



LOKALPLAN L 01.02.01

KULTURMILJØ AVNØVEJ 34 PÅ SVINØ

JUNI 2025



Offentlighed og vedtagelse

Klima- og Teknikudvalget har den 5. marts 2025 vedtaget Lokalplan nr. L 01.02.01. Lokalplanen er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.vordingborg.dk/høring den 25. juni 2025.

Retsvirkning

Lokalplanen har den retsvirkning, at ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun må udstykkedes, bebygges eller i øvrigt ændres 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 24. juli 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)	05.03.2025
Offentlighedsperiode	17.03.2025 - 15.04.2025
Udvalget for Plan og Teknik (Endelig vedtagelse)	04.07.2025
Offentlig bekendtgørelse	25.06.2025

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: Foto af ejendommen inden renovering

Indholdsfortegnelse

Side	Redegørelse
4	Baggrund og formål
5	Lokalplanens indhold
10	Forhold til anden planlægning
14	Miljøvurdering
	Bestemmelser
15	§1 Lokalplanens formål
15	§2 Område og zonestatus
15	§3 Områdets anvendelse
16	§4 Udstykning
16	§5 Bebyggelsens beliggenhed
16	§6 Bebyggelsens omfang
16	§7 Bebyggelsens udformning
17	§8 Ubebyggede arealer og beplantning
18	§9 Tekniske anlæg
18	§10 Forudsætninger for ibrugtagning
	Kortbilag
19	Lokalplanafgrænsning
20	Delområde A
21	Bevaringsværdig bebyggelse
22	Vejbyggelinje
23	Bevaring af indkig
24	Koter
25	Illustrationsplan
26	Plantelister
26	Farver

Redegørelse

Baggrund og formål

Nærværende lokalplan nr. 01.02.01 Avnøvej 34 på Svinø fastlægger bestemmelser for bevaring af kulturmiljøets højtbevaringsværdige bygning (driftsbygning) og giver mulighed for nedrivning af kulturmiljøets bygning (stuehus) af middel bevaringsværdi. Muligheden for nedrivning af stuehus gives på betingelse af nyopførsel af bygning så det firlængede anlæg bevares. Lokalplanen udarbejdes for at sikre området områdets bevaringsværdier og fortællingen om landbrugets bygninger.

Lokalplanområdet er beliggende på halvøen Svinø øst for Svinø by. Lokalplanområdet omfatter del af matr.nr. 13c Svinø by, Køng. Området udgør et samlet areal på ca. 10.000 m².

Området ligger i landzone og forbliver i landzone.

Beskrivelse af området

Området indeholder et firlænget gårdanlæg og den tiliggende have. Området skråner jævnt ned mod nord-øst. Den nordøstlige del af området ligger i kote 2,25 og den sydvestlige del ligger i kote 5,5. I det nordøstlige hjørne ligger en mindre lavning med laveste kote i 1,5, hvor overfladevand fra området samler sig.

Infrastruktur

Området vejbetjenes fra Avnøvej, som fortsat skal vejbetjene området.

Landskab

Lokalplanområdet ligger på i landskabskarakterområdet "Svinø lavtliggende landbrugslandskab". Lavtliggende fladt storskala-landskab uden større skovområder præget af åbent udsyn og kystnærhed. Landskabet er sammensat og karakteriseret ved udbredt landbrugsmæssig dyrkning, hvoraf en del er på afvandede mosearealer. De få tilbageværende naturarealer ses særligt ved kysten. Markerne brydes af spredt beplantning og bebyggelse, der delvis ligger spredt, delvis som landsbyer og sommerhusområder.

Omgivelser

Lokalplanområdet er omgivet af dyrkede marker med spredt bebyggelse. Nærmeste samlede bebyggelse er Svinø by vest for lokalplanområdet.

Historie

Sandhøjgård - Avnøvej 34 - er udstykket fra Frankærgårds jorder i 1870, hvor bygningssættet også er opført. Frankærgård blev udskiftet og udflyttet fra Svinø by i 1804-05, og fik ved udskiftningen noget af den dårlige jord med mange sten.



Redegørelse

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bevarende bestemmelser for ejendommens bevaringsværdige bygninger. For ejendommens driftsbygninger bestemmer lokalplanen hvordan de skal bevares, og for ejendommens stuehus fastsætter lokalplanen vilkår for nedrivning og genopførelse. Lokalplanen fastsætter desuden rammer for ny bebyggelses beliggenhed, anvendelse og ydre fremtræden. Lokalplanen fastlægger også bestemmelser for anvendelse af ejendommens udeområder.

Anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til boligformål og erhvervsformål som fx værksted, lager, maskinopbevaring og lignende.

Lokalplanområdets delområde A indeholder eksisterende stuehus samt muligheden for at bygge en ny bygning.

Teknisk forsyning

Alle ledninger skal graves ned, og der må ikke etableres luftledninger - heller ikke til udendørs belysning.

Der må ikke opsættes udvendige antenneanlæg.

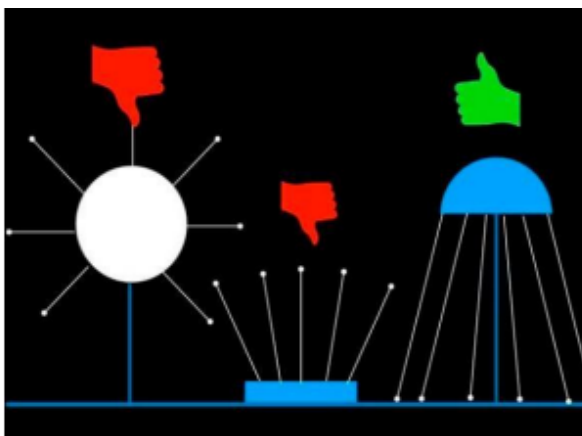
Udendørs belysning skal etableres på pullerter med en maksimal lyspunkthøjde 1 meter. For al belysning i området skal lyskilden være nedadrettet og med stor spredning for at sikre et jævnt og ikke for kraftigt lys. Ved alle typer lys skal der anvendes lyskilder i gule eller hvide nuancer. Se illustration til venstre.

