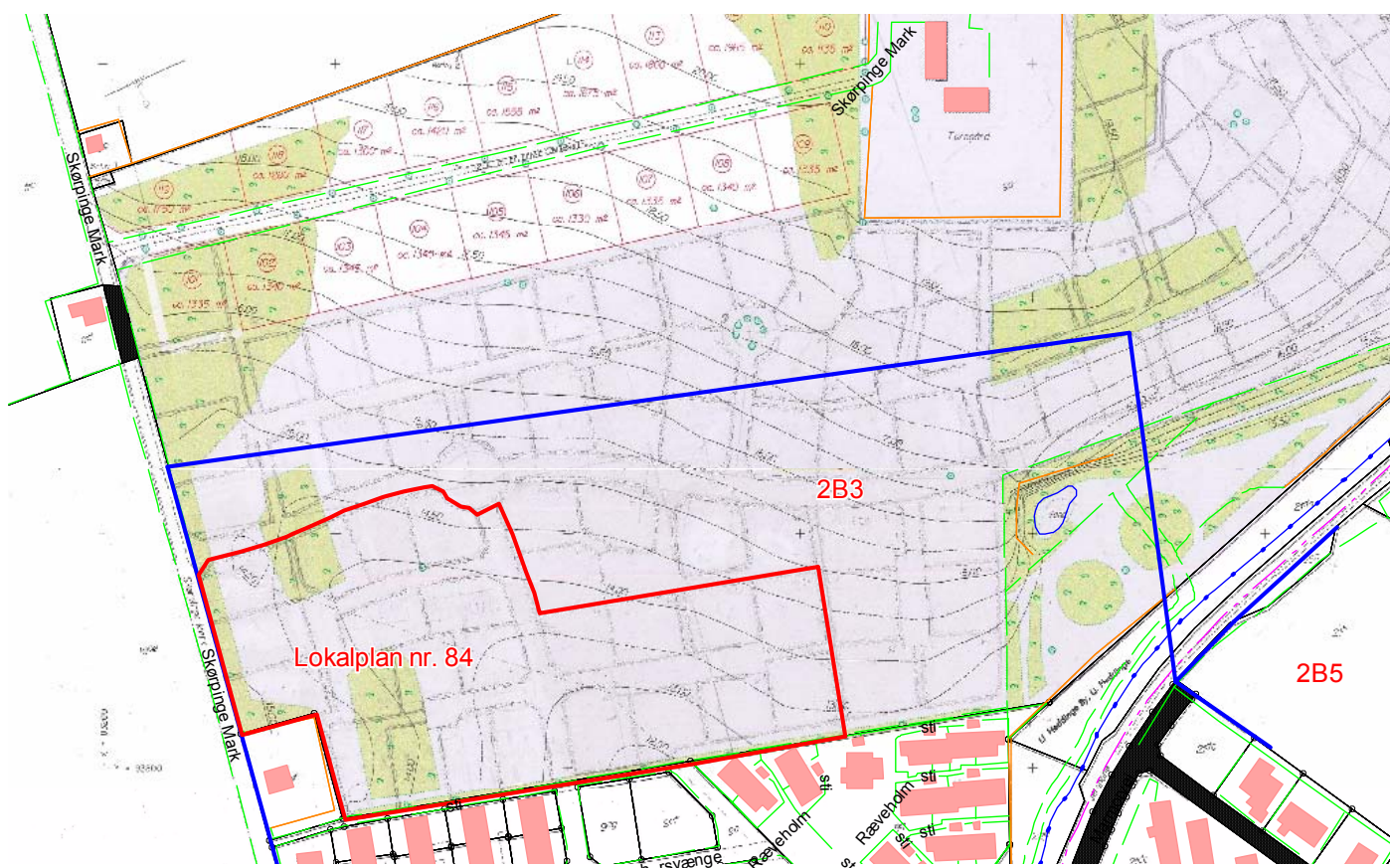
Stevns Kommune, december 2007

REDEGØRELSE**LOKALPLAN NR. 84**

LOKALPLANENS OMRÅDE OG FORMÅL

Lokalplanen omfatter et ca. 23.000 m² 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 af landzone, mod nord og nordøst af landzone (udlagt byudviklingsområde og planlagt byudviklingsområde), mod øst af landzone (udlagt byudviklingsområde), og mod syd af Lokalplan nr. 62.

Arealet er beliggende i område 2 B3 i Stevns Kommuneplan 2002-2014.



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.

LOKALPLANENS INDHOLD

Det er kommunalbestyrelsens hensigt at fremme dannelsen af et godt boligmiljø. Boligområdet omfatter boliger i en mere traditionel udstykning og boliger i tæt-lav bebyggelse.

