



Lokalplan B 09.10.01
Boliger ved Skovhusevej, Stensved

INDHOLDSFORTEGNELSE

Boliger ved Skovhusevej, Stensved	3
Procedure	4
Hvad er en lokalplan	5
Hvad betyder planen for mig	6
Retsvirkning	7
Lokalplanproces	8
Miljøscreening	9
Bestemmelser	10
Redegørelse	16
Baggrund	17
Formål	18
Beliggenhed	19
Eksisterende forhold	20
Infrastruktur	21
Lokalplanens indhold	22
Formål	23
Område og zonestatus	24
Delområder	25
Anvendelse	26
Veje og stier	27
Tilgængelighed	28
Vendepladser	29
Parkering	30
Belysning	31
Skiltning	32
Tekniske anlæg	33
Bebyggelses beliggenhed	34
Bebyggelsens omfang	35
Ubebyggede arealer	36
Beplantning	37
Kommuneplanlægning	38
Kommuneplan 2022-2034	39
Detailhandel	40
Eksisterende lokalplan	41
Oversvømmelsestruede arealer	42
Lavbundsarealer	43
Andre planer	44

Spildevandsplan	45
Drikkevandsforsyning	46
Affald	47
Grundvandsbeskyttelse	48
Dræn	49
Klimaplan	50
Grønne registreringer	51
Kystnærhedszone	52
Jordforurening	53
Støj	54
Natur	55
Beskyttet natur	56
Bygge– og beskyttelseslinjer	57
Natura 2000	58
Bilag IV arter	60
Vandløb	62
Landskab	63
Kulturhistorie	64
Udtalelse fra Museum	65
Servitutter	66
Miljøvurdering	67
Kortbilag	68
Kortbilag 1 - Lokalplanområde	69
Kortbilag 2 - Byggefelter	71
Kortbilag 3 - Principiel bebyggelsesplan	73
Bilag A - Illustrationer	74

BOLIGER VED SKOVHUSEVEJ, STENSVED

PROCEDURE

HVAD ER EN LOKALPLAN

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt i og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen.

En lokalplan er en plan, hvor Vordingborg Kommune kan fastsætte bindende bestemmelser for et område - eksempelvis om:

- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Vordingborg Kommune kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn. En lokalplanproces sættes i gang på grundlag af ønske om et bestemt projekt, ønske om bevaring af bestemte kulturhistoriske interesser, eller et ønske om at forhindre en bestemt udvikling eller anvendelse.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET? En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser (en "lov" for lokalplanområdet), en redegørelse samt kortbilag og bilag.

HVAD BETYDER PLANEN FOR MIG

HVAD BETYDER LOKALPLANEN FOR DEN ENKELTE?

En lokalplan betyder, at der inden for lokalplanens geografiske område kun på bygges, etableres veje, beplantning mv. som er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Der skal fx etableres det antal parkeringspladser til hver bolig, hver virksomhed eller andet formål i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Det kan også betyde af bevaringsværdig bebyggelse ikke må rives ned eller at bevaringsværdige træer ikke må fældes.

Lokalplanens bestemmelser gælder overalt inden for området. Det vil sige at de også gælder på de enkelte private ejendomme. Hvis din ejendom bliver omfattet af en ny lokalplan, må du også fortsætte med at anvende den som du hele tiden har gjort. En lokalplan bestemmer hvad man må i fremtiden.

RETSVIRKNING

FORSLAGETS RETSVIRKNINGER I HENHOLD TIL PLANLOVENS § 17

Forslaget har den midlertidige retsvirkning, at der ikke må disponeres indenfor lokalplanområdet på en måde, der foregriber indholdet af den endelige plan. Retsvirkningen gælder indtil den endeligt vedtagne plan er offentliggjort, dog højst 1 år efter offentliggørelsen af forslaget. Det vil sige at så længe lokalplanforslaget er i offentlig høring kan der ikke gives byggetilladelser eller andre tilladelser inden for lokalplanområdet.