Kompetencenorm

Kompetencenorm betyder, at bevaringsværdige bygning kun kan ændres eller nedrives, hvis Vordingborg Kommune giver tilladelse til det. Ejendommens driftsbygninger - se kortbilag 3 - må ikke nedrives og må kun ændres med tilladelse fra Vordingborg Kommune. Lokalplanen giver mulighed for at nedrive stuehuset, men hvis der opføres af en ny bygning som fjerde længe, således at ejendommen forbliver firlænget. Hvis vilkårene ikke opfyldes kan stuehuset ikke nedrives. Lokalplanen giver også mulighed for at anvende driftsbygningerne til en ny bolig samt til at opføre én ny bygning til erhvervsformål.

Driftsbygninger

De ydermure der er udført i kløvede marksten skal bevares - se kortbilag 3. De ydermure, der er beliggende mod gårdspladsen, og som der er udført i bindingsværk kan nedrives og genopføres i teglsten, træ, bindingsværk eller kløvede marksten.



Her ses eksempler på korrekt orientering af lys mod jorden så lysforurening så vidt mulig undgås.

- Send ikke lys mod himlen eller ud i omgivelserne.
- Brug kun den nødvendige mængde lys.
- Anvend flade lampeglass i stedet for buet.
- Tænd kun for udendørs belysning når det er nødvendigt, brug gerne bevægelsessensor.
- Undgå blænding, brug lamper som afskærmer lyskilden og installer lamperne så de ikke blænder. Meget lidt, eller intet blåt lys, brug lyskilder som er mærket Varmhvid med en lysfarve på 3000K eller mindre.

Redegørelse

Tagmateriale kan udskiftes med et nyt tagmateriale. Ved udskiftning af tagmateriale skal bue over porten ud mod Avnøvej samt tagformen bag ved buen opretholdes.

Stuehus

Stuehuset kan nedrives under forudsætning af at der opføres en ny bygning placeret symmetrisk, således at ejendommen bevarer sit firlængede udtryk. Hvis der i forbindelse med planen skal nedlægges levesteder for bilag IV-arter, er det en forudsætning for tilladelse til nedrivning, at den økologiske funktionalitet af et yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter opretholdes på mindst samme niveau som hidtil. Dette opnås gennem anvendelse af nødvendige afværgeforanstaltninger. Generelt for bilag IV-arter gælder det, at erstatningslevesteder skal være funktionelle inden det gamle levested nedlægges, for at den økologiske funktionalitet er opretholdt.

Det betyder, at før der kan meddeles tilladelse til nedrivning af bygninger, skal en flagermusekspert vurdere om den pågældende bygning er levested for flagermus. Hvis det vurderes at dette er tilfældet, skal der etableres erstatningslevesteder (erstatningsbiotoper), som fx er flagermuskasser eller flagermushuse / hoteller. Erstatningslevesteder er ofte en blanding af opførelse af flagermuskasser, etablering af nye levesteder i nye bygninger, og etablering af flagermushuse/hoteller.

Det nye levested skal være taget funktionelt i brug før der kan gives tilladelse til at den pågældende bygning nedrives. At være taget funktionelt i brug betyder at flagermusene skal være flyttet ind i erstatningslevestederne. Bygningerne må under alle omstændigheder kun nedrives mellem den 1. september og den 31. oktober. ved samtidig ansøgning om byggetilladelse til nyt byggeri, som opfylder vilkårene i nærværende lokalplan.

Bilag IV-arter er desuden beskyttet på individniveau, hvilket betyder, at der er forbud mod forsætligt at indfange eller dræbe bilag IV-arter. Hvis planerne kan medføre forsætlig håndtering eller drab af bilag IV-arter, skal der foretages nødvendige afværgeforanstaltninger for at undgå dette.



Eksisterende stuehus, der kan rives ned

Kig ind på ejendommen fra Avnøvej



Redegørelse

Planloven - Bonusvirkning

Lokalplanområdet forbliver i landzone og lokalplanen er tillagt bonusvirkning jf. planlovens § 15 stk. 4. Det medfører, at lokalplanen erstatter tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 til nedrivning af stuehus og opførelse af ny bygning til erstatning for stuehuset i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser samt på de angivne vilkår, samt tilladelse til ændret anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer. De ændringer bonusvirkningen omfatter er omfattet af § 3, 5, 6, 7 og 8. Alle andre tilladelser forudsætter som hidtil, at der forudgående er meddelt landzonetilladelse af Vordingborg Kommune.

Bebyggelsens omfang og placering

Den bygning der opføres til erstatning for stuehuset skal placeres inden for delområde A - se kortbilag 2, og placeres symmetrisk i forhold til driftsbygningerne. Symmetrien kan udgøres af bygningen i sig selv eller af tilknyttede bygninger, overdækninger eller terrasseområder.

Der er tinglyst vejbyggelinjer i forhold til Avnøvej på 12,5 meter fra vejmidten. Det betyder, at der ikke må bygges inden for de første 12,5 meter fra vejmidten.

Der må ikke bygges mellem Avnøvej og de bevaringsværdige driftsbygninger - se kortbilag 5. Det er vigtigt at indkigget til den bevaringsværdige bygnings sydfacade i kløvede marksten bevares.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om byggeriets udseende. Bestemmelserne er udarbejdet for at opretholde kulturmiljøet, og dets betydning for fortællingen om landbrugets udvikling på Svinø og livet på landet samt for at fastholde områdets karakter af landbrugslandskab.



Eksempler på mure i kløvede marksten og den smukke bue



Redegørelse



Fremtidigt udseende



Mure som skal bevares i kløvede marksten

Bebyggelsens ydre fremtræden

Driftsbygningerne skal renoveres som billede af fremtidigt udseende vist ovenfor. Der må ikke laves nye huller til vinduer, døre eller porte i de mure, der er opført i kløvede marksten.

Driftsbygningernes ydermure mod landskabet skal fremstå i kløvede marksten - se tegning til venstre. De eksisterende markstensfacader er hvidtete mod øst og vest samt på de to nordlige gavle. Disse facader kan fortsat fremstå som hvidtede i hvid, dog således at markstenene fremstår synlige. Facaden mod syd må ikke hvidtes eller overfladebehandles på anden måde.

Driftsbygningernes facader, som vender ind mod gårdspladsen kan udføres i andre materialer som teglsten, bindingsværk, kløvede marksten eller træ.