Boligområdet trafikbetjenes af stamvej fra Vemmetoftevej (via Lokalplan nr. 62-området). Fra stamvejen udgår boligveje.

Lokalplanen inddeler området i 3 delområder:

- A. Område for tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse i én etage og åben-lav bebyggelse i form af parcelhusbebyggelse i én etage.
- B. Område for parcelhusbebyggelse i én etage.
- C. Område for parcelhusbebyggelse i 1½ etage.

BESKRIVELSE

1. Områdets grænser

Arealet indgår i et planlagt samlet udbygningsområde, der strækker sig mod nord og nordøst.

2. Landskabelige træk

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).



3. Bebyggelsesområder

Bebyggelsen opdeles i 3 områder. Område A bebygges med tæt-lav bebyggelse i én etage og/eller parcelhuse i én etage, område B med parcelhuse i én etage, område C med parcelhuse i 1½ etage.

4. Vejføringer

Boligområdet trafikbetjenes af stamvej fra Vemmetoftevej (via Lokalplan nr. 62-området). Fra stamvejen udgår boligveje.

Boligvejene 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.

Såfremt dette sker, 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 kørebaneindsnævninger og rumlefelter.

Vejprofiler skal udformes med stærkt hensyn til handicappede.

Vejprofilerne udformes således (Kortbilag 2):

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

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

5. Stiføringer

Der etableres interne stiforløb, der anknyttes til grønne områder og til stierne i lokalplanområdet syd for, og som er forberedt for et videre forløb mod øst og nord.

6. Bebyggelsen

Boligområdet udformes i princippet med 3 typer kvarterer.

I den ene type kvarter (område A) er der skabt mulighed for både tæt-lav bebyggelse og åben-lav bebyggelse.

Den anden type (område B) består af parcelhuse i én etage.

Den tredje type (område C), som er beliggende ud til Skørpinge Mark, består af parcelhuse i 1½ etage.

7. Bebyggelsesformer

Område A er som anført tæt-lav bebyggelse i én etage som dobbelthuse eller åben-lav bebyggelse som parcelhuse.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 henholdsvis 25.

Taghældning 15-30°.

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

Område B bebygges med parcelhuse i én etage.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

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 25.

Taghældning 45-50°.

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

8. Ubebyggede arealer

Hegn om de enkelte grunde skal udføres som levende hegn.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan

Storstrøms Amts Regionplan 2001-2013 danner rammerne for kommuneplanlægningen i Stevns Kommune.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen.

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 Lokalplan nr. 62's område.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens område 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. 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.
- e. Ved lokalplanlægning skal der tages de nødvendige hensyn til grundvandsbeskyttelsen.

Varmeplanlægning

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.

Spildevandsplanlægning

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 amtet ansøges om udledningstilladelse hertil.

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 boringernes placering er vist på kortet side 10.

Vandværkets producerer vand til ca. 1400 husstande og en række erhvervsvirksomheder.

Grundvandet strømmer mod boringerne 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 boringerne.

Dette område er udtaget af landbrugsdrift som led i en 20 årig MVJ-aftale.

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 boringer.

For at beskytte grundvandet i anlægsfasen (byggemodning mv.) skal der træffes foranstaltninger såsom at undgå oplag af forurenende stoffer i nærheden af boringerne, 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.

Foranstaltninger til sikring af drikkevandet

Der skal ske forøget overvågning af Rødvig Vandværks boringer, indtil indvindingen flyttes.

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

Der vil derfor i henhold til Bekendtgørelse nr. 871 af 21. september 2001 om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg, § 8, stk. 3,

” Stk. 3

Er der grund til at antage, at der findes stoffer eller mikroorganismer i vandet, som kan udgøre en potentiel fare for sundheden, og som ikke er omfattet af bilag 1a-d, skal kommunalbestyrelsen træffe afgørelse om supplerende undersøgelser. Er disse omfattet af bilag 1a-d, skal kommunalbestyrelsen træffe afgørelse om, hvorvidt undersøgelser efter stk. 1 skal suppleres med yderligere undersøgelser for disse stoffer eller mikroorganismer.”,

skulle træffes beslutning om påbud til Rødvig Vandværk om, at monitoringen af boringen ved vandværket og de tre nordlige boringer skal øges med en normal pesticidpakke suppleret med glyphosat og AMPA, hvert andet år (så frekvensen passer med den nuværende boringskontrol, som foretages hvert 4. år). Den øgede overvågning

skal første gang foretages 2 år før eller samtidig med den nuværende boringskontrol, regnet fra tidspunktet for denne lokalplans endelige vedtagelse.

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.

Vandforsyning

Vandforsyningen til området skal ske fra Rødvig Vandværk.

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.