Efter udløbet af fristen for høringen kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

LOKALPLANPROCES

D. 16. august 2023	Klima- og Teknikudvalget igangsatte arbejdet med planproces
3. december 2025	Klima- og Teknikudvalget udsendte lokalplanforslaget i høring
10. december 2025	Økonomiudvalget udsendte lokalplanforslaget i høring
17. december 2025	Kommunalbestyrelsen udsendte lokalplanforslaget i høring
19. december 2025	Offentlig høring start
1. februar 2026	Offentlig høring slut
xx.xxxxxx.202x	Klima- og Teknikudvalget godkendte lokalplanen endeligt
xx.xxxxxx.202x	Økonomiudvalget udsendte lokalplanforslaget i høring
xx.xxxxxx.202x	Kommunalbestyrelsen udsendte lokalplanforslaget i høring
xx.xxxxxx.202x	Endelig plan offentliggjort

MILJØSCREENING

MILJØSCREENING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer. Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8, stk. 2, jf. kriterierne i lovens bilag 3. Hvis Vordingborg Kommune på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal eventuelle andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse. Hvis Vordingborg Kommune derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres. Screeningsskemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening.

Retlige spørgsmål i forbindelse med Vordingborg Kommunes afgørelse om miljøvurdering kan påklages til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen www.borger.dk eller www.virk.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til Vordingborg Kommune. Når du klager, skal du betale et gebyr, som tilbagebetales såfremt du får medhold i klagen.

Klagefristen er den 1. februar 2026 kl. 23:59.

BESTEMMELSER

§ 1 Formål

Der er lokalplanens formål:

- at udlægge området til boliger,
- at fastlægge bebyggelsens placering og ydre fremtræden,
- at udlægge principper for vej- og stiføring,
- at udlægge fælles friarealer.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 26a, Skovhuse By, Ø. Egesborg.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med nærværende lokalplan overføres området til byzone.

§ 3 Delområder

Ingen bestemmelser.

§ 4 Anvendelse

4.1

Området skal anvendes til boligformål.

4.2

Boliger skal opføres som tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse.

4.3

Der må ikke drives erhverv fra den enkelte bolig.

§ 5 Bevaring

Ingen bestemmelser.

§ 6 Udstykning

Den enkelte matrikel skal udstykkes med en minimumstørrelse på 160 m² og maksimumstørrelse på 230 m².

§ 7 Veje og stier

7.1

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Stivænget via Skovhusevej i princippet som vist på kortbilag 2.

7.2

Alle veje i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje. Vejene udlægges i en bredde på mindst 5 meter.

Stier udlægges i en bredde af mindst 1,5 meter.

7.3

Der skal etableres vendepladser i hver ende af boligvejen.

7.4

Stier, pladser og gangarealer skal være med fast jævn belægning og anlægges efter principperne i universelt design, med henblik på at skabe en god tilgængelighed for alle. Man skal til enhver tid kunne tilgå og bevæge sig på og mellem stier, gangarealer, parkeringsarealer og opholdsarealer via niveaufrie flader eller ramper o. lign. med maks. hældning efter gældende bygningsreglement.

§ 8 Parkering

8.1

Der skal etableres parkeringspladser svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

8.2

Parkeringspladser kan enten etableres i tilknytning til den enkelte bolig eller i tilknytning til områdets fælles arealer og øvrige grønne arealer.

§ 9 Belysning

9.1

Ved alle typer udendørs belysning i området skal lyskilden være nedadrettet og med stor spredning for at sikre et jævnt og ikke for kraftigt lys. Ved alle lyskilder skal der anvendes hvide eller gule nuancer. Ingen typer belysning må give anledning til blænding for forbipasserende eller naboer.

§ 10 Skiltning

Ingen bestemmelser.

§ 11 Tekniske anlæg

11.1

Der må ikke opsættes antennemaster inden for lokalplanområdet.

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

11.2

Elledninger, herunder til udendørs belysning, må kun udføres som jordkabler.

§ 12 Bebyggelsens beliggenhed

12.1

Boligbebyggelse skal opføres indenfor de viste byggefelter på kortbilag 2.

12.2

Bebyggelse til fælles formål såsom fælles affaldskur, cykelparkering, bålhytte og lignede kan opføres i området udlagt til fælles areal som vist på kortbilag 2.