Vinduer i facaden mod Avnøvej skal bevares som staldvinduer som vist på billede af fremtidigt udseende vist på næste side.

Tage på driftsbygningerne skal have symmetrisk sadeltag med samme hældning som nu - 46,5 grader. Taget kan udføres i tagplader i grå, antracitgrå eller sort. Taget over porten i driftsbygningernes sydvendte facade skal udføres med bue over porten og tagformen bag ved buen tilsvarende eksisterende tag.

I driftsbygningen kan der etableres tagvinduer / ovenlysvinduer i taget. Tagvinduer skal have en ramme i



Eksempel på tagmateriale

samme farve som tagmaterialet. Der må ikke etableres kviste. Vinduer i driftsbygningen skal fremstå i mørke farver - som vist på bilag 8.

Ny bygning i delområde A må opføres med en taghældning på 20 til 46,5 grader.

Ubebyggede arealer

Arealet mellem den bevaringsværdige driftsbygning og Avnøvej må ikke beplantes så indkigget til bygningen sløres eller skjules.

L 01.02.01 Kulturmiljø Avnøvej 34

Beplantning

Hegn mod nord, øst og vest skal etableres som levende hegn. Levende hegn kan suppleres af trådhegn indvendig. Både det levende hegn og trådhegnet må maksimalt have en højde af 1,2 meter.

Der kan etableres en materialeplads på 200 m² placeret som vist på illustrationsplan. Omkring materialepladsen skal plantes et grønt hegn, som skjuler pladsen.

Langs Avnøvej kan der etableres trådhegn med port / låge på maksimalt 1,2 meter. Hegnet skal være storasket og udføres i farver vist på bilag 8.

Langs indkørslen kan der plantes en allé af træer, svarende til to naboejendommers alléer. Træerne skal fremgå af plantelisten - bilag 8.

Større træer må ikke fældes. Hvis der på grund af sygdom eller skader bliver behov for at fælde et stort træ, skal træet først besigtiges af en flagermusekspert. Hvis det vurderes at træet er yngle- og / eller rasteområde for flagermus må træet kun fældes i perioden 1. september til 31. oktober.

Terrænregulering

Der må ikke foretages terrænregulering uden Vordingborg Kommunes tilladelse.

Der kan dog foretages en større terrænregulering ved etablering af vandveje og regnvandsbassiner, således at de kan dimensioneres til at håndtere kraftige regnskyl.

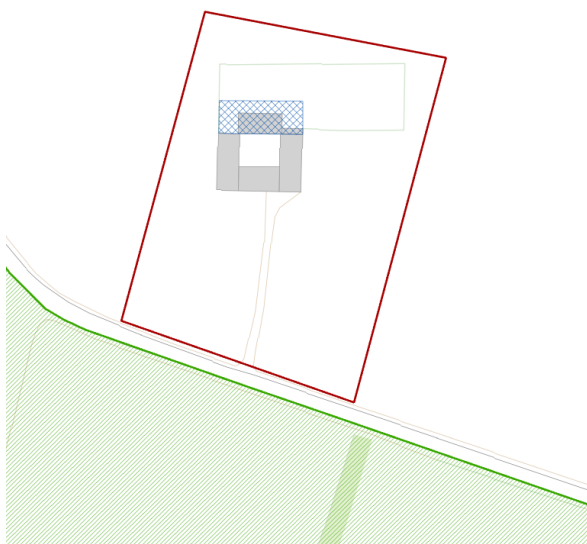
Forudsætninger for ibrugtagning

Før der kan gives nedrivningstilladelse, skal proceduren omkring undersøgelse af bygningen for spor af flagermus – se side 6 under "Stuehus" – være dokumenteret.

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentlige forsyning før ibrugtagning. De offentlige forsyninger er vand, el, og eventuelt andre.

Hvis terrassearealer anlægges som del af symmetrien i forhold til det firlængede anlæg, skal disse være anlagt før ny bebyggelse må tages i brug.

Redegørelse



Habitatområde syd for lokalplanområdet

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 148	
Naturtyper:	
Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
Lagune* (1150)	Bugt (1160)
Rev (1170)	Strandvold med enårige planter (1210)
Strandvold med flerårige planter (1220)	Kystklint/Klippe (1230)
Enårig strandengsvegetation (1310)	Strandeng (1330)
Forklit (2110)	Hvid klit (2120)
Grå/grøn klit* (2130)	Klittavning (2190)
Søbred med småurter (3130)	Kransnålalge-sø (3140)
Næringsrig sø (3150)	Brunvandet sø (3160)
Tørt kalksandsoverdrev* (6120)	Kalkoverdrev* (6210)
Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
Urtebræmme (6430)	Rigkær (7230)
Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	
Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
Klokkefrø (1188)	Stor vandsalamander (1166)
Spøttet sæl (1365)	

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 81	
Fugle:	
Knopsvane (T)	Sangsvane (T)
Grågås (T)	Sædgås (T)
Bramgås (T)	Spidsand (T)
Skeand (T)	Krikand (T)
Taffeland (T)	Troldand (T)
Lille skallesluger (T)	Havørn (TY)
Rørhøg (Y)	Blisshøne (T)
Klyde (Y)	Dværgerterne (Y)
Fjordterne (Y)	Havterne (Y)
Rødrygget lomskade (Y)	

Tabellen viser naturtyper og/eller arter på udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de tal-koder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype jf. habitatdirektivet. Ved fuglearterne er det angivet, om der er tale om ynglefugle (Y) eller trækfugle (T).

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2022-2034

Lokalplanområdet er i følge kommuneplan 2022-2034 beliggende i landzone uden for kommuneplanens rammeområder. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med lokalplanen kommuneplantillæg nr. 39, som udlægger kommuneplanramme L 01.02 for lokalplanområdet.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-områder er N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde, bestående af fuglebeskyttelsesområde F81 og habitatsbeskyttelsesområde H148, som ligger umiddelbart syd for lokalplanområdet. Natura 2000-området er specielt udpeget for at beskytte en lang række marine og kystnære habitatnaturtyper, samt for at beskytte en lang række yngle- og trækfugle. Det er bl.a. trækkende vandfugle, der benytter området som spisekammer på deres vej nord- eller sydover f.eks. spidsand samt flere ynglende terner.

