

# VORDINGBORG KOMMUNE



## LOKALPLAN NR. B-201.1

### Boligområde ved Fiskebækgårdsvej, Ørslev

Vordingborg december 2006

# Lokalplanlægning

Planloven indeholder bestemmelser om Byrådets ret og pligt til at udarbejde lokalplaner. Disse bestemmelser skal sikre en sammenhæng med kommunens øvrige planlægning.

Lokalplanen er den konkrete og detaljerede plan for et bestemt område i en kommune. Lokalplanen fastlægger hvordan et mindre område skal anvendes, og den fastlægger omfang, udformning og placering af bebyggelse, veje, friarealer med mere.

Lokalplanen er bindende for den enkelte grundejer, men handler kun om fremtidige forhold og giver ikke grundejerne handlepligt.

Der skal foreligge lokalplan før der gennemføres et projekt der vil give væsentlige ændringer i det bestående miljø. Forslag til lokalplaner skal offentliggøres i mindst 8 uger, så borgere, virksomheder, foreninger med videre kan reagere over for Byrådet før planen vedtages.

Lokalplan nr. B-201.1 har været fremlagt i offentlig høring fra den 6. september 2006 til den 1. november 2006.

Lokalplan nr. B-201.1 er udarbejdet af Plan- og Bygningsafdelingen, Teknisk Forvaltning.

Henvendelse om lokalplanen kan rettes til:

