



LOKALPLAN B 17.05.01

BOLIGOMRÅDE MØLLEPARKEN OG FUGLEBAKKEN

MARTS 2025



11 BÆREDYGTIGE BYER
OG LOKALSAMFUND



Offentlighed og vedtagelse

Kommunalbestyrelsen har den 26. marts 2025 vedtaget lokalplan B 17.05.01 Boligområde Mølleparken og Fuglebakken. Planen er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.vordingborg.dk/høring den 2. april 2025.

Retsvirkning

Lokalplanen har den retsvirkning, at ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun må udstykkes, bebygges eller i øvrigt ændre anvendelse i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Forhold der kan påklages

Vedtagelsen kan ifølge § 58 stk. 1, nr. 3 i Planloven påklages til Planklagenævnet af enhver, der må antages at have en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald. Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du ikke mener, at kommunen har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at Kommunen efter din mening burde have truffet en anden afgørelse.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til Vordingborg Kommune. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. For organisationer og virksomheder. Klagefristen er den 30. april 2025. Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentliggørelse.

Politisk behandling

Klima- og Teknikudvalget (Forslag)	6. november 2024
Økonomiudvalget (Forslag)	20. november 2024
Kommunalbestyrelsen (Forslag)	27. november 2024
Offentlighedsperiode	5. december 2024 – 12. januar 2025
Klima- og Teknikudvalget (Endelig vedtagelse)	5. marts 2025
Økonomiudvalget (Endelig vedtagelse)	19. marts 2025
Kommunalbestyrelsen (Endelig vedtagelse)	26. marts 2025
Offentlig bekendtgørelse	2. april 2025

Om kommune- og lokalplaner

Kommuneplanen er den overordnede plan, som indeholder overordnede målsætninger for kommunens udvikling samt overordnede rammer for arealanvendelsen, dvs. hvor der kan være boliger, erhverv, butikker, skoler m.v.

En lokalplan indeholder mere detaljerede retningslinjer for anvendelsen af bebyggelse og af ubebyggede arealer, herunder bebyggelsesregulerende bestemmelser, for delområder af kommunen. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

En lokalplan består af to dele:

- 1) En redegørelse, der beskriver baggrunden og forudsætningerne for lokalplanen samt indeholder redegørelse for planens virkninger på miljøet.
- 2) Selve bestemmelserne, der har bindende retsvirkning for ejere af ejendomme, der er omfattet af planen.

Forsidebillede:
Gammelgård (Fuglebakken 9)
COWI, 2022

Indholdsfortegnelse

Side	Redegørelse
4	Beskrivelse af planen og området
6	Forhold til anden planlægning
11	Miljøvurdering
	Bestemmelser
12	§1 Lokalplanens formål
12	§2 Område og zonestatus
12	§3 Områdets anvendelse
12	§4 Udstykning
13	§5 Bebyggelsens beliggenhed
13	§6 Bebyggelsens omfang og udformning
15	§7 Vejforhold
15	§8 Ubebyggede arealer og beplantning
16	§9 Tekniske anlæg
16	§10 Forudsætninger for ibrugtagning
17	§11 Ophævelse af lokalplaner og servitutter
	Kortbilag
18	Lokalplanafgrænsning
19	Delområder
20	Koter
22	Byggefelter
23	Eksisterende forhold
24	Planteliste

Redegørelse

Baggrund og formål

Nærværende lokalplan B 17.05.01 Boligområde Mølleparken og Fugleparken har til formål at sikre muligheden for opførelse af almene boliger på ejendommen Fuglebakken 7-9, og mulighed for opførelsen af boliger på Fuglebakken 3. Lokalplanen har samtidigt til formål at sikre at der i området etableres tilstrækkeligt med parkering. Til sidst vil lokalplanen ophæve en eksisterende lokalplan (*Lokalplan nr. B-13.2 Boligområde på Fuglebakken ved Hollænderhaven*).

Baggrunden for lokalplanen er Vordingborg Boligselskabs ønske om at etablere nye boliger på ejendommen Fuglebakken 7-9 og Fuglebakken 3. Alle de øvrige boliger i planområdet er i forvejen ejet af boligselskabet.

Lokalplanområdet er beliggende i Vordingborg, i byzone og omfatter matriklerne 4a, 4fc, 4fe, 4ff, 4fg, 4fl, 4fm 4fq, 4fr, 4fq og 4fæ, Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder.



Foto af Gammelgård med Vordingborg og Gåsetårnet i baggrunden.



Vordingborg Rytterdistrikt fra 1720. Opmålt af Abraham Christian Willars.

Beskrivelse af området

Den gamle gård på Fuglebakken hed oprindeligt Hollændergård og kendes bl.a. fra Rytterdistriktskort fra 1720, hvor den store gård ligger ved den oprindelige hovedvej ind til Vordingborg fra Præstø og København (før Københavnsvej blev anlagt). Gården var således den første del af Vordingborg den rejsende ville møde ved ankomsten til byen.

Gammelgård som den allerede blev kaldt på kort fra ca. 1880 var oprindeligt en kongelig bygning, under Vordingborg Slot og fungerede som mejeri i perioden hvor Prins Jørgens palæ stod ved Gåsetårnet. Under Frederik d. 4. (1699-1730) bliver gården omdannet til en rytterkaserne med plads til 100 ryttere med deres heste. Kongens rytteri blev allerede i 1776 flyttet til rytterkasernen i Algade.

Den nuværende Gammelgård er bygget i 1870 og ejes stadig af familien Fugl. Efterhånden er gårdens jord blevet overtaget af boligblokkene på Fuglebakken fra starten af 1950'erne og Hollænderhaven fra 1970'erne.

På nær matrikel 4a, er alle de øvrige matrikler i området ejet af Vordingborg Boligselskab. Matrikel 4a ejes privat.

