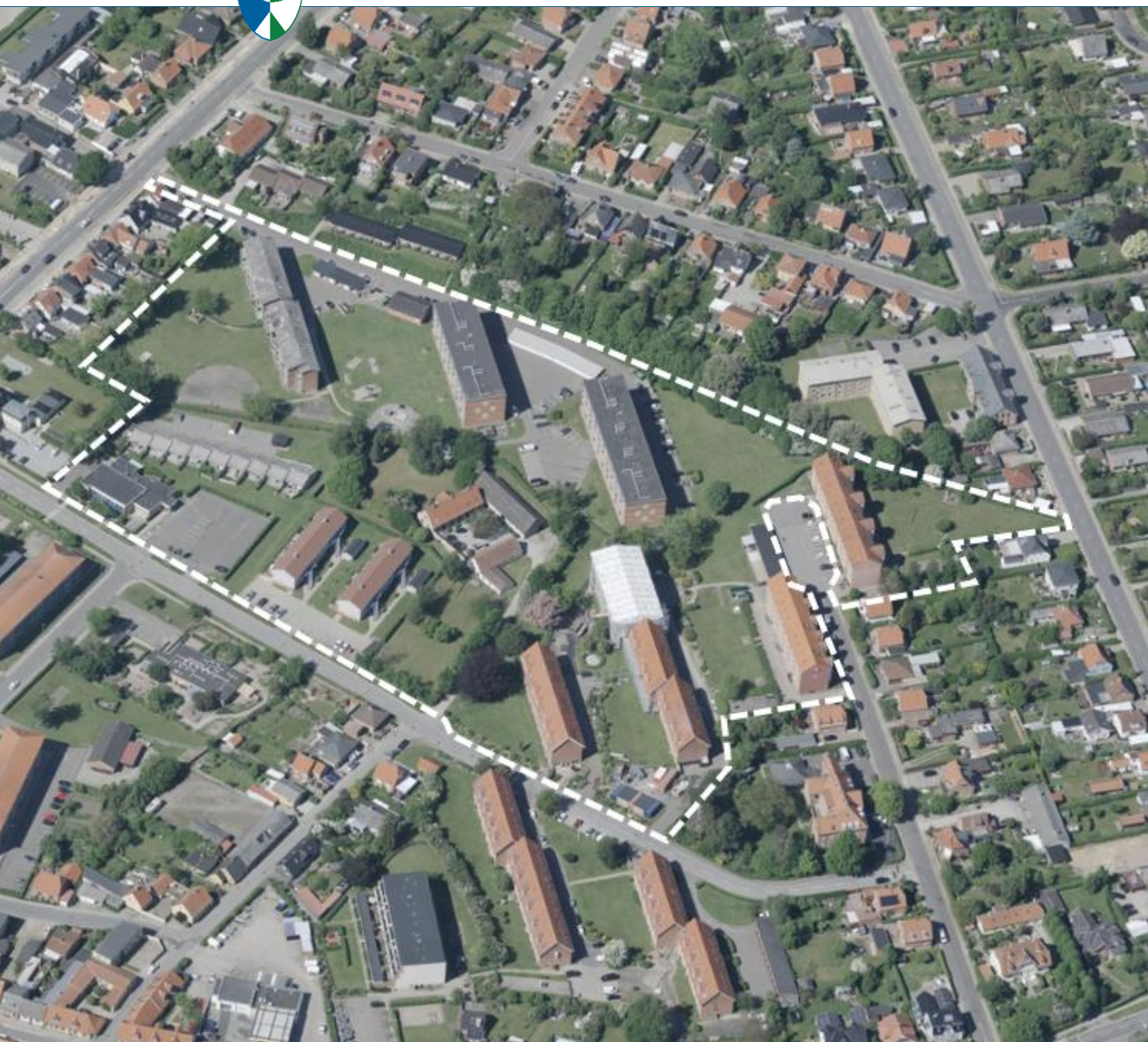




Kommuneplantillæg nr. 19

BOLIGOMRÅDE MØLLEPARKEN/FUGLEBAKKEN

MARTS 2025



OFFENTLIGHED OG VEDTAGELSE

Kommunalbestyrelsen har den 26. marts 2025 vedtaget kommuneplantillæg nr. 19. Planen er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.vordingborg.dk/høring den 2. april 2025.

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: Skråfoto 2023, Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur

BAGGRUND OG FORMÅL

Kommuneplantillæg nr. 19 udarbejdes i forbindelse med lokalplan for boligområdet omkring Mølleparken og Fuglebakken i Vordingborg. Området som tillægget påvirker, er i dag primært karakteriseret af etagebyggeri og består af almennyttige boliger. Inden for området findes også et minde antal rækkehuse, et forsamlingshus og et mindre gårdanlæg. Gårdanlæg er den oprindelig bebyggelse i området, hvormed områder er udstykket fra igennem tiden.