Vordingborg Kommune

Planafdelingen

Valdemarsgade 43

4760 Vordingborg

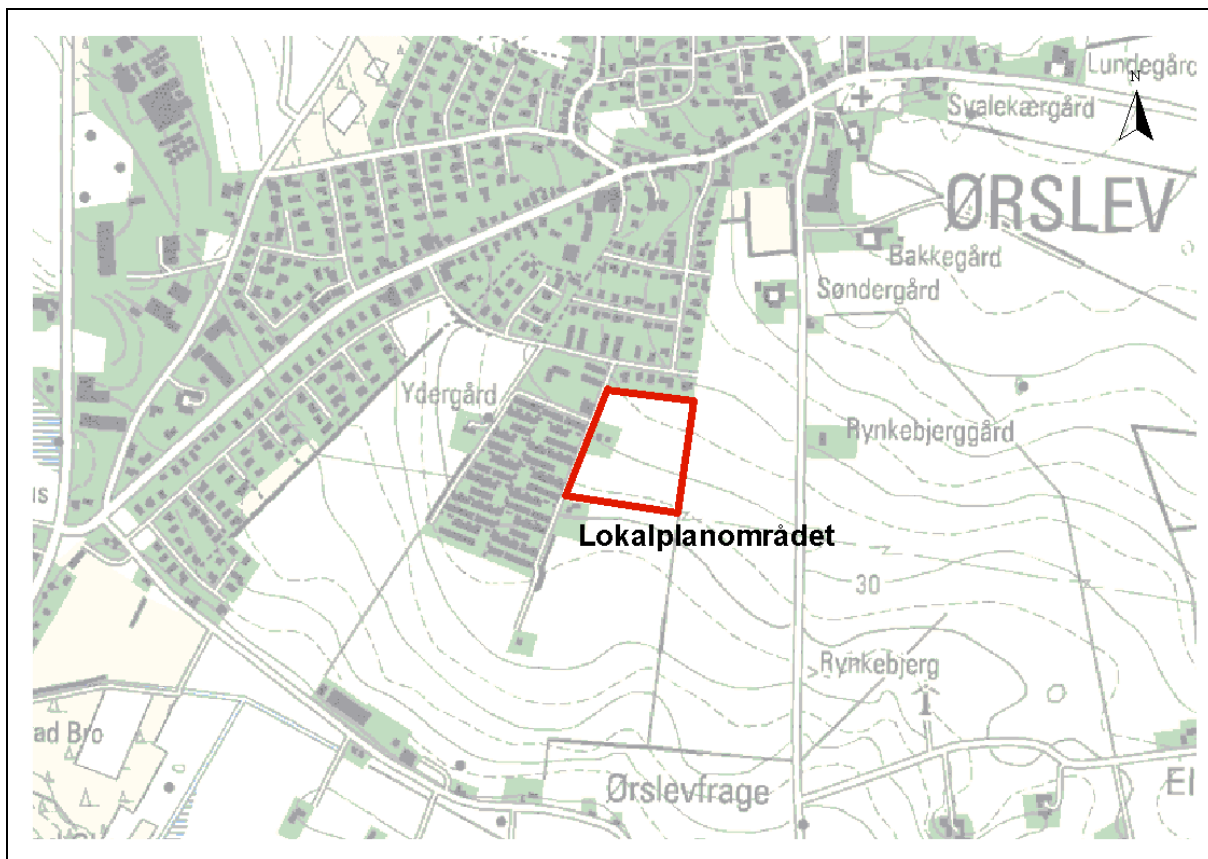
tlf.: 55363636

email: [post@vordingborg.dk](mailto:post@vordingborg.dk)

# Vordingborg Kommune

## Lokalplan nr. B-201.1

### Boligområde ved Fiskebækgårdsvej, Ørslev



Lokalplanområdets beliggenhed i den sydlige del af Ørslev.

## Indhold

### Redegørelse

Baggrund og formål  
Eksisterende forhold  
Lokalplanens indhold  
Forhold til anden planlægning  
Forurening  
Deklarationer  
Miljøvurdering af forslaget

### Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål  
§ 2 Afgrænsning og zonestatus  
§ 3 Områdets anvendelse  
§ 4 Matrikelforhold  
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering  
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden  
§ 8 Ubebyggede arealer og beplantning  
§ 9 Forudsætninger for igangsætning og  
  ibrugtagning  
§ 10 Grundejerforening  
§ 11 Myndighedsgodkendelser  
§ 12 Retsvirkninger  
§ 13 Vedtagelsespåtegning

### Bilag

Bilag 1 Matrikelkort  
Bilag 2 Eksisterende forhold  
Bilag 3 Illustrationsplan



# Redegørelse

## Baggrund og formål

Ørslev har i dag cirka 1.800 indbyggere og er veludbygget med offentlig og privat service. For at styrke lokalcentret, og med et ønske om en øget vækst, giver lokalplanen mulighed for at udbygge byen med nye boliger.

Da de sidste ledige boligarealer i Ørslev er ved at blive byggemodnet, har Vordingborg Kommune i Regionplan 2005-2017 for Storstrøms Amt, fået udlagt et nyt byvækstområde til boliger i Ørslev.

Københavnsvej, erhvervsområdet og motorvejen begrænser Ørslevs udvikling mod vest, nord og øst. Det er således naturligt at udvikle byen mod syd, hvor der findes landzonearealer, der ikke er omfattet af naturinteresser, tæt på skole og butikker.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er cirka 33.400 m<sup>2</sup>, og er beliggende ved Fiskebækgårdsvej, øst for Fiskebækparken, se Bilag 2.

Fiskebækparken er en almennyttig boligbebyggelse opført som tætlav bebyggelse i 1 etage. Nord for området ligger et parcelhuskvarter.

I følge Vordingborg Kommuneatlas har hovedhuset på gården der ligger i lokalplanområdet, og er fra 1915, en middel bevaringsværdi, bedømt ud fra kortlægnings- og registreringsmetoden SAVE. Gårdens længer er nedslidte, og ejer planlægger at nedrive disse.

Arealerne om gården udnyttes til landbrugsdrift.

Området ligger tæt på indkøbsmuligheder, busforbindelser, en børnehave og Ørslev Skole.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre såvel åbenlav som tætlav bebyggelse. Dog kan der kun opføres åbenlav bebyggelse i skel mod øst og syd, da der ønskes en glidende overgang fra det åbne land til byen.

Ligeledes må der op mod eksisterende åbenlav bebyggelse mod nord kun opføres åbenlav bebyggelse. Eksisterende bebyggelse bliver dermed ikke domineret af en ny 2 etagers tæt bebyggelse.

Mod øst skal der etableres et beplantningsbælte, for at afskærme boligområdet mod det åbne land.

Der må kun etableres én vejadgang til lokalplanområdet, for at sikre oversigtsforholdene, og dermed trafikikkerheden, på Fiskebækgårdsvej.

