



LOKALPLAN B 16.18.01

BOLIGOMRÅDE ØST FOR PRÆSTØ

APRIL 2025



11 BÆREDYGTIGE BYER
OG LOKALSAMFUND



Offentlighed og vedtagelse

Kommunalbestyrelsen har den 26. marts 2025 vedtaget lokalplan B 16.18.01 Boligområde øst for Præstø. Lokalplanen er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.vordingborg.dk/høring den 8. 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 **6. maj 2025** kl. 23:59. 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)	4. december 2024
Økonomiudvalget (Forslag)	11. december 2024
Kommunalbestyrelsen (Forslag)	18. december 2024
Offentlighedsperiode	20. december 2024 – 26. januar 2025
Klima- og Teknikudvalget (Endelig vedtagelse)	5. marts 2025
Økonomiudvalget (Endelig vedtagelse)	19. marts 2025
Kommunalbestyrelsen (Endelig vedtagelse)	26. marts 2025
Offentlig bekendtgørelse	8. 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, Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur

Indholdsfortegnelse

Side	Redegørelse
4	Beskrivelse af planen og området
6	Forhold til anden planlægning
10	Miljøvurdering
	Bestemmelser
11	§1 Lokalplanens formål
11	§2 Område og zonestatus
11	§3 Områdets anvendelse
11	§4 Udstykning
11	§5 Bebyggelsens beliggenhed
12	§6 Bebyggelsens omfang og udformning
14	§7 Vejforhold
15	§8 Ubebyggede arealer og beplantning
15	§9 Tekniske anlæg
16	§10 Forudsætninger for ibrugtagning
16	§11 Grundejerforening
	Kortbilag
16	Lokalplanafgrænsning
17	Delområder
18	Veje og stier
19	Illustrationsplan
20	Farver
21	Planteliste

Redegørelse



Lokalplanområdets placering i den østlige del af Præstø



Lokalplanområdet øst for Rødegårdsvej kvarteret

Baggrund og formål

Nærværende lokalplan nr. B 16.18.01

Boligområde øst for Præstø giver mulighed for at opføre tæt-lav og åben-lav boliger i et område, der grænser op til eksisterende boliger øst for Præstø. Lokalplanen tager udgangspunkt i Kommuneplanen, der udlægger området til boligområde ved rammen B 16.18. I forbindelse med udarbejdelsen er det besluttet at udvide denne ramme med yderligere ca. 2 ha nord for det eksisterende område, hvorfor lokalplanen også forudsætter udarbejdelse af en ny kommuneplanramme.

Vejadgang sker fra Jungshovedvej i den sydlige del af lokalplanområdet. Lokalplanen opstiller derudover krav om støjdæmpende foranstaltninger af hensyn til de nye boliger og støj fra Jungshovedvej. Lokalplanen giver også mulighed for at etablere stiforbindelse til Rødegårdsvej vest for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er beliggende øst for Præstø i forbindelse med boligområderne langs Rødegårdsvej og nord for Jungshovedvej. Lokalplanområdet omfatter matrikel 2h og delvist matrikel 2d, 2e og 2l, Endegårde By, Skibinge og udgør et samlet areal på omkring 7,8 hektar.

Beskrivelse af området

Området er i dag præget af intensiv markdrift og fremstår forholdsvis fladt med et jævnt fald mod Præstø fjord nord for lokalplanområdet.

Området grænser op til Rødegårdsvej kvarteret i Præstø mod vest, marker mod nord og øst og Jungshovedvej mod syd. Under 200 meter mod øst ligger landsbyen Lundegård og 200 meter mod syd ligger landsbyen Endegårde på den modsatte side af Jungshovedvej.

Tættere på kysten mod nord og nordvest ligger Næbskoven og Ræsvænge, der er ældre sammenhængende fredskovområder.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser for opførelse af tæt-lav og åben-lav boliger. For at muliggøre opførelse af boligerne ændrer lokalplanområdet zonestatus fra landzone til byzone ved vedtagelse af lokalplanen. Lokalplanen fastlægger blandt andet rammer for bebyggelsens udformning, udstykning, veje, parkeringsanlæg, stier og fælles friarealer.

Lokalplanen fastlægger 3 delområder, der opdeler området i fælles friarealer, støjvold og boligområde. Det første delområde er boligområdet, hvor der åbnes op for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, samtidig med at der stilles krav om at 15% af arealet bliver udlagt til fælles friarealer, hvilket er ca. 1 hektar af delområdet. I disse fællesarealer er der mulighed for at inkorporere lokale regnvandshåndteringsløsninger, til håndtering af områdets regnvand. Der er ikke fastsat bestemmelser om den konkrete fordeling mellem de to boligtyper, da det giver en ønsket fleksibilitet til planen, uden at gå væsentligt på kompromis med dens indvirken på Kystnærhedszonen og landskabet generelt.