§ 13 Bebyggelsens omfang

13.1

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40%.

13.2

Der må i tilknytning til den enkelte bolig maksimalt opføres samlet 20 m² sekundær bebyggelse såsom garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignede bygninger.

§ 14 Bebyggelsens udformning

14.1

Bygninger indenfor byggefelt 1, 2, 5 og 6 må opføres i 1 etage (se bilag 2).

Bygninger indenfor byggefelt 3 og 4 må opføres i 1-2 etager (se bilag 2).

14.2

Intet punkt af 1 etages bygningernes ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5 meter målt fra eksisterende terræn. Intet punkt af 2 etages bygningernes ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 meter målt fra eksisterende terræn.

14.3

Facader på boliger skal fremstå som blank eller filtset murværk. På den enkelte bolig kan op til 50% af facaden bestå af enten træ eller fibercement. Fibercement må ikke fremstå som træ.

Facader på øvrige bygninger kan bestå af andre materialer.

14.4

Tagets hældning med det vandrette plan må maksimalt være 5 grader.

14.5

Tagbeklædning på boliger skal bestå af tagpap.

Tagbeklædning på øvrige bygninger kan bestå af andre materialer. Tagbeklædningen må dog ikke give anledning til genskinsgener.

14.6

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

14.7

Solfangere kan opsættes på taget parallelt med eller integreret i tagfladen.

§ 15 Ubebyggede arealer

15.1

Der skal udlægges et fælles areal, som vist på kortbilag 2. Arealet skal anlægges som et grønt areal, med mulighed for bebyggelse som beskrevet i §12.2.

15.2

Øvrige arealer som ikke anvendes til boliger, haver, fælles arealer, veje eller parkering, skal anlægges som grønne områder.

§ 16 Beplantning

Hegn skal etableres som levende hegn i form af hæk i maks. 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.

§ 17 Grundejerforening

17.1

Inden for lokalplanområdet skal der oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

17.2

Grundejerforeningen skal oprettes inden yderligere udstykning i området.

17.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets veje, stier, og fælles friarealer, herunder anlæg til håndtering af regnvand, inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

17.4

Grundejerforeningen skal tage skøde på private fællesveje og stier (§7) samt fællesarealer (§15.1)
Grundejerforeningen skal ligeledes tage skøde på øvrige arealer som beskrevet i §15.2.

17.5

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Vordingborg Kommune.

17.6

Vordingborg Kommune kan kræve, at grundejerforeningen sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

§ 18 Forudsætninger for ibrugtagning

18.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens §8.

18.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens §15 og §16.

§ 19 Ophævelse af servitutter

Servitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser kan aflyses efter planlovens §18.

§ 20 Ophævelse af lokalplaner

Ingen bestemmelser.

REDEGØRELSE

Lokalplanens redegørelse beskriver lokalplanområdets nutidige forhold. Det vil sige hvilken planlægning gælder for lokalplanområdet, når lokalplanen udarbejdes. Hvad indeholder lokalplanområdet i forhold til natur, kulturhistorie og byggeri. Hvordan forholder lokalplanen sig til gældende lovgivning på det tidspunkt, hvor lokalplanen udarbejdes. Redegørelsen indeholder også forklaringer til nogle af lokalplanens bestemmelser.

Redegørelsen er udelukkende beskrivende - det vil sige at det der står i redegørelsen ikke har retsvirkning. Det har kun lokalplanens bestemmelser. Hvis lokalplanen indeholder uddybende forklaringer til en eller flere af lokalplanens bestemmelser, vil dette give redegørelsesteksten indirekte retsvirkning gennem bestemmelsen.

BAGGRUND

I dette afsnit beskrives lokalplanens baggrund og lokalplanområdets grundoplysninger.

FORMÅL

Nærværende lokalplan B 09.10.01 har til formål at muliggøre opførelsen af et antal rækkehuse i den østlige del af byen Stensved. Området er udpeget i kommuneplanen som boligområde med mulighed for planlægning af både åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Der planlægges for et antal byggefelt, hvor det forventes at kunne opføre samlet op til 38 boliger. Det forventes at de enkelte boliger udstykkes separat, og at de omkringliggende områder (veje, stier, grønne arealer osv.) ejes af en for området oprettet grundejerforening. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af arealerne.

