



LOKALPLAN B 08.02.01

BOLIGOMRÅDE VED GRÆSBJERGVEJ I NYRÅD



Offentlighed og vedtagelse

Vordingborg Kommunalbestyrelse har den 25. juni 2025 vedtaget lokalplan nr. B 08.01.01 Boligområde ved Græsbjergvej i Nyråd endeligt. Lokalplanen er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.vordingborg.dk/høring den 1. juli 2025.

Retsvirkning

Lokalplanen har den retsvirkning, at ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun må udstykket, 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 29. 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)	04.06.2024
Offentlighedsperiode	10.06.2024 - 22.07.2024
Klima og Teknikudvalget (Endelig vedtagelse)	04.06.2025
Økonomiudvalget (Endelig vedtagelse)	19.06.2025
Kommunalbestyrelsen (Endelig vedtagelse)	25.06.2025
Offentlig bekendtgørelse	01.07.2025

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: Ortofoto

Indholdsfortegnelse

Side	Redegørelse
4	Baggrund og formål
5	Lokalplanens indhold
13	Forhold til anden planlægning
19	Miljøvurdering
	Bestemmelser
21	§1 Lokalplanens formål
21	§2 Område og zonestatus
21	§3 Områdets anvendelse
22	§4 Udstykning
22	§5 Bebyggelsens placering
23	§6 Bebyggelsens omfang
24	§7 Bebyggelsens udformning
26	§8 Veje, stier, parkering mv.
28	§9 Ubebyggede arealer og beplantning
30	§10 Tekniske anlæg
30	§11 Grundejerforening
31	§12 Forudsætninger for ibrugtagning
32	§13 Ophævelse af lokalplaner og servitutter
	Kortbilag
33	Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning
34	Kortbilag 2 - Matrikelkort
35	Kortbilag 3 - Zoneforhold
36	Kortbilag 4 - Delområder
37	Kortbilag 5 - Overkørsel og stiforbindelser
38	Kortbilag 6 - Koter
39	Bilag 7 - Placering af bebyggelse
42	Bilag 8 - Farveskala
44	Bilag 9 - Planter
48	Bilag 10 - Illustrationsplan

Baggrund og formål

Nærværende lokalplan nr. B 08.02.01 Boligområde ved Græsbjergvej i Nyråd fastlægger bestemmelser for boligbebyggelse. En del af området er lokalplanlagt, men da der arbejdes med et nyt samlet projekt for hele området udarbejdes der en ny lokalplan for det samlede område. Der planlægges for forskellige boligformer inden for området.

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige ende af Nyråd. Lokalplanområdet omfatter matrikel 4e Græsbjerg, Vordingborg Jorder. Området udgør et samlet areal på 113.150 m².

Området ligger delvist i landzone og delvist i byzone. Den del der ligger i landzone overføres med nærværende lokalplans vedtagelse til byzone.

Beskrivelse af området

Området er ubebygget og er gennem mange år drevet landbrugsmæssigt. Området er let bakket og ligger i højde fra kote ca. 40 til kote ca. 50,5.

Infrastruktur

Området vil blive vejbetjent fra Græsbjergvej. Der etableres en ny overkørsel fra området til Græsbjergvej mod øst. Der vil blive planlagt for stiforbindelser mod syd, øst og nord.

En forudsætning for projektets realisering er en udvidelse af Græsbjergvej fra projektets vejtilslutning til Nyraad Hovedgade. Ejer af området har i den forbindelse anmodet om at indgå i en frivillig udbygningsaftale med Vordingborg Kommune for at sikre finansiering og anlæg af den udvidede vej, så den kan klare den nye øgede trafikbelastning. Udvidelse af Græsbjergvej fra projektets vejtilslutning til Mønsvej vil blive vurderet i takt med at behovet opstår.

Landskab

Lokalplanområdet ligger på "Det sydsjællandske mosaiklandskab, som er et højtliggende, stærkt kuperet landbrugslandskab i middel skala opdelt af levende hegn og afgrænset af store skove. Marker er brudt af spredt beplantning omkring våde lavninger og spredt bebyggelse. Øvrig bebyggelse er placeret langs veje som vejlandsbyer.

Størstedelen af området er karakteristisk, hvilket opleves stærkt. Der sket en udviskning af landskabselementerne i området, fx sløjfede hegn og diger, byudvikling, etablering af markant infrastruktur mv.

Redegørelse

Omgivelser

Lokalplanområdet ligger i direkte tilknytning til Nyråd by, som ligger syd og sydøst for området. Mod øst ligger Nymark skov, mod nord ligger dyrket landbrugsland og enkelte boliger, og mod vest ligger en lille skov og dyrket landbrugsland.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der muliggør opførelse af boliger. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens art, beliggenhed, anvendelse og ydre fremtræden. Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser om veje, parkering, stier, fælles friarealer og private haver. Bestemmelserne er udarbejdet for at sikre områdets karakter som fremtidigt boligområde.

Anvendelse

Området må anvendes til boligformål. Der må inden for området bygges åben / lav boligbebyggelse, tæt / lav boligbebyggelse og etageboliger. Lokalplanen indeholder delområder, som udlægges med forskellig anvendelse.

Delområde 1	Her må der bygges åben / lav boligbebyggelse
Delområde 2	Her må der bygges åben / lav og tæt / lav boligbebyggelse
Delområde 3	Her må der bygges åben / lav, tæt / lav og etage boligbebyggelse
Delområde 4	Friareal

I delområde 1, hvor der må bygges åben / lav boligbebyggelse kan der drives erhverv, hvis følgende betingelser er opfyldt:

- den der driver virksomheden bor på ejendommen
- den der ejer ejendommen også driver virksomheden
- ejendommen fortsat ser ud som en beboelsesejendom og området stadig ser ud som et boligområde
- virksomheden overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for forurening i forhold til boligområder og enkeltboliger (røg, støj og lugt)
- al parkering kan foregå på egen grund

Redegørelse

Planloven - Dispensation fra Naturbeskyttelsesloven

En del af lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinje i forhold til den privatejede skov Nymark. Lokalplanen udgør dispensation fra Naturbeskyttelseslovens jf. planlovens § 15 stk. 5 for skovbyggelinjen. Det medfører, at lokalplanen erstatter dispensationer efter Naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 1. Dispensationen giver adgang til at foretage ændringen inden for skovbyggelinjen svarende til bestemmelserne i nærværende lokalplan. Såfremt der skal gives dispensationer i henhold til planlovens § 19 i forhold til bestemmelserne i nærværende lokalplan, skal der samtidig søges dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17.

Udstykning

Lokalplanområdet må udstykkes således:

Åben / lav minimum 700 m² grund til hvert hus

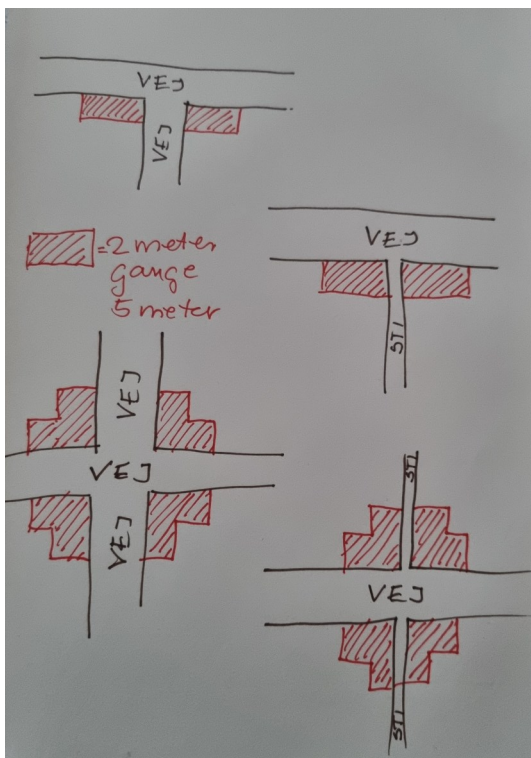
Tæt / lav minimum 350 m² til hvert hus

Til tæt / lav boligbebyggelse skal det areal der er til rådighed kunne udstykkes så hvert hus får 350 m². Et grundareal på 3.500 m² giver mulighed for 10 rækkehuse også selv om deres private have inkl. hus kun er i alt 100 m² pr. hus. Hvis disse rækkehuse udstykkes tillægges 250 m² af friarealet til den enkelte ejendom, der således når en grund på 350 m². Den enkelte "private" grund er på 100 m², men "ejer" yderligere 250 m² af det fælles friareal.

Til etageboligbebyggelse må det samlede delområde udstykkes i en matrikel. Der skal være areal inden for matriklen til etageboligernes friareal, som skal svare til 20% af etagearealet for boligerne. Det vil sige, hvis der bygges 30 boliger, der indeholder 3.000 m² etagemeter, skal der i det udstykkede areal til disse være plads til 600 m² friareal og 30 parkeringspladser (se under den beskrevne parkeringsnorm).

Infrastruktur

Der etableres en ny overkørsel fra Græsbjergvej til lokalplanområdet inden for den linje, der er vist med sort på kortbilag 5. Internt i området etableres veje til betjening af de enkelte ejendomme. Der etableres stier ud af området. To af disse sluttet til de stiforbindelser der eksisterer i områderne syd for lokalplanområdet. Den tredje etableres mod nord til Græsbjergvej. Stiforbindelserne ses på kortbilag 5 med gult. Der skal udarbejdes et byggemodningsprojekt, der indeholder et vejprojekt. Begge dele skal godkendes af Vordingborg Kommune.



Principper for oversigtsarealer

Hvor ny overkørsel tilsluttes Græsbjergvej skal 2 meter gange 5 meter på hver side holdes fri for beplantning, bebyggelse og skilte, der er mere end 0,9 meter høje. Det samme gælder for interne veje, der krydser hinanden eller løber sammen. Hvor interne stier eller cykelstier krydser veje eller løber ud i veje skal oversigtsarealet også friholdes. Princippet for oversigtsarealer er vist på tegningerne til venstre.

I forbindelse med etablering af veje, gangarealer og parkeringspladser skal følge de til enhver tid værende regler for "Færdselsarealer for alle, universelt design og tilgængelighed".

Parkeringspladser

Der skal etableres 2 parkeringspladser til hver åben / lav beboelse. Parkeringspladserne skal etableres på egen grund.

Der skal etableres 1,5 parkeringsplads til hver tæt / lav beboelse. Parkeringspladserne kan etableres på egen grund eller på samlede parkeringsområder.