Jordbrugskommissionen for Storstrøms Amt skal give tilladelse til ophævelse af landbrugspligten, før arealet kan anvendes til byudvikling.

Børneinstitution

En evt. børneinstitution i området skal placeres således, at omkringliggende boliger sikres mod støj fra institutionens udendørs opholdsarealer.

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 jordkloeden og livet på den, også på lang sigt.

Stevns Kommune har vedtaget en politik for Lokal Agenda 21 og 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.

Et af indsatsområderne i Stevns Kommuneplan 2002-2014 er ”Alternative energiformer og byggematerialer”.

Det bæredygtige byggeri skal fremmes, 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.

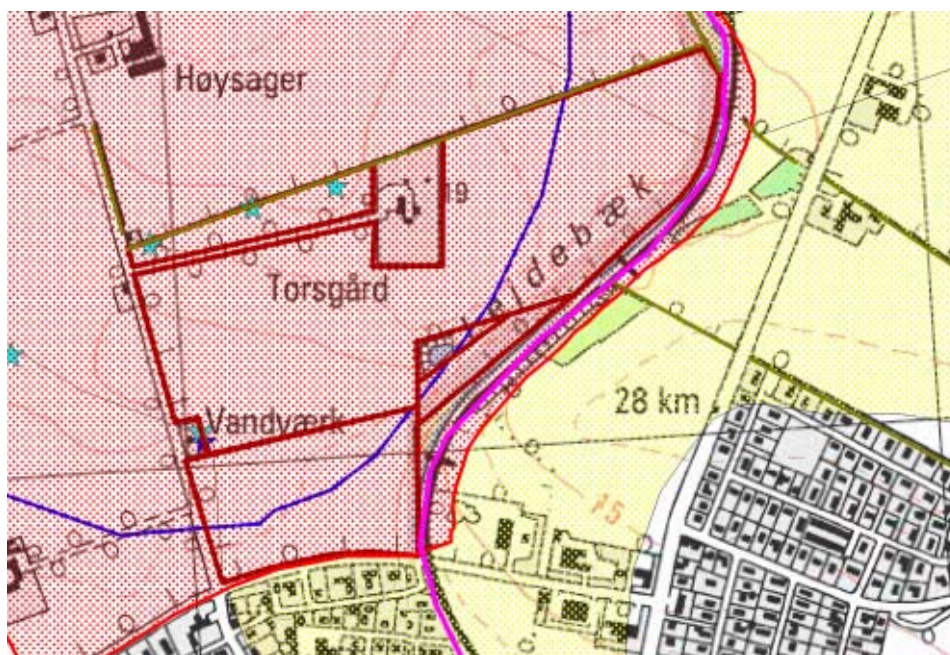
Stevns Kommune er gerne behjælpelig med råd og oplysninger om energi, ressourcer, materialer, affaldshåndtering og teknik, der kan fremme en bedre økologisk balance i bosætningen og bebyggelsen.

Miljøvurdering

Ifølge Lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer er nærværende lokalplan for nyt boligområde i kommuneplanens rammeområde 2 B3 blevet screenet.

Det fremgår af de foreliggende oplysninger – illustreret på kortet nedenfor – at følgende forhold inden for lokalplanområdet skal indgå i en screening/miljøvurdering:

- SFL-område
- Aktive vandværksboringer
- Indvindingsopland for Rødvig Vandværk
- Områder med særlige drikkevandsinteresser



Området 2 B3 har været udlagt til byudvikling, boligformål, siden 1994.

- Det vurderes, at planen ikke giver mulighed for anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4

- Det vurderes, at planen ikke medfører en væsentlig påvirkning af et internationalt beskyttelsesområde
- Det vurderes, at planen muligvis kan få væsentlig indvirkning på miljøet i det hele taget, idet der henvises til de kriterier, der er angivet i lovens bilag 2.

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at lokalplanen skal miljøvurderes.

Følgende miljørapport blev offentliggjort sammen med forslaget til 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 risikoen 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 10, 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 punktforureninger fra olie- og benzinspild og uheld med kemikalier
- mindre grundvandsdannelse p.g.a. befæstede arealer (har kun betydning inden for ca. 300 m fra boringerne)

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 boringerne.

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 boringerne 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 boringer.

For at beskytte grundvandet i anlægsfasen (byggemodning mv.) skal der træffes foranstaltninger såsom at undgå oplag af forurenende stoffer i nærheden af boringerne, 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 Lejdebakken.

ad 4. Foranstaltninger til overvågning

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

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

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

Hvorvidt det er muligt at flytte borerigerne, 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 borerigerne 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 boreriger, kræver en tilbagekaldelse af den gældende indvindingsstilladelse, 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 boreriger 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 boreriger.