BELIGGENHED

Området er beliggende i den østlige del af byen Stensved. Mod vest findes eksisterende bebyggelse som primært består af beboelse, men også en del blandet erhverv. Mod nord er skoven Vådebjerg Skov. Mod syd og øst er blandet landbrugs- og naturområder.

EKSISTERENDE FORHOLD

På selve ejendommen er der plantet en del mindre grantræer mod vest og nord, som forventes fjernet ifm. udbygningen af området. Resten af matriklen har til tider været dyrket mark, og på andre tidspunkter været henlagt som græsmark.

INFRASTRUKTUR

Området betjenes af Stivænget som løber fra Skovhusevej i byen og mod et mindre antal ejendomme. Vejen er i dag en grusvej.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der muliggør opførslen af tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse. Lokalplanen fastsætter rammer for bebyggelsens beliggenhed, anvendelse og ydre fremtræden. Lokalplanen fastlægger endvidere rammer for anvendelsen af arealer til veje, P-anlæg, stier og fælles arealer.

FORMÅL

Det er lokalplanens formål at udlægge området til boliger og at fastlægge bebyggelsens placering og ydre fremtræden. Lokalplanen har også til formål at udlægge principper for vej- og stiføring, samt at udlægge fælles friarealer.

OMRÅDE OG ZONESTATUS

Området fastlægges som boligområdet. Med vedtagelsen af lokalplanen overgår lokalplansområdet fra landzone til byzone.

DELOMRÅDER

Lokalplansområdet inddeles ikke i delområder.

ANVENDELSE

Lokalplansområdet udlægges til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Det er ikke tilladt at drive erhverv fra den enkelte bolig.

VEJE OG STIER

Lokalplanen fastlægger et princip for føring af veje. Se bilag 2.

TILGÆNGELIGHED

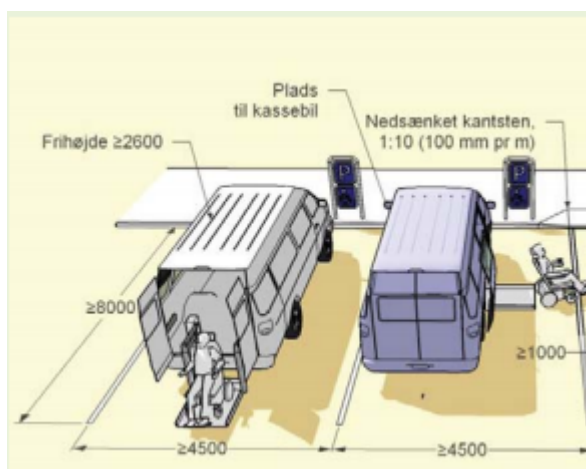
Adgangsforhold og tilgængelighed følger det til enhver tid gældende Bygningsreglement og den nyeste lovgivning på området. Personer med funktionsnedsættelse skal tilgodeses efter gældende lovgivning. Ved lokalplanens tilblivelse findes gældende anvisninger i Vejdirektoratets håndbog "Færdselsarealer for alle – Universelt design og tilgængelighed. Anlæg og planlægning. Alle offentlige arealer bør indrettes efter principperne for universelt design, hvor tilgængelighed indtænkes som en del af designet og ikke som et tillæg til et færdigt projekt. Universelt design principperne har til formål at skabe ligeværdige, inkluderende og tilgængelige bygninger og rekreative områder, så alle kan deltage, opleve og fungere i de menneskeskabte miljøer på egen hånd eller sammen med venner eller familie. Danske Handicaporganisationer har udgivet en publikation "Universelt design og tilgængelighed – en guide til inspiration", som kan anvendes til inspiration.

VENDEPLADSER

Der skal ved detailprojektering af veje sikres tilstrækkeligt med plads til at køretøjer kan vende.