Der skal til hver bolig i etageejendommene etableres 1 parkeringsplads. Parkeringspladserne skal etableres på samledes parkeringsområder.

Der skal til et eventuelt fælleshus etableres 30 parkeringspladser.

Ladestandere

Alle parkeringspladser på de samlede parkeringsområder i lokalplanområdet skal forberedes til at der kan opsættes ladestandere til biler. Der skal etableres 1 ladestander pr. 20 parkeringspladser på samlede parkeringsområder i forbindelse med byggeri i området. Ladestanderne skal leve op til kravene i § 6 i Bekendtgørelse nr. 181 af 5. marts 2020 om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger.

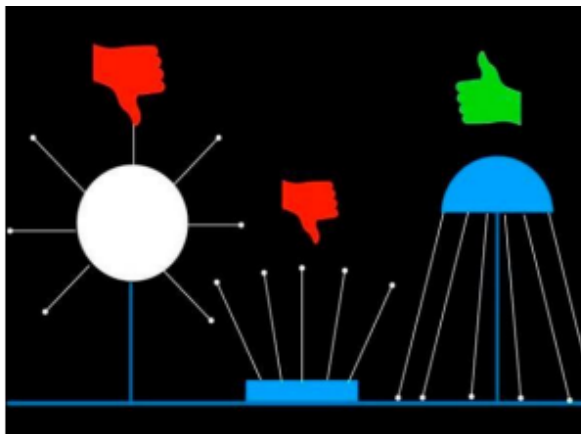
Teknisk forsyning

Alle ledninger skal graves ned, og der må ikke etableres luftledninger.

Der må ikke opsættes udvendige antenneanlæg i lokalplanområdet.

Der må etableres tekniske anlæg som transformatorstationer på maksimalt 10 m², regnvandsanlæg, spildevandsanlæg og solenergianlæg. Transformatorstationer skal placeres i tilknytning til områdets fællesarealer, og der skal etableres beplantning rundt om dem. Anlæg til forsinkelse af regnvand skal placeres i områdets fællesarealer, og indgå i disse som rekreative elementer. Spildevandsanlæg skal etableres under jorden.

Redegørelse



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 lampeglas 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.

Vej- og stibelysning etableres på master eller pullerter med en maksimal lyspunkthøjde på 2 meter. For al belysning i området skal lyskilden være nedadrettet og med stor spredning for at sikre et jævnt og ikke for kraftigt lys. Se illustration til venstre. Ved alle typer lys skal der anvendes lyskilder i varmhvide nuancer med maksimalt 3000 kelvin.

Støj

Bygningsreglementet (BR18) har meget specifikke og strenge regler for støj fra tekniske installationer fx varmepumper. Umiddelbart uden for bebyggelsens vinduer til beboelsesrum og køkken, på bebyggelsens rekreative arealer, på altaner, tagterrasser, i uderum og lignende steder beregnet til ophold skal Miljøstyrelsens regler om støj og lugt overholdes. Der er ikke mulighed for at opnå dispensation for overskridelse af støjgrænserne for varmepumper.

Bebyggelsens omfang og placering

Omfanget af bebyggelsen i området må udgøre:

- 30% af den enkelte grund (700 m²) for åben / lav bebyggelse
- 40% af den enkelte grund (350 m²) for tæt / lav bebyggelse
- Der må bygges maksimalt 4.000 m² etagemeter boliger i etagebyggeri

Det projekt, der ligger til grund for lokalplanen indeholder tæt / lav boligbebyggelse i to størrelser - 120 m² og 172 m². På en grund på 350 m² kan der opføres maksimalt 140 m² bebyggelse. Det vil sige at for de boliger, der skal være 172 m² skal grunden være minimum 430 m², og formentlig lidt større, så der er plads til udhus eller lignende.

Rækkehusbebyggelse (tæt / lav) kan være dobbelthuse eller rækker med mere end 2 huse - dog maksimalt 8 huse i en række. Rækkehusbebyggelse skal placeres forskudt for hver bolig. Hvis en række med huse indeholder flere end 4 huse / boliger må to huse placeres uden forskydning. Der må ikke placeres mere end 2 huse uden forskydning. Se Bilag 7.

Parcelhusbebyggelse skal placeres minimum 5 meter og maksimum 10 meter fra skel til intern vej. Se Bilag 7.

Etageboliger skal placeres i princippet som vist på Bilag 7 - spredt over delområdet, og med forskellig orientering fra bygning til bygning.

Afstand til skel for bebyggelse i lokalplanområdet:

- åben / lav 5 meter fra skel til vej og lokalplan-grænse
- tæt / lav 5 meter fra skel til vej, sti og fælles friarealer
- etagebyggeri 5 meter fra skel til vej og sti, og 5 meter fra skel til naboer

Højder og etageantal for bebyggelse i lokalplanområdet:

- åben / lav 8,5 meter og 1½ etage højt
- tæt / lav 8.5 meter og 2 etage højt
- etagebyggeri 10 meter og 2 etage højt

Der er mulighed for at bygge et fælleshus til det samlede lokalplanområdes anvendelse. Fælleshuset skal opføres efter de samme bestemmelser som åben / lav boligbebyggelse med hensyn til højde, materialer og udformning. Fælleshuset må maksimalt bygges i en etage og skal placeres med minimum 5 meter til skel til vej og 10 meter til øvrige skel.

Inden for områdets friarealer kan der bygges mindre bygninger som drivhus, orangeri, væksthuse, åben pavillon, haveskur eller lignende til områdets beboere eller til områdets vedligeholdelse. Der må opføres et drivhus, orangeri eller væksthuse pr. afdeling tæt / lav boligbebyggelse, og et drivhus, orangeri eller væksthuse i forbindelse med etageboligbebyggelsen.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer, der kan være til gene for omgivelserne. Maksimalt glanstal for tagmaterialer er 16 eller derunder ifølge de internationale normer: ASTM D523, DIN 67530 og ISO 2813.

Facader skal udføres i teglsten, i teglskaller eller i pudset / vandskuret mur. Farverne skal dannes af farveskalaen (Bilag 8), og må ikke være stærke eller fluorescerende. Der må ikke bruges ren hvid.

Facader på rækkehusbebyggelse skal udføres i samme materiale for den enkelte række af rækkehuse. Der må maksimalt være 5 rækker med rækkehuse opført i ens facadematerialer inden for lokalplanområdet.

Facader på etageboligbebyggelse skal udføres med søjler, gesimser, fremspring, altaner / altangange eller i forskellige farver / materialer.

Tage skal udføres med en hældning på 0 - 50 grader. Tage skal udføres i listet eller ulistet tagpap, tegl, skifer tagmateriale med integreret solenergianlæg eller som græs- eller sedumtag.

Tage med en hældning under 10 grader skal udføres med en kronekant på minimum 20 centimeter i samme materiale og farve som facaden på den pågældende bygning.

Drivhuse, orangerier og væksthuse kan opføres i glas, og skal ikke overholde glanstallet. Disse bygninger skal placeres, så refleksionen ikke genere naboer eller trafikken.

Etageboliger over stueplan skal forsynes med altan eller fransk altan, som skal have værn af lodrette balustre i stål i sort, brun eller antracitgrå. Altanbunde skal udføres i lyse farver men ikke i ren hvid.

Der må kun skiltes med almindelig færdselsskiltning i lokalplanområdet.

Ubebyggede arealer

Alle arealer, der ikke anvendes til veje, stier, parkeringsarealer, bygninger, gårdarealer og indkørsel skal anlægges og vedligeholdes som have, park eller grønne friarealer.

Der skal etableres fælles udendørs friarealer på minimum 20% af etagearealet for tæt / lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse. Der kan inden for fælles friarealer opføres haveskure til områdernes vedligeholdelse og åbne havepavilloner. Delområde 4 skal etableres som fælles friareal for det samlede lokalplanområde.

Friarealer omfatter større fælles arealer og mindre områder fx med legeplads, anlæg til regnvandsforsinkelse, del af vejarealer, der er etableret som lege- og opholdsarealer, og andre lignende arealer. Private udearealer som haver og altaner indgår ikke i beregningen af de udendørs friarealer.

Beplantning

Al beplantning skal være hjemmehørende og egnskarakteristisk - se Bilag 9. Få inspiration til biodiversitet i haver og grønne områder i den vedhæftede folder "Den lille vilde".

De fælles friarealer skal etableres som varierede og skiftende landskaber med en beplantning, der kan bidrage til biodiversiteten. De fælles friarealer etableres som samlede bånd gennem bebyggelsen og skaber sammenhæng til de omkringliggende skove. De fælles grønne arealer skal fremstå med en blanding af klippet

græs, samt områder der holdes som naturlige / "vilde" enge, vild med vilje og græseng med blomster. Der kan plantes mindre trægrupper i området, der tager hensyn til ikke at udgøre skyggegener for de private haver.

Der kan etableres legepladser med godkendt udstyr.

Hegning skal være levende hegn, men kan suppleres af trådhegn indvendig. Både det levende hegn og trådhegnet må maksimalt have en højde af 1,2 meter. Som afskærmning omkring private terrasser kan der etableres fast eller levende hegn med en højde på 1,8 meter. Disse hegn skal placeres vinkelret på og fastgøres til en beboelsesbygning. De må maksimalt være 3 meter målt fra bygningen til hegnets afslutning.

Mod den eksisterende bebyggelse og mod det åbne land skal der etableres levende hegn på 1,8 meter inden for delområde 4.

Regnvand

Vordingborg Kommune arbejder med klimatilpasning. Derfor er det en målsætning for området, at mest muligt regnvand håndteres lokalt og gerne på overfladen, og således ikke udledes til kloak. Derfor må maksimalt 30% af lokalplanområdet befæstes. Denne bestemmelse håndhæves ved at befæstelse i det enkelte projekt godkendes i forbindelse med byggemodningsprojektet. Ved befæstelse forstås bygninger, veje, stier, gårdarealer, parkeringspladser, indkørsler og andre områder, der indeholder andet end beplantning. Den enkelte type belægning tæller med forskellig % sats op til 100% fast. For eksempel tæller asfalt og bebyggelse 100%, mens grus tæller 60%.

Hvis befæstelse med 100% fast belægning overstiger 30% af lokalplanområder skal der etableres lokal regnvandstilbageholdelse, som kan være forsinkelsesbassin (sø), regnbede, eller kanaler der kan indgå i de fælles friarealer.