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

Sammenfattende redegørelse

Ovenstående miljøvurdering 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.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser i lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige ka-

rakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplan for et boligområde i den nordlige del af Rødvig, Thorsgaard.

I henhold til Planloven – (Lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) – fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1.0 LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

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

§ 2.0 OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter en del af matr. nr. 9 a Skørpinge by, Havnelev.

§ 2.2 Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealet fra landzone til byzone.

§ 3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE

Bestemmelser for delområde A

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

Der tillades på den enkelte ejendom indrettet lettere erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bestemmelser for delområde B

§ 3.2 Delområde B må kun anvendes til boligformål, helårsbeboelse, i form af parcelhuse i én etage. Der må kun opføres én bolig på hver ejendom.

Der tillades på den enkelte ejendom indrettet lettere erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bestemmelser for delområde C

§ 3.3 Delområde C må kun anvendes til boligformål, helårsbeboelse, i form af parcelhuse i 1½ etage. Der må kun opføres én bolig på hver ejendom.

Generelt

- § 3.4 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.

§ 4.0 UDSTYKNINGER

Udstykninger skal ske i overensstemmelse med den på Kortbilag 1 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 5.0 VEJ- OG STIFORHOLD

- § 5.1 Der udlægges areal til veje og stier med en beliggenhed, som angivet på Kortbilag 1.
Stam- og boligveje udlægges som private fællesveje. Vejret til vejene har alle medlemmer af områdets grundejerforeninger.
- § 5.2 Stamvejen a-b udlægges i forbindelse med byggemodningen i en bredde på 10 m med profil og opbygning som vist på Kortbilag 2.
- § 5.3 De tilstødende boligveje udlægges i forbindelse med byggemodningen i en bredde på 8 m med tilhørende vendeplads som vist på Kortbilag 2.
- § 5.4 § 40-veje.
Boligvejene 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.
Såfremt dette sker, 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 kørebaneindsnævninger og rumlefelter.
- § 5.5 Stier udlægges i græs i en bredde på 3 m.
- § 5.6 Detailprojekt for de private fællesveje og stierne skal godkendes af Stevns Kommune som vejmyndighed i henhold til Privatvejsloven før anlæg og ibrugtagning af disse.

§ 6.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**Bestemmelser for delområde A**

- § 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ved dobbelthusbebyggelse ikke overstige 40 og 25 ved parcelhusbebyggelse.
- § 6.2 Beboelseshuse skal opføres med sadeltag. Afvalmede gavle tillades.
- § 6.3 Bygninger må højst opføres med én etage. Bygningshøjden må ikke overstige 6 m. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15 og 30°.
- § 6.4 Overkant stuegulv må ikke ligge højere end 50 cm over niveauplan på den enkelte grund.
- § 6.5 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.

Bestemmelser for delområde B

- § 6.6 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- § 6.7 Beboelseshuse skal opføres med sadeltag. Afvalmede gavle tillades.
- § 6.8 Bygninger må højst opføres med én etage. Bygningshøjden må ikke overstige 6 m, og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15 og 30°.
- § 6.9 Overkant stuegulv må ikke ligge højere end 50 cm over niveauplan på den enkelte grund.
- § 6.10 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.
- § 6.11 Beboelseshuse skal placeres vinkelret på eller parallelt med det naboskel, der ligger nærmest overkørslen.

Bestemmelser for delområde C

- § 6.12 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

- § 6.13 Bygninger skal opføres med 1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45 og 50°.
- § 6.14 Overkant stuegulv må ikke ligge højere end 50 cm over niveauplan på den enkelte grund.
- § 6.15 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.

§ 7.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- § 7.1 Ingen former for skiltning og reklamering må finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- § 7.2 Udvendige bygnings sider og mure skal fremstå som blank mur eller med pudse murflader eller i træ.
Farver skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. En bygningskrop skal farvemæssigt fremstå som ét hus.
På tagene skal anvendes vingetegl, betontagsten eller eternitskifer i farverne rød, gul, brun eller sort.
Der må ikke benyttes blanke eller reflekterende materialer.
- § 7.3 Ønskes en tagflade eventuelt udført til energibesparende foranstaltninger (solfangere og lignende) skal Kommunalbestyrelsens godkendelse indhentes i hvert enkelt tilfælde.
- § 7.4 Inden for lokalplanområdet skal al bebyggelse ved udformning og materialevalg iht. Byggelovens § 6 D tilpasses den omkringliggende bebyggelse. Således skal også tilbygning og ombygning tilpasses til eksisterende bygning.
- § 7.5 Opsætning af udvendige antenner må ikke finde sted.
- § 7.6 El-ledninger, herunder ledninger til belysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal etableres som jordkabler.