I Bilag 3 er vist et eksempel på, hvordan lokalplanområdet kan udstykkes til åbenlav bebyggelse. Størstedelen af de 30 grunde er cirka 900 m<sup>2</sup>, og i en form der tilgodeser de nutidige husbredder.

## Forhold til anden planlægning

### Fredet dige

Langs områdets østlige skel ligger et jorddige, der er et ejerlavsdige som indgår i en udskiftningstruktur kaldet stjerneudskiftning, der var almindelig fra midt til sidst i 1700-tallet. Diget er beskyttet efter museumslovens § 29a. Det betyder, at der ikke må ændres i digets tilstand, og at diget ikke må fjernes. Diget må ikke beskadiges eller beplantes eller gentilplantes, før der er givet dispensation fra Vordingborg Kommune.

### Særlige drikkevandsinteresser

Området er udpeget af Storstrøms Amt til område med særlige drikkevandsinteresser. Det betyder, at der ikke må ske ændring i anvendelsen til noget mere grundvandstruende, og at aktiviteter, der øge beskyttelsen af grundvandet, skal fremmes. Ændringen fra landbrugsområde til boligområde vur-

deres ikke at være mere grundvandstruende.

### **Landbrugsloven**

Der er på matr.nr. 15i Ørslev By, Ørslev, landbrugspligt. Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter § 6, stk. 1, i landbrugsloven. Det vil sige, at landbrugspligten bortfalder ved udstykning med videre uden tilladelse efter landbrugslovens § 6.

### **Højspændingsledninger**

I den sydlige del af området løber en højspændingsledning på 132 kv. For denne gælder, at arealet indenfor en afstand af 5,0 meter fra yderste ledning til begge sider, ikke må benyttes til nogle former for anlæg, og at arealet indenfor en afstand af 10,0 meter fra yderste ledning, ikke må benyttes til brønde, gader, veje og stier.

### **Regionplan 2005-2017**

Vordingborg Kommune har med vedtagelse af Regionplan 2005-2017 fået udlagt et nyt byvækstområde i Ørslev, og det er dette område som lokalplanen omfatter.

### **Kommuneplan 1999-2011**

Lokalplanområdet er i Vordingborg Kommuneplan 1999-2011 beliggende i rammeområde J1, der er udlagt til landbrugsformål, og er forbeholdt boliger og bygninger med relation til landbrug.

Lokalplanen har nødvendiggjort udarbejdelse af tillæg nr. 26 til Vordingborg Kommuneplan 1999-2011, der udlægger området til boligområde.

### **Forsyning**

Lokalplanområdet vil blive tilsluttet offentlig kloak med krav om separering af spildevand og regnvand jævnt før Vordingborg Spildevandsplan 1989.

Lokalplanområdet kommer til at ligge i naturgasområde. Lavenergiboliger kan dog have anden energikilde end naturgas.

Lokalplanområdet vil blive forsynet med vand fra Ørslev Vandværk.

## **Forurening**

Storstrøms Amt har ingen oplysninger om forurening på matriklen.

## **Deklarationer**

Deklarationer er bestemmelser, der er tinglyst på ejendommen. Såfremt en deklARATION er uforenelig med lokalplanens bestemmelser, bortfalder den efter Planlovens § 18.

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

For matr.nr. 15i Ørslev By, Ørslev, gælder:

- DeklARATION af 24. december 1912 vedrørende vej med videre.
- DeklARATION af 20. december 1946 vedrørende forsynings- og afløbsledninger med videre.
- DeklARATION af 26. januar 1951 vedrørende forsynings- og afløbsledninger med videre.

## **Miljøvurdering af forslaget**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal der gennemføres en screening for, om lokalplanens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering.

Lokalplanen er blevet screenet i forhold til overordnet planlægning og politikker, bymønstre og kulturmiljøer, miljø, areal- og naturinteresser, infra- og infrastruktur, andre forvaltningsområders politikker samt befolkningens fritidsmuligheder.

Området er velegnet til byvækst, da det ligger i et "hjørne" op af eksisterende bebyggelse, og i et område der ikke er omfattet af naturinteresser. De parametre der er screenet for, er derfor stort set alle ikke relevante eller neutrale i området. Dog er det positivt, at der er let adgang til offentlig

service, og flere boliger vil gavne disse samt detailhandelen i byen. Diget langs området beskyttes i lokalplanen.