Stuehuset, der skal udskiftes, ligger ca. 80-100 meter fra Natura 2000-grænsen, dog minimum 800 meter fra habitatnaturtypen strandeng, som er på udpegningsgrundlag for habitatbeskyttelsesområdet.

Det ansøgte projekt drejer sig om at bevare gårdens 3 længer, der ligger tættest på Natura 2000-området. Ejendommens stuehus udskiftes.

Rastende gæs, svaner og tern er på udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområde F81, og vil kunne findes i umiddelbar nærhed til det ansøgte byggeprojekt, men det vurderes at den øgede transport og byggeaktivitet kun midlertidigt og meget begrænset kan virke forstyrrende på de rastende fugle. Der er i området mange marker, fjorde og vige, så fuglene har gode muligheder for at flytte sig til mere uforstyrrede steder.

Bilag IV arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

Der er ikke fundet nærliggende registreringer af Bilag IV arter i forhold til lokalplanområdet udover flagermusarter og grønbroget tudse.

Redegørelse

Flagermus:

Nærmeste forekomster er jf. kommunens registreringer samt www.arter.dk følgende arter: vandflagermus, brunflagermus, dværgflagermus, skimmelflagermus, sydflagermus og troldflagermus ca. 2 km øst og ca. 1,7 km syd for projektet. Arterne er i det åbne land primært tilknyttet skove, gamle haver, gamle læhegn og vandflader. Den største trussel for flagermus generelt er menneskelige forstyrrelser og ødelæggelse af deres sommer- og vinterkvarterer, som er bygninger i bred forstand, og gamle træer med større hulheder, sprækker, løs bark, spættehuler og beskadigede grene.

Planen må derfor ikke medføre fældning af træer med synlige sprækker og hulheder før først besigtiges af en flagermusekspert. Hvis der *skal* fjernes træer med sprækker, hulheder, spættehuller og/eller løs bark, skal der i f.eks. byggetilladelsen indsættes dette vilkår: Træer med hulheder og sprækker må kun fældes i september og oktober. Forud for fældningen skal træet undersøges for evt. flagermus. Hvis det ikke kan udelukkes, at planen medfører beskadigelse eller ødelæggelse af levesteder for flagermus, skal der opføres erstatningslevesteder. Praksis er, at hvert flagermusegnede træ, som skal fældes, erstattes 1:2 ved veteranisering, samt sikring af ét tredje træ mod fældning, for at opretholde den økologiske funktionalitet. Træer der skal veteraniseres skal findes i nærområdet, nærmest muligt de fældede træers placering og ikke længere væk end 500 m.

Hvis der findes flagermus i træet, må det ikke fældes. Heller ikke selv om det er i september eller oktober.

Grønbroget tudse:

Der er registreret forekomster af grønbroget tudse på strandeng ca. 800 – 1500 m syd og sydvest for planområdet. Grønbroget tudse yngler i mange forskellige slags vandhuller, hvor de dog foretrækker direkte solskin og uden for meget bredvegetation. Lokalplanen indebærer ikke arealinddragelse i form af f.eks. opfyldning af vandhuller, hverken midlertidigt eller permanent. Planen vil heller ikke medføre øget udledning til mindre vandhuller. Det vurderes derfor, at den økologiske funktionalitet for grønbroget tudse vil ikke blive påvirket som følge af lokalplanen.

Bilag IV-arter er desuden beskyttet på individniveau, hvilket betyder, at der er forbud mod forsætligt at indfange eller dræbe bilag IV-arter. Hvis planerne kan medføre forsætlig håndtering eller drab af bilag IV-arter, skal der foretages nødvendige afværgeforanstaltninger for at undgå dette.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttede områder (§ 3)

Der er ikke registreret beskyttet natur inden for lokalplanområdet. Hvis der er: Der må ikke ændres i tilstanden af natur beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Bebyggelsen i området består af et eksisterende firlænget gårdanlæg. Lokalplanen giver ikke mulighed for at bygge nyt udover muligheden for at erstatte et eksisterende stuehus med en ny bygning

Spildevand

Arealet er uden for kloakopland ifølge den gældende spildevandsplan.

Der skal ansøges om ny spildevandstilladelse, og der vil blive stillet krav om neddrosling ved afledning til dræn.

Udledning eller nedsivning af tag- og overfladevand, herunder faskiner, regnbede og direkte på jorden kræver særskilt spildevandstilladelse.

Bemærk at der ikke gives tilladelse til nedsivning af tag- og overfladevand fra tage eller tagrender af zink, kobber eller bly.

Regnvand fra befæstede arealer må ikke give anledning til forurening af grund- og overfladevand, sundhedsfare for mennesker eller dyr, gener for omkringboende eller overfladeafstrømning.

Drikkevandsforsyning

Det er Svinø By vandværk der forsyner ejendommen med drikkevand. ansøger skal kontakte vandværket i forhold til tilslutning af drikkevand til ny beboelse.

Den omtalte brønd som tidligere har været en drikkevandsbrønd bør sløjfes. Overbygningen kan stadig stå, men selve brønden bør sløjfes af hensyn til forureningsrisiko til grundvandet.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OSD).

Museumsloven

Kulturmiljø

Lokalplanen udarbejdes bl.a. da lokalplanområdet udgør et kulturmiljø. Lokalplanen skal sikre at de kulturhistoriske værdier bevares.

Bærende bevaringsværdi

- Bevarelse af det firlængede anlæg og dets symmetri
- Bevarelse af driftsbygningens ydermure af kløvede marksten

Bevaringsværdige bygninger

Lokalplanområdet indeholder 2 bevaringsværdige bygninger, som udgør et firelænget anlæg.

Stuehus

Stuehuset er vurderet til bevaringsværdi 4, og husets væsentligste værdi er som ejendommen 4. længe. Stuehuset er et bindingsværkshus med 9 fag. Af originale elementer står kun selve ydermurene tilbage.

Driftsbygninger

Driftsbygningerne vurderet til bevaringsværdi 3, og udgør anlæggets 3 øvrige længer, som er opført dels i kløvede marksten dels i bindingsværk. Byggematerialet - kløvede marksten - fortæller historien om Frankergårds udflytning til dårlige jorder med mange sten. Disse sten er så 70 år efter udflytningen blevet anvendt til byggeriet at den netop da frastykkede Sandhøjgårds driftsbygninger, da materialet har været "lige ved hånden".