Belysning skal etableres som parklamper. Belysning af vejarealer m.v. skal inden etablering godkendes af Stevns Kommunalbestyrelse v/Teknik- og Miljøafdelingen, se § 9.6.

§ 8.0 UBEBYGGEDE AREALER

- § 8.1 Ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes således, at de efter kommunalbestyrelsens skøn har et ordentligt udseende.

- § 8.2 Ubebyggede byggegrunde skal minimum 2 gange årligt klippes ifølge regler for vedligeholdelse af vedvarende brakjord.
- § 8.3 Der må ikke forefindes oplag, der kan være grundvandstruende.
- § 8.4 Hegn mellem naboer, mod fællesarealer, vej og sti skal etableres som levende hækbeplantning 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. Udgifterne til hækbeplantning afholdes af grundejerne.

§ 9.0 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- § 9.1 Ny bebyggelse inden for området må ikke tages i brug før bebyggelsens installationer til opvarmning er tilsluttet distributionsnettet for naturgas.
- § 9.2 Før ny bebyggelse inden for området må tages i brug, skal der etableres tilslutning til Rødvig Antenneforening.
- § 9.3 Forinden ny bebyggelse i området igangsættes, skal Sydsjællands Museum kontaktes med henblik på eventuel udgravning i arkæologiske interesseområder.
- § 9.4 Forinden ny bebyggelse tages i brug, skal der ske tilslutning til henholdsvis Rødvig Vandværk og det offentlige kloaksystem.
- § 9.5 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er udlagt GAB (5 cm) på vejene – både stamveje og boligveje.
Senest 2 år efter udlægning af GAB skal vejene oprettes, og der skal udlægges slidlag (2 cm).
- § 9.6 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 skal godkendes af Stevns Kommune.

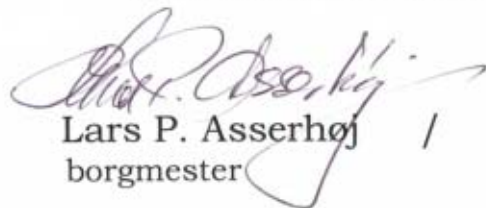
§ 10.0 GRUNDEJERFORENING

- § 10.1 Grundejerne skal være medlemmer af Grundejerforeningen Thorsvænge, Rødvig.
- § 10.2 Grundejerforeningen Thorsvænge, Rødvig, skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, beplantninger samt øvrige fællesarealer og anlæg.

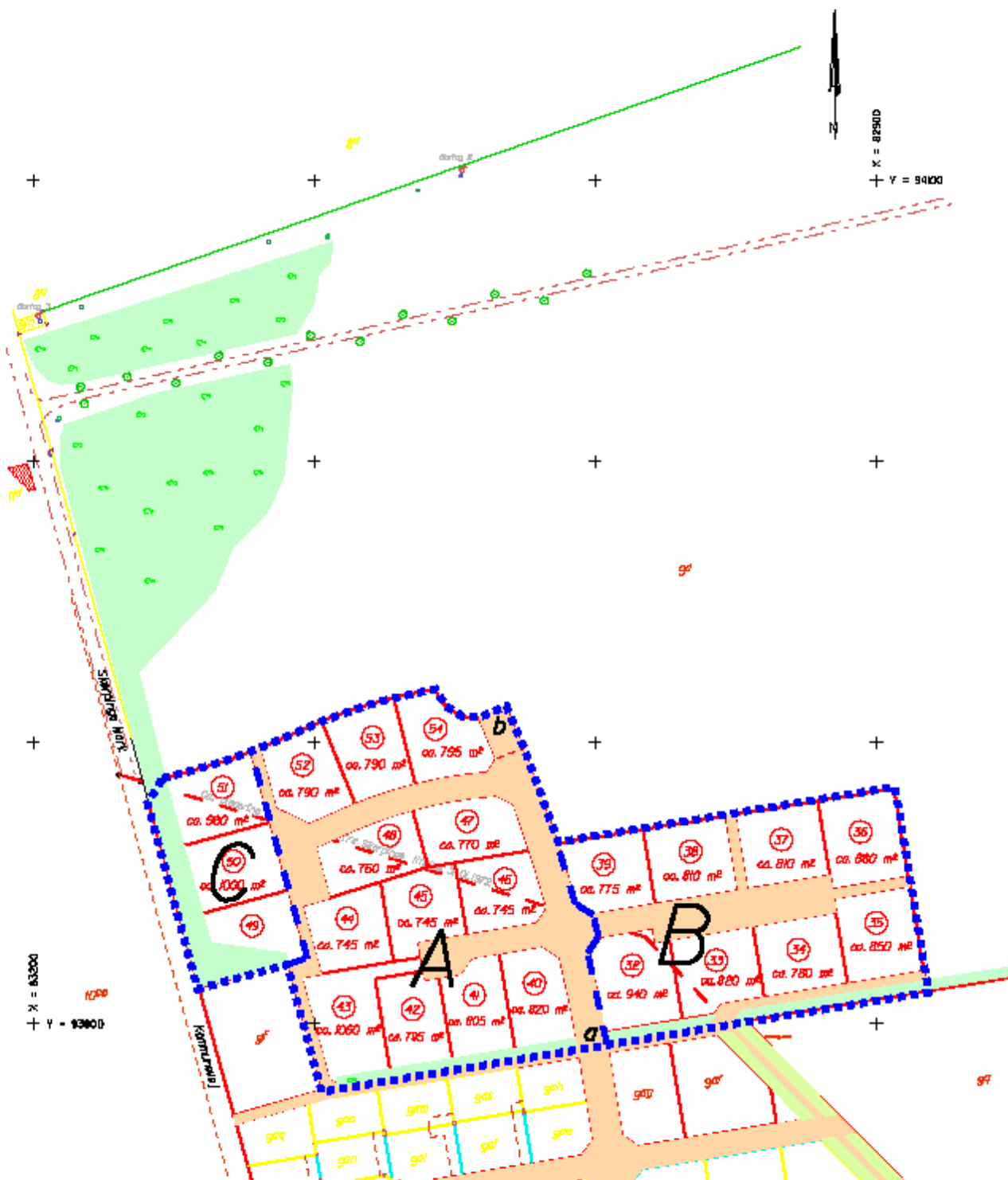
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplan nr. 84 blev endeligt vedtaget af Stevns Kommunalbestyrelse den 3. oktober 2005.