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

# Vordingborg Kommune

## Lokalplan nr. B-201.1

### Boligområde ved Fiskebækgårdsvej, Ørslev

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Vordingborg Kommune:

#### § 1 Lokalplanens formål

##### 1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at overføre området fra landzone til byzone.
- at give mulighed for boligbebyggelse.
- at sikre en naturlig og præcis afgrænsning mellem by og land.

#### § 2 Afgrænsning og zonestatus

##### 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Bilag 1, og omfatter matr.nr. 15i Ørslev By, Ørslev, samt alle matrikler der udstykes fra disse.

##### 2.2

Lokalplanområdet overføres med lokalplanens vedtagelse fra landzone til byzone.

#### § 3 Områdets anvendelse

##### 3.1

Området skal anvendes til boligområde med tilhørende fællesanlæg, offentlige og private servicefunktioner, som uden genervirkninger kan indpasses i området.

#### § 4 Matrikelforhold

##### 4.1

Der kan foretages matrikulære ændringer der er i overensstemmelse med bebyggelsens udformning og brug i henhold til lokalplanens retningslinier.

##### 4.2

Ved åbenlav bebyggelse skal grundene gives en størrelse på minimum 800 m<sup>2</sup>.

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

##### 5.1

Vejadgang til området skal ske via Fiskebækgårdsvej.

##### 5.2

Der må kun etableres én vejadgang til området, og denne skal placeres lige overfor en vejadgang til Fiskebækparkens p-pladser.

##### 5.3

Veje udlægges med en minimums bredde på 5,0 meter i et tracé på 8,0 meter.

##### 5.4

Vejen i lokalplanområdet udlægges som privat fællesvej.

##### 5.5

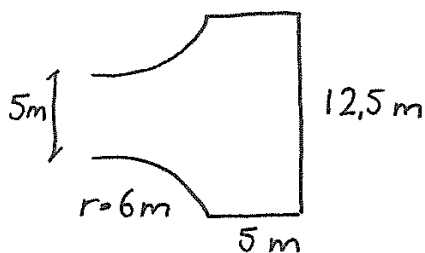
Ved åbenlav bebyggelse, skal der udlægges 2 p-pladser på egen grund.

##### 5.6

Ved tæt lav bebyggelse, skal der udlægges 1½ p-plads pr. bolig.

##### 5.7

Såfremt der ikke etableres en fælles affaldsplads ved indgangen til området, skal der etableres vendeplads for renovationskøretøjer og lignende med følgende minimumsmål:



5.8

Der må kun etableres én indkørsel til hver grund med en maksimum bredde på 4,0 meter.

5.9

Lastbiler, campingvogne, trailere og uind-registrede biler samt større både, må ikke henstilles på ubebyggede arealer, veje og pladser.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Der kan opføres tætlav og/eller åbenlav bebyggelse.

6.2

Den maksimale bebyggelsesprocent for åbenlav bebyggelse er 25 og for tætlav bebyggelse 40 for den enkelte ejendom.

6.3

Åbenlav bebyggelse må bygges i maksimum 1½ etage og tætlav bebyggelse i maksimum 2 etager.

6.4

Ved åbenlav bebyggelse må der kun opføres én bolig for én familie på den enkelte ejendom.

6.5

Langs skel mod nord, øst og syd må der kun opføres åbenlav bebyggelse.

6.6

Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 meter.

6.7

Facadehøjden må maksimalt være 3,5 meter for bebyggelse i 1 og 1½ etage.

6.8

Boligbebyggelse i 1 eller 1½ etage skal placeres minimum 2,5 meter fra naboskel og 5,0 meter fra vejskel.

6.9

Tætlav bebyggelse på 2 etager skal placeres minimum 5,0 meter fra vej- og naboskel.

6.10

Afstanden mellem tætlav bygninger indenfor samme bebyggelse skal være 2,5 x facadehøjden.

6.11

For tætlav bebyggelse gælder §§ 6.8-6.10 ikke i forhold til det skel, hvor sammenbygningen sker.