Terrænregulering

Der må ikke foretages terrænregulering inden for lokalplanområdet udover nedenstående undtagelser. Terrænregulering i overensstemmelse med nedenstående undtagelser skal holdes minimum 2,5 meter fra skel til lokalplanområdets naboejendomme.

På naboejendommen - Græsbjergvej 30 - ligger en sø, der er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Terrænet skråner inden for lokalplanområdet ned mod søen. Da der ikke må ændres i tilstanden i § 3

beskyttede søer skal der etableres en vold eller anden afværgeforanstaltning, så regnvand ikke løber fra lokalplanområdet og ned i søen. Afværgeforanstaltninger skal holdes minimum 3 meter fra beskyttelsesområdet i forhold til søen. Der kan terrænreguleres efter behov til dette formål.

Ved boligbebyggelse må der terrænreguleres plus / minus 0,5 meter i forbindelse med fastsættelse af niveauplan for den enkelte bygning. Terrænreguleringen skal tage udgangspunkt i de eksisterende koter - se Kortbilag 6.

Ved etablering af regnvandsanlæg må der terrænreguleres, således at de kan dimensioneres til at håndtere den mængde regnvand, der skal tilbageholdes.

Klimatilpasning

Da regnvand skal holdes på egen grund / inden for lokalplanområdet er det nødvendigt at etablere anlæg til håndtering af regnvand. Disse anlæg skal dimensioneres til at kunne indeholde 100 års regnhændelse 100 år efter bebyggelsens påbegyndelse. Hvis byggeriet i området går i gang i 2024 skal regnvandsanlægene kunne indeholde en 100 års hændelse i 2124. Anlæggene, som kan være regnbede, vandveje og regnvandsbassiner, skal være overfladeanlæg og placeres i de fælles friarealer. Anlæggene skal tilhøre grundejerforeningen, og skal driftes og vedligeholdes af denne.

Vandveje og forsinkelsesbassiner skal indgå som en del af de rekreative arealer. Det betyder blandt andet, at forsinkelsesbassiners kanter maksimalt må have en hældning på 1:5, således at de fremstår naturlige og så bassinet ikke er til fare for beboerne. Vandveje må have en hældning på 1:2, og skal sikres med beplantning med planter, der kan tåle periodevis oversvømmelser - se Bilag 9.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet. Alle der ejer en ejendom i området har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Vordingborg Forsyning har ikke pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Grundejerforeningen skal oprettes før området udstykes yderligere. Grundejerforeningen skal stå som ejer af de grønne fælles friarealer, fælleshus med tilhørende parkering, klimatilpasningsanlæg, interne veje og interne stier. Parkeringsarealer, der etableres til tæt /

lav boligbebyggelse eller til etagebebyggelse til opfyldelse af parkeringsnormen for disse bebyggelser, indgår ikke i grundejerforeningens ejerskab.

Grundejerforeningen skal sørge for udarbejdelse og tinglysning af skøde på arealerne, når de er anlagt.

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af de arealer, som indgår i grundejerforeningens ejerskab, når de er fuldt anlagt. Ansvar for drift og vedligeholdelse overgår til grundejerforeningen efterhånden som arealerne er fuldt anlagt.

Senest før den første grund bliver udstykket, skal der være tinglyst vedtægter for grundejerforeningen i området.

Forudsætninger for ibrugtagning

Før byggemodning igangsættes i området skal Museerne.dk Vordingborg kontaktes for eventuelle udgravninger.

Før byggemodning igangsættes skal Vordingborg Kommune godkende udstykningsplan vejprojekt og byggemodningsprojekt. Byggemodningsprojektet skal indeholde placering af bebyggelse, veje og forsyningsanlæg. Vejprojektet skal overholde de til enhver tid værende regler for "Færdselsarealer, universelt design og tilgængelighed for alle".

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

Der skal være anlagt veje, stier, fælles parkeringsanlæg, fælles friarealer og regnvandshåndtering før ny bebyggelse må tages i brug.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2022-2034

Lokalplanområdet er i følge kommuneplan 2022-2034 delvist beliggende i rammeområde B 08.01 Boligområde Nyråd by. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen., da en del af området ikke ligger inden for rammen. Derfor udarbejdes sideløbende med lokalplanen kommuneplantillæg nr. 24, som udlægger området som rammeområde B 08.02 og ændre områdets om bestemmelser for så vidt angår bebyggelsesprocent, etageantal og højde på bebyggelse.

Eksisterende lokalplan

En del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan B 103.3 Boligområde ved Dyrehaven og Græsbjergvej, Nyråd. Lokalplanen vil blive aflyst i sin helhed med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-områder er habitatområdet 147 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund og fuglebeskyttelsesområde 84 Ulvsund, Grønsund og Farø Fjord som ligger ca. 6 meter sydøst for lokalplanområdet. Da der alene planlægges for boligformål, og da lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse i Nyråd, vurderes planlægningen af området hverken i sig selv eller sammen med afledte planer og projekter at ville påvirke Natura 2000-områderne.

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 Bilag IV arter i lokalplanområdet.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttede områder (§ 3)

Der er registreret beskyttet natur inden for lokalplanområdet. Der ligger en beskyttet sø i lokalplanområdets sydvestlige hjørne. Området omkring søen vil indgå i lokalplanområdet grønne friarealer, og der vil ikke blive ændret i tilstanden på søen, som er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

Skovbyggelinje

Øst for lokalplanområdet ligger Nymark Skov, der er en privatejet skov. Området er registreret som fredskov, og er på ca. 390.000 m². Skoven er omfattet af skovbyggelinje på 300 meter. Der er med nærværende lokalplan meddelt dispensation fra skovbyggelinjen til opførelse af bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.



Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger i forbindelse med den eksisterende del af Nyråd - og delvist bag ved eksisterende bebyggelse i forhold til kysten. Bebyggelsen i området er boliger af samme art som de planlagte boliger i dette lokalplanområde. Den nye bebyggelse placerer sig ligesom Nyråds øvrige boligområder i fint samspil med skov, eksisterende boligområder og kystlandskabet. Lokalplanen giver mulighed for etablering af bebyggelse på op til 8,5 m i 2 etage, hvilket vurderes ikke at påvirke kystnærhedszonen, da boligområdet vil ikke være synligt fra det kystnære landskab mod syd, da der er placeret byggeri i dette område. På denne baggrund anses de mulige bebyggelser ikke at have en væsentlig visuel eller funktionel påvirkning af området og det overordnede kystlandskab. Udvidelsen af området mod vest har stor betydning for vejbetjeningen af området. Der er beregnet en årsdøgntrafik på 1160 køretøjer, når området er fuldt udbygget. For ikke at belaste eksisterende boliger og små veje med trafik i denne størrelse, skal der etableres vejadgang direkte mod vest til Græsbjergvej og vejen skal tilsluttes på en strækning, hvor der ikke ligger boliger ud til vejen. Dette areal er det sidste, der kan anvendes til boligudbygning i denne del af Nyråd på grund af omgivende fredninger. Det er også den del af Nyråd der ligger tættest på Vordingborg by og som derfor vil kunne blive betjent af Vordingborg by og kunne betjene Vordingborg by med boliger, som der er behov for.

Spildevand

Den til erhverv tid værende spildevandsplan skal overholdes. Tilslutning til spildevandsforsyning af lokalplanens bebyggelser kræver tilladelse fra Vordingborg Kommune.

Arealet er delvist inden for og uden for kloakopland ifølge den gældende spildevandsplan.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige grundvandsinteresser (OSD) og område med drikkevandsinteresser (OD). Som udgangspunkt må der ikke ske byudvikling eller anden ændret anvendelse inden for områder med særlige drikkevandsinteresser. Inden for OSD kan der placeres bebyggelse, som er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelig påvirkning af grundvandsressourcen. Anvendelsen boliger vurderes til ikke at være grundvandstruende. Derfor er der ikke udarbejdet en supplerende grundvandredegørelse i henhold til § 11e i planloven. I stedet henvises der til den gældende grundvandsredegørelse i kommunepåtegnet.



Klimatilpasning

I forbindelse med realisering af nærværende lokalplan vurderes det, at området kan indeholde løsninger til aflastning af kloaksystemet, og at regnvand kan håndteres over jord.

Udnyttelse af overfladevand skal indgå som rekreative elementer – fx en af nedenstående løsninger:

- etablering af grønne tage
- brug af gennemtrængelige overflader på befæstede arealer
- etablering af regnvandsbassiner, søer, damme, render og grøfter
- omdannelse af grønne arealer til midlertidig forsinkelse af regnvand
- etablering eller fastholdelse af terrænforhold af hensyn til håndtering af overfladevand
- etablering af regnbede

I forbindelse med anlægsprojekter til nyt byggeri skal der tages højde for ændrede klimaforhold – primært i forhold til stigende nedbørsmængder.

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. En del af lokalplanområdet er allerede undtaget fra områdeklassificering, og den øvrige del af lokalplanområdet ændrer status fra landzone til byzone. Vordingborg Kommune vurderer, at der er rimelig grad af sikkerhed for, at det samlede lokalplanområde ikke er lettere forurenet, og området undtages derfor fra områdeklassificeringen.

Redegørelse



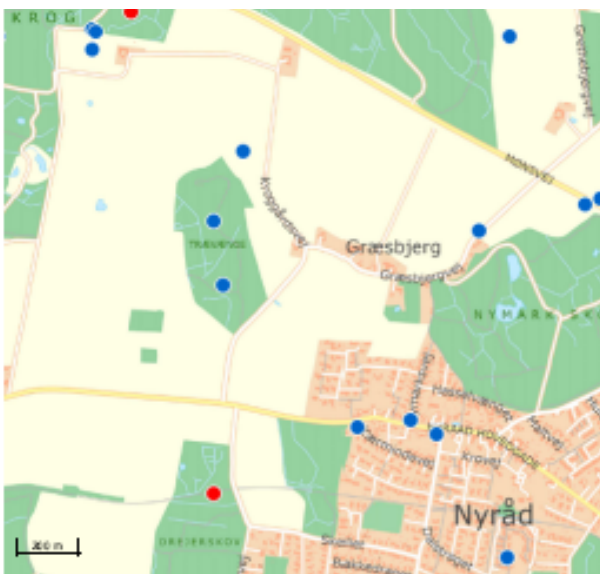
Museumsloven

Sten- og jorddiger

Inden for lokalplanområdet ligger et beskyttet dige. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af beskyttede sten- og jorddiger uden forudgående dispensation. Diget er vist på kortet til venstre med gul.