Delområde 2 fastlægger rammer for etablering af en støjvold mod Jungshovedvej, der skal sikre at trafikstøjen fra vejen, ikke skaber et støjniveau ved boligerne der ikke overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på 58 dB. Volden vil skulle tilplantes med lave buske og anden lav vegetation, eksempelvis græsser, så den får et mere naturligt udtryk.

Det sidste delområde udlægger fælles friarealer, som mest er tænkt som en bufferzone mellem de eksisterende ejendomme i Rødegårdsvej kvarteret og en naturbeskyttet sø i den nordøstlige del af området. De fælles friarealer kan dog også have en rekreativ funktion og indgå i en sammenhæng med de fælles friarealer som skal anlægges i delområde 1. En oplagt mulighed er at der anlægges stiforløb i delområdet, som også kan forbindes til stiforbindelsen til Rødegårdsvej kvarteret.

Forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet er i følge kommuneplan 2022-2034 beliggende i landzone, delvist omfattet af rammeområde B 16.18 Boligområde Rødegård. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, da det er besluttet at udvide området med ca. 2 ha. nord for kommuneplanrammen. Derfor udarbejdes sideløbende med lokalplanen et kommuneplantillæg, der giver mulighed for denne udvidelse. Herudover udvides den fastlagte bebyggelsesprocent fra 30 til 40, for at give mulighed for en bedre udnyttelse af området, hvor der tages hensyn til pladsbehov for støjafskærmning og fælles friarealer.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og indenfor kystnærhedszonen. Planloven fastsætter særlige regler for planlægning af kystnærhedszonen med en 3 km bred planlægningszone langs kysten, der skal sikre, at de åbne kyster fortsat er en væsentlig natur- og landskabsressource.

Baggrunden for udlægget er, at Præstø er en af de tre købstæder i Vordingborg Kommune, og udpeget til bycenter, hvor der skal ske fortsat vækst og udvikling af bolig og erhvervsaktiviteter. Da Præstø ligger ved vandet er hele byen og alle omkringliggende arealer omfattet af kystnærhedszone, så byvækst i området skal ske inden for kystnærhedszonen.

Arealet har længe indgået som en del af den kommunale planlægning for byvækstarealer ved Præstø, dog har udlægningen over tiden ændret udformning et par gange.

Lokalplanområdet ligger ca. 700 m fra kysten ved Præstø fjord mod nordvest, hvor det vil blive placeret bagved byen og ca. 1,5 km mod nord og nordøst, hvor der er større skovområder mellem området og kysten. Lokalplanen giver mulighed for etablering af bebyggelse på op til 8,5 m, boligområdet vil derfor ikke være synligt fra det overordnede kystnære landskab. På denne baggrund anses de mulige bebyggelser ikke for at have en væsentlig visuel eller funktionel påvirkning af det overordnede kystlandskab.

I det lokale kystnære landskab omkring lokalplanområdet, vil den nye byvækst opleves som en naturlig udvidelse af Præstø by. Lokalplanens mulighed for etablering af bebyggelse på op til 8,5 m i op til 2 etager, ligger sig op af den eksisterende bebyggelse vest for området, den nye bebyggelse vil opleves som en samlet hel-



Afstande til kysten

Redegørelse

hed med den eksisterende by og får derfor ikke en væsentlig påvirkning på det nære kystlandskab eller kystnærhedszonen generelt.

Varmeplan

Lokalplanområdet ligger uden for eksisterende forsyningsområder for kollektiv varmforsyning, men grænser op til Præstø Fjernvarmes forsyningsområde, som i dag forsyner området umiddelbart vest for lokalplanområdet. Det anbefales, at muligheden for tilkobling til fjernvarmeforsyningen undersøges.

Beskyttet natur

I projektets nordøstlige del findes et vandhul, som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven. Vandhullet må ikke sløjfes, og gennemførsel af projektet skal sørge for at tilstanden i vandhullet ikke ændres.

F.eks. er det vigtigt at byggearbejde og byggemodning ikke medfører at der køres jord ned i vandhullet. Der er i lokalplanen udlagt en bufferzone på 10 meter omkring vandhullet, som udlægges til fælles friarealer og derfor ikke kan bebygges.