Området beskrives som kulturmiljø, og beskrivelsen indarbejdes i kommuneplanen.

Kirkefjernvirkning

Området ligger inden for kirkefjernvirkning. Udpegningen af områder med kirkefjernvirkning er udlagt for at



Område omfattet af kirkefjernvirkning

Redegørelse

beskytte indkigget til kirken—i dette tilfælde Svinø kirke.

Da lokalplanen kun giver mulighed for at bygge nyt med samme placering som eksisterende byggeri, og ejendommen er placeret i kirkefjernvirkningsområdet yderste kant mere end 850 meter fra kirken, vil virkningen i forhold til kirken ikke blive større.

Kirkefjernvirkningsområdet fremgår af kortet til venstre.

Servitutter

Der er følgende tinglyste servitutter i lokalplanområdet:

Matr. nr. del af matr.nr. 13c Svinø by, Køng

Dato: 23.03.1936 og 11.12.1936

Dokument om Dige- og pumpelaug Køng Mose

Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i strid med nærværende plan.

Dato: 24. maj 1951

Dokument om vejbyggelinjer - se kortbilag 4. Der må ikke inden for 12.5 meter fra vejens midte etableres

Redegørelse



Lokalplanområdets placering



bygninger eller andre faste anlæg.

Bemærkninger: Denne servitut er ikke i strid med nærværende plan og skal overholdes.

Dato: 27.03.1969

Dokument om Køng Mose dig- og pumpelaug

Bemærkninger: Denne servitut er ikke i strid med nærværende plan og skal overholdes.

Miljøvurdering

Kommuneplantillæg nr. 39 og Lokalplan L 01.02.01 for Avnøvej 34 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - LBK nr. 1225 af 25.10.2018 med senere ændringer, og er som udgangspunkt omfattet af krav om udarbejdelse af miljøkonsekvensrapport.

Vordingborg Kommune har vurderet at planerne er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 8, stk. 2. Det vil sige at planerne kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer. Planerne skal således kun miljøvurderes hvis de må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er sideløbende med udarbejdelsen af planerne foretaget en screening af planforslagernes konsekvenser for det omgivende miljø, hvor relevante myndigheder er blevet hørt.

Screeningen har vist, at planlægningen ikke har væsentlig virkning på miljøet. Kommuneplantillægget og lokalplanen skal derfor ikke gennemgå en miljøvurdering.

Bestemmelser

§ 1 Formål

- 1.1 Det er lokalplanens formål:
- at bevaringsværdig bebyggelse bevares
 - at forandringer af eksisterende bebyggelse sker under hensyntagen til bygningens oprindelige arkitektur
 - at området kan anvendes til blandet bolig- og erhvervsområde
 - at fastlægge ny bebyggelses placering

§ 2 Område og Zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 13c Svinø by, Køng, samt alle matrikler, der efter den 17. januar 2025 udstykkes fra ovennævnte ejendom.
- 2.2 Lokalplanområdet indeholder delområdet A, som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Anvendelsen af området fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål.
- 3.2 Lokalplanområdet indeholder delområde A - kortbilag 2.
- 3.3 Bebyggelsen inden for lokalplanområdet må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 3.4 Stuehuset i delområde A må nedrives, såfremt der samtidig ansøges om opførelse af ny bygning, der fuldender symmetrien og det firelængede anlæg.
Før der kan gives nedrivningstilladelse skal proceduren omkring undersøgelse af bygningen for spor af flagermus - se redegørelsens side 6 under "Stuehus" - være dokumenteret.
- 3.5 Lokalplanen tillægges bonusvirkning jævnfør planlovens § 15 stk. 4. Det medfører, at lokalplanen erstatter tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 til nedrivning af stuehus og opførelse af ny bygning til erstatning for stuehuset i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og

Kommunalbestyrelsen kan tillade afvigelse fra § 3.3 - 3.4, hvilket formelt gives som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede bygningsændring forholder sig til kulturmiljøets bærende bevaringsværdier.

Bestemmelser

på de angivne vilkår, samt tilladelse til ændret anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer i overensstemmelse med lokalplanen.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Bebyggelsens beliggenhed

- 5.1 Ny bebyggelse skal opføres inden for delområde A.
- 5.2 Der må ikke bygges mellem den bevaringsværdige driftsbygning og Avnøvej - se kortbilag 5.

§ 6 Bebyggelsens omfang

- 6.1 Det eksisterende stuehus kan nedrives under forudsætning af at der opføres en ny bygning som bevarer det firlængede anlæg og anlæggets symmetri.

Før der kan gives nedrivningstilladelse skal proceduren omkring undersøgelse af bygningen for spor af flagermus - se redegørelsens side 6 under "Stuehus" - være dokumenteret.

- 6.2 Der kan opføres en ny bygning på 200 m² såfremt eksisterende stuehus rives ned.
- 6.3 Der må en ny bolig i området. Boligen kan placeres i den bevaringsværdige driftsbygning hvis stuehuset rives ned.
- 6.4 Ny bygning må maksimalt placeres 3 meter fra bevaringsværdi driftsbygning.
- 6.5 Der må ikke bygges i mere end 1½ fulde etager.
- 6.6 Bygningshøjden må maksimalt være 7 meter over eksisterende kote med udgangspunkt i en godkendt niveauplan. De eksisterende koter i henhold til kortbilag 6 betragtes som udgangspunkt for niveauplan.

§ 7 Bebyggelsens udformning

- 7.1 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer. Materialer må maksimalt have en glanstal på 16.