Arkivalisk kontrol

Museum Sydøstdanmark har foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplansområdet (matr. 4e Græsbjerg, Vordingborg Jorde) og kan meddele, at der ikke er registreret fortidsminder på selve arealet. I nærområdet er der dog mange kulturhistoriske lokaliteter, der inkluderer både grav- og bopladsfund. Bl.a. er der på nabomatriklen mod vest registreret både en jordfæstegrav og en løsfunden økse fra yngre stenalder. Når man samtidig tager hensyn til arealets topografiske placering, er det museets vurdering, at der er stor risiko for at påtræffe skjulte fortidsminder, der er beskyttet af Museumsloven. Museet vil derfor anbefale, at der udføres en arkæologisk forundersøgelse forud anlægsarbejde på arealet. En forundersøgelse har til hensigt at belyse, om der findes væsentlige fortidsminder på arealet. Hvis der findes væsentlige fortidsminder, vil museet vurdere omfanget og bevaringsgraden. Dette kan enten føre til, at arealet frigives til anlægsarbejde, eller at der udarbejdes et budget over de udgifter, der vil være forbundet med en udgravning. Det er bygherren, der vælger, om arealet udgraves eller friholdes for anlægsarbejde.



Fredede og ikke fredede fortidsminder og fund i omegnen af lokalplanområdet. Røde prikker er fredede og blå prikker er ikke fredede fortidsminder.

Hvis der ved jordarbejde på arealet skulle findes spor af fortidsminder, såsom grave med knogler, mørke nedgravninger med trækul eller oldsager i form af flintredskaber, keramik eller metalgenstande, skal anlægsarbejdet straks standses i det omfang, det berører fortidsminder og museet tilkaldes, jf. Museumsloven §27, stk. 2.

Museum Sydøstdanmark kan kontaktes på sagsbehandling@museerne.dk.

Redegørelse

Servitutter

Der er følgende tinglyste servitutter i lokalplanområdet:

Matr. nr. 4e Græsbjerg, Vordingborg Jorder

Dato: 30.10.1867 - 930863 - 29

Dokument om gangsti

Bemærkninger: Denne servitut skal bestilles i hos Statens arkivalier. Den kan være gældende og skal overholdes eller aflyses, hvis den er i modstrid med nærværende lokalplan. På Høje Målebordsblade - kort til venstre - er vist en sti langs det østlige skel, som kan være den tinglyste sti.

Dato: 05.12.1894 - 930865 - 29

Dokument om gangsti

Bemærkninger: Denne servitut skal bestilles i hos Statens arkivalier. Den kan være gældende og skulle overholdes eller aflyses, hvis den er i modstrid med nærværende lokalplan. På Høje Målebordsblade - kort til venstre - er vist en sti langs det østlige skel, som kan være den tinglyste sti.

Dato: 05.02.1898 - 930866 - 29

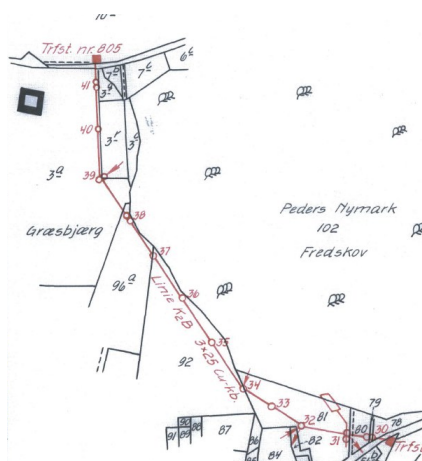
Dokument om vej.

Bemærkninger: Denne servitut skal bestilles i hos Statens arkivalier. Den kan være gældende og skulle overholdes eller aflyses, hvis den er i modstrid med nærværende lokalplan. På Høje Målebordsblade - kort til venstre - er vist en vej gennem området, som kan være den tinglyste vej.

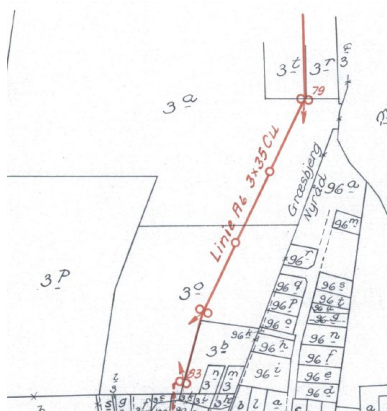
Dato: 01.03.1952 - 930868 - 29

Dokument om elforsyningsanlæg - master og luftledninger. Anlægget er demonteret. Anlæggets placeringen kan ses af kortet til venstre.

Bemærkninger: Denne servitut er ikke i strid med nærværende plan. Da anlægget er demonteret bør servituten aflyses.



Deklaration
01.03.1952



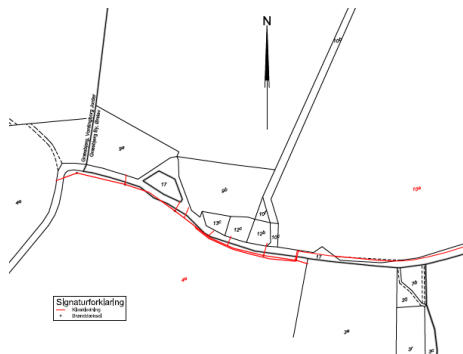
Deklaration
31.03.1966

Dato: 31.03.1966 - 930869-29

Dokument om elforsyningsanlæg - master og luftledninger. Anlægget er demonteret. Anlæggets placeringen kan ses af kortet til venstre.

Bemærkninger: Denne servitut er ikke i strid med nærværende plan. Da anlægget er demonteret bør servituten aflyses.

Redegørelse



Deklaration 22.03.2011

Dato: 22.03.2011 - 1002392162

Dokument om forsyningsledninger til spildevandsanlæg. Anlæggets placeringen kan ses af kortet til venstre.

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

Dato: 28.07.2023 - 1014999409

Dokument om fiberanlæg. Servitutten indeholder ikke noget rids, så placeringen af anlægget kendes ikke.

Bemærkninger: Denne servitut er muligvis i strid med nærværende plan. Der skal rettes henvendelse til Fibia om placering af anlægget, før lokalplanen gennemføres.

Dato: 31.07.2023 - 1014999409

Dokument om fiberanlæg. Servitutten indeholder ikke noget rids, så placeringen af anlægget kendes ikke.

Bemærkninger: Denne servitut er muligvis i strid med nærværende plan. Der skal rettes henvendelse til Fibia om placering af anlægget, før lokalplanen gennemføres.

Redegørelse



Lokalplanområdets beliggenhed.



Miljøvurdering

Kommuneplantillæg nr. 24 og Lokalplan B 08.02.01 Boligområde ved Græsbjergvej i Nyråd 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 lokalplanen har en væsentlig indvirkning på miljøet for så vidt angår vejbetjeningen af lokalplanområdet. Lokalplanen har derfor gennemgået en miljøvurdering.

Der er udarbejdet en miljørapport for lokalplanområdet, som at der i planlægningen er taget højde for de udfordringer, der var med adgangsvejens karakter og trafik-sikkerhed. Derved begrænses miljøpåvirkningen væsentligt. De mulige miljøpåvirkninger reduceres gennem de i lokalplanen angivne løsninger til adgangsvej.

Bestemmelser

§1 Formål

- 1.1 Det er lokalplanens formål:
- at området kan anvendes til boligområde
 - at fastlægge bebyggelsens placering og ydre fremtræden,
 - at udlægge fælles friarealer,
 - at området vejbetjenes fra Græsbjergvej

§2 Område og Zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr.4e Græsbjerg, Vordingborg Jorder samt alle matrikler, der efter 1. marts 2024 udstykkes fra ovennævnte ejendom.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder.
- 2.3 Del af matr. nr. 4e Græsbjerg, Vordingborg Jorder ligger i landzone og overføres med nærværende lokalplan til byzone.
Det område, der overføres til byzone, er vist på kortbilag 3.

§3 Områdets anvendelse

- 3.1 Anvendelsen af området fastlægges til boligformål.
- 3.2 De enkelte delområder må anvendes til følgende:
- Delområde 1: Åben / lav boligbebyggelse (1110)
 - Delområde 2: Åben / lav boligbebyggelse (1110)
Tæt / lav boligbebyggelse (1120)
 - Delområde 3: Åben / lav boligbebyggelse (1110)
Tæt / lav boligbebyggelse (1120)
Etageboligbebyggelse (1130)
 - Delområde 4: Fælles friarealer (1160)
- 3.3 I åben / lav boligbebyggelse kan der drives erhverv, hvis følgende betingelser er opfyldt:
- virksomheden drives af den der ejer ejendommen og bor på ejendommen
 - ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres

Bestemmelser

- områdets karakter af boligområde ikke ændres
- virksomheden overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for forurening i forhold til boligområder og enkeltboliger (røg, støj og lugt)
- al parkering kan foregå på egen grund

3.4 Der må ikke inden for lokalplanområdet opstilles:

- Campingvogne
- Pølsevogne
- Uindregistrerede køretøjer
- Køretøjer over 3.500 kg totalvægt
- Trailere med en totalvægt over 500 kg
- Både
- Containere

3.5 Bebyggelse, etablering af veje og parkeringsarealer og etablering af anlæg til friarealer og regnvandsforsinkelse i lokalplanområdet efter bestemmelserne i nærværende lokalplan kræver ikke dispensation efter Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1 i forhold til skovbyggelinjen, såfremt lokalplanens øvrige bestemmelser overholdes.

§4 Udstykning

4.1 Der kan udstykkes grunde således:

- Til åben / lav - minimum 700 m² pr. bolig
- Til tæt / lav - minimum 350 m² pr. bolig inklusive andel af fællesarealer - se redegørelse
- Til etageboliger skal det samlede delområde udstykkes i en matrikel.
- Til fælleshus - minimum 1.000 m²

§5 Bebyggelsens placering

5.1 Åben / lav boligbebyggelsen skal opføres med en kort eller lang facade parallelt med skellet til intern vej i en byggelinje minimum 5 meter og maksimum 10 meter fra den interne vej - se bilag 7.

5.2 Etageboligbebyggelse skal placeres i princippet som vist på bilag 7 - spredt i området, og med forskellig orientering på mellem 10 grader og 25 grader fra bygning til bygning.

5.3 Bebyggelse skal placeres således:

Åben / lav boligbebyggelse minimum 5 meter fra skel til vej, sti og lokalplangrænse.

Bestemmelser

Tæt / lav boligbebyggelse minimum 5 meter fra skel til vej, sti og fælles friarealer.
Etageboligbebyggelse minimum 5 meter fra skel til vej, sti og skel til naboer.