6.12

Garager, carporte, skure og lignende skal placeres minimum 1,0 meter fra naboskel og 5,0 meter fra vejskel. Indenfor 2,5 meter fra naboskel må bygninger udføres med en maksimum højde på 2,5 meter til tagets øverste begrænsning eller som saddeltag med en maksimum højde på 3,5 meter til tagryg.

6.13

Opstilling af campingvogne, skure og lignende til beboelse er ikke tilladt.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Til facaden skal anvendes farver dannet af jordfarver samt sort og hvid eller blandinger herimellem. Til døre og vinduer er andre farver tilladt.

7.2

Der må ikke benyttes blank eller reflekterende tagbeklædning.



7.3  
Der kan placeres solfanger/solcelleanlæg integreret i tagfladen.

7.4  
Antenner, herunder antennemaster og parabolere, må ikke opsættes på taget, på facade mod vej eller på arealet mellem facade og vej. Parabolantennener skal højst have en diameter på 1 meter.

## **§ 8 Ubebyggede arealer og beplantning**

8.1  
Belysning af veje, stier og parkeringsanlæg må kun udføres som parkbelysning.

8.2  
I skel mod nabo kan etableres levende hegn eller hegn udført i træ. I skel mod vej må kun etableres levende hegn.

8.3  
Langs lokalplanområdets grænse mod øst, på indersiden af diget, skal etableres et minimum 2,5 meter bredt og 1,8 meter højt levende hegn. Hegnet skal fremstå tæt.

8.4  
Terrænet må maksimalt reguleres med +/- 50 cm mod vej- og naboskel.

8.5  
Ved tætlav bebyggelse skal minimum 15% af grundarealet udlægges til fælles friarealer og stier for bebyggelsen.

## **§ 9 Forudsætninger for igangsætning og ibrugtagning**

9.1  
Boligbyggeri skal tilsluttes naturgasforsyning.

9.2  
Boligbyggeri skal tilsluttes offentlig kloak.

9.3  
Veje, stier og nødvendige antal p-pladser skal være anlagt.

9.4  
Boligbebyggelse skal forberedes for tilslutning til eksisterende fællesantennelanlæg.

9.5  
I lokalplanområdet må det indendørs støjniveau i beboelsesrum ikke overstige 30 dB(A), og det udendørs støjniveau må ikke overstige de af Miljøstyrelsen fastlagte grænser.

9.6  
Forinden ny bebyggelse i området igangsættes, skal Sydsjællands Museum kontaktes med henblik på eventuel udgravning i arkæologiske interesseområder.

## **§ 10 Grundejerforening**

10.1  
Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere i lokalplanområdet.

10.2  
Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af fællesanlæg såsom veje, stier, rabatter fællesarealer og beplantning.

10.3  
Grundejerforeningens vedtægter samt senere ændringer af disse skal godkendes af Byrådet.

## **§ 11 Myndighedsgodkendelser**

11.1  
Ændringer af diget må uanset forestående bestemmelser ikke foretages, før der er opnået dispensation fra Vordingborg Kommune.

11.2  
Opsætning af skilte, flag, belysning eller ændring af facade på bygninger med offentlige og private servicefunktioner, skal godkendes af Vordingborg Kommunalbestyrelse. Se folderen ”Råd og regler for facader og skilte i Vordingborg By”.

## § 12 Retsvirkninger

12.1

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

12.2

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

12.3

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregå-

ende afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.


12.4

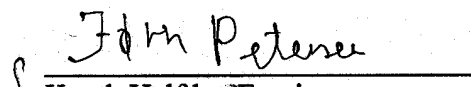
Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer med flere, medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