På ejendommen Fuglebakken 7-9 findes der et gårdanlæg, som er udpeget bevaringsværdigt med værdierne 3, 4 og 5. I forbindelse med beslutning om at igangsætte arbejdet med nærværende lokalplan, blev det besluttet at den bevaringsværdige bebyggelse kunne nedrives.

De store etagebebyggelser i området er opført i

1950'erne og 1960'erne. Bebyggelse på Fuglebakken 5A-D er opført 2006, hvor der på ejendommen tidligere havde været kontor- og lagerbygninger. Før dette har der været både møbel- og køkkenfabrik.

Tæt-lav bebyggelse på Hollænderhaven 1-9 i 1970.

På Fuglebakken 3 findes "Hollænderhaven" der er opført som forsamlingshal i 1972. Ejendommen bruges til diverse forsamlingshus-formål. Forsamlingshuset bliver ikke anvendt i øjeblikket.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål, og inddeler området i tre forskellige delområder.

Delområde 1 omfatter ejendommen Fuglebakken 7-9, hvor der i dag findes et ældre gårdanlæg. Lokalplanen giver mulighed for at nedrive dette og opføre nye etageboliger. De nye boliger må opføres med en maksimal højde på 16 m. Facader skal fremstå af mindst 50% murværk med røde tegl og lyse fuger. Tage skal beklædes med tagpap, eller røde tegl.

Delområde 2 omfatter den øvrige boligbebyggelse som hører under Vordingborg Boligselskab. Lokalplanen fastlægger byggefelter for de eksisterende bygninger, og muliggøre at disse kan nedrives og genopføres med sammen omfang og udformning. Hvis der ønskes nye placeringer, størrelse eller udformning, vil dette forudsætte tillæg til nærværende lokalplan.

Delområde 3 omfatter ejendommen Fuglebakken 3 hvor der i dag findes forsamlingshuset Hollænderhaven. Boligselskabet har ønsket mulighed for at der på ejendommen kan opføres boliger, hvis det ikke er muligt at finde en ny anvendelse af forsamlingshuset. Lokalplaner giver mulighed for at viderefører anvendelse af forsamlingshuset, men der gives også mulighed for boligbebyggelse i form af etageboliger eller tæt-lav boligbebyggelse. Den maksimal højde for nyt byggeri er 8,5 m. Facader og tage skal udformes efter samme bestemmelser som for delområde 1.

Sekundær bebyggelse i området samt bebyggelse til fællesanvendelse, kan opføres med facader i træ eller efter bestemmelser for delområde 1 og 3. Sekundær bebyggelse kan også opføres udenfor byggefelter.

For området som en helhed fastsættes der en maksimal bebyggelsesprocent på 50. For området fastsættes der også en parkeringsnorm på 0,75 per bolig. Parkeringsnorm er sat lavere da området er beliggende i

Vordingborg by, og i tæt afstand til bymidten. Der er også relativ kort afstand til offentlig transport.

Ubebyggede arealer skal indrettes så de i overvejende grad fremstår grønne og indbydende. På de grønne arealer kan etableres opholdsrum til områdets beboere, og kan for eksempel også laves legepladser til børn. De grønne områder kan også indrettes så de bidrager til håndtering af regnvand i området.

For at sikre at matrikel 4a (Gammelgård) bevare sit grønne præg, fastsættes der krav om beplantningsklynger i skel. Klyngerne skal bestå af træer og buske, og der må maks. være 30 m mellem klyngerne. Den enkelte klynge skal bestå af min. 6 træer/buske (min. 2 træer).

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2022-2034

Lokalplanområdet er i følge kommuneplan 2022-2034 beliggende i byzone i rammeområderne B 17.05 (Boligområde) og B 17.22 (Boligområde). Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Derfor udarbejdes sideløbende med lokalplanen et kommuneplantillæg.

Kommuneplantillægget vil flytte de dele af området som er omfattet af ramme B 17.22 til B 17.05. Hensigten er at sikre muligheden for at kunne opføre etagebyggeri i hele området.

Af kommuneplanen fremgår det at der i bycentrene (Vordingborg, Præstø og Stege) skal være fokus på byomdannelse og fortætning. Det vurderes at etablering af yderligere etagebebyggelse i området understøtter ønsket om fortætning.

Lokalplaner

Ejendommen Fuglebakken 5A-D (matr.nr. 4fl, Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder) er omfattet af lokalplan nr. B-13.2. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af boliger på ejendommen. Med nærværende lokalplan ophæves denne.

Kystnærhedszonen

Området ligger inden for kystnærhedszonen. Planområdet ligger ca. 400 m fra vandet mod syd.

Da der er tale om byggeri på mere end 8,5 m i højden, skal der redegøres for denne øget højde.

Der planlægges for etagebebyggelse beliggende i Vordingborg by. Planområdet ligger ca. 75 m fra den afgrænsede detailhandelsbymidte. I området finder der allerede etagebebyggelse i 4 etager. Fuglebakken 7-9 og

Fuglebakken 3 (hvor nyt byggeri opføres) er beliggende lavere i terrænet end omkringliggende bebyggelse.

Det vurderes ikke at etagebebyggelse op til 16 m vil adskille sig fra de eksisterende forhold, og det vurderes ikke at bebyggelsen vil påvirke oplevelsen af det kystnærrelandskab negativt.

Klimatilpasning

Området er ikke udpeget som oversvømmelsestruet jf. kommuneplan 2022-2034. Der sættes ingen særlige krav til klimatilpasning med nærværende lokalplan. Det vil dog være muligt at benytte grønne arealer til håndtering af regnvand.

Varmeplan

Området forsynes med fjernvarme via Vordingborg Forsyning.

For matr.nr. 4fl, Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder er der i lokalplan nr. B-13.2 pålagt tilslutningspligt til fjernvarme. Lokalplanen ophæves med vedtagelsen af nærværende lokalplan. Tilslutningspligt kan ikke pålægges i ny lokalplan grundet ændringer i lovgivningen.

Spildevand

Området er separatkloakeret. Der skal søges om tilslutningstilladelse til regn- og spildevand. Der vil i tilladelsen blive fastsat nærmere vilkår.