- 5.4 Mindre bygningsdele som karnapper, altaner, altangange, udhæng og lignende skal holdes inden for de nævnte byggelinjer.
- 5.5 Altangange må ikke placeres på facader mod nabo- og vejskel.
- 5.6 Fælleshus skal placeres minimum 5 meter fra matrikelstel til vej og minimum 10 meter fra andre matrikelstel.
- 5.7 Mindre bygninger - som carport, garage, redskabsskur, cykelskur, miljøstationer, drivhuse og andre lignende bygninger skal opføres minimum 5 meter fra skel.
- 5.8 Orangeri, væksthuse, pavilloner, haveeskure og lignende, der opføres i områdets fælles friarealer skal placeres med minimum 10 meter til alle skel.

§6 Bebyggelsens omfang

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for
 - Åben / lav boligbebyggelse maksimalt 30% af den enkelte grund
 - Tæt / lav boligbebyggelse maksimalt 40% af den enkelte grund
 - Etageboligbebyggelse maksimalt 4.000 m² inden for delområde 3
- 6.2 Der må bygges
 - Åben / lav boligbebyggelse maksimalt 8,5 meter og maksimalt 1½ etage højt
 - Tæt / lav boligbebyggelse maksimalt 8,5 meter og maksimalt 2 etage højt
 - Etageboligbebyggelse maksimalt 8,5 meter og maksimalt 2 etage højt
- 6.3 Bygningsdele som skorstene, ventilationsafkast og lignende skal holdes inden for den maksimalt højde.

Bestemmelser

- 6.4 Fælleshuset opføres efter samme bestemmelser som åben / lav boligbebyggelse for så vidt angår højde og etageantal.
- 6.5 Der må opføres et drivhus, orangeri eller væksthushus inden for det fælles friareal, der tilhører den enkelte afdeling tæt / lav boliger. Der må bygges et drivhus, orangeri eller væksthushus i det fælles friareal, der tilhører etageboligerne. Der må ikke opføres udestuer og overdækninger i lokalplanområdet.
- 6.6 Bygningshøjder regnes fra eksisterende kote med udgangspunkt i en godkendt niveauplan. De eksisterende koter i henhold til kortbilag 6 betragtes som udgangspunkt for niveauplan.
- 6.7 På hver ejendom til åben / lav boligbebyggelse må der opføres en garage / carport, et redskabsskur og et drivhus.
- 6.8 Til hver tæt / lav bolig må der opføres en carport og et redskabsskur / cykelskur.
- 6.9 Miljøstationer til tæt / lav og etage boligbebyggelse skal placeres minimum 10 meter fra vejskel til interne veje.

§7 Bebyggelsens udformning

- 7.1 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer. Materialer må maksimalt have en glanstal på 16 eller derunder ifølge de internationale normer: ASTM D523, DIN 67530 og ISO 2813.
- 7.2 Tage skal udføres med en taghældning på 0 - 50 grader.
- 7.3 Tage skal udføres i:
- tegl
 - skiffer
 - græs- / sedumtag til forsinkelse af regnvand
 - listet eller ulistet tagpap
 - tagmateriale med integrerede solenergianlæg
- 7.4 Flade tage med en taghældning på under 10 grader, skal etableres med en kronekant med en højde på minimum 20 cm i samme materiale som facaden på den pågældende bygning.

Bestemmelser

- 7.5 Facader og gavle skal fremstå i
- teglsten
 - teglskaller
 - pudset eller vandskuret overflade
- i afdæmpede farver inden for farveskalaen, der fremgår af bilag 8.
- 7.6 Maksimalt 50% af en facade på etageboligbebyggelse må fremstå uden søjler, gesimser, fremspring,, altaner / altangange eller i forskellige farver / materialer.
- Maksimalt 5 rækker med tæt / lav boligbebyggelse må opføres i samme facademateriale inden for lokalplanområdet.
- 7.7 Etageboliger over stueetage forsynes med altan eller fransk altan.
- 7.8 Altangange, altantrapper, altaner og terrasser på etageboligbebyggelse skal fremstå med balustre i stål i farverne sort, brun eller antracitgrå. Bunde og gulve på altaner, altangange og altantrapper skal fremstå i lyse farver, men må ikke fremstå i ren hvid.
- 7.9 Carporte, cykelskure, miljøstationer, redskabsskure og havepavilloner kan opføres i samme materialer som beskrevet i § 7.3 og § 7.5 eller i ubehandlet træ eller træ malet i farver som fremgår af bilag 8. Garager skal opføres i samme materialer som hovedhuset.
- 7.10 Drivhuse, orangerier og væksthuse kan opføres i glas og skal ikke overholde glanstallet i henhold til § 7.1. Bygninger skal placeres så refleksionen ikke genere naboer eller trafik.
- 7.11 Solfangere kan opsættes på taget parallelt med eller integreret i tagfladen - glanstal i henhold til § 7.1 skal overholdes.
- 7.12 Udover almindelig adresse- og færdselsskiltning må skiltning ikke finde sted.

§8 Veje, stier, parkering mv.

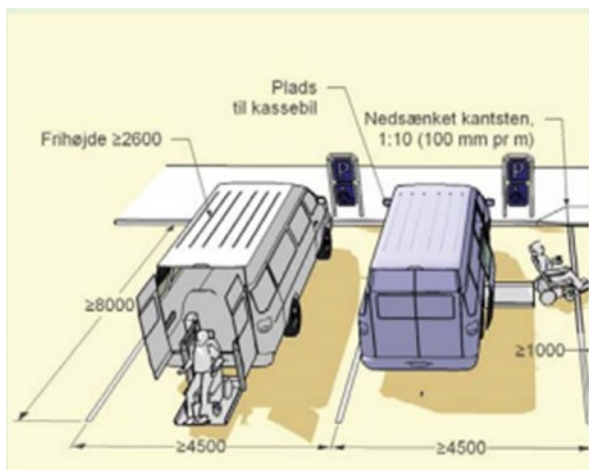
- 8.1 Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Græsbjergvej. Overkørsel placeres i området vist med sort på kortbilag 5.

Bestemmelser

Tilgængelighed:

Adgangsforhold og tilgængelighed følger det til enhver tid gældende Bygningsreglement og den nyeste lovgivning på området. Personer med funktionsnedsættelse skal tilgodeses efter gældende lovgivning. Ved lokalplanens tilblivelse findes gældende anvisninger i Vejdirektoratets håndbog "Færdselsarealer, universelt design og tilgængelighed for alle" fra 2023.

Parkerings- og manøvrearealer skal anlægges efter vejlovgivningens regler.



Handicapparkeringsplads til kassevogn er nærmere beskrevet i SBI-vejledning.

- 8.2 Områdets interne veje og stier udlægges som private fællesveje og –stier.
- 8.3 Veje, stier og tilhørende funktioner skal indrettes og udføres således at tilgængeligheden for mennesker med funktionsnedsættelse sikres. Den til enhver tid gældende "Færdselsarealer, universelt design og tilgængelighed for alle" skal overholdes.
- 8.4 For enden af hver lukket vej skal der anlægges en vendeplads beregnet for lastvogne (fx renovationsvogne, flyttevogne).
- 8.5 Ved tilslutning til Græsbjergvej samt ved alle vejkryds i forhold til både biler, cyklister og fodgængere skal der på alle sider etableres oversigtsarealer på 2 gange 5 meter - se redegørelse.
- 8.6 Fordelingsvej / stamvej udlægges i en bredde af 12 meter. Kørebanen udlægges i en bredde af 6 meter.
- 8.7 Stier udlægges i en bredde af 4 m.
- 8.8 Kørebaner skal være befæstet med et af følgende materiale:
 - sort asfalt,
 - belægningssten
 - græsarmeringssten,
 - cementfliser,
 - asfalt med overfladebelægning
 - taktil belægning
- 8.9 Stier og gangarealer skal anlægges med henblik på at skabe en god tilgængelighed for alle. Store niveauspring og trin skal undgås på stier og gangarealer, ligesom der også skal være mulighed for niveaufri adgang mellem parkeringsareal og gangareal. Stier og gangarealer på området skal være med fast jævn belægning.
- 8.10 Belysning af parkeringsarealer, veje, stier og øvrige arealer må kun udføres som lave vejbelysningsstandere med en maksimal lyspunkthøjde på 2 meter i højden med nedadrette lyskilde med stor spredning.
- 8.11 Belysning af udendørs arealer skal udføres i varmvide farver med maksimalt 3.000 kelvin.

Bestemmelser

- 8.12 Der skal etableres minimum 2 parkeringspladser pr. åben / lav bolig. Parkeringspladserne etableres på egen grund. Den ene parkeringsplads skal være anlagt og den anden parkeringsplads skal være udlagt.
- 8.13 Der skal etableres minimum 1½ parkeringsplads pr. tæt / lav bolig. Parkeringspladserne etableres på egen grund eller på samlede parkeringsarealer.
- 8.14 Der skal etableres minimum 1 parkeringsplads pr. bolig i etageboligbebyggelse. Parkeringspladserne etableres på samlede parkeringsarealer.
- 8.15 Der skal etableres 30 parkeringspladser til fælleshuset på fælleshusets matrikel.
- 8.16 De samlede parkeringsarealer skal gives et grønt præg og omgives af levende hegn, suppleret med opstammede træer for hver 6. parkeringsplads.