## § 13 Vedtagelsespåtegning

13.1

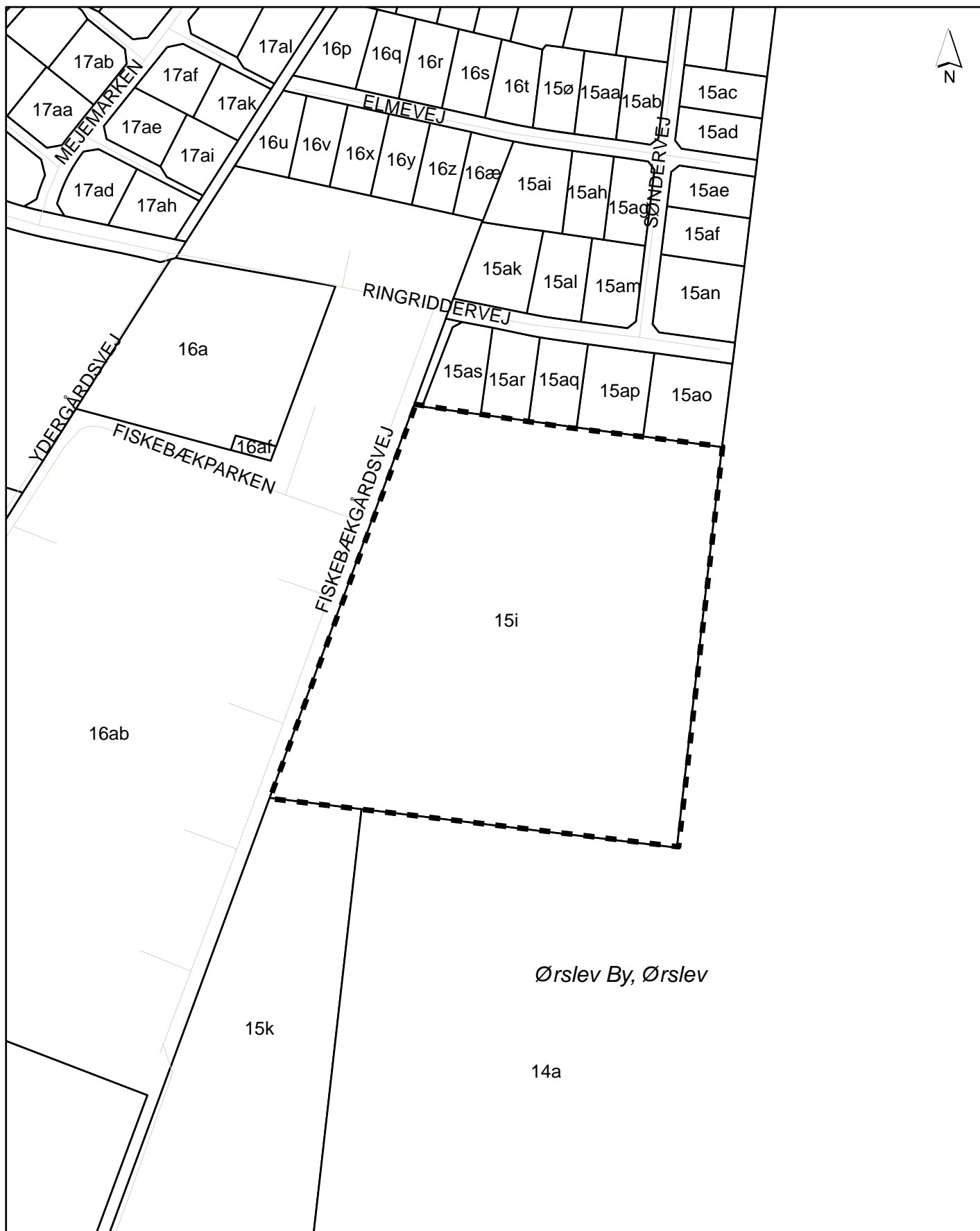
Lokalplan nr. B-201.1 er således vedtaget af Vordingborg Byråd den 18. december 2006.

  
Bent Pedersen  
Borgmester

  
Kent Haldan Fering  
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 10. januar 2007.

Lokalplanen er tinglyst den .....