PARKERING

Der skal anlægges parkeringspladser i området svarende til 1,5 plads per bolig. Parkeringspladser kan anlægges på den enkelte boligmatrikel eller på områdets fælles areal eller øvrige grønne arealer. Denne fleksible placering af parkeringspladser tillades, for at tilgodese muligheden for at etablere boliger til brugere som ikke har bil. Ved at placere en del af parkeringen i tilknytning til fælles arealer, giver det ydermere mulighed for at parkeringspladserne kan benyttes af besøgende.



BELYSNING

Belysningen skal foregå på en sådan måde, at den ikke giver anledning til blænding for forbipasserende eller naboer. For at sikre dette skal belysningen være nedadrettet, uden for stor spredning og i hvide eller gule nuancer.

SKILTNING

Der er ingen bestemmelser om skiltning.

TEKNISKE ANLÆG

Elledninger må kun udføres som jordkabler, herunder også elledninger til udendørsbelysning.

Der må ikke opsættes antennemaster inden for lokalplansområdet.

Parabolantenner og ørige antenner kan opsættes i private haver opsat på bræt eller lignede i en højde på maksimalt 1,5 m fra jorden til centrum af parabolen. Paraboler og øvrige antenner må ikke opsættes på bygningerne.

BEBYGGELSE BELIGGENHED

Der udlægges byggefeltet hvor alt bebyggelsen skal opføres inden for, som vist på kortbilag 2. 1 etagers boligerne skal placeres inden for byggefeltene 1, 2, 5 og 6, og 1-2 etagers boligerne skal placeres inden for byggefeltene 3 og 4.

BEBYGGELSENS OMFANG

Bebyggelsen er fastlagt til tæt-lavbeboelse i form af rækkehuse. Bebyggelsen må opføres i 1-2 etager, med en maks. højde på 7,5 m målt fra eksisterende terræn. Boligerne skal opføres på matrikler udstykket med en mindste størrelse på 160 m² og en maksimal størrelse på 230 m². Der fastsættes ikke en maksimal bebyggelsesprocent per matrikel, men en maksimal bebyggelsesprocent for området som en helhed på 40%. I tilknytning til den enkelte bolig kan der opføres op til samlet 20 m² sekundær bebyggelse. Denne grænse fastsættes for at sikre at den enkelte boligmatrikel ikke overbebygges, og for at der fastholdes et generelt grønt præg i området.

UBEBYGGEDE AREALER

Der udlægges et større fællesareal. Fællesarealet skal anlægges som et grønt område. Der kan i tilknytning til dette fællesareal opføres bebyggelse til fælles brug. Dette kan f.eks. være fælles affaldsskur, cykelparkering eller bålhytte.

De ubebyggede arealer, som ikke anvendes til fælles arealer, vej eller parkering, skal anlægges som grønne områder.

BEPLANTNING

Der kan etableres levende hegn i form af hæk i en maksimal højde på 1,2 m.

Fælles arealer skal anlægges som grønne områder.

KOMMUNEPLANLÆGNING

KOMMUNEPLAN 2022-2034

Lokalplanområdet er i følge kommuneplan 2022-2034 beliggende i landzone i rammeområde B 09.10 (Boligområde). Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, men stemmer ikke overens med rammens afgrænsning. Derfor udarbejdes sideløbende med lokalplanen et kommuneplantillæg.

Kommuneplantillægget har til hensigt at rette op på afgrænsningen, så denne følger matriklen hvor lokalplanen skal være. Se figur 1 for ændring af rammen.



DETAILHANDEL

Der må ikke opføres detailhandel i lokalplansområdet, jf. Kommuneplanen 2022-2034.

EKSISTERENDE LOKALPLAN

Der er ikke en eksisterende lokalplan for lokalplansområdet.

OVERSVØMMELSESTRUEDE AREALER

Området er ikke udpeget som oversvømmelsestruet jf. Kommuneplan 2022-2034. Der fastsættes ikke bestemmelser i lokalplanen angående klimatilpasning.

LAVBUNDSAREALER

Lokalplansområdet er ikke lavbundsareal.

ANDRE PLANER

SPILEVANDSPLAN

Området er planlagt separatkloakeret. Afledning af spildevand og/eller tag- og overfladevand skal ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan.