§9 Ubebyggede arealer og beplantning

- 9.1 Al beplantning skal være hjemmehørende og egnskarakteristisk - se bilag 9.
- 9.2 Arealer der ikke anvendes til veje, stier, parkeringsarealer, bygninger, gårdarealer og indkørsel skal anlægges og vedligeholdes som have / park eller anvendes til friarealer.
- 9.3 Der skal etableres et fælles friareal på 20% af etagearealet for tæt / lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse.
- 9.4 Delområde 4 skal etableres som fælles friareal for det samlede lokalplanområde.
- 9.5 Friarealer omfatter større fælles arealer og mindre områder med fx legeplads, anlæg til regnvandsforsinkelse. Private haver, altaner, altangange og terrasser indgår ikke i beregningen.
- 9.6 De fælles friarealer skal etableres og vedligeholdes som varierende og skiftende landskaber med en beplantning, der bidrager til biodiversiteten. Der plantes en blanding af klippet græs, samt områder der holdes som naturlige / "vilde" enge,

Bestemmelser

- vild med vilje og græseng med blomster. Der kan opføres haveskure og åbne havepavilloner i de fælles friarealer.
- 9.7 Der kan plantes mindre trægrupper i området, der tager hensyn til ikke at udgøre skyggegener for de private haver.
- 9.8 Legepladser kan etableres i fælles friarealer. Legepladser skal indeholde godkendt udstyr.
- 9.9 Mod den eksisterende bebyggelse og mod det åbne land skal der etableres og vedligeholdes levende hegn på maksimalt 1.8 meters højde i Delområde 4.
- 9.10 Hegn inden for lokalplanområdet skal etableres som levende hegn i form af hæk i maksimalt 1,2 meters højde. Der kan etableres trådhegn indvendigt på levende hegn. Trådhegn må ikke være højere end 1,2 meter. Levende hegn mod skel til vej skal placeres 30 cm inde på grunden.
- 9.11 Som afskærmning omkring private terrasser kan der etableres fast eller levende hegn med en højde på 1,8 meter. Disse hegn skal placeres vinkelret på og fastgøres til en beboelsesbygning. De må maksimalt være 3 meter målt fra bygningen til hegnets afslutning.
- 9.12 Der må maksimalt befæstes 30% arealet tilhørende det enkelte projekt. Befæstelse godkendes i forbindelse med byggemodningsprojekt for de enkelte projekter.
- 9.13 Der skal laves lokal regnvandstilbageholdelse i lokalplanområdet så regn tilbageholdes og anvendes i rekreative løsninger på overfladen. Lokal regnvandstilbageholdelse kan være bassiner, grøfter, regnbede eller faskiner.
- 9.14 Interne veje og parkeringsarealer kan sænkes, så vand fra ekstremregn / skybrud kan stå kortvarigt på arealet.
- 9.15 Regnvandsbassiner må maksimalt have en hældning på 1:5, og grøfter må maksimalt have en hældning på 1:2.
- 9.16 Der må ikke foretages terrænregulering i lokalplanområdet udover nedenstående undtagelser. I alle tilfælde skal terrænregulering holdes 2,5 meter fra nabo- og vejskel.

Bestemmelser



Græsbjergvej 30 og udlagt beskyttet sø markeret med blå skravering

9.17 Der må terrænreguleres plus / minus 0,5 meter i forbindelse med byggeri. Der fastsættes en niveauplan ved byggeri med udgangspunkt i de eksisterende koter, som fremgår af kortbilag 6.

9.18 Der må foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med anlæg til regnvandsforsinkelse.

9.19 Der må foretages terrænregulering på plus / minus 1 meter i forbindelse med anlæg af veje.

9.20 Der må foretages den nødvendige terrænreguleres til sikring af beskyttet sø på ejendommen Græsbjergvej 30.

§10 Tekniske anlæg

10.1 Der må ikke opsættes antenner på lokalplanområdet.

10.2 El-ledninger, herunder til udendørs belysning må kun udføres som jordkabler.

10.3 Det er ikke tilladt at etablere vindmøller inden for lokalplanområdet.

10.4 Der kan etableres tekniske anlæg som transformatorstationer på maksimalt 10 m² inden for lokalplan området. Transformerstationer skal placeres i tilknytning til områdets fælles friarealer, og der skal etableres beplantning omkring det.

§11 Grundejerforening

11.1 Inden for lokalplanområdet skal der oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet. Vordingborg Forsyning har ikke pligt til at være medlem.

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes før området udstykkes yderligere.

Bestemmelser

- 11.3 Grundejerforeningerne skal tage skøde på fællesarealer samt private fællesveje og -stier i overensstemmelse med nærværende lokalplan.
- 11.4 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af for de arealer, der indgår i Grundejerforeningens ejerskab. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.5 Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Vordingborg Kommune.
- 11.6 Senest før den første grund bliver udstykket, skal der være tinglyst vedtægter for Grundejerforeningen.

§12 Forudsætninger for ibrugtagning

- 12.1 Før byggemodning igangsættes i området skal Museerne.dk Vordingborg kontaktes for eventuelle udgravninger i arkæologiske interesseområder.
- 12.2 Før byggemodning igangsættes skal Vordingborg Kommune godkende udstykningsplan, vejprojekt, projekt for infrastrukturanlæg i overensstemmelse med udbygningsaftale og byggemodningsprojekt. Byggemodningsprojektet skal indeholde placering af bebyggelse, veje og forsyningsanlæg. Vejprojektet skal overholde de til enhver tid værende "Færdselsarealer for alle, universelt design og tilgængelighed for alle".

Før byggemodning igangsættes i forhold til byggeri af etageboliger, skal der udarbejdes skyggediagrammer for bebyggelsen i forhold til byggeri på nabogrunde.

- 12.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er færdigmeldt tilslutning af spildevand.
- 12.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering m.v. som anført i nærværende lokalplan.
- 12.5 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens / områdets fælles ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i nærværende lokalplan.

Bestemmelser

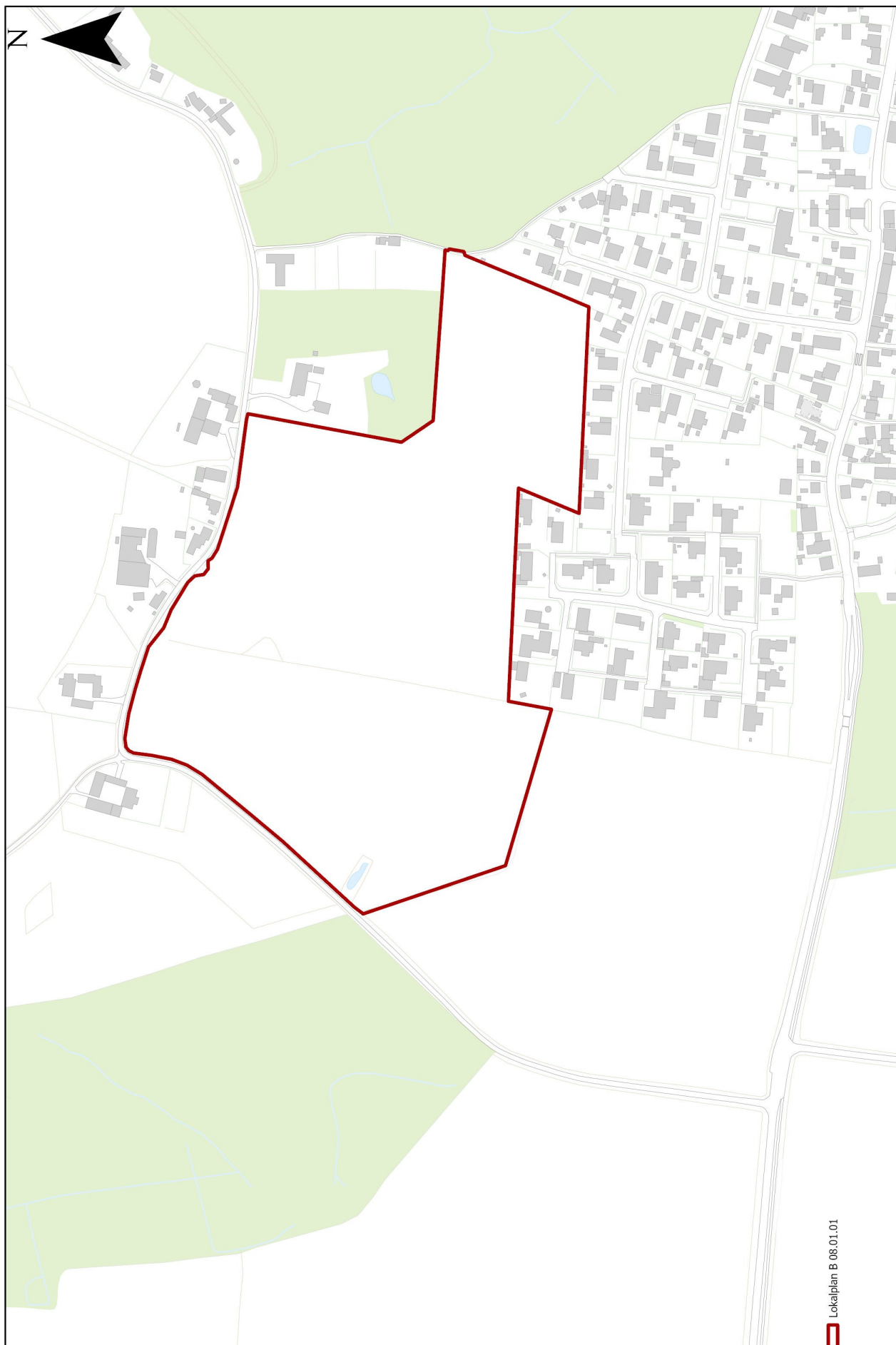
- 12.6 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret de i udbygningsaftalen nævnte infrastrukturanlæg.