Signaturer

■ ■ ■ Områdefgrænsning

Vordingborg Kommune

Lokalplan nr. B-201.1  
Boligområde ved Fiskebækgårdsvej, Ørslev

Bilag 1  
Matrikelkort

Juli 2006  
Teknisk Forvaltning/rts



Signaturer

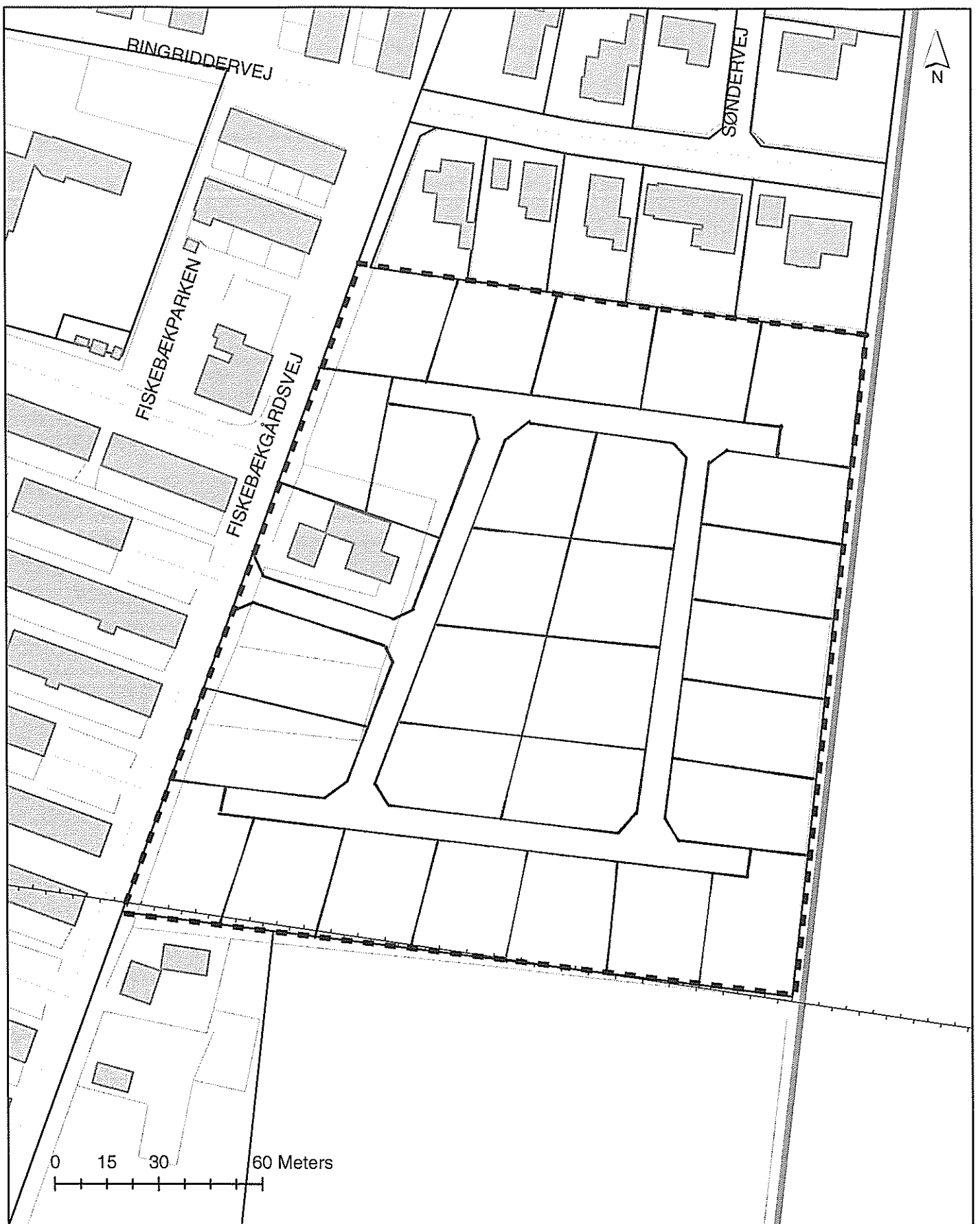
- ■ ■ Områdefgrænsning
- Beskyttet dige
- Højspændingsledning

