



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 39

AVNØVEJ 34

JUNI 2025



Offentlighed og vedtagelse

Klima- og Teknikudvalget har den 5. marts 2025 vedtaget Kommuneplantillæg nr. 39. Kommuneplantillægget er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.vordingborg.dk/høring den 25. juni 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 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)	04.06.2025
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.

Et kommuneplantillæg består af to dele:

- 1) En redegørelse, der beskriver baggrunden og forudsætningerne for udarbejdelse af kommuneplantillægget. Hvis kommuneplantillægget er udarbejdet i sammenhæng med en lokalplan, gælder lokalplanens redegørelse også for kommuneplantillægget.
- 2) Selve ændringen i kommuneplanens retningslinjer og / eller rammer.

Forsidebillede: Foto af ejendommen inden renovering

Redegørelse

Baggrund og formål

Kommuneplantillæggets udarbejdes for at fastlægge rammer for lokalplanlægningen af ejendommen Avnøvej 34. Lokalplanen for området er en bevarende lokalplan, som skal sikre at de kulturhistoriske bevaringsinteresser bevares. De kulturhistoriske bevaringsinteresser er det symmetriske firlængede anlæg og driftsbygningernes ydermure af kløvede marksten.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillæggets indeholder rammer for lokalplanlægningen. Området udlægges til blandet bolig og erhvervsområde - landsbyområde. Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter og der må maksimalt bygges i 1½ etage. Der må bygges 100 m² mere end eksisterende bebyggelse..

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2022-2034

Området er et nyt rammeområde. Den gældende kommuneplan indeholder derfor ikke nogen rammebestemmelser for området.

Redegørelse

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-områder er N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde, bestående af fuglebeskyttelsesområde F81 og habitatbeskyttelsesområde 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 terner 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.

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

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)	Dværgterne (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).

Redegørelse

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, for hvilken det generelt gælder, 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 eksi-

Redegørelse



Lokalplanområdets placering



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.

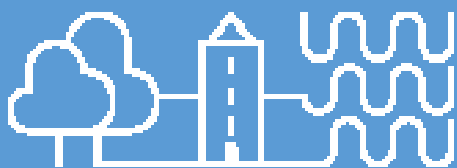
Screeningen har vist, at planlægningen ikke har væsentlig virkning på miljøet. Kommuneplantillægget og lokalplanen skal derfor ikke gennemgå en miljøvurdering.

Kommuneplanrammer

KOMMUNEPLANRAMME - NY



Plannummer	L 01.02
Plannavn	Kulturmiljø Avnøvej 34
Anvendelse	Landsbyområde (2120)
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må maksimalt bygges 100 m2 udover eksisterende m2 i området
Max. antal etager	1½
Max. højde	7 meter
Zonestatus	Før: Landzone Efter: Landzone
Bemærkning	Området indeholder kulturmiljøet Avnøvej 34



Vordingborg Kommune

Postboks 200

Østergårdstræde 1A

4772 Langebæk

Tlf. 55 36 36 36