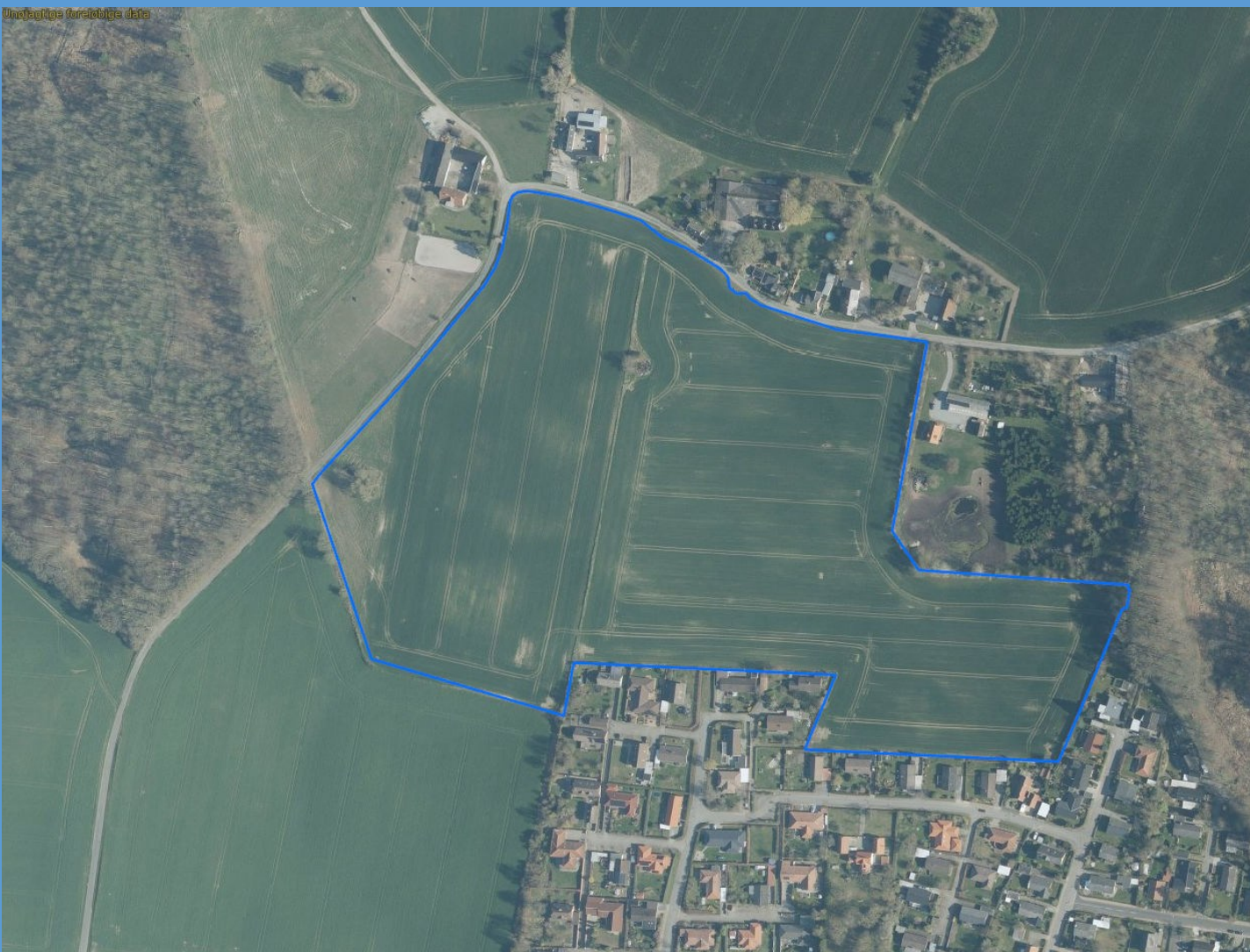




Uoplagte foreløbige data



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 24

ÆNDRING AF RAMMEOMRÅDE B 08.01 NYRÅD BY

JUNI 2025

vordingborg.dk



Offentlighed og vedtagelse

Kommunalbestyrelsen har den 25. juni 2025 vedtaget Kommuneplantillæg nr. 24 endeligt. Kommuneplantillægget er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.vordingborg.dk/høring den 1. juli 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 29.07.2025 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.

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: Ortofoto

Redegørelse

Baggrund og formål

Vordingborg Kommune udarbejder lokalplan nr. B 08.01.01 for Boligområde ved Græsbjergvej i Nyråd. Området for lokalplanen er delvist omfattet af kommuneplanramme B 08.01. Der arbejdes med et nyt samlet projekt for hele området, der indeholder forskellige boligformer. Da der arbejdes med boligformer, som ikke indgår i den gældende rammebestemmelse samt en udvidelse af rammeområdet udarbejdes der samtidig kommuneplantillæg for hele området.

Kommuneplantillæggets indhold

Der indarbejdes en ny ramme i kommuneplan 2022-2034, der indeholder en del af rammeområde B 08.01. I det nye rammeområde indgår med et område mod vest.