Vandhullet er vist med blå skravering

Drikkevandsforsyning

Området skal efter vandforsyningsplanen forsynes af Vordingborg Vand (Præstø Vandvæk) som har kapacitet til det. De har tilladelse til 250.000 m³ og leverer pt. 170.000 m³.

For nærmere aftale for forsyningen skal vandværket kontaktes.

Spildevand

Hele lokalplan området udlægges til spildevandskloakeret i det kommende tillæg 2 til spildevandsplanen. Regnvand skal afledes lokalt enten på hver enkelt grund eller ved en fælles LAR-løsning for hele området. Afledning af regnvand kræver tilladelse.

Der skal ansøges om en løsning til håndtering af regnvand fra det nye boligområde samt ansøges om tilslutningstilladelse til Vordingborg Spildevand A/S.

Kommunen skal gøre opmærksom på at der ikke på nuværende tidspunkt er mulighed for at tilslutte boligerne til spildevandsforsyningen. Desuden skal betaling for tilslutning aftales med Vordingborg Spildevand A/S efter gældende takstblad.

Affald

I forbindelse med etablering af boliger, skal ejer tilmelde boliger til den kommunale affaldsordning, inden indflytning. Mulighederne og kontaktoplysninger fremgår på Vordingborg Kommunes hjemmeside. www.vordingborg.dk/affald

Ejer/udvikler har ligeledes pligt til at sikre at regler for standplads og adgangsvej til afhentning af affald overholdes. Regler for standplads til affaldsbeholdere og adgangsvej for skraldemanden fremgår af Regulativ for husholdningsaffald og vejledning om standplads og adgangsvej, der kan findes på Vordingborg Kommunes hjemmeside.

Vi anbefaler, at kommunens affaldsgruppe kontaktes tidligt i processen for at afklare muligheder og krav i forhold til affaldshåndteringen fra området.

Jordforurening - Områdeklassificering

Byzoner klassificeres som udgangspunkt jf. jordforureningslovens § 50a som områder, hvor jorden kan være lettere forurenet. Dette kaldes områdeklassificering. Kommunen kan dog undtage områder i byzonen fra områdeklassificering, hvis der er rimelig grad af sikkerhed for, at området ikke generelt er lettere forurenet. Lokalplanområdet ændrer status fra landzone til byzone, men Vordingborg Kommune vurderer, at der er rimelig grad af sikkerhed for, at området ikke er lettere forurenet, og området undtages derfor fra områdeklassificeringen.

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på området. Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter § 6, stk. 1, i Landbrugsloven.

Museumsloven

Arealet ligger i et område hvor der tidligere er gjort fund af væsentlige fortidsminder, der er dog ikke registreret fortidsminder på matriklerne inden for lokalplanområdet, men det forventes at der kan være spor af oldtidsanlæg i området.

Det anbefales at kontakte Museum Sydøstdanmark forud for anlægsarbejdet, så der kan foretages forundersøgelse af de arealer, hvor anlægsarbejde involverer jordbehandling, som kan medføre destruktion af væsentlige fortidsminder.

I henhold til museumslovens kapitel 8, §27 skal et anlægsarbejde standses hvis der fremkommer fortidsminder. Denne standsning kan vare op til 1 år, indtil fortidsminderne er blevet arkæologisk undersøgt.

En forundersøgelse har til hensigt at belyse om der findes fortidsminder på arealet. Hvis der findes væsentlige fortidsminder, vil museet vurdere omfanget og bevaringsgraden, og dermed de udgifter der vil være forbundet med at udgrave og frigive de udpegede arealer til anlægsarbejde. Alternativt kan bygherren vælge at arealer med fortidsminder friholdes for anlægsarbejde.

Museet kan kontaktes for yderligere informationer på vordingborg@museerne.dk

Servitutter

På matr. 2d, Endegårde By, Skibinge, hviler følgende servitutter, som der skal tages højde for ved den endelige udformning af bebyggelsesplan:

Dato/løbenummer: 12.04.1917-948964-28

Dok om jagtpassageret mv.

På matr. 2e og 2h Endegårde By, Skibinge, hviler følgende servitutter, som der skal tages højde for ved den endelige udformning af bebyggelsesplan:

Dato/løbenummer: 12.04.1917-948964-28

Dok om jagtpassageret mv.

Dato/løbenummer: 05.04.1951-948966-28

Dok om master mv, luftfartshindringer mv.

Dato/løbenummer: 28.12.1955-948967-28

Dok om byggelinier mv, Vedr. 2H.