Bestemmelser

- 7.2 Driftsbygningerne skal renoveres og fremstå som billede "Fremtidigt udseende" på side 8 i redegørelsen.
- 7.3 Tage på driftsbygninger skal bibeholdes som symmetriske saddeltage med en taghældning på 45 til 46,5 grad.
- 7.4 Tag på ny bygning i delområde A skal opføres med en taghældning på mellem 20 og 46,5 grader.
- 7.5 Tag på driftsbygningen skal udføres i:
- vingetegl i grå eller sort farve
 - listet tagpap
 - metaltag i grå, antracitgrå eller sort svarende til eksempler vist i redegørelse
- 7.6 Driftsbygningens tag mod Avnøvej skal etableres med bue over porten som beskrevet i redegørelsen. I driftsbygningens tagflade kan der etableres tagvinduer / ovenlysvinduer.
- Tagvinduer / ovenlys skal etableres med rammer i samme farve som tagmaterialet.
- 7.7 Driftsbygningernes ydermure mod landskabet skal fremstå i kløvede marksten - se redegørelse. Driftsbygningernes øvrige facader og gavle skal fremstå i materialer i blank mur, pudset mur, marksten, bindingsværk, træ eller teglsten.
- 7.8 Vinduer må udføres i træ eller træ med alu. Rammer og karme omkring vinduer, døre og porte skal fremstå i de jordfarver, som fremgår af bilag 8.
- 7.9 Der må ikke opsættes solenergianlæg eller husstandsvindmøller på bygningerne.
- 7.10 Udover almindelig adresse- og færdselsskiltning må skiltning ikke finde sted.

§ 8 Ubebyggede arealer og beplantning

- 8.1 Arealer der ikke anvendes til bygninger, indkørsel, gårdsplads og materialeplads, skal anlægges og vedligeholdes som have / park.

Bestemmelser

- 8.2 Hegn i lokalplanområdet skal bestå af hjemmehørende / egnskarakteristiske / lokalitetstilpassede planter - se planteliste bilag 8.
- 8.3 Hegn skal etableres som levende hegn i maksimalt 1,2 meters højde. Der kan etableres trådhegn indvendigt på levende hegn. Trådhegn må ikke være højere end 1,2 meter.
- 8.4 Der kan opsættes dyrehegn på 1,2 meter i skel i op til 10 år til beskyttelse af planterne i hegn.
- 8.5 Der må ikke etableres beplantning mod Avnøvej - se kortbilag 5 - højere end ½ meter. Hegn mod skel kan etableres som øvrige hegn. Der kan etableres allétræer i en række på hver side af ejendommens indkørsel fra Avnøvej. Der må etableres stormasket trådhegn mod Avnøvej i en højde af 1,2 meter. Eventuelt hegn og port / låge skal etableres i de mørke farver som vist på bilag 8. Hegn og port / låge må ikke hindre indkigget til ejendommen.
- 8.6 Der kan etableres en materialeplads på maksimalt 200 m² med en placering som vist på illustrationsplanen. Pladsen skal udføres med grusbelægning, og der skal etableres og vedligeholdes hegn rundt om pladsen i en højde af 1,8 meter.
- 8.7 Der må ikke foretages terrænregulering. Der må foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med anlæg til regnvandsforsinkelse. Derudover må der ikke foretages terrænregulering.
- 8.8 Større træer må ikke fældes. Se desuden procedure beskrevet i redegørelse side 9.

§ 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 Det er ikke tilladt at etablere husstandsvindmøller inden for lokalplanområdet.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Bestemmelser

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er færdigmeldt tilslutning af spildevand.
- 10.2 Før nedrivning og nyt byggeri i området igangsættes i området skal Vordingborg Kommune godkende projektet.
- 10.3 Hvis terrassearealer anlægges som del af symmetrien i forhold til det firlængede anlæg, skal disse være anlagt før ny bebyggelse må tages i brug.
- 10.4 Før der kan gives nedrivningstilladelse, skal proceduren omkring undersøgelse af bygningen for spor af flagermus – se side 6 under ”Stuehus” – være dokumenteret.

Kortbilag 1 — Lokalplanafgrænsning



Kortbilag 2 — Delområde A



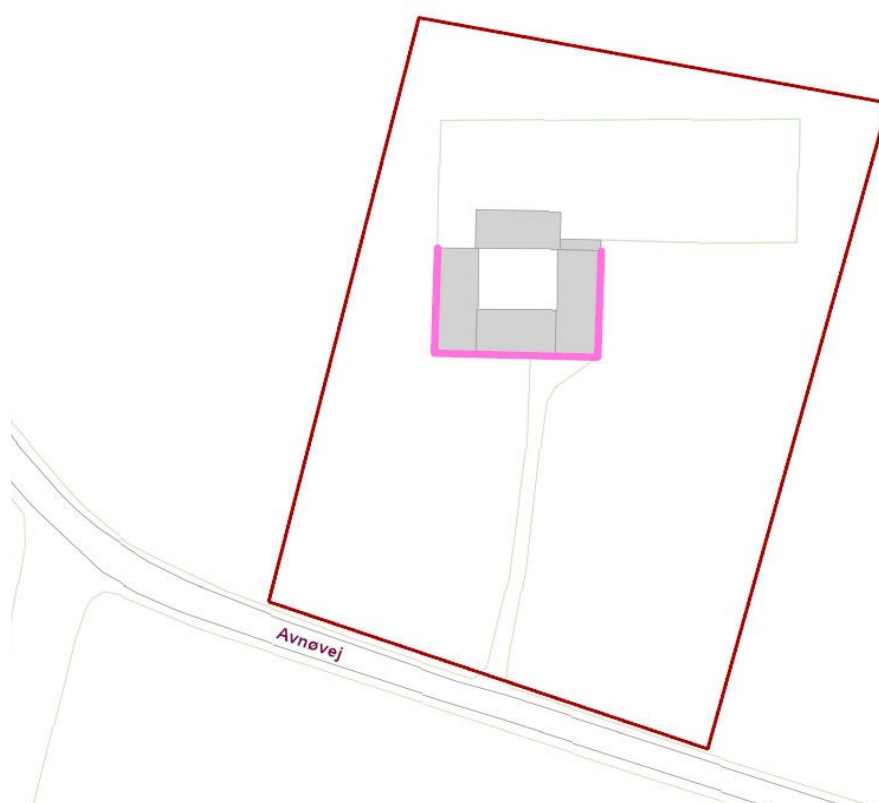
Kortbilag 3 — Bevaringsværdig bebyggelse