Rammeområde B 08.02 giver mulighed for at bygge åben / lav boligbebyggelse, tæt / lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse. Rammen vil også give mulighed for at bygge i flere etager og for at bygningerne kan bygges højere, når der bygges etageboliger.

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 udlægge området som rammeområde B 08.02 og ændre områdets om bestemmelser for så vidt angår bebyggelsesprocent, etageantal og højde på bebyggelse.

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.

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.

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.

Kommuneplan retningslinjer

RETNINGSLINJE 50.1 - gældende afgrænsning



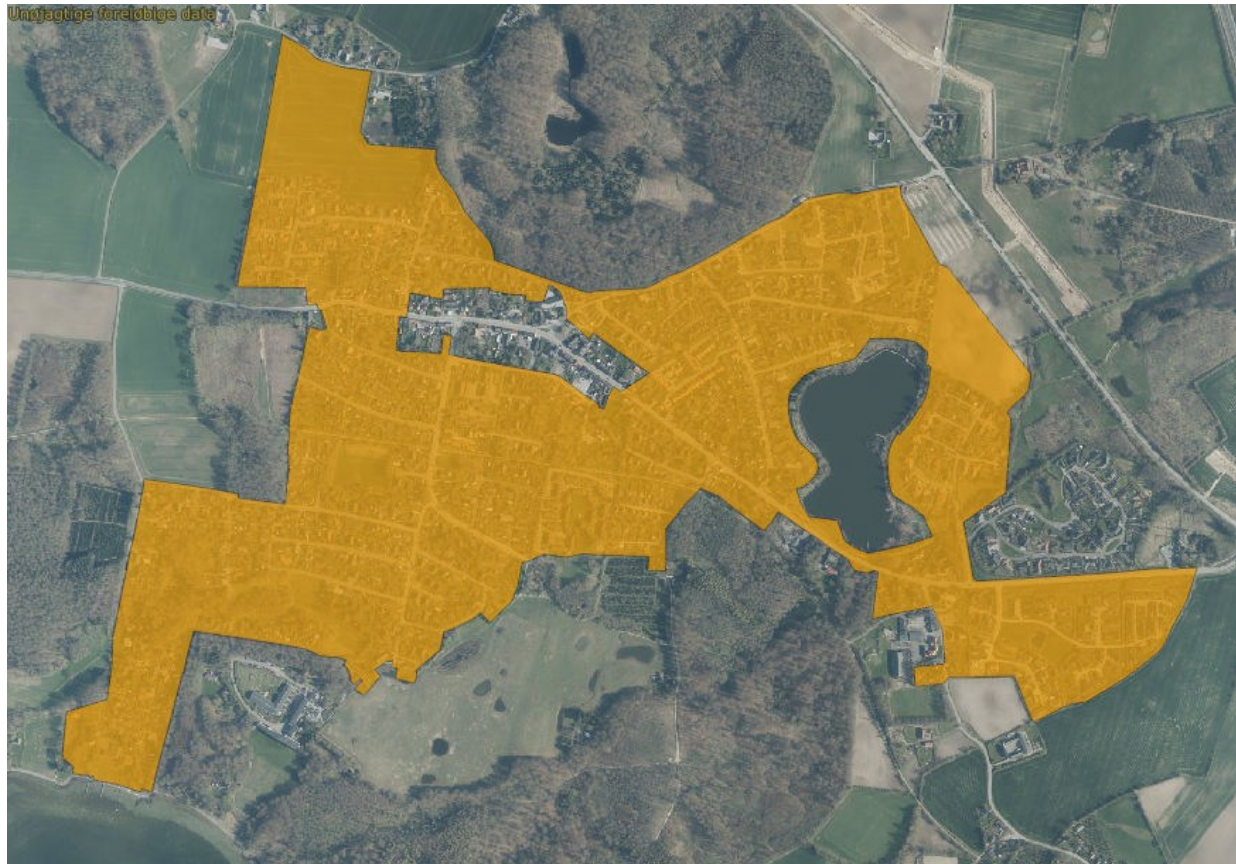
RETNINGSLINJE 50.1 - ny afgrænsning



Kommuneplanrammer

KOMMUNEPLANRAMME - GÆLDENDE

B 08.01 Boligområde Nyråd by

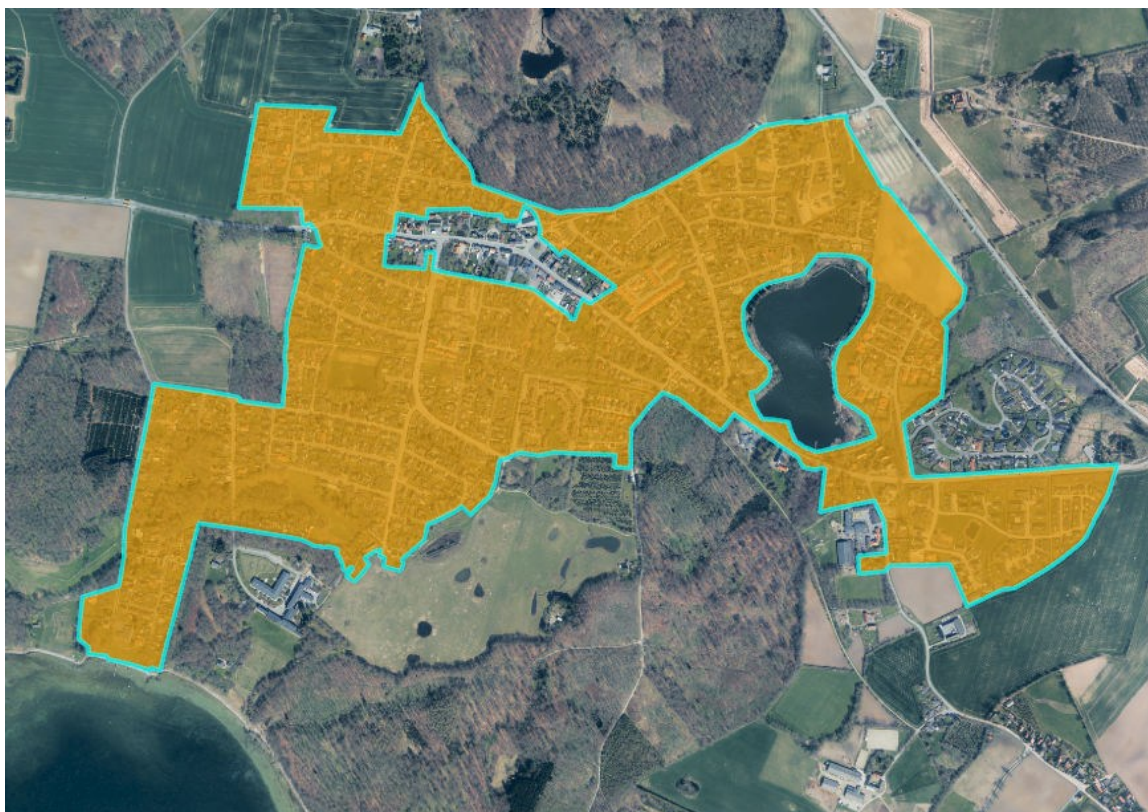


Plannummer	B 08.01
Plannavn	Boligområde Nyråd by
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Boligområde til helårsbeboelse med tilhørende fællesanlæg, offentlig og privat service. Forbud mod opsætning af vindmøller.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben lav – Tæt lav bebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	Åben lav 30% - Tæt lav 40%
Max. antal etager	Åben lav 1.5 - Tæt lav 2
Max. højde	8.5
Zonestatus	Før: Byzone og landzone Efter: Byzone
Bemærkning	En del af området er udpeget kulturmiljø. Dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruer ved skybrud. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved skybrud. Forbud mod opsætning af vindmøller. Ved lokalplanlægning for arealer nord for Hulemosesøen skal det sikres, at der ikke etableres gennemkørsel fra Søbakken til Fladbækvej, og der skal udlægges areal til en økologisk forbindelse mellem naturområderne mod øst og Hulemosesøen.

Kommuneplanrammer