Regnvand

Indretning af ubebyggede fællesarealer skal ske således, at dette kan bidrage til håndteringen af regnvand.

Affald

Eksisterende adresser i området har fælles affaldsløsninger. Der kan etableres fælles miljøstation for nyt byggeri i området.

Støj

Boligformål giver ikke anledning til støj som påvirker området. Ved udformning af boliger skal det sikres at de vejledende grænseværdier for støj i boliger overholdes.

Jordforurening

Ifølge jordforureningslovens § 50a klassificeres byzoner automatisk som områder, der kan være lettere forurenede. Det kaldes områdeklassificering. Kun hvis der er høj grad af sikkerhed for, at et område i byzone ikke er lettere forurenede, kan kommunen undtage området fra områdeklassificering. Dette er ikke tilfældet for lokalplanområdet, og det forbliver derfor områdeklassificeret. Jorden inden for lokalplanområdet skal derfor betragtes som potentiel lettere forurenede. På

kommunens hjemmeside findes gode råd om at bo i et område med lettere forurenede jord samt information om de regler, som er pålagt et områdeklassificeret område.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Nærmeste Natura 2000 område er over 6 km fra området. Nærmeste udpegning af §3-natur er søer ved borgruinen, ca. 250 m mod sydvest. Nærmeste artsfund er grønbroget tudser ca. 500 m mod sydvest.

På baggrund af disse store afstande, samt at planområdet er beliggende i et i forvejen tæt bebygget byområde, vurderes det ikke at nærværende lokalplan kan påvirke negativt.

Der er ved gennemgang af databaser ikke fundet information om observationer af flagermus i området. Det vurderes ikke at området er egnet som yngle- eller rastekområde for flagermus, grundet placeringen midt i Vordingborg By, i et tæt bebygget boligområde.

Hvis det i forbindelse med nedrivning af bygninger findes at bygningen anvendes som levested for flagermus, skal der etableres erstatningslevesteder som fx er flagermuskasser eller flagermushuse / hoteller. Det nye levested skal være taget funktionelt i brug før den pågældende bygning nedrives. At være taget funktionelt i brug betyder at flagermusene skal være flyttet ind i erstatningslevestederne.

Museumsloven

Der kan dog fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, fx i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Sydøstdanmark om en udtalelse.

Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Sydøstdanmark, jf. museumslovens § 27.

Servitutter og lokalplaner

På matr. 4a, Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder hviler følgende servitutter, som der skal tages højde for ved den endelige udformning af bebyggelsesplan:

24.12.1901 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

05.08.1919 Dok om hegn, hegnsmur mv

07.06.1956 Dok om færdselsret mv

På matr. 4fc, Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder hviler følgende servitutter, som der skal tages højde for ved den endelig udformning af bebyggelsesplan:

20.01.1941 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 4FC

20.08.1942 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 4FE

28.04.1965 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

29.06.1992 Dok om huslejekontrol

På matr. 4fe, Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder hviler følgende servitutter, som der skal tages højde for ved den endelig udformning af bebyggelsesplan:

20.01.1941 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 4FC

20.08.1942 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 4FE

28.04.1965 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off Midler

29.06.1992 Dok om huslejekontrol

På matr. 4ff, Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder hviler følgende servitutter, som der skal tages højde for ved den endelig udformning af bebyggelsesplan:

26.10.1937 Dok om byggelinier mv

21.06.1940 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

20.08.1942 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

28.04.1965 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off Midler

25.06.1992 Boligforbedringsbeslutning, Indeholder bestemmelser om pantsætning

28.10.2003 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Tidl. grund 57m 2002051

På matr. 4fg, Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder hviler følgende servitutter, som der skal tages højde for ved den endelig udformning af bebyggelsesplan:

30.06.1952 Dok om oversigt mv

03.11.1952 Dok om hegn, hegnsmur mv

Redegørelse

03.11.1952 Dok om skel/byggeretsligt skel mv

22.11.1963 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

29.04.1965 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off Midler

På matr. 4fl, Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder hviler følgende servitutter, som der skal tages højde for ved den endelig udformning af bebyggelsesplan:

07.06.1956 Dok om færdselsret mv

29.10.1960 Dok om fjernvarme/anlæg mv

17.05.1990 Dok om forbud mod bebyggelse mv

På matr. 4fm, Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder hviler følgende servitutter, som der skal tages højde for ved den endelig udformning af bebyggelsesplan:

08.09.1950 Dok om byggelinier mv

07.06.1956 Dok om hegn, hegnsmur mv

07.06.1956 Dok om færdselsret mv

22.11.1963 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

På matr. 4fq, Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder hviler følgende servitutter, som der skal tages højde for ved den endelig udformning af bebyggelsesplan:

08.09.1950 Dok om byggelinier mv

07.06.1956 Dok om hegn, hegnsmur mv

07.06.1956 Dok om færdselsret mv

06.12.1960 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt

På matr. 4fr, Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder hviler følgende servitutter, som der skal tages højde for ved den endelig udformning af bebyggelsesplan:

07.06.1956 Dok om færdselsret mv

På matr. 4fq, Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder hviler følgende servitutter, som der skal tages højde for ved den endelig udformning af bebyggelsesplan:

08.09.1950 Dok om byggelinier mv

07.06.1956 Dok om hegn, hegnsmur mv

07.06.1956 Dok om færdselsret mv

06.12.1960 Dok om varmemforsyning/kollektiv
varmemforsyning mv, Om resp se akt

På matr. 4fæ, Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder hviler
følgende servitutter, som der skal tages højde for ved den
endelig udformning af bebyggelsesplan:

18.12.1967 Dok om vej mv

31.07.1972 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

27.09.1990 Dok om skel/byggeretsligt skel mv,
Adgangsbestemmelser

28.10.2003 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Tidl. grund 57m 2002051

Servitutter, der er uforenelige med lokalplanens
bestemmelser fortrænges efter planlovens §18.