Vordingborg Kommune

Lokalplan nr. B-201.1  
 Boligområde ved Fiskebækgårdsvej, Ørslev

Bilag 2  
 Eksisterende forhold

Juli 2006  
 Teknisk Forvaltning/rts  
 1:3000



Signaturer

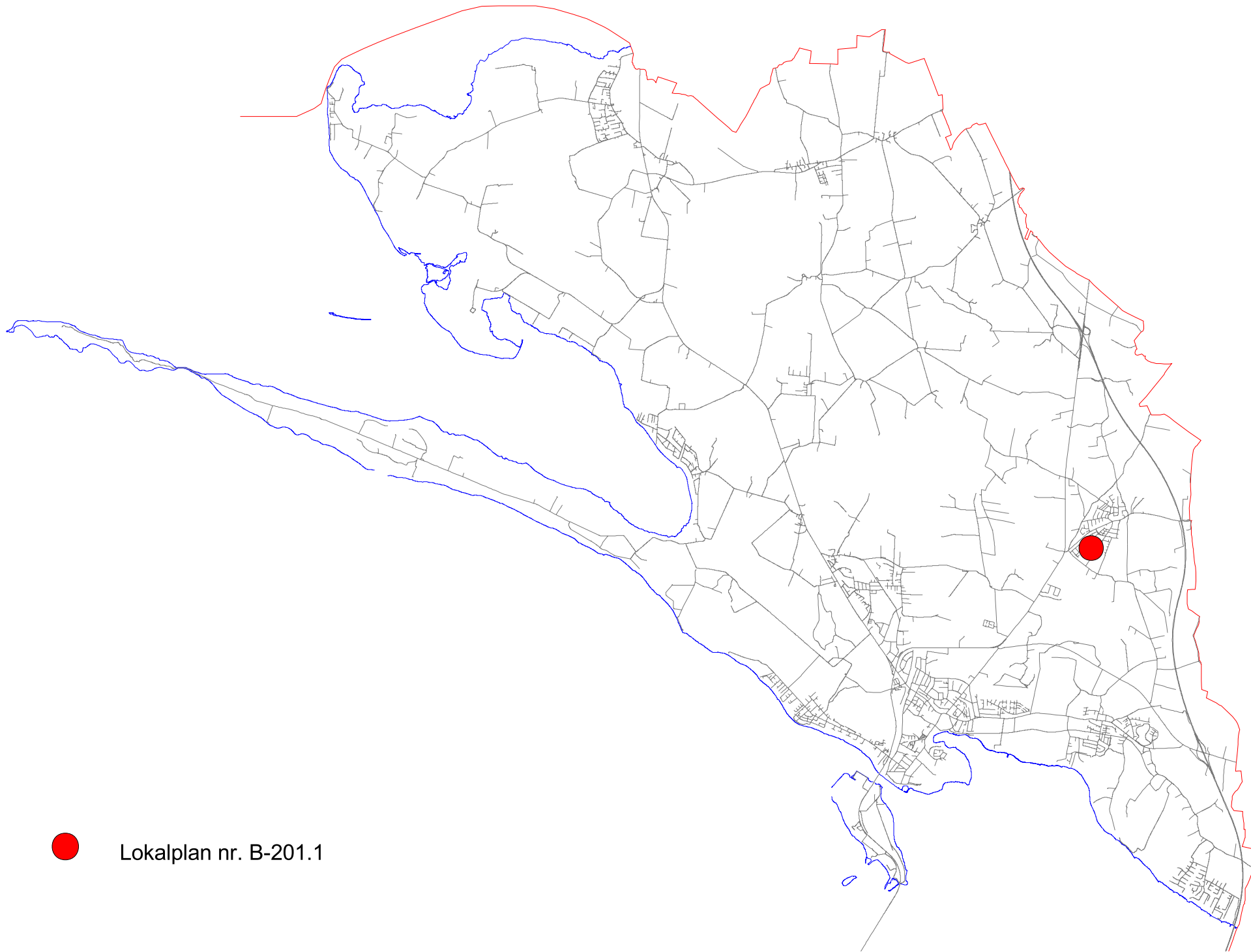
- — — — — Områdeafgrænsning
- ▬ Beskyttet dige
- ⊥⊥⊥ Højspændingsledning

Vordingborg Kommune

Lokalplan nr. B-201.1  
 Boligområde ved Fiskebækgårdsvej, Ørslev

Bilag 3  
 Illustrationsplan

Juli 2006  
 Teknisk Forvaltning/rts  
 og Niels Malmkov



Lokalplan nr. B-201.1