Grøn = høj bevaringsværdi

Blå = middel bevaringsværdi



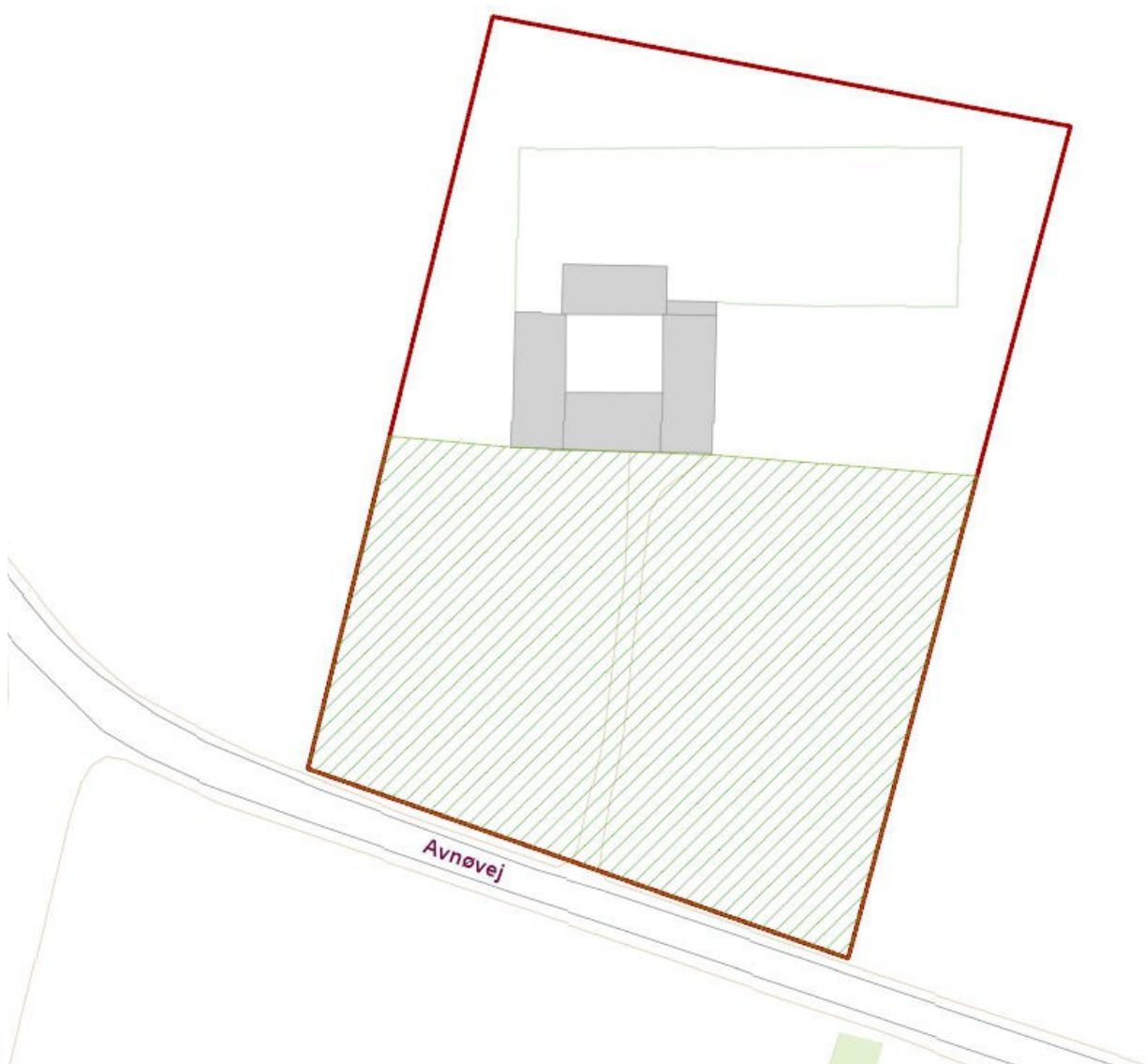
Lyserød streg = mure i kløvede marksten som