Dato/løbenummer: 02.01.1967-948968-28

Dok om master mv, luftfartshindringer mv.

Dato/løbenummer: 05.10.1981-27285-28

Dok om byggelinier mv.

Dato/løbenummer: 26.02.1982-4488-28

Dok om adgangsbegrænsning mv, Prioritet.

Dato/løbenummer: 09.09.1999-512291-28

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Dato/løbenummer: 04.08.2006-27397-28

Dok om kabler og evt. transformerstation mv.

På matr. 2l, Endegårde By, Skibinge, hviler følgende servitutter, som der skal tages højde for ved den endelige udformning af bebyggelsesplan:

Dato/løbenummer: 15.05.1919-948955-28
Dok om færdselsret mv.

Dato/løbenummer: 02.01.1966-948961-28
Dok om master mv, luftfartshindringer mv.

Dato/løbenummer: 13.04.1966-948962-28
Dok om byggelinier mv.

Dato/løbenummer: 17.06.1968-948963-28
Dok om vej mv.

Bilag IV-arter

Der er ingen Bilag IV-arter registreret i lokalplanområdet. Der er registreret forekomster af flere arter af flagermuslagermus i Ræsvænge, et skovområde beliggende ca. 850 m nordøst for rammeområdet. De primære trusler for flagermus er fældning af større træer med hulheder og sprækker, samt ombygning og nedrivning af bygninger. Der optræder ingen eksisterende bygninger eller træer i området. Derfor risikeres det ikke, at der sker forringelse af yngle- og rasteområder for flagermus.

Der er i øvrigt ingen andre Bilag IV-arter registreret i nævneværdig afstand til området.

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, 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.

Inden udstykning kan ske, skal vejmyndigheden godkende et detailprojekt, så der sikres hensigtsmæssige veje og stier i området.

§1 Formål

- 1.1 Det er lokalplanens formål:
- at overføre området fra landzone til byzone,
 - at muliggøre boligbebyggelse,
 - at udlægge fælles friarealer,
 - at udlægge vejadgang til boligområderne,
 - at fastlægge bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

§2 Område og Zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. 2d, 2e, 2h og 2l, Endegårde By, Skibinge, samt alle matrikler, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra ovennævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med lokalplan overføres hele lokalplanområdet til byzone.

§3 Områdets anvendelse

- 3.1 Anvendelsen af området fastlægges til boligområde (1100).
- 3.2 Området er opdelt i følgende delområder:
- Delområde 1: Tæt-lav, åben-lav og fælles friarealer
 - Delområde 2: Jordvold og grønt område
 - Delområde 3: Fælles friarealer (Friholdt bebyggelse)

§4 Udstykning

- 4.1 Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse må ingen grund være mindre end 200 m² eller større end 800 m² med én bolig pr. grund.
- 4.2 Ved udstykning til åben-lav bebyggelse må ingen grund være mindre end 600 m² eller større end 1200 m² med én bolig pr. grund.

§5 Bebyggelsens beliggenhed

Bestemmelser

De 3,5 m regnes fra ejendommens skel mod vejareal, uanset om der er tale om en vej med eller uden fortov.

Med bestemmelsen kan den maksimale boligstørrelse blive 240 m² og 320 m² for henholdsvis tæt-lav og åben-lav bebyggelse, ved opførelse af bebyggelse i 2 plan.

Befæstelsesgraden er bestemt som det procentvise areal af matriklen der er bebygget dvs. bolig, carport m.m. eller befæstet med f.eks. fliser eller terrasser.

Eksisterende koter varierer fra 19,5 m.o.h. til 27,5 m.o.h i lettere kuperet terræn med et jævnt fald mod nord.

Bygningshøjde defineres som til tagryggen.

Facadehøjde defineres som til tagskægget.

Det er ikke tilladt at anvende materialer der efterligner de tilladte facadematerialer, såsom Hardie-plank.

5.1 Bebyggelsen skal opføres inden for de anviste Delområder 1 vist på kortbilag 2.

5.2 Ingen beboelsesbygning må placeres tættere ejendomsskel mod vejarealet end 3,5 meter.

§6 Bebyggelsens omfang og udformning

6.1 Den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse er 30, og for tæt-lav bebyggelse er bebyggelsesprocenten maksimalt 40.

6.2 Åben-lav må opføres i maksimal 2 plan og med en maksimal grundplan på 160 m². Tæt-lav bebyggelse må opføres i maksimal 2 plan, med en maksimal grundplans på 120 m² pr. boligenhed.