På Kommunalbestyrelsens vegne


Lars P. Asserhøj /
borgmester


Stig Sørensen
kommunaldirektør



- Lokalplangrænse
- Eksisterende beplantning
- Ny beplantning/grønt område

Lokalplan 84

Kortbilag I

Målforshold 1:2000

Stamvej:



2 cm slidlag
5 cm GAB
15 cm stabilt
40 cm bundsikring

Boligveje:



2 cm slidlag
5 cm GAB
15 cm stabilt
40 cm bundsikring



stevns kommune

**TILLÆG nr. 1 til LOKALPLANERNE
62, 80, 84, 87, 88, 89, 93, 95 og 96**
Bestemmelser om mindste grundstørrelser

Stevns Kommune

Tillæg nr. 1 til lokalplanerne
62, 80, 84, 87, 88, 89, 93, 95 og 96

Indledning

Tillæg nr. 1 omhandler en del ældre lokalplaner, udarbejdet i den tidligere Stevns Kommune.

Formålet med tillægget er:

At ændre de respektive lokalplaners bestemmelser om udstykning, så der indføres krav til mindste grundstørrelse ved udstykning.

For Lokalplan nr. 62 gælder desuden:

For at sikre, at det allerede etablerede grønne område i Delområde D ikke kan bebygges med boliger el. lign., ændres lokalplanens bestemmelse om Delområde E, og samtidig ændres Kortbilag 1, således at Område E udvides, idet der dog tillades indpasning af en evt. ny terminal efter fornyet lokalplanlægning.

Tillæggets bestemmelser vil blive indarbejdet i de respektive lokalplaner.

Kontakt vedrørende tillægget kan ske til:

Stevns Kommune, Teknik & Miljø
Postboks 83
4660 Store Heddinge

eller til e-mailadressen: tekmil@stevns.dk

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

Tillægget er udarbejdet af Teknik & Miljø i Stevns Kommune.

Indhold

TILLÆG nr. 1	3
REDEGØRELSE	3
Tillæggets baggrund og formål	3
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.	3
TILLÆG nr. 1 til lokalplanerne	4
<i>LOKALPLAN NR. 62</i>	4
<i>LOKALPLAN NR. 80</i>	5
<i>LOKALPLAN NR. 84</i>	5
<i>LOKALPLAN NR. 87</i>	5
<i>LOKALPLAN NR. 88</i>	6
<i>LOKALPLAN NR. 89</i>	6
<i>LOKALPLAN NR. 93</i>	6
<i>LOKALPLAN NR. 95</i>	7
<i>LOKALPLAN NR. 96</i>	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING	7

Kortbilag 1a: Nyt Kortbilag 1a for Lokalplan nr. 62

TILLÆG nr. 1

REDEGØRELSE

Tillæggets baggrund og formål

Lokalplanerne 62, 80, 84, 87, 88, 89, 93, 95 og 96 er udarbejdet uden bestemmelser om mindste grundstørrelser.

Dette medfører, at det ved udstykninger til dobbelthuse er og har været nødvendigt at meddele dispensationer fra de generelle bestemmelser om grundstørrelser i Byggeloven.