Gældende lokalplan nr. B-13.2 aflyses ved endelig
vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Miljøvurdering

Screeningen har vist, at der ikke er væsentlig virkning på
miljøet af lokalplanen. Lokalplanen skal derfor ikke gen-
nemgå en miljøvurdering. Planen er screening ifølge lov
om miljøvurdering af planer og programmer og af
konkrete projekter (VVM).

Screeningen har gennemgået om planen har væsentlige
indvirkning på miljøet, herunder den biologiske
mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora,
fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske
faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder
kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og
arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte
katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det
indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

**Screeningen har vist at lokalplansforslaget ikke
medfører væsentlige påvirkninger af miljøet. Der er
derfor ikke udarbejdet miljørapport til planen.**

§1 Formål

- 1.1 Det er lokalplanens formål:
- at fastsætte områdets anvendelse til boligområde med mulighed for kulturelle institutioner
 - at fastsætte ny bebyggelses placering og ydre fremtræden
 - at fastsætte bestemmelser om etablering af grønne udearealer ved ny bebyggelse
 - at sikre tilstrækkeligt med parkering til områdets beboere

§2 Område og Zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 4a, 4fc, 4fe, 4ff, 4fg, 4fl, 4fm 4fq, 4fr, 4fq og 4fæ, Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder samt alle matrikler, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra ovennævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Området forbliver i byzone.

§3 Områdets anvendelse

- 3.1 Anvendelsen af området fastlægges til etagebebyggelse, tæt-lav bebyggelse og kulturelle institutioner
- 3.2 Området er opdelt i følgende delområder:
- Delområde 1: Etagebebyggelse
 - Delområde 2: Etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse
 - Delområde 3: Forsamlingshus og lignende kulturelle formål, etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse.
- 3.3 Der kan opføres bygninger til fællesanvendelse af områdets beboere.
- 3.4 Der må ikke drives erhverv inden for delområderne 1 og 2.

§4 Udstykning

- 4.1 Området må ikke udstykkes yderligere.

Sekundær bebyggelse i nærværende lokalplan defineres som i bestemmelse § 5.2

Bebyggelsesprocenten for området er beregnet til 36 ved udarbejdelsen af nærværende lokalplan.

- 4.2 Der kan ske sammenlægning af eksisterende matrikler, og overførsel af areal mellem matrikler.

§5 Bebyggelsens beliggenhed

- 5.1 Bebyggelse til boligformål, kulturelle formål og fællesbygninger skal placeres indenfor byggefeltet som vist på kortbilag 4.

- 5.2 Sekundær bebyggelse som garager, carporte, drivhuse, skure, hønsehuse, pavilloner og lignende mindre bygninger til udhus formål, kan placeres udenfor byggefeltet.

§6 Bebyggelsens omfang og udformning

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som en helhed må maksimalt være 50.

- 6.2 Maksimale bygningshøjder er som følgende:
- Etagebebyggelse: 16 m
 - Tæt-lav bebyggelse: 8,5 m
 - Kulturelle institutioner: 6 m
 - Sekundær bebyggelse: 3 m

Undtaget herfra er etagebebyggelse i delområde 3, hvor den maksimale bygningshøjde er 8,5 m.

- 6.3 Maksimale antal etager er som følgende:
- Etagebebyggelse: 4 etager
 - Tæt-lav bebyggelse: 2 etager
 - Kulturelle institutioner: 2 etager
 - Sekundær bebyggelse: 1 etage

Delområde 1:

- 6.4 Mindst 50% af facader skal bestå af blankt murværk i rød tegl og med lyse fuger.
- 6.5 Tage skal beklædes med tagpap, eller røde tegl.

Hvis det ønskes at opføre ny bebyggelse i delområde 2 som ikke er en genopførelse af eksisterende, skal der udarbejdes en lokalplan for det specifikke område. I en lokalplan skal placering, omfang og udformning fastsættes.

Delområde 2:

- 6.6 Ved nedrivning og genopførelse af eksisterende boliger, kan der genopføres i samme højde og antal etager som tidligere, selvom dette måtte være i strid med § 6.2 og 6.3.
- 6.7 Ved nedrivning og genopførelse af eksisterende boliger, kan der benyttes samme materialer til facader og tag samt farver, som tidligere.

Delområde 3:

- 6.8 Ved nedrivning og genopførelse af eksisterende forsamlingshus, kan der genopføres i samme højde og antal etager som tidligere
- 6.9 Ved nedrivning og genopførelse af eksisterende forsamlingshus, kan der benyttes samme materialer til facader og tag samt farver, som tidligere.

Delområde 3, boliger

- 6.10 Mindst 50% af facader skal bestå af blankt murværk i rød tegl og med lyse fuger.
- 6.11 Tage skal beklædes med tagpap, eller røde tegl.

Sekundærbebyggelse og fællesbygninger

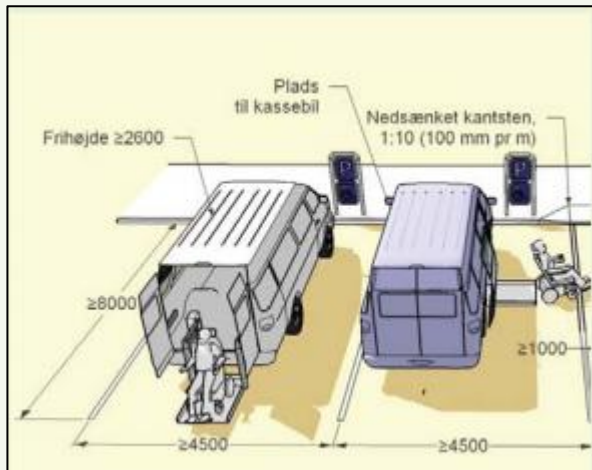
- 6.12 Sekundære bygninger og fællesbygninger skal opføres efter de samme bestemmelser beskrevet for delområde 1 og 3. Facader kan også beklædes med træ og skal fremstå i røde nuancer som rød tegl.