6.3 Der fastsættes en befæstelsesgrad på maksimalt 50% pr. matrikel for beboelsesejendomme.

6.4 Bygningshøjde må maksimalt være 8,5 meter målt fra naturligt terræn.

6.5 Facadehøjden må for boliger i 1-plan eller 1½-plan ikke overstige 3,5 meter, målt fra naturligt terræn til facadens skæring med tagfladen.

6.6 Bebyggelsen kan opføres med fladt tag, ensidig taghældning på maksimalt 35 grader eller med symmetrisk eller asymmetrisk sadeltag med taghældning på minimum 20 og maksimalt 45 grader.

6.7 Tage skal udføres med tegl, skifer, betontagsten, tagpap eller sedum.

6.8 Bygningsfacader skal udføres i, blank mur eller pudset, filtset eller vandskuret murværk og kan være suppleret af op til 40% træ eller op-hængte facadetegl.

6.9 Vinduer og døre (rammer og karme) skal udføres med træ eller en kombination af træ og metal.

- 6.10 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer, med undtagelse af vinduesglas, solceller og solfangere. Materialer må maksimalt have en glanstal på 16 eller derunder ifølge de internationale normer: ASTM D523, DIN 67530 og ISO 2813.

Farver

- 6.11 Facader i pudset, filtset eller vandskuret murværk og træ, skal udføres i hvid, sort eller en blanding heraf eller i afdæmpede farver inden for farveskalaen, der fremgår af bilag A.

Facader i træ kan også fremstå ubehandlet.

Facader i blank mur eller ophængte facadetegl skal fremstå i produktets ubehandlede tilstand.

- 6.12 Tage skal fremstå i produktets ubehandlede tilstand. Det er ikke tilladt at anvende tagmaterialer i hvid eller hvide nuancer.

- 6.13 Vinduer og døre (rammer og karme) skal udføres i hvid, sort eller en blanding heraf eller i afdæmpede farver inden for farveskalaen, der fremgår af bilag A, med undtagelse af farven guldokker.

Sekundære bygninger

- 6.14 Der kan af sekundære bygninger, såsom carporte og udhuse, maksimalt opføres 50 m² for åben-lav bebyggelse og 35 m² for tæt-lav bebyggelse.

- 6.15 Sekundære bygninger skal opføres i samme materialer som beskrevet i §§ 6.7 og 6.8.

Sekundære bygninger op til 30 m², kan desuden opføres i ubehandlet træ eller træ malet hvidt, sort eller en blanding heraf eller i farver som fremgår af bilag A.

- 6.16 Udestuer, orangerier og drivhuse kan opføres i glas og skal ikke overholde glanstallet i henhold til § 6.10. Hvis de opføres med fladt tag med maksimalt 5 grades hældning, kan taget



Eksempel på boligområde med forberedt vej til eventuel udvidelse mod øst.

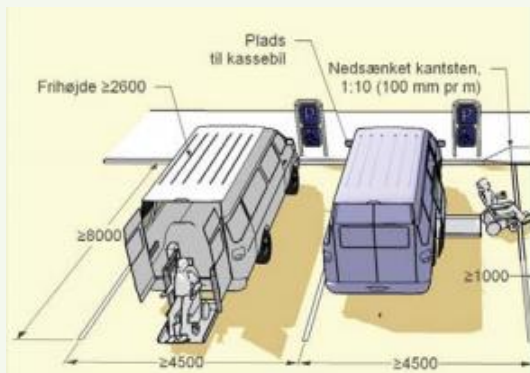
Den endelige placering og udformning af vejadgangen til/fra området skal godkendes af vejmyndigheden.

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 2023.

Parkerings- og manøvrearealer skal anlægges efter vejlovgivningens regler.



Handicapparkeringsplads til kassevogn er nærmere beskrevet i SBI-vejledning.

desuden udføres i plast. De skal placeres så refleksionen ikke genere naboer eller trafik.

§7 Veje, stier og andre forhold af færdselsmæssig betydning

7.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Jungshovedvej i princippet som vist på kortbilag 3.

Der skal fra adgangsvejen skabes mulighed for etablering af vejforbindelse til lokalplanområdets østlige skel, maksimalt 200 meter fra områdets sydlige skel, så området i fremtiden har mulighed for at udvide mod øst, i princippet som vist på kortbilag 3.

7.2 Veje er private fællesveje og udlægges i en bredde af mindst 6 m. Adgangsvejen fra Jungshovedvej og vejforbindelsen til det østlige skel skal etableres i en bredde af mindst 8 m, med fortov på mindst en side. Stier udlægges i en bredde af mindst 3 m og er private fællesstier.