§13 Ophævelse af lokalplaner og servitutter

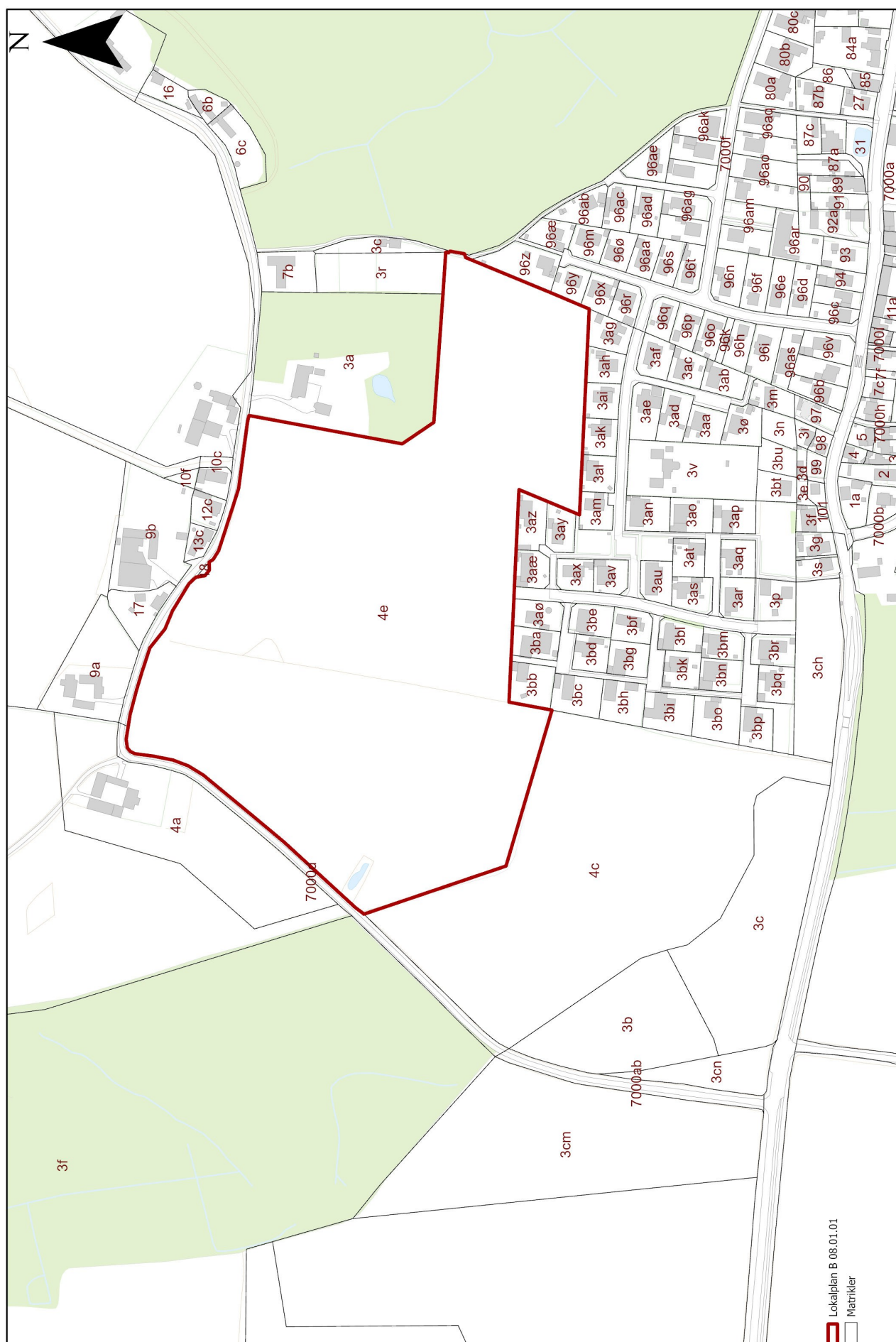
- 13.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan B 08.01.01 ophæves følgende lokalplan inden for lokalplanens område:

Lokalplan B-103.3 for Boligområde ved Dyrehaven og Græsbjergvej i Nyråd - ophæves helt