Bestemmelser

Tilgængelighed:

Adgangsforhold og tilgængelighed følger det til enhver tid gældende Bygningsreglement og den nyeste lovgivning på området. Personer med funktionsnedsættelse skal tilgodeses efter gældende lovgivning. Ved lokalplanens tilblivelse findes gældende anvisninger i Vejdirektoratets håndbog "Færdselsarealer for alle – Universelt design og tilgængelighed. Anlæg og planlægning" fra 2017.

Parkerings- og manøvrearealer skal anlægges efter vejlovgivningens regler.



Handicapparkeringsplads til kassevogn er nærmere beskrevet i SBI-vejledning.

§7 Veje, stier og andre forhold af færdselsmæssig betydning

- 7.1 Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Mølleparken, Fuglebakken og Primulavej.
- 7.2 Interne veje, stier og parkeringsarealer skal indrettes og udføres således at tilgængeligheden for mennesker med funktionsnedsættelse sikres.
- 7.3 Stier udlægges i en bredde af minimum 1,5 meter.
- 7.4 Stier og gangarealer skal anlægges med henblik på at skabe en god tilgængelighed for alle. Store niveauspring og trin skal undgås på stier og gangarealer, ligesom der også skal være mulighed for niveaufri adgang mellem parkeringsareal og gangareal. Stier og gangarealer på området skal være med fast jævn belægning, som belægningssten, fast grusbelægning, fliser eller asfalt. Brosten og kløvede sten må ikke anvendes i gangbaner.
- 7.5 Belysning af parkeringsarealer, veje, stier og øvrige arealer skal udføres som lave vejbelysningsstandere på maksimalt 1 meter i højden. Lyskeglen skal være nedadvendt og med stor spredning. Til al udendørs belysning skal der anvendes lyskilder i varmvide nuancer på maksimalt 3.000 kelvin.
- 7.6 Der skal etableres p-pladser svarende til 0,75 parkeringsplads pr. bolig.

§8 Ubebyggede arealer og beplantning

- 8.1 Arealer der ikke anvendes til bygninger, indkørsel, stier og parkeringspladser, skal anlægges og vedligeholdes som have / park eller anvendes til friarealer.
- 8.2 Der skal etableres og vedligeholdes et fælles friareal på 40% af etagearealet. Friarealer omfatter større fælles arealer, mindre områder med legeplads, anlæg til regnvandsforsinkelse, orangeri / væksthuse og andre lignende arealer. Altangang og altaner indgår ikke i de fælles

friarealer.

- 8.3 Beplantning i lokalplanområdet skal bestå af hjemmehørende / egnskarakteristiske / lokalitetstilpassede planter - se bilag A.
- 8.4 På matrikel 4a skal der etableres beplantningsklynger i skel. Klyngerne skal etableres ved bevaring af eksisterende beplantning, etablering af ny beplantning eller en blanding af de to.
- Der må maksimalt være 30 m mellem klyngerne. Beplantningen skal bestå af en blanding af træer og buske.
- Den enkelte klynge skal bestå af min. 6 træer/buske (min. 2 træer).
- 8.5 Der må maksimalt befæstes 50% af lokalplanområdet. Hvis der befæstes udover 50% skal der laves lokal regnvandstilbageholdelse. Lokal regnvandstilbageholdelse kan være bassiner, grøfter, eller regnbede.
- 8.6 Interne veje og parkeringsarealer kan sænkes, så vand fra ekstremregn / skybrud kan stå kortvarigt på arealet.
- 8.7 Regnvandsbassiner må maksimalt have en hældning på 1:5, og grøfter må maksimalt have en hældning på 1:2.

§9 Tekniske anlæg

- 9.1 Der må ikke opsættes antenner på lokalplanområdet.
- 9.2 El-ledninger, herunder til udendørs belysning må kun udføres som jordkabler.
- 9.3 Solceller og solfangere må kun placeres på tagflader, og de skal placeres så de er parallelle med taget.
- 9.4 Det er ikke tilladt at etablere husstandsvindmøller inden for lokalplanområdet.
- 9.5 Tekniske installationer som ventilationsanlæg,

køleanlæg, varmepumper og lignende skal integreres i bebyggelsen.

- 9.6 Der kan etableres tekniske anlæg som transformatorstationer inden for lokalplan området. Hvis et teknisk anlæg er større end 2 m² skal der etableres beplantning omkring det.

§10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens § 7.

- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 8.