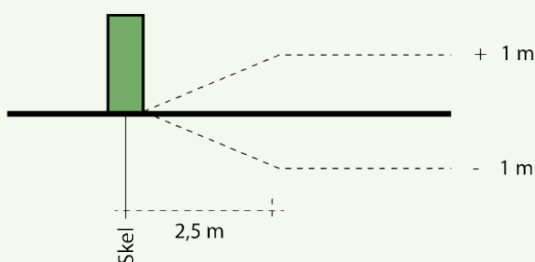
7.3 Veje og stier skal være befæstet med asfalt eller cementfliser. Stier og fortove kan befæstes med grus.

7.4 Der skal etableres p-pladser svarende til minimum 1½ p-plads pr. tæt-lav bolig og 2 p-pladser pr. åben-lav bolig.

Parkering kan etableres på de individuelle boligens matrikel, som fælles parkeringsanlæg med maksimalt 24 pladser stykket eller integreret i vejanlægget, som parkeringslommer eller lignende.

Fælles parkeringsanlæg og parkering integreret i vejanlægget skal gives et grønt præg, f.eks. ved at omgives af levende hegn, suppleret med opstammede træer.

7.5 Der må kun etableres én indkørsel til hver grund med en maksimal bredde på 6 meter. Indkørsler skal etableres med fast belægning indtil mindst 2,5 meter fra vejarealet.



Vær opmærksom på at terrænregulering ikke må give anledning til ændring af de hydrauliske forhold, uden tilladelse fra kommunen.

- 7.6 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.

§8 Ubebyggede arealer og beplantning

- 8.1 I Delområde 1 skal mindst 20% af området udlægges til fælles friarealer. Disse arealer kan indgå i områdets regnvandshåndteringsløsning.
- 8.2 Langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning i Delområde 2 skal der etableres en støjvold, som vist på kortbilag 2, med en højde på maksimalt 4 meter over eksisterende terræn. Støjvolden skal have en maksimal hældning på 1:3.
- 8.3 Hegn mellem parceller og mod fællesområder skal være levende hegn.
- 8.4 Terræn må maksimalt reguleres med +/- 1 meter 2,5 meter fra skel, med undtagelse af støjvolden jf. § 8.2 og eventuelle fællesanlæg til regnvandsforsinkelse.
- 8.5 Renovationsstativer, containere m.v. skal afskærmes med levende hegn.
- 8.6 Alt beplantning på fælles områder og friarealer skal være hjemmehørende arter fra listen i bilag B eller almindelige græsblandinger.

§9 Tekniske anlæg

- 9.1 Der må ikke opsættes antenner i lokalplanområdet.

Parabolantennener og øvrige antenner kan opsættes i private haver opsat på bræt eller lignende i en højde af maksimalt 1,5 m fra jorden til centrum af parabolen.

Paraboler eller øvrige antenner må ikke opsættes på bygningerne.

- 9.2 El-ledninger, herunder til udendørs belysning må kun udføres som jordkabler.
- 9.3 Solfangere og solceller kan opsættes på taget parallelt med eller integreret i tagfladen. Solfangere og solceller må ikke placeres på jordoverfladen. Vindmøller må ikke opstilles.
- 9.4 Belysning af veje og fællesarealer skal være afskærmede og nedadrettede.

§10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt vej frem til den enkelte bolig. Ligeledes skal der etableres parkering til den enkelte bolig som anført under lokalplanens § 7.4.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret fælles friareal svarende til minimum 20%, af det til en hver tid værende areal udlagt til andre formål, f.eks. udstykket eller udlagt til boligformål eller vejareal som anført i lokalplanens § 8.1.
- 10.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret støjvold i overensstemmelse med lokalplanens § 8.2.

§11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal for hele lokalplanområdet etableres én grundejerforening.
- 11.2 Grundejerforeningen oprettes, når mindst 50% af boligerne er taget i brug.
- 11.3 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på vej- og fællesarealer inden for lokalplanområdet.
- 11.4 Grundejerforeningen er pligtig til at vedligeholde de i §§ 7 og 8 nævnte private fællesveje, stier, fællesarealer og grønne områder.