For at råde bod på denne administrative uhensigtsmæssighed, ønskes lokalplanernes bestemmelser om udstykning ændret ved tillæg, som i de respektive lokalplaners bestemmelser om udstykning tilføjer krav til mindste grundstørrelse ved udstykning.

For Lokalplan nr. 62 gælder desuden:

For at sikre, at det allerede etablerede grønne område i Delområde D ikke kan bebygges med boliger el. lign., ændres lokalplanens bestemmelse om Delområde E, og samtidig ændres Kortbilag 1, således at Område E udvides, idet der dog tillades indpasning af en evt. ny terminal efter fornyet lokalplanlægning.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om planlægning, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv en handlepligt til at ændre eksisterende, lovlige forhold, der således kan fortsætte som hidtil.

Kommunalbestyrelsen kan ifølge § 19 i Lov om planlægning meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning,

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

TILLÆG nr. 1 til lokalplanerne

62, 80, 84, 87, 88, 89, 93, 95 og 96

I henhold til lov om planlægning, fastlægges herved følgende ændringer i de pågældende lokalplaner.

LOKALPLAN NR. 62

BOLIGOMRÅDE NORD FOR
VEMMETOFTEVEJ
RØDVIK

I § 3.5 ændres teksten til:

§ 3.5

Delområde E må ikke bebygges og skal henligge som grønt område. Dog tillades indpasning af ny jernbaneterminal i den østlige del af området.

Terminalens nærmere udformning og placering skal fastlægges i ny lokalplan.

I § 4.0 tilføjes den med fed skrift angivne tekst.

§ 4.0 Udstykninger

Udstykninger skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 1 viste retningsgivende udstykningsplan.

Såfremt der skal ske udstykning af område C, skal dette godkendes af Stevns Kommunalbestyrelse.

Udstykning af delområde D skal godkendes af Stevns Kommunalbestyrelse.

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 700m² for åben lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse) og 350m² for dobbelthuse.

LOKALPLAN NR. 80

BOLIGOMRÅDE KLIPPINGE SYD

I § 4.0 tilføjes den med fed skrift angivne tekst.

§ 4.0 UDSTYKNINGER.

Der må ikke ske udstykning fra matr. nr. 4k.

Grundstørrelsen ved parcelhuse skal være min. 700m², og min. 350m² pr. bolig i dobbelthuse.

LOKALPLAN NR. 84

BOLIGOMRÅDE
THORSGAARD
RØDVIK

I § 4.0 tilføjes den med fed skrift angivne tekst.

§ 4.0 UDSTYKNINGER

Udstykninger skal ske i overensstemmelse med den på Kortbilag 1 viste retningsgivende udstykningsplan.

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 700m² for åben lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse) og 350m² for dobbelthuse.

LOKALPLAN NR. 87

BOLIGOMRÅDE I BJÆLKERUP

I § 4.0 tilføjes den med fed skrift angivne tekst.

§ 4.0 UDSTYKNINGER.

Udstykning af lokalplanområdet skal ske i henhold til Kortbilag 1 og 2.

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 700m² for åben lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse) og 300m² for tæt lav/dobbelthuse.

LOKALPLAN NR. 88

BOLIGER
LYDERSLEV STRÆDE
LYDERSLEV

I § 4.0 tilføjes den med fed skrift angivne tekst.

§ 4.0 Udstykninger

Udstykninger skal ske i overensstemmelse med den på Kortbilag 1 viste retningsgivende udstykningsplan.

I område A skal grundene til dobbelthuse udstykkes med en størrelse på min. 400m².

I område B skal grundene udstykkes med en størrelse på mindst 1.000 m².

LOKALPLAN NR. 89

BOLIGER
SYDSTEVNS ALDERDOMSHJEM
BOESTOFTE

I § 4.0 tilføjes den med fed skrift angivne tekst.

§ 4.0 Udstykninger

Udstykninger skal ske i overensstemmelse med den på Kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 450m² for dobbelthuse.

LOKALPLAN NR. 93

BOLIGOMRÅDE
THORSGAARD II
RØDVIG

I § 4.0 tilføjes den med fed skrift angivne tekst.

§ 4.0 Udstykninger

Udstykninger skal ske i overensstemmelse med den på Kortbilag 1 viste retningsgivende udstykningsplan.

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 700m² for åben lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse) og 350m² for dobbelthuse.

LOKALPLAN NR. 95

BOLIGOMRÅDE
THORSGAARD III
RØDVIG

I § 4.0 tilføjes den med fed skrift angivne tekst.

§ 4.0 Udstykninger

Udstykninger skal ske i overensstemmelse med den på Kortbilag 1 viste retningsgivende udstykningsplan.