Kortbilag 4 — Vejbyggelinjer

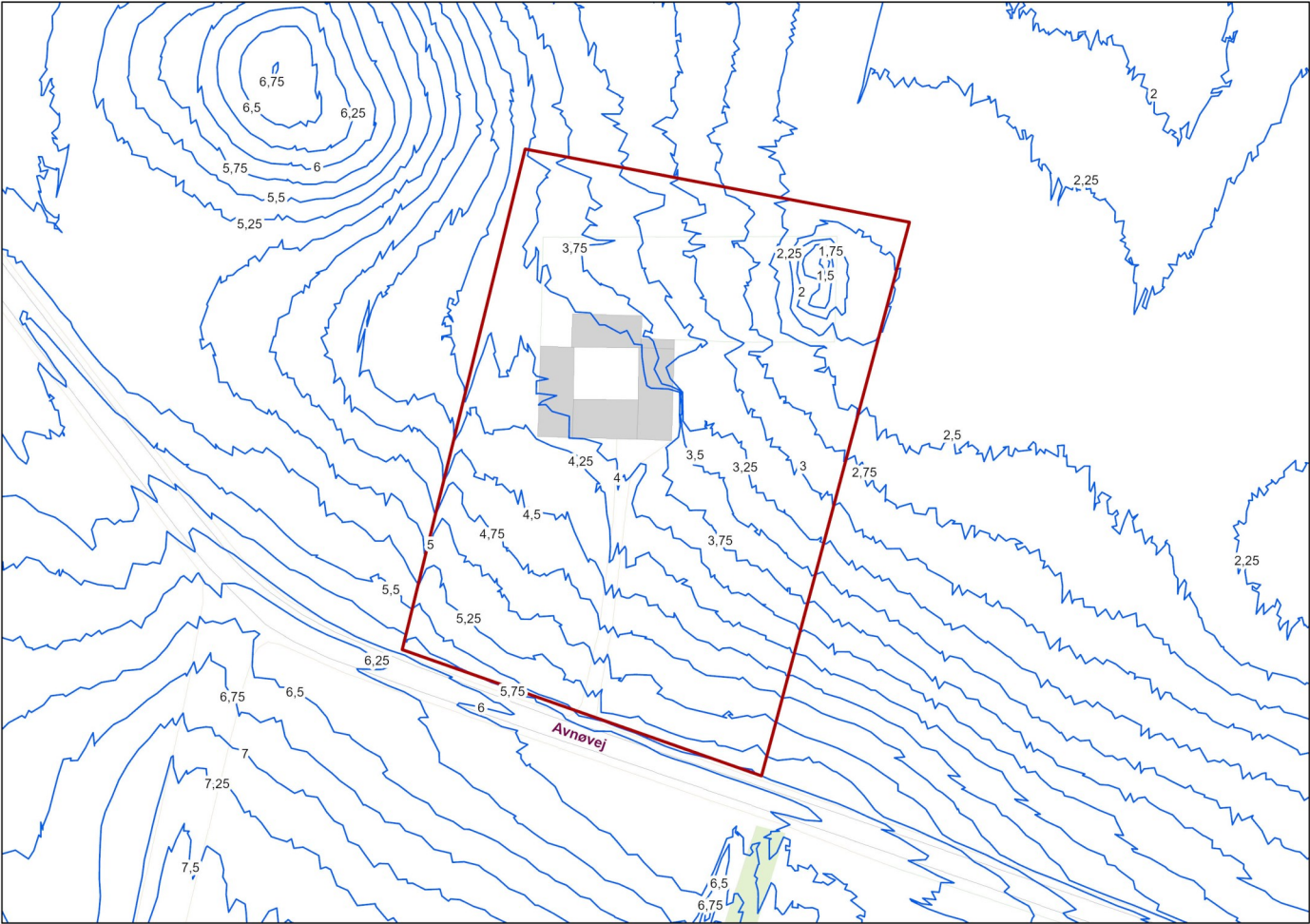


Kortbilag 5 — Bevaring af indkig



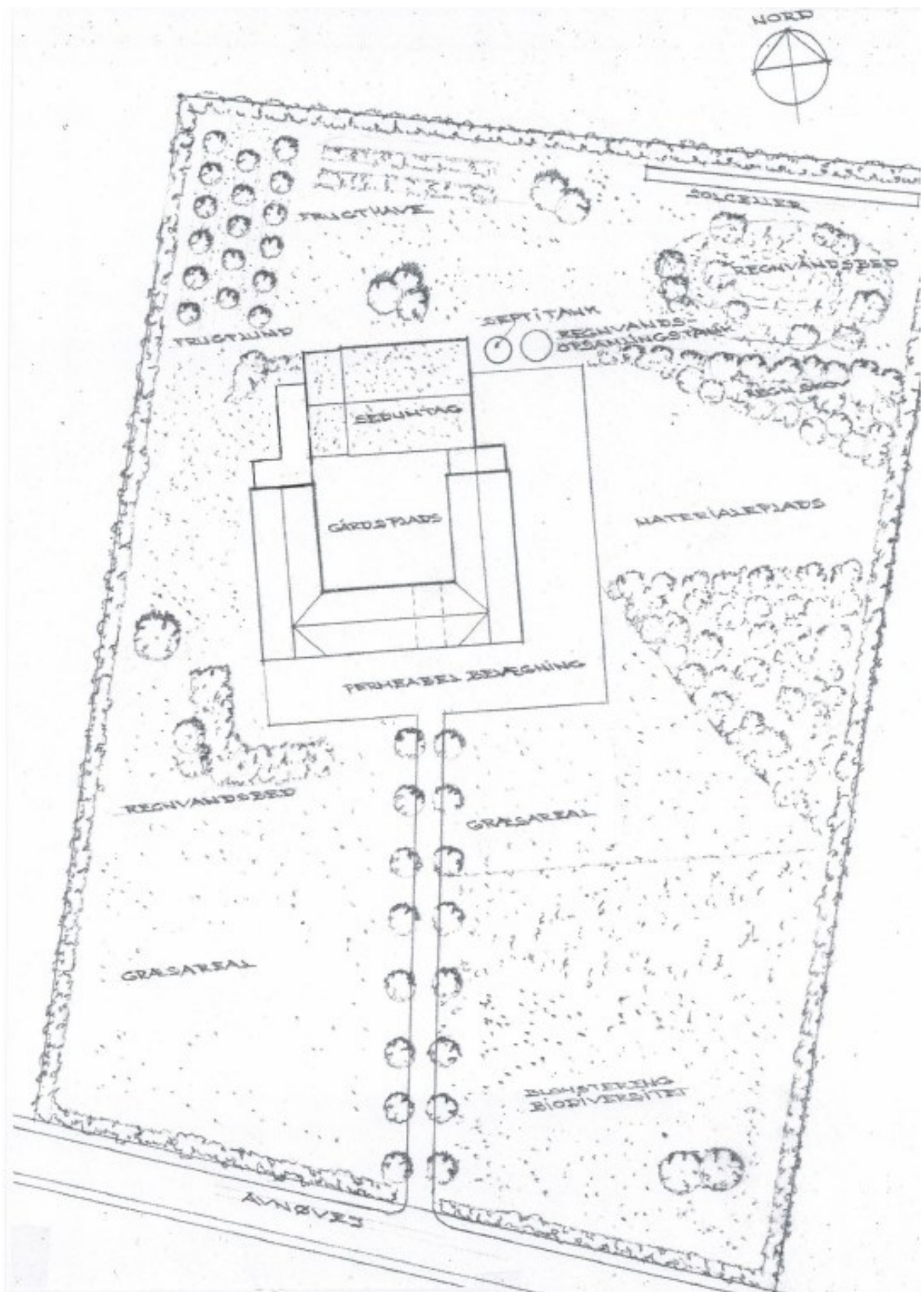
Skraveret grøn = må ikke bebygges eller beplantes - se bestemmelser

Kortbilag 6 — Koter



Koter

Kortbilag 7 — Illustrationsplan



Bilag 8 — Planter og farver

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
Hulkrauet kodriver
Almindelig kællingetand
Merian
Hvid okseøj
Dagpragtstjerne
Rundbælg
Hvid snerre
Gul snerre
Alm. Røllike
Slangehoved
Tjærenelike
Trævekrone
Nikkende limurt
Lægeksetunge
Vild gulrod



Brændt umbra



Lys brændt umbra



Dødenkopf



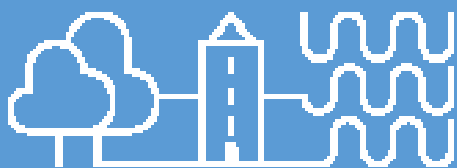
Lys dødenkopf



Engelsk rød



Rødokker



Vordingborg Kommune

Postboks 200

Østergårdstræde 1A

4772 Langebæk

Tlf. 55 36 36 36