Kortbilag 2 – Delområder



Kortbilag 3 – Veje og stier



Kortbilag 4 - Illustrationsplan



Bilag A - Farver

Guldokker



NCS: Y20R

Engelskrød, italienskrød, jernoxydrød, hæmmatit



NCS: Y70R

Dodenkopf, Caput Mortuum



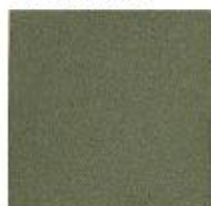
NCS: Y81R

Rå umbra og Brændt umbra



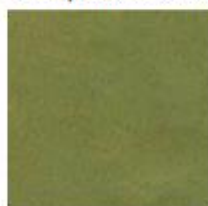
Y86R (Brændt umbra)

Grøn umbra



NCS: G18Y

Grønjord, Verona Grønjord, Bøhmisk Grønjord



NCS: G58Y

Bilag B – Planteliste

Hjemmehørende og egnskarakteristiske planter

Buske

Almindelig Hyld *Sambucus nigra*
Benved *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 plante-materiale (= danske provenienser). Hvis det er muligt så benyt det lokale plantemateriale.

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 guleros

Bilag B – Planteliste

Latinsk navn	Dansk navn	Habitat
<i>Silene vulgaris</i>	Blæresmælde	overdrev (tørt græsland)
<i>Knautia arvensis</i>	Blåhat	overdrev (tørt græsland)
<i>Leontodon autumnalis</i>	Borst, Høst-	fersk eng, overdrev (tørt græsland)
<i>Hordeum secalinum</i>	Byg, Eng-	fersk eng, strandeng
<i>Lathyrus pratensis</i>	Fladbælg, Gul	fersk eng
<i>Stellaria graminea</i>	Fladstjerne, Græsbladet	fersk eng, overdrev (tørt græsland)
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Fredløs, Alm.	fersk eng
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gulaks, Vellugtende	fersk eng, overdrev (tørt græsland)
<i>Daucus carota</i> ssp. <i>carota</i>	Gulerod, Vild	overdrev (tørt græsland)
<i>Briza media</i>	Hjertegræs	fersk eng, overdrev (tørt græsland)
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Hjortetrøst	fersk eng
<i>Hieracium pilosella</i>	Høgeurt, Håret	overdrev (tørt græsland)
<i>Iris pseudacorus</i>	Iris, Gul	fersk eng
<i>Caltha palustris</i>	Kabbeleje, Eng-	fersk eng
<i>Lythrum salicaria</i>	Kattehale	fersk eng
<i>Campanula rotundifolia</i>	Klokke, Liden	overdrev (tørt græsland)
<i>Trifolium pratense</i>	Kløver, Rød	fersk eng, overdrev (tørt græsland)
<i>Centaurea jacea</i>	Knopurt, Alm.	fersk eng, overdrev (tørt græsland)
<i>Centaurea scabiosa</i>	Knopurt, Stor	overdrev (tørt græsland)
<i>Primula veris</i>	Kodriver, Hulkravet	overdrev (tørt græsland)
<i>Hypochoeris radicata</i>	Kongepen, Alm.	overdrev (tørt græsland)
<i>Ononis repens</i>	Krageklo, Mark-	overdrev (tørt græsland)
<i>Clinopodium vulgare</i>	Kransbørste	overdrev (tørt græsland)
<i>Lotus corniculatus</i>	Kællingetand, Alm.	fersk eng, overdrev (tørt græsland)
<i>Lotus pedunculatus</i> var. <i>pedunculatus</i>	Kællingetand, Sump-	fersk eng
<i>Convallaria majalis</i>	Liljekonval	overdrev (tørt græsland), skov
<i>Ajuga reptans</i>	Læbeløs, Krybende	fersk eng, overdrev (tørt græsland)
<i>Filipendula ulmaria</i>	Mjødurt, Alm	fersk eng
<i>Mentha aquatica</i> x <i>arvensis</i>	Mynte, Krans-	fersk eng
<i>Mentha aquatica</i>	Mynte, Vand-	fersk eng
<i>Anchusa officinalis</i>	Oksetunge, Læge-	overdrev (tørt græsland)
<i>Hypericum perforatum</i>	Perikon, Prikbladet	overdrev (tørt græsland)
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Pimpinelle, Alm.	overdrev (tørt græsland)
<i>Potentilla argentea</i> coll.	Potentil, Sølv-	overdrev (tørt græsland)