DRIKKEVANDSFORSYNING

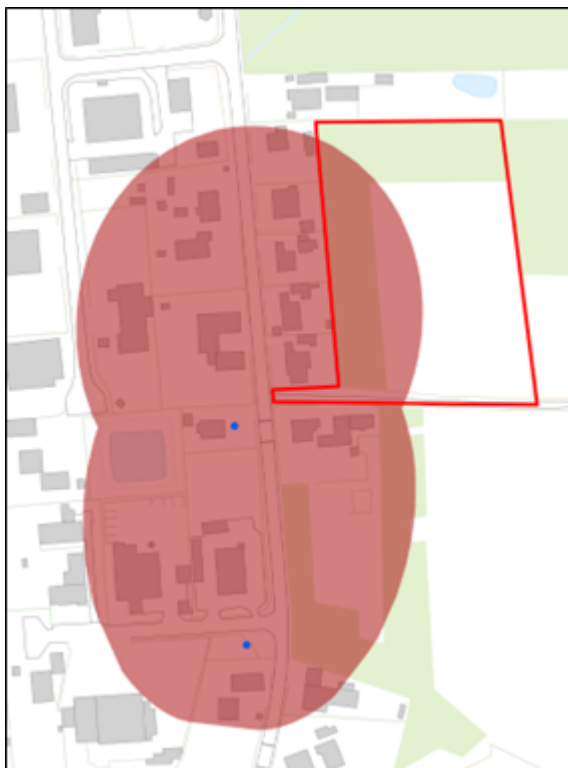
Området forsynes fra Stensved vandværk, som kan levere den ønskede mængde.

AFFALD

Grundejer skal tilmelde boligerne til den kommunale affaldsordning. Mulighederne og kontaktoplysninger fremgår af Vordingborg Kommunes hjemmeside. Grundejer har ligeledes pligt til at sikre, at regler for standplads og adgangsvej til afhentning af affald overholdes. Regler for standplads til affaldsbeholdere og adgangsvej for skraldemanden fremgår af Regulativ for husholdningsaffald og vejledning om standplads og adgangsvej, der kan findes på Vordingborg Kommunes hjemmeside. Etablering af fælles løsninger af affald skal ske efter aftale med Vordingborg Kommune.

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

En del af lokalplanområdet er omfattet BNBO (boringsnære beskyttelsesområder). Det er blevet vurderet, at anvendelse af området til boliger ikke vil lede til en risiko for grundvandet. Arealet hvor der planlægges er i dag udlagt til mark, og det vurderes at en ændret anvendelse til boliger forbedrer forholdene hvad angår grundvandsbeskyttelse.



Lokalplanområdet (rød afgrænsning) samt BNBO (mørkerød) og vandforsyningsboringer.

DRAEN

Ved udvikling af området skal bygherre være opmærksom på, at den eksisterende afvanding af området skal opretholdes. Vandets naturlige forløb må ikke hindres. Der må ikke ændres på eksisterende afvandingsforhold, eller anlægges nye vandløb eller dræn, uden godkendelse af myndigheden.

Vordingborg Kommune anbefaler at arealets afvandingsforhold undersøges, i forbindelse med projektering, således at det kan vurderes om det eksisterende afvandingsforhold skal ændres, for at sikring afvanding. Hvis det ønskes at ændre på eksisterende afvandingsforhold, skal dette godkendes af Vordingborg kommune.

Terrænet må ikke ændres, så overfladevandet løber til andre ejendomme på en anden måde end det gjorde inden terrænændringen.

KLIMAPLAN

Afsættet for Klimaplan 2022 "Grøn omstilling af Vordingborg Kommune" er kommunens deltagelse i "DK2020 – Klimaplaner for hele Danmark", samt kommunens ambitiøse målsætninger for grøn omstilling, som har været på dagsordenen siden 2010, hvor kommunens første klimastrategi blev vedtaget.

Dagsordenen har ikke ændret sig væsentlig siden 2010, men behovet for at reducere CO₂-udledning og håndtering af klimatiske ændringer er blevet mere og mere presserende. Ambitionsniveauet nationalt og internationalt er skruet op, og de klimatiske forandringer er blevet mere synlige.