KOMMUNEPLANRAMME - Ny afgrænsning

B 08.01 Boligområde Nyråd by



Plannummer	B 08.01
Plannavn	Boligområde Nyråd by
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Boligområde til helårsbeboelse med tilhørende fællesanlæg, offentlig og privat service. Forbud mod opsætning af vindmøller.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben lav – Tæt lav bebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	Åben lav 30% - Tæt lav 40%
Max. antal etager	Åben lav 1.5 - Tæt lav 2
Max. højde	8.5
Zonestatus	Før: Byzone og landzone Efter: Byzone
Bemærkning	En del af området er udpeget kulturmiljø. Dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruer ved skybrud. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved skybrud. Forbud mod opsætning af vindmøller. Ved lokalplanlægning for arealer nord for Hulemosesøen skal det sikres, at der ikke etableres gennemkørsel fra Søbakken til Fladbækvej, og der skal udlægges areal til en økologisk forbindelse mellem naturområderne mod øst og Hulemosesøen.

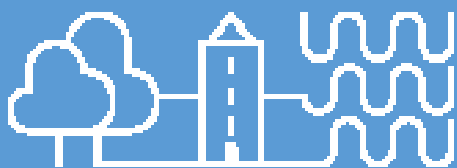
Kommuneplanrammer

KOMMUNEPLANRAMME - NY

B 08.02 Boligområde Græsbjerg



Plannummer	B 08.02
Plannavn	Boligområde Græsbjerg
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Boligområde til helårsbeboelse med tilhørende fællesanlæg, offentlig og privat service. Forbud mod opsætning af vindmøller.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben / lav – Tæt / lav bebyggelse - etageboligbebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	Åben / lav 30% - Tæt / lav 40% - Etage 50%
Max. antal etager	Åben / lav 1,5 - Tæt / lav 2 - Etage 3
Max. højde	Åben / lav 8,5 meter– Tæt / lav 8,5 meter - Etage 10 meter
Zonestatus	Før: Byzone og landzone Efter: Byzone
Bemærkning	Forbud mod opsætning af vindmøller.



Vordingborg Kommune

Postboks 200

Østergårdstræde 1A

4772 Langebæk

Tlf. 55 36 36 36