Formålet med kommuneplantillægget er at muliggøre at der på ejendommene hvor der i dag findes gårdanlæg og forsamlingshus, fremadrettet er muligt at planlægge for etagebyggeri og rækkehuse. Dette understøtter kommunens ønske om fortætning i købstæderne. En planlægning for disse formål vil også være i tråd med det eksisterende bebyggede miljø i området.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

Kommuneplan 2022 udlægger hele området til boligformål. Området er i dag omfattet af rammerne B 17.05 og B 17.22. B 17.05 giver mulighed for etagebyggeri og B 17.22 giver mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Med nærværende kommuneplantillæg ændres der i afgrænsningerne, så B 17.05 udvides i sit omfang og B 17.22 reduceres. Der tilføjes ydermere til B 17.05 mulighed for tæt-lav boligbebyggelse. Maks. højde for byggeri sættes til 16 m og maks. antal etager bliver 4. Dette er i tråd med eksisterende etagebyggeri i området.

Ændringen af kommuneplanrammerne er i tråd med kommuneplanens mål om fortætning i kommunens tre købstæder.

Kystnærhedszonen

Området er beliggende centralt i byen Vordingborg og er beliggende i byzone. Området ved Mølleparken og Fugleparken er karakteriseret ved flere større etagebyggerier i 3 eller 4 etager. Den eksisterende ramme B 17.05 giver mulighed for etagebyggeri i maks. 3 etager og maks. 12 m højde. Ved ændring af de eksisterende rammer (reduktion af B 17.22 og udvidelse af B 17.05), gives der mulighed for yderligere etagebyggeri i området. Maks. højden ændres til 12 m og maks. antal etager ændres til 4.

I det område hvor der i dag ikke er opført etagebyggeri, men hvor der med ændringer af rammen gives mulighed, er terrænet typisk i kote +8,0 til +14,0. Eksisterende etagebyggeri mod nord findes i kote +10,0 til +14,5, mod øst i kote +15,0 til +20,0 og mod syd i kote +14,5 til +18,5. Det vurderes derfor ikke at nye muligheder for etagebyggeri ændrer oplevelsen af kystlandskab.

Natura2000 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 rasteområde 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.

Drikkevandsinteresser

Planområdet er beliggende udenfor kortlagte drikkevandsinteresser.

MILJØVURDERING

Screeningen har vist, at der ikke er væsentlig virkning på miljøet af lokalplanen. Lokalplanen skal derfor ikke gennemgå 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,

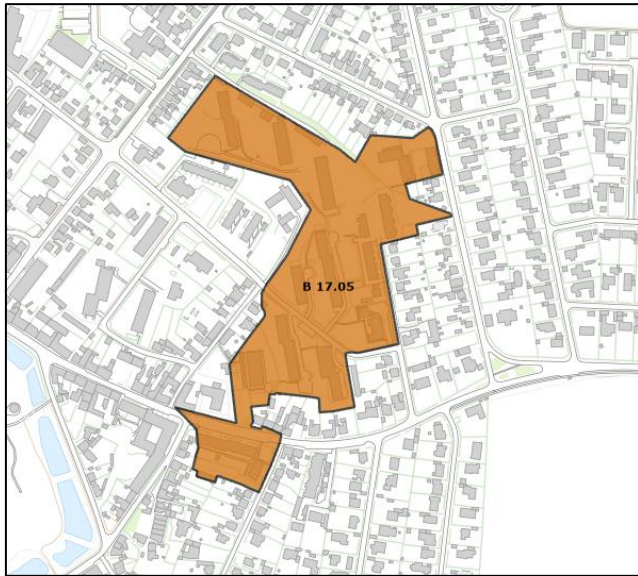
REDEGØRELSE

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.

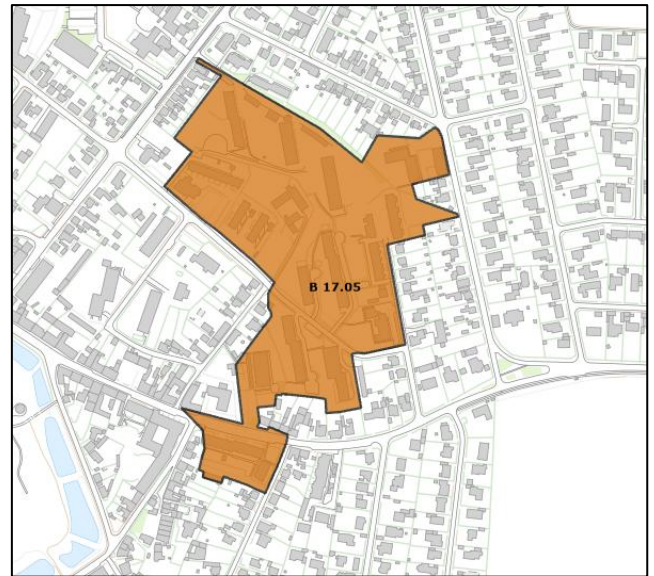
KOMMUNEPLANRAMME FØR OG EFTER

KOMMUNEPLANRAMME B 17.05 FØR



Plannummer	B 17.05
Plannavn	Boligområde Mølleparken/Fuglebakken
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Boligområde til helårsbeboelse med tilhørende fællesanlæg, offentlig og privat service. Forbud mod opsætning af vindmøller.
Bebyggelsens omfang og udformning	Etagebebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	50
Max. antal etager	3
Max. højde	12
Zonestatus	Før: Byzone Efter: Byzone
Bemærkning	