Bilag B – Planteliste

Latinsk navn	Dansk navn	Habitat
<i>Silene latifolia</i> ssp. <i>alba</i>	Pragtstjerne, Aften-	overdrev (tørt græsland)
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Ranukel, Knold-	overdrev (tørt græsland)
<i>Rhinanthus minor</i>	Skjaller, Liden	fersk eng
<i>Medicago lupulina</i>	Sneglebælg, Humle-	overdrev (tørt græsland)
<i>Galium verum</i>	Snerre, Gul	overdrev (tørt græsland)
<i>Lycopus europaeus</i>	Sværtøvæld	fersk eng
<i>Danthonia decumbens</i>	Tandbælg	fersk eng, overdrev (tørt græsland)
<i>Cirsium palustre</i>	Tidsel, Kær-	fersk eng
<i>Linaria vulgaris</i>	Torskemund, Alm.	fersk eng, overdrev (tørt græsland)
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Trævlekrone	fersk eng
<i>Papaver dubium</i>	Valmue, Gærde-	Forstyrret jord
<i>Papaver argemone</i>	Valmue, Kølle-	Forstyrret jord
<i>Vicia cracca</i>	Vikke, Muse-	fersk eng, overdrev (tørt græsland)
<i>Vicia angustifolia</i> var. <i>angustifolia</i>	Vikke, Smalbladet (underart af)	overdrev (tørt græsland)
<i>Myosotis arvensis</i>	Forglemmigej, Mark	
<i>Lemna minor</i>	Andemad, Liden	Vandhul
<i>Spirodela polyrhiza</i>	Andemad, Stor	Vandhul
<i>Lemna gibba</i>	Andemad, Tyk	Vandhul
<i>Betula pendula</i>	Birk, Vorte-	
<i>Sherardia arvensis</i>	Blåstjerne	
<i>Lathyrus sylvestris</i>	Fladbælg, Skov-	
<i>Cerastium glomeratum</i>	Hønsetarm, Opret	
<i>Fragaria vesca</i>	Jordbær, Skov-	
<i>Prunus avium</i>	Kirsebær, Fugle-	
<i>Trifolium dubium</i>	Kløver, Fin	
<i>Rosa virginiana</i>	Rose, Glansbladet	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Røn, Alm.	
<i>Sinapis arvensis</i>	Sennep, Ager-	
<i>Viola arvensis</i>	Stedmoderblomst, Ager-	
<i>Geranium molle</i>	Storkenæb, Blød	
<i>Geranium dissectum</i>	Storkenæb, Kløftet	
<i>Eleocharis palustris</i>	Sumpstrå, Alm.	Vandhul
<i>Lamium purpureum</i> ssp. <i>hybridum</i>	Tvetand, Fliget	
<i>Euphorbia helioscopia</i>	Vortemælk, Skærm-	
<i>Veronica serpyllifolia</i>	Ærenpris, Glat	
<i>Veronica arvensis</i>	Ærenpris, Mark-	
<i>Veronica filiformis</i>	Ærenpris, Tråd-	
<i>Veronica hederifolia</i> ssp. <i>hederifolia</i>	Ærenpris, Vedbend-	

Bilag B – Planteliste

Latinsk navn	Dansk navn
Tussilago farfara	Følfod
alliarica petiolata	løgkarse
barbarea vulgaris	Vinterkarse
cardamine pratensis	Engkarse
Ajuga reptans	krybende læbeløs
Leucanthemum vulgare	Hvid okseøj
Allium schoenoprasum	Purløg
geranium	Storkenæm sp
Viscaria vulgaris	tjærenelike
Lotus corniculatus	kællingetand
ranunculus	ranunkel sp
Cirsium palustre	kærtidsel
Viola canina	Viol sp eks hundevilo
Thymus serpyllum	Smalbladet timian eller lig.
Knautia arvensis	Blåhat
Anchusa officinalis	lægeoksetunge
Echium vulgare	slangehoved
Centaurea scabiosa	stor knopurt
Centaurea jacea	alm knopurt
Succisa pratensis	djævelsbid
sedum album	Hvid stenurt
Hypochoeris radicata	kongepen
Dianthus deltoides	bakke nellike
scabiosa columbaria	Due skabiose
origanum vulgare	merian
Achillea millefolium	røllike
Sedum telephium	sankthansurt
Leontodon autumnalis	høstborst
digitalis purpurea	fingerbøl
Solidago virgaurea	alm. Gyldenris
Malva sylvestris	katost
Campanula rotundifolia	klokkeblomster sp. Eks liden klokke
symphytum	kulsukker sp
pulmonaria officinalis	lungeurt
Primula vulgaris	kodriver
Mentha	mynte sp
Silene dioica	Dagpragtstjerne
Silene latifolia	aftenpragtstjerne



Vordingborg Kommune

Postboks 200

Østergårdstræde 1A

4772 Langebæk

Tlf. 55 36 36 36