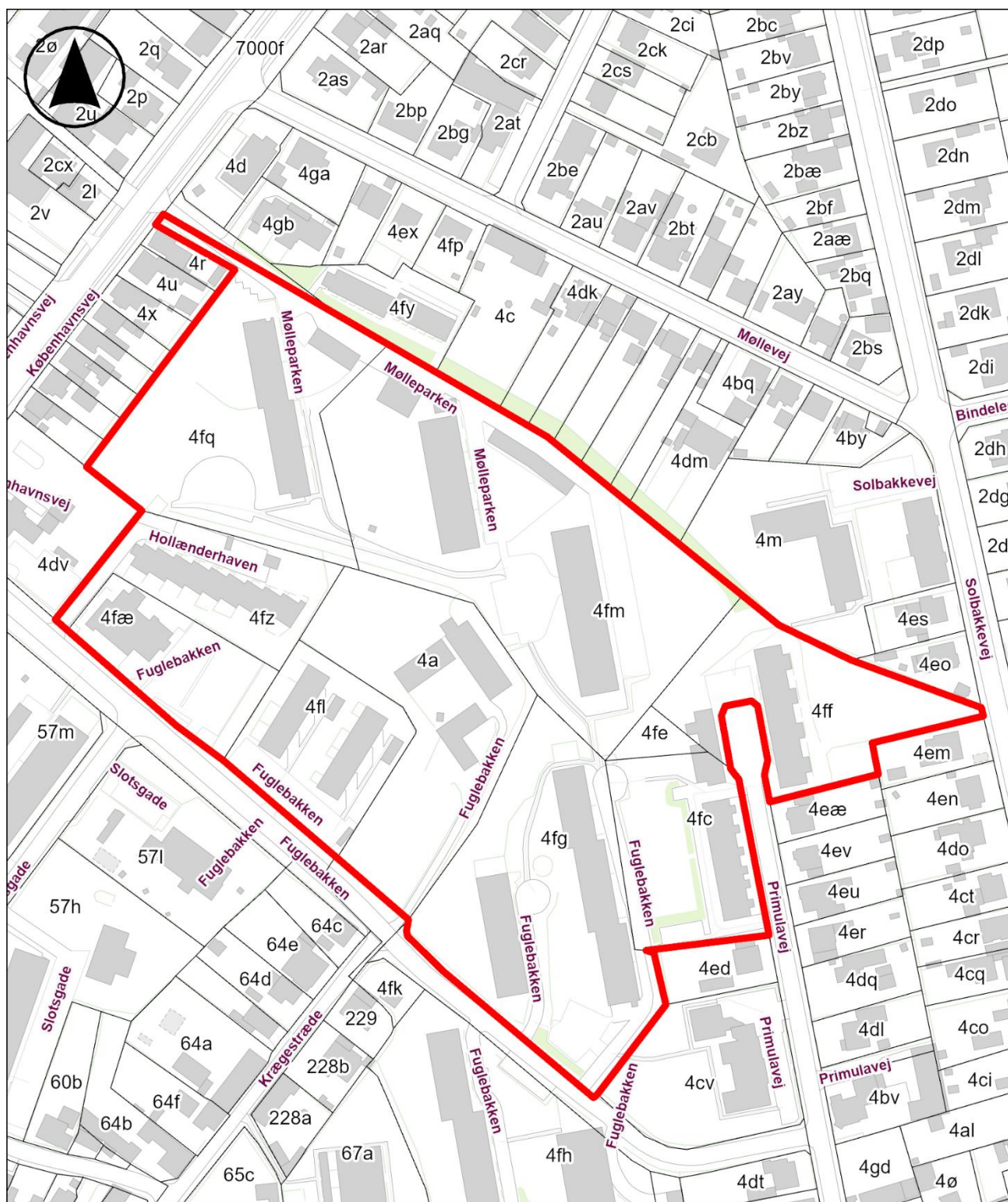
- 10.3 Nedrivning af bygninger må først forekomme når det er undersøgt om vurderet om den pågældende bygning er levested for flagermus. Hvis en bygning er levested for flagermus, skal der etableres erstatningslevesteder som beskrevet i redegørelsen.

§11 Ophævelse af lokalplaner og servitutter

- 11.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan B 17.05.01 ophæves følgende lokalplaner inden for lokalplanens område:

Lokalplan nr. B-13.2 Boligområde på Fuglebakken ved Hollænderhaven

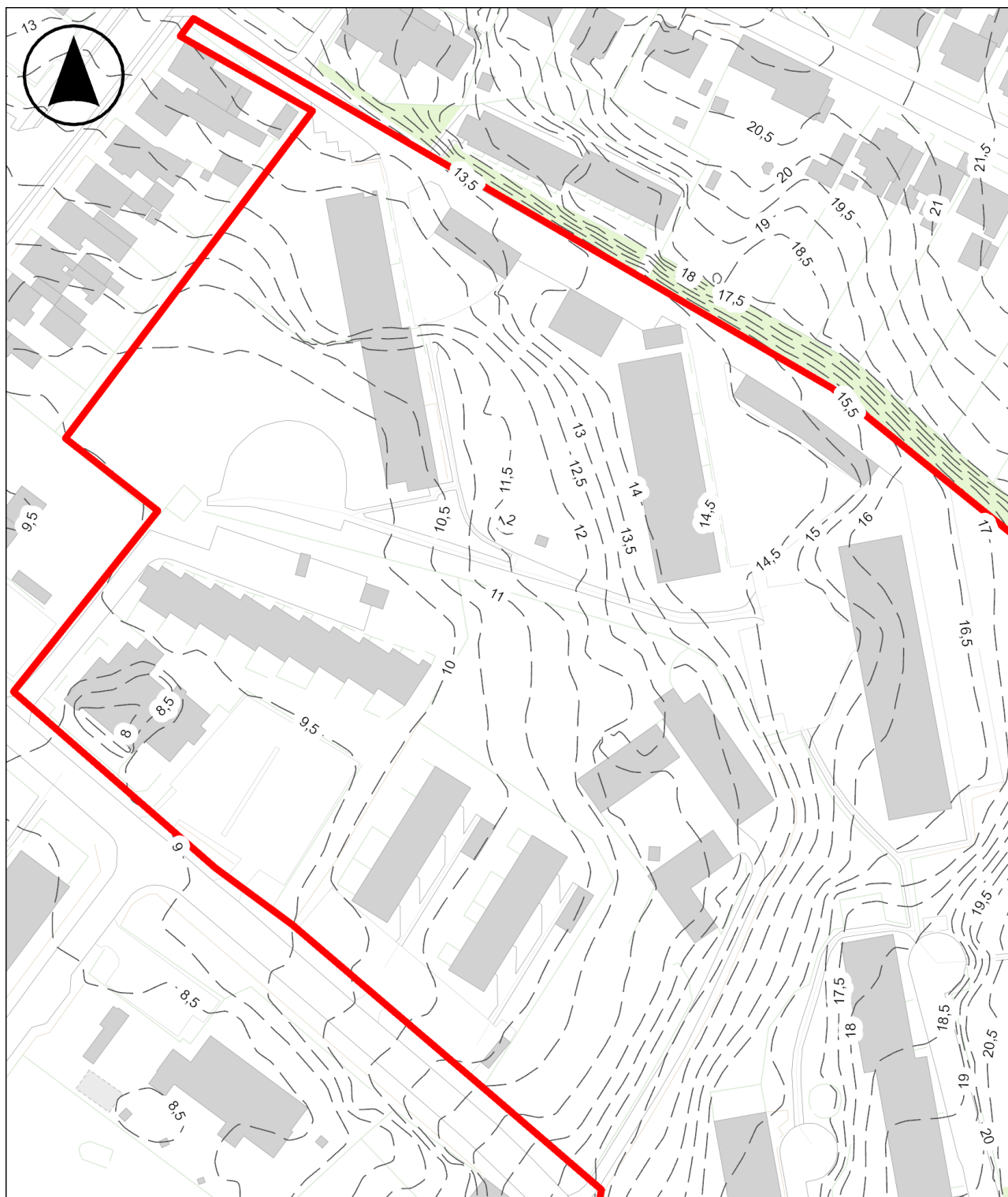
Kortbilag 1 – Lokalplanaafgrænsning



- ☒ Lokalplansafgrænsning

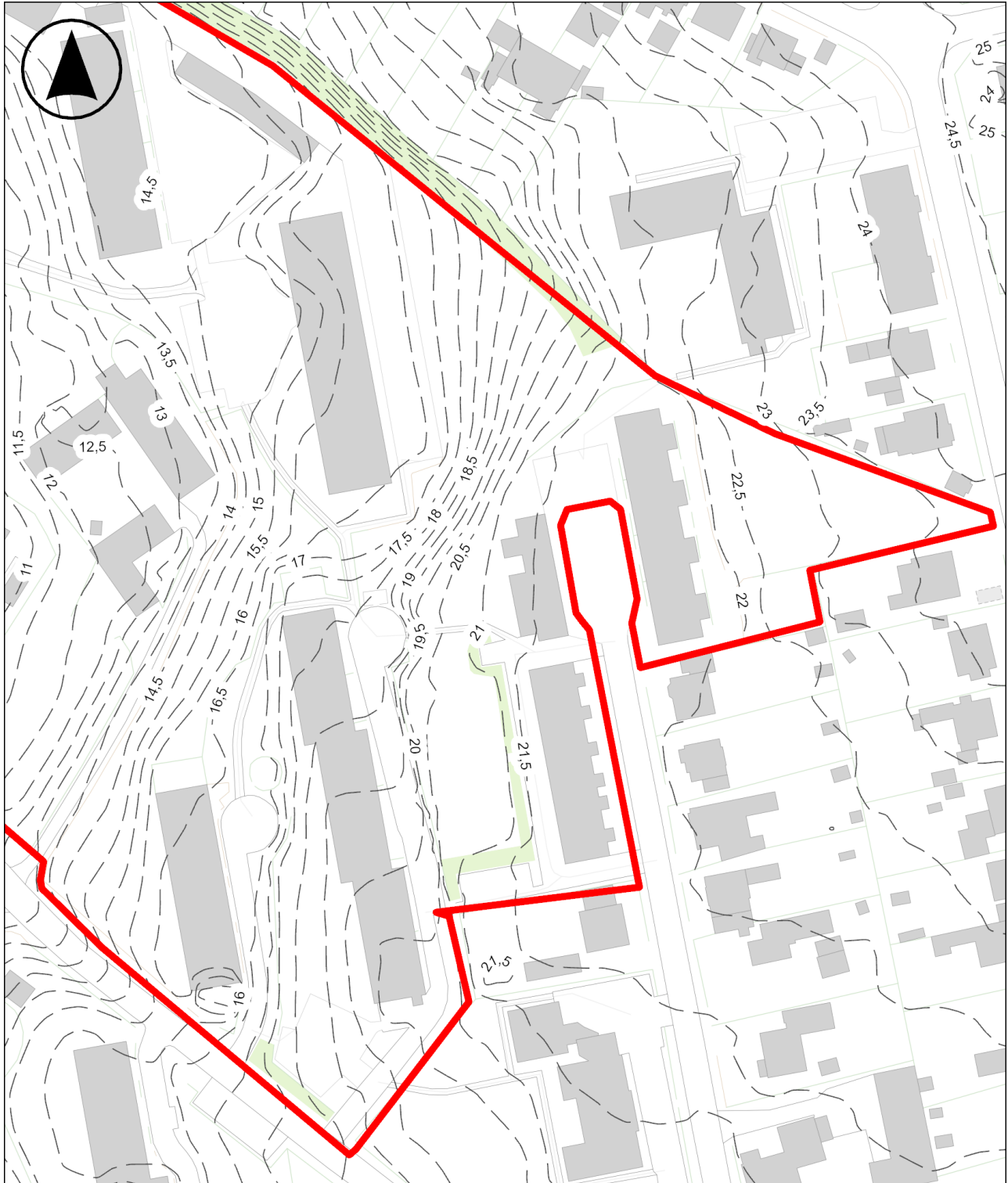


Kortbilag 3 – Koter



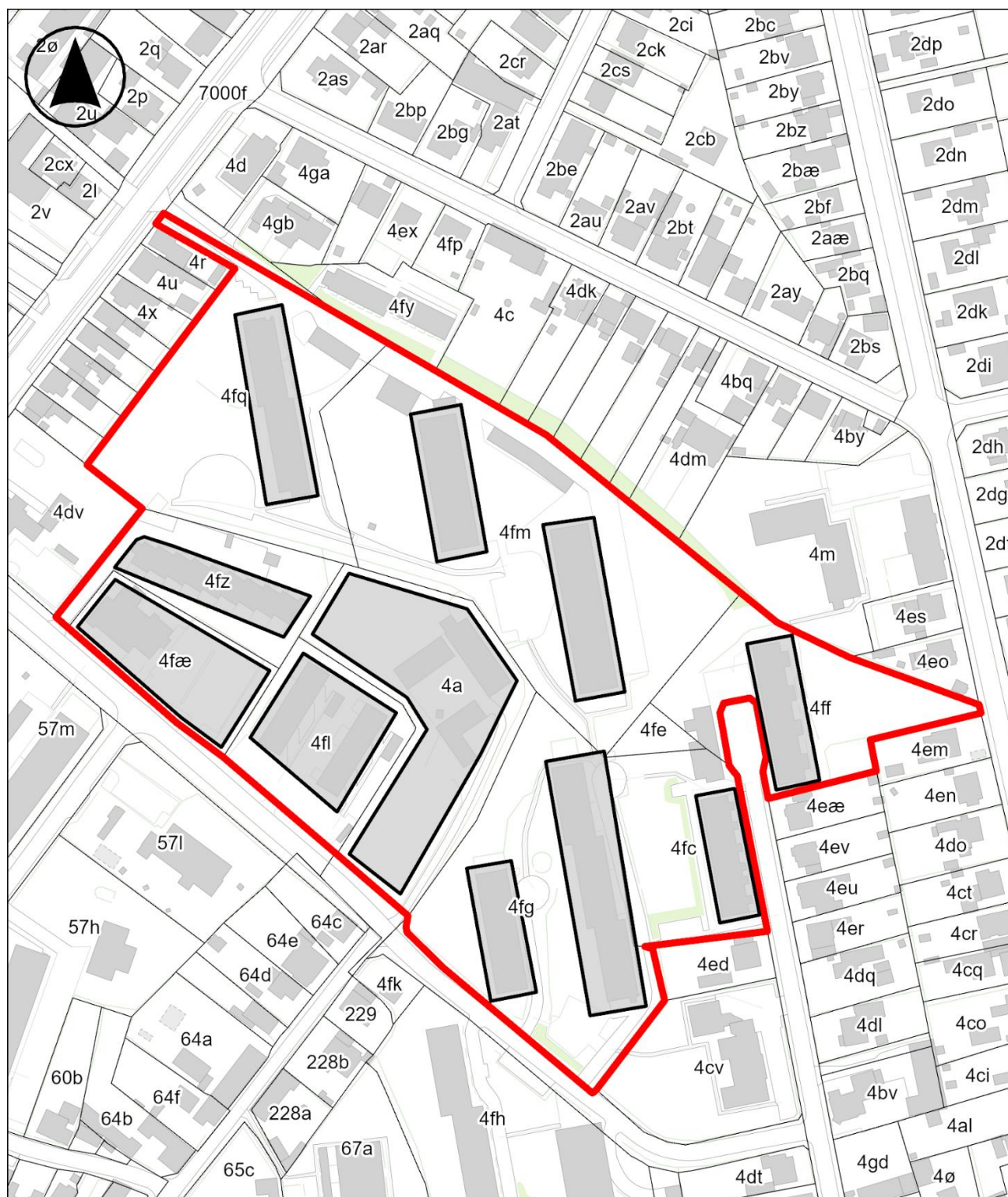
-  Lokalplansafgrænsning
-  0.5m kurver 2015

Kortbilag 3 – Koter



-  Lokalplansafgrænsning
-  0.5m kurver 2015

Kortbilag 4 – Byggefelter

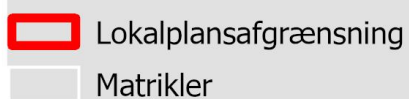


 Lokalplansafgrænsning

 Matrikler

 Byggefelter

Kortbilag 5 – Eksisterende forhold



Bilag A - Planteliste

Hjemmehørende og egnskarakteristiske planter

Buske

Almindelig Hyld *Sambucus nigra*
Bened *Euonymus europaeus* (S)
Dunet Gedeblad *Lonicera xylosteum* (S)
Grå-Pil *Salix cinerea*
Hunde-Rose *Rosa canina*
Kvalkvæd *Viburnum opulus*
Rød Kornel *Cornus sanguinea* (S)
Slåen *Prunus spinosa*
Vrietorn/Korsved *Rhamnus cathartica* (S)

Store buske/små træer

Almindelig Hvidtjørn *Crataegus laevigata*
Almindelig Hæg/Majtræ *Prunus padus*
Almindelig Røn *Sorbus aucuparia*
Engriflet Hvidtjørn *Crataegus monogyna*
Fugle-Kirsebær *Prunus avium* (S)
Hassel *Corylus avellana*
Navr *Acer campestre* (S)