Kortbilag 1 — Lokalplanaafgrænsning



Kortbilag 2 — Matrikelkort

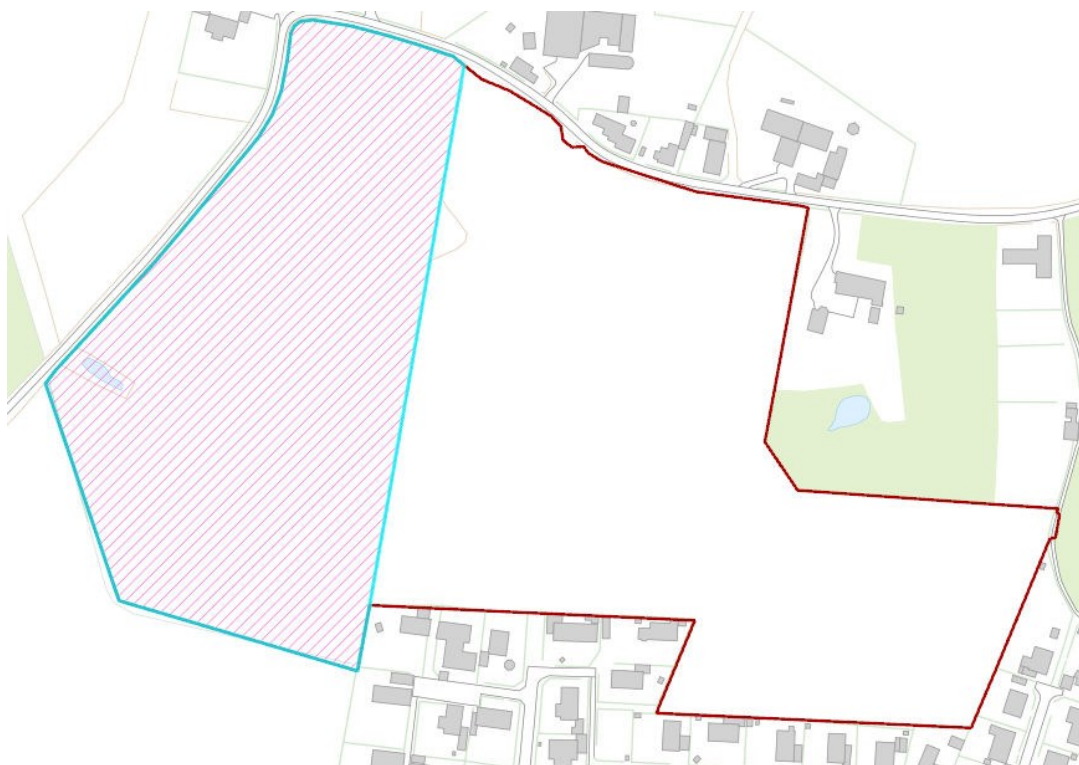


Kortbilag 3 — Zoneforhold

Eksisterende byzoneareal



Areal der overføres til byzone



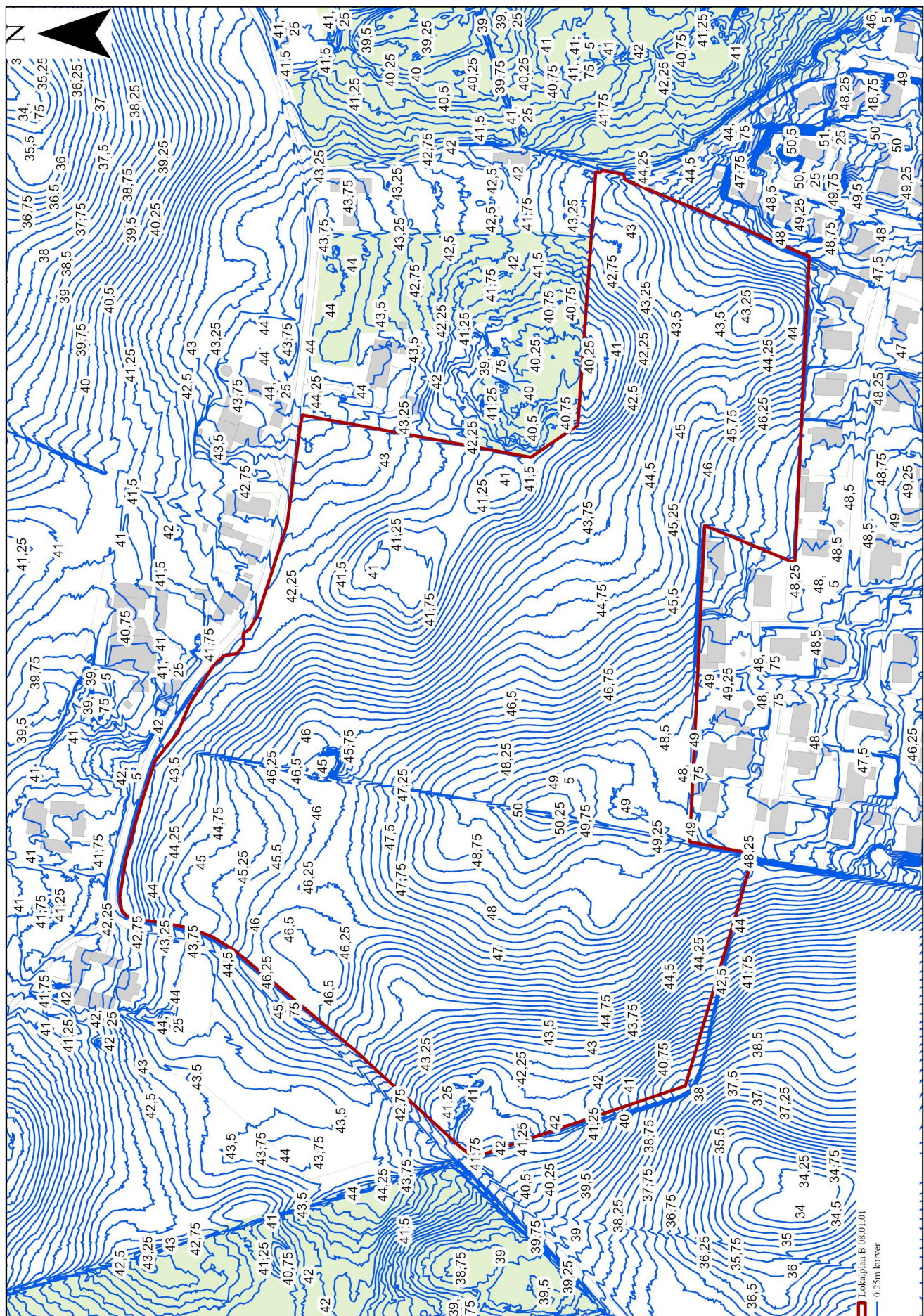
Kortbilag 4 — Delområder



Kortbilag 5 — Placering af vejadgang og stier



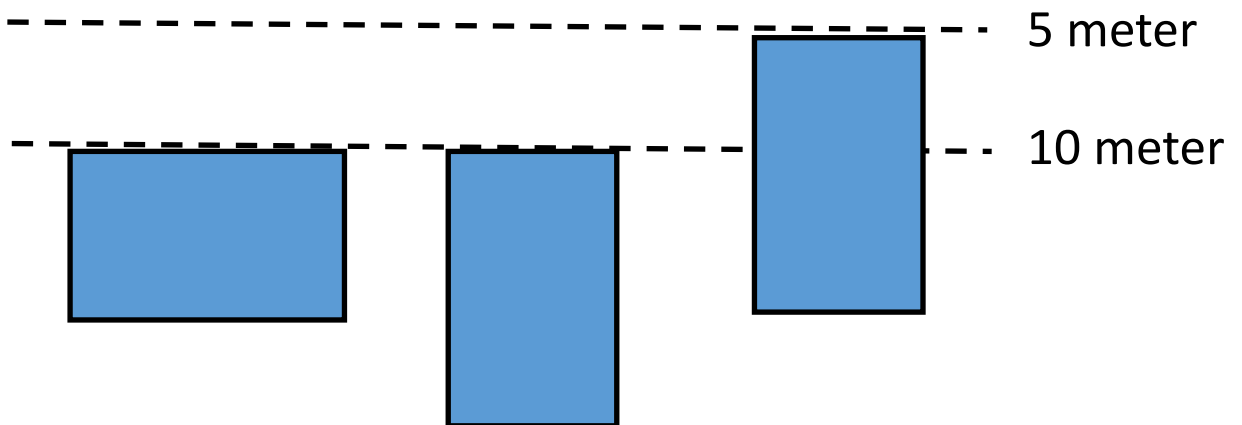
Kortbilag 6 — Koter



Bilag 7 — Placering af bebyggelse

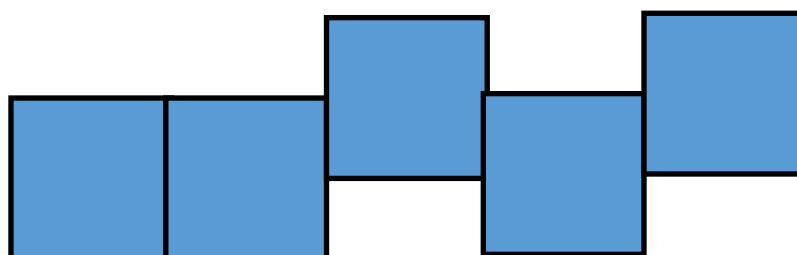
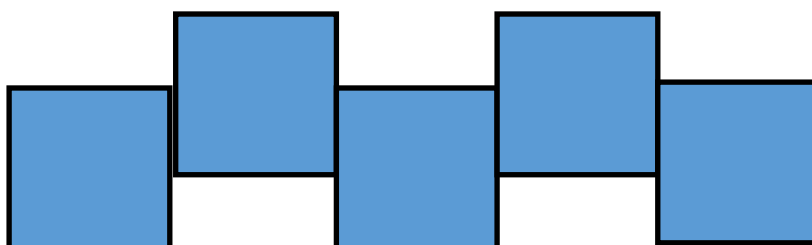
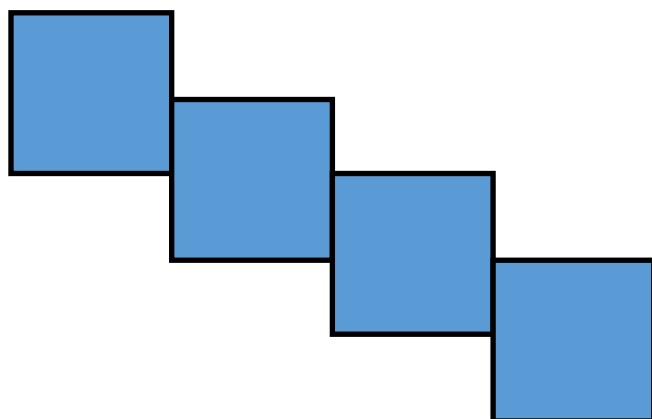
Åben / lav boligbebyggelse (parcelhuse)

Boligvej



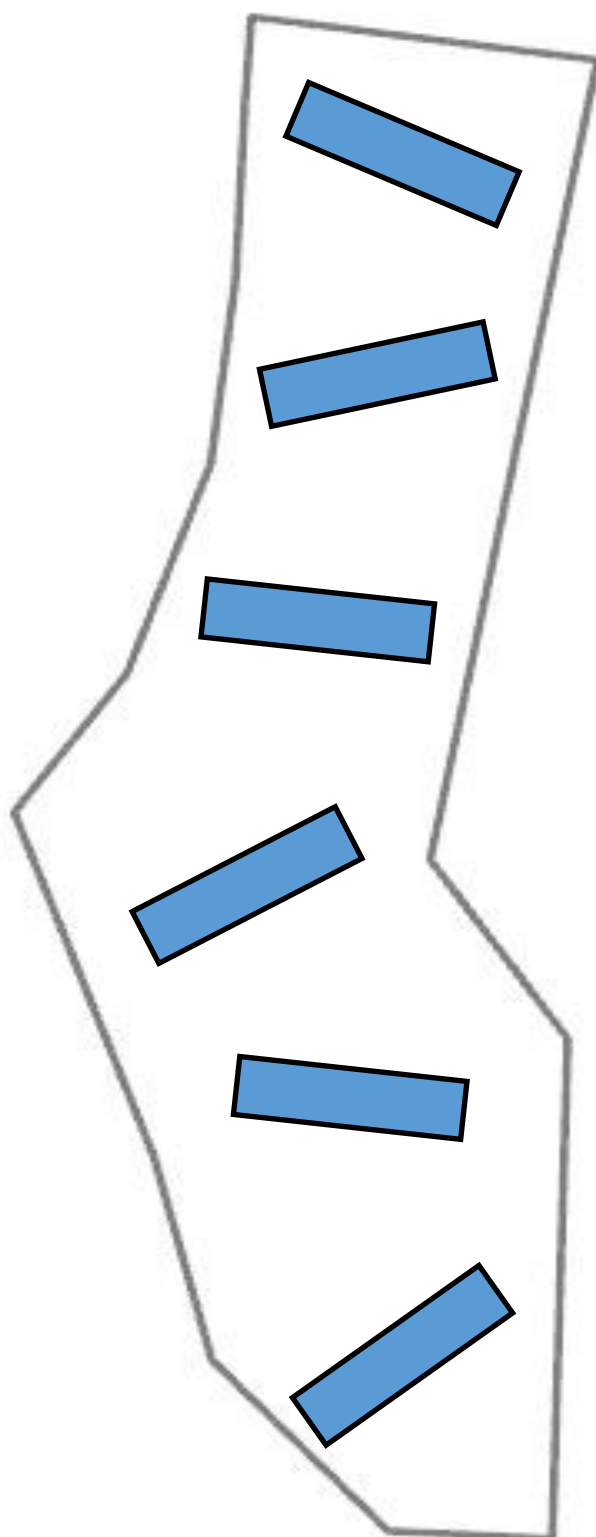
Bilag 7 — Placering af bebyggelse

Eksempler på placering af tæt / lav (rækkehuse)



Bilag 7 — Placering af bebyggelse

Eksempler på placering af etageboliger i delområde 3



Bilag 8 — Farveskala

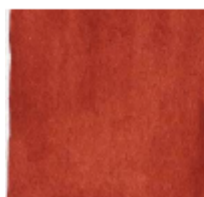
Eksempler på farver til pudset / vandskuret mur - alle disse kan blandes med hvid

Guldokker



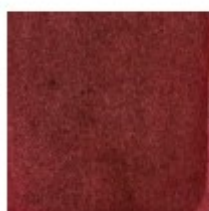
NCS: Y20R

Engelskrød, italienskrød, jernoxydrød, hæmmatit



NCS: Y70R

Dodenkopf, Caput Mortuum



NCS: Y81R

Rå umbra og Brændt umbra



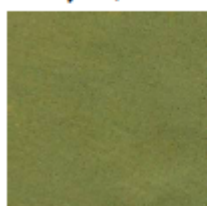
Y86R (Brændt umbra)

Grøn umbra



NCS: G18Y

Grønjord, Verona Grønjord, Bøhmisk Grønjord



NCS: G58Y

Bilag 8 — Farveskala

Eksempler på farver på teglsten

Strøjer Tegl



EW2547
Libra



EW2517
Sputnik



EW2224
Kingwood



EW2430
Bison

Randers Tegl



RT 160, Ultima



RT 164, Ultima



RT 159, Ultima



RT 165, Ultima

Egernsund / Wienerberger



EW0447 Flint



EW2517 Sputnik



EW2284 Terracotta



EW2137 Stenbjerg

Bilag 9 — Planter

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 *Virburnum 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 carpinifolia* (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 okseøje
Dagpragtstjerne
Rundbælg
Hvid snerre
Gul snerre
Alm. Røllike
Slangehoved
Tjærenellike
Trævlekrone
Nikkende limurt
Lægeoksetunge
Vild gulerod

Bilag 9 — Planter

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 græs-
<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 græs-
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Fredløs, Alm.	fersk eng
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gulaks, Vellugtende	fersk eng, overdrev (tørt græs-
<i>Daucus carota ssp. carota</i>	Gulerod, Vild	overdrev (tørt græsland)
<i>Briza media</i>	Hjertegræs	fersk eng, overdrev (tørt græs-
<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 græs-
<i>Centaurea jacea</i>	Knopurt, Alm.	fersk eng, overdrev (tørt græs-
<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 græs-
<i>Lotus pedunculatus var. 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 græs-
<i>Filipendula ulmaria</i>	Mjødurt, Alm	fersk eng
<i>Mentha aquatica x 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 coll.</i>	Potentil, Sølv-	overdrev (tørt græsland)

Bilag 9 — Planter

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>	Sværttevæld	fersk eng
<i>Danthonia decumbens</i>	Tandbælg	fersk eng, overdrev (tørt græs-
<i>Cirsium palustre</i>	Tidse, Kær-	fersk eng
<i>Linaria vulgaris</i>	Torskemund, Alm.	fersk eng, overdrev (tørt græs-
<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 græs-
<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 polyrrhiza</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 9 — Planter

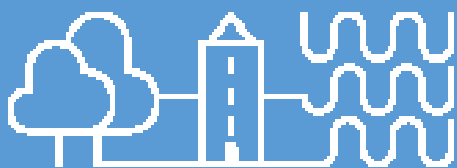
Latinsk navn	Dansk navn
Tussilago farfara	Følfod
alliaría petiolata	løgkarse
barbarea vulgaris	Vinterkarse
cardamine partentis	Engkarse
Ajuga reptans	krybende læbeløs
Leucanthemum vulgare	Hvid okseøje
Allium schoenoprasum	Purløg
geranium	Storkenæm sp
Viscaria vulgaris	tjærenellike
Lotus corniculatus	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 officiais	lungeurt
Primula vulgaris	kodriver
Mentha	mynte sp
Silene dioica	Dagpragtstjerne
Silene latifolia	aftenpragtstjerne

Bilag 10 — Illustrationsplan

UDVIKLINGSPLAN

Bolgområde ved Dyrehaven og Græsbjergvej, Nyråd					
Sags nr.					
Adresse	Vordingborg				
Matr. nr.					
Emne Udviklingsplan					
Dato	-	-	Tegn. nr.		
Rev. dato	-	-	Mål: 1:2000	Rev.:	
Tegn.					
Godk.	MBJ				
ARKLAND ApS www.ark-land.com Mail: kontakt@ark-land.com ARKLAND					





Vordingborg Kommune

Postboks 200

Østergårdstræde 1A

4772 Langebæk

Tlf. 55 36 36 36