Målsætninger

Det overordnede mål med klimaplanen er netto-nul CO₂-udledning i Vordingborg Kommune i 2050, samt modstandsdygtighed over for klimatiske forandringer.

I forhold til CO₂-reduktion er klimaplanen primært opbygget om en række målsætninger for 2030, som skal bringe os et godt stykke af vejen mod den endelige målsætning for 2050.

I forhold til de klimatiske forandringer er der i planen udelukkende fokus på den potentielle oversvømmelsestrussel, da øvrige klimaforandringer som tørke, storm mv. vurderes i den nærmeste fremtid ikke at have en væsentlig indflydelse i vores lokalområde.

I forhold til den hidtidige indsats er målsætningerne med denne DK2020-klimaplan blevet opjusteret og nuanceret. Justeringerne af målsætningerne er et udtryk for nødvendigheden af at fremskynde den grønne omstilling, men også, at det hidtidige arbejde har båret frugt, så tidligere målsætninger ikke længere kan ses som ambitiøse.

Mål for Vordingborg Kommune som virksomhed:

- at reducere CO₂-udledningen med 2% om året.
- at reducere energiforbruget på 50% i 2030 i forhold til 2008.

Mål for Vordingborg Kommune som geografisk område:

- at reducere CO₂-udledningen 70% i 2030,
- at dække forbruget af el- og varme i kommunen med lokalt vedvarende energi inden 2030,
- at reducere udledningen fra arealanvendelsen/landbruget med 65% i 2030,
- at reducere udledningen på transportsektoren med 25% i 2030,
- og netto-nul CO₂-udledning i kommunen i 2050.

Mål for Klimatilpasning:

- at oversvømmelsestruede arealer med væsentlig samfundsøkonomisk værdi inden 2030 er sikret imod oversvømmelse i forhold til 100 års hændelser i scenarier for 2070.

GRØNNE REGISTRERINGER

Der er ikke grønne registreringer i lokalplansområdet.

KYSTNÆRHEDSZONE

Lokalplansområdet ligger uden for kystnærhedszonen.

JORDFORURENING

Med vedtagelse af lokalplanen for Skovhusevej, Stensved overgår området til byzone. Byzoner er som udgangspunkt områdeklassificerede som lettere forurenede, jf. jordforureningslovens § 50a. Hvis der er høj grad af sikkerhed for, at et område i byzone generelt ikke er lettere forurenet, kan kommunen imidlertid undtage området fra områdeklassificering.

Vordingborg Kommune har vurderet, at området omfattet af lokalplanen Skovhusevej, Stensved skal undtages af områdeklassificering.

Begrundelse for, at området udgår af områdeklassificeringen, er, at arealet ikke vurderes at være diffust lettere forurenet i overfladen. På luftfoto fra 1954 og frem til i dag ses det, at arealet har indgået i almindelig landbrugsmæssige drift. Der er derfor ikke mistanke om, at der har været aktiviteter, som kan have forurenet jorden. Der er ingen nærliggende kilder – eks. tung industri, som forventes at kunne have forurenet jordoverfladen via luften.

STØJ

Anvendelsen af området fastsættes udelukkende til beboelse, og der vil således ikke være mulighed for at drive erhverv. Det vurderes ikke, at områdets anvendelse som boligområde giver anledning til støj udover hvad der almindeligvis kan forventes af et boligområde.

NATUR

BESKYTTET NATUR

Lokalplansområdet er ikke udpeget som beskyttet natur.