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 700m² for åben lav bebyggelse (fritliggende parcelhuse) og 350m² for dobbelthuse.

LOKALPLAN NR. 96

BOLIGOMRÅDE
Nord for Friskolen
RØDVIG

I § 4.0 tilføjes den med fed skrift angivne tekst.

§ 4.0 Udstykninger

Udstykninger skal ske i overensstemmelse med den på Kortbilag 1 viste retningsgivende udstykningsplan.

Ejendomme for dobbelthusbebyggelse skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 400m².

VEDTAGELSESPÅTEGNING

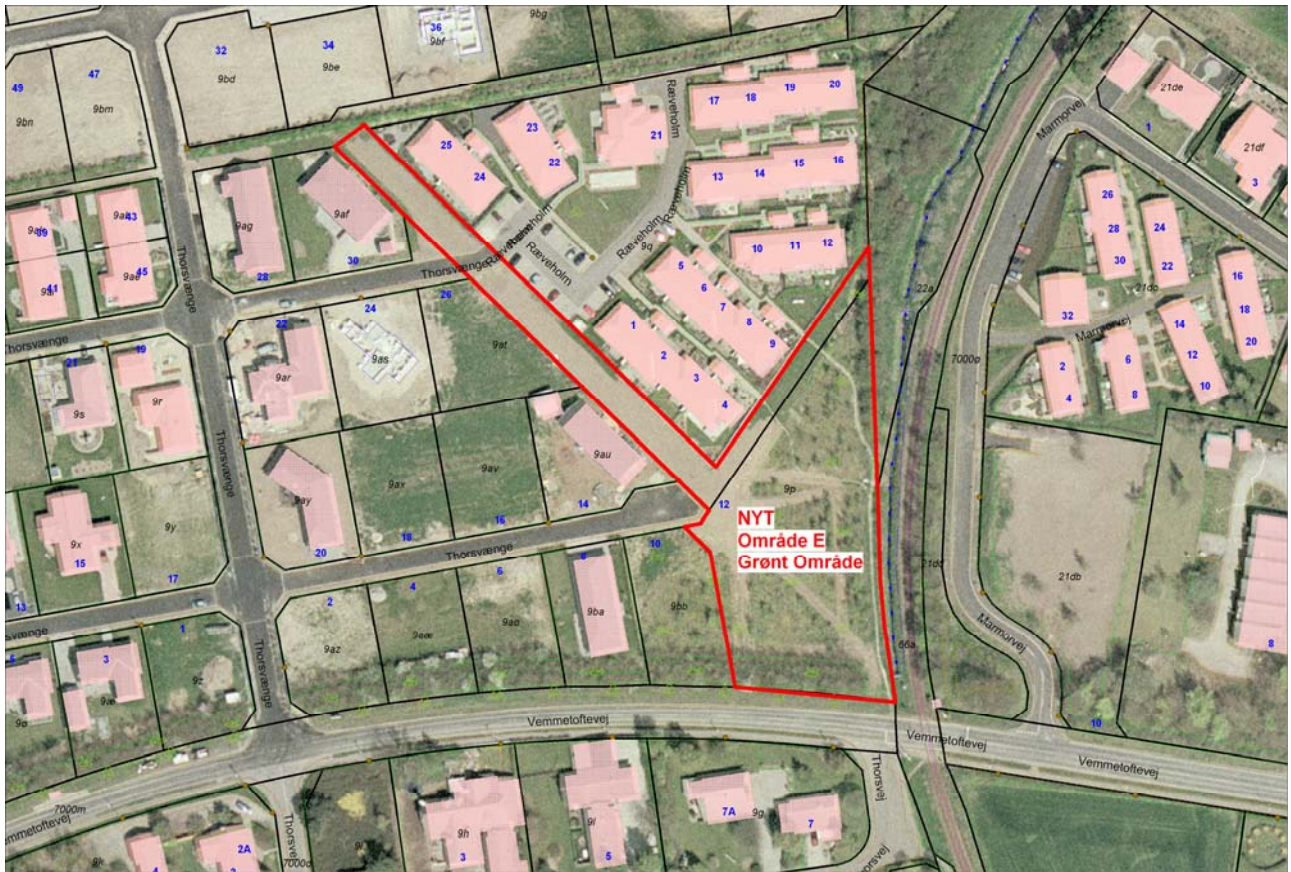
Tillæg nr. 1 til lokalplanerne 62, 80, 84, 87, 88, 89, 93, 95 og 96 blev endeligt vedtaget af Stevns Kommunalbestyrelse den 20. december 2007.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Poul Arne Nielsen
Borgmester

/

Per Røner
Kommunaldirektør



Lokalplan nr. 62

Kortbilag 1a

Område E, nyt grønt område