Selje-Pil *Salix caprea*
Vild Æble *Malus sylvestris*

Træer

Ask *Fraxinus excelsior*
Avnbøg *Carpinus betulus* (S)
Bøg *Fagus sylvatica*
Rød-El *Alnus glutinosa*
Skov-Elm/Storbladet Elm (X) *Ulmus glabra*
Skærm-Elm (X) *Ulmus laevis* (S)
Småbladet Elm (X) *Ulmus carpiniifolia* (S)
Småbladet Lind/Skov-lind *Tilia cordata* (S)
Stilk-Eg *Quercus robur*
Storbladet Lind *Tilia platyphyllos* (S)

(X) Elm vil i dag ofte få elmesyge og bør ikke være hovedtræarten.

(S) betyder at arten hovedsageligt har sit naturlige udbredelsesområde på Sydsjælland, og at disse arter derfor prioriteres højt. De andre arter har naturligt udbredelsesområde i store dele af Danmark.

Ved køb af planter skal man spørge efter dansk plantemateriale (= danske provenienser). Hvis det er muligt så benyt det lokale plantemateriale.

Bilag A - Planteliste

Planter til næringsfattig natur

Blåhat
Dueskabiose
Liden skjaller
Blæresmælde
Gul fladbælg
Liden klokke
Harekløver
Almindelig knopurt
Stor knopurt
Hulkravet kodriver
Almindelig kællingetand
Merian
Hvid okseøj
Dagpragtstjerne
Rundbælg
Hvid snerre
Gul snerre
Alm. Røllike
Slangehoved
Tjærenellike
Trævlekrone
Nikkende limurt
Lægeoksetunge
Vild gulerod