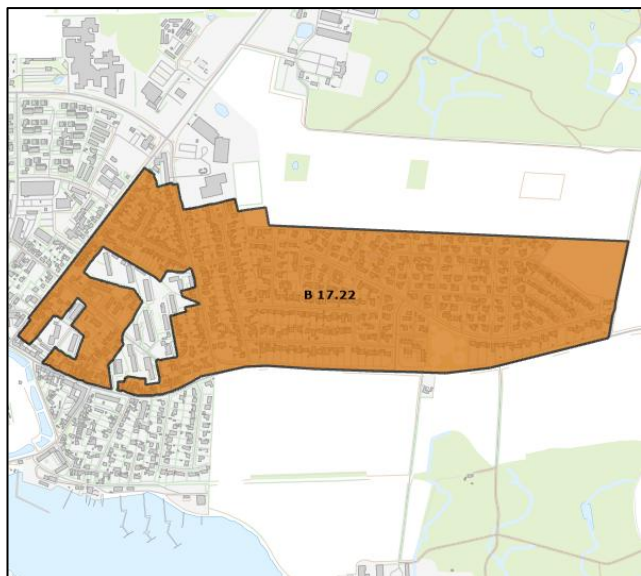
KOMMUNEPLANRAMME B 17.05 EFTER



Plannummer	B 17.05
Plannavn	Boligområde Mølleparken/Fuglebakken
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Boligområde til helårsbeboelse med tilhørende fællesanlæg, offentlig og privat service. Forbud mod opsætning af vindmøller.
Bebyggelsens omfang og udformning	Etagebebyggelse Tæt lav bebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	50
Max. antal etager	4
Max. højde	16
Zonestatus	Før: Byzone Efter: Byzone
Bemærkning	

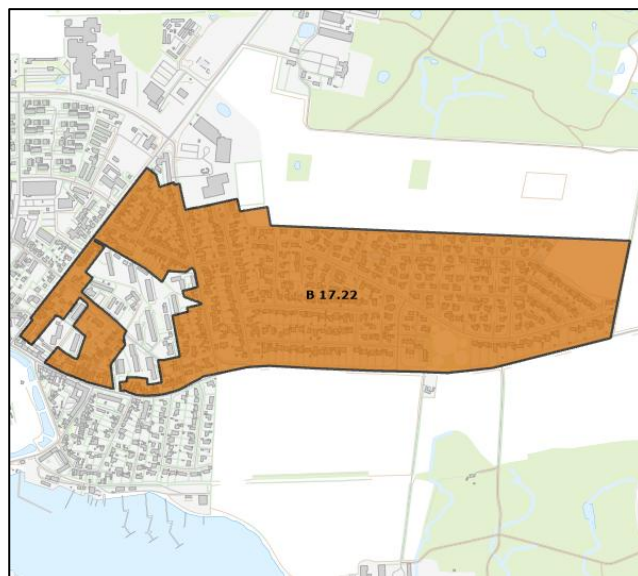
KOMMUNEPLANRAMME FØR OG EFTER

KOMMUNEPLANRAMME B 17.22 FØR



Plannummer	B 17.22
Plannavn	Boligområde Iselingen
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Boligområde til helårsbeboelse med tilhørende fællesanlæg, offentlig og privat service og mindre ikke genevoldende virksomheder. Forbud mod opsætning af vindmøller.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben lav – Tæt lav bebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	Åben lav 30% - Tæt lav 40%
Max. antal etager	Åben lav 1.5 - Tæt lav 2
Max. højde	8.5
Zonestatus	Før: Byzone Efter: Byzone
Bemærkning	En del af området er udpeget kulturmiljø.

KOMMUNEPLANRAMME B 17.22 EFTER



Plannummer	B 17.22
Plannavn	Boligområde Iselingen
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Boligområde til helårsbeboelse med tilhørende fællesanlæg, offentlig og privat service og mindre ikke genevoldende virksomheder. Forbud mod opsætning af vindmøller.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben lav – Tæt lav bebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	Åben lav 30% - Tæt lav 40%
Max. antal etager	Åben lav 1.5 - Tæt lav 2
Max. højde	8.5
Zonestatus	Før: Byzone Efter: Byzone
Bemærkning	En del af området er udpeget kulturmiljø.