BYGGE- OG BESKYTTELSESLINJER

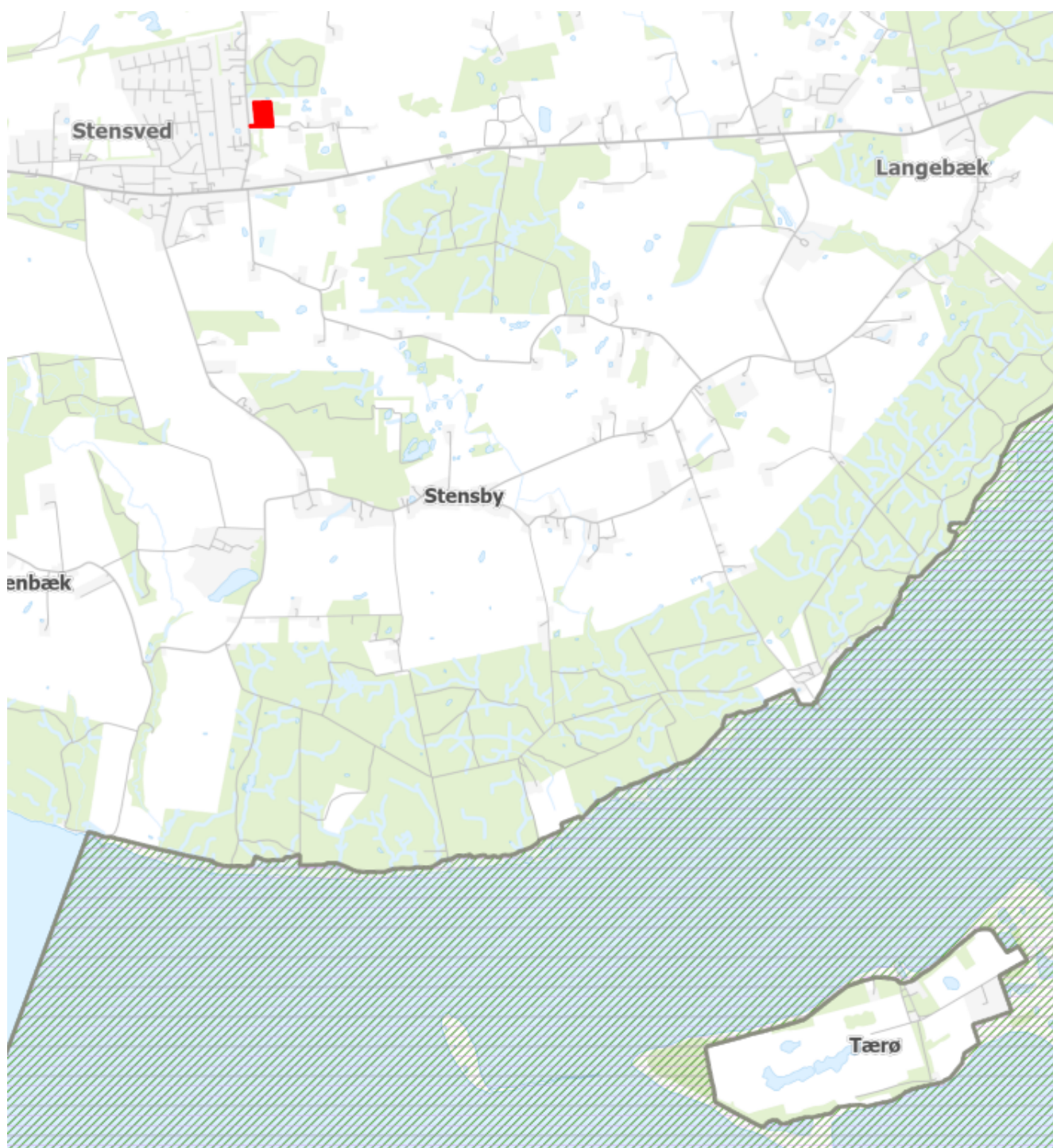
Der er ingen bygge- og beskyttelseslinjer inden for lokalplansområdet.

NATURA 2000

Nærmeste Natura 2000-område er N168 "Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund" hvis nærmeste punkt ligger ca. 4 km syd for projektområdet.

Natura 2000-område nr. 168 "Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund", strækker sig fra Grønsund på Falster og op til Præstø Fjord og består af habitatområde H147 "Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund" og fuglebeskyttelsesområderne F89 Præstø Fjord, Ulvshale, Nyord og Jungshoved Nor og F84 Ulvsund, Grønsund og Farø Fjord. Det er et af de Natura 2000-områder i Danmark, der er rigest på internationalt beskyttelseskrævende naturtyper og arter. De marine naturtyper udgøres hovedsageligt af lavvandede bugter og vige, mens de terrestriske naturtyper primært består af strandeng. Den overordnede målsætning for Natura 2000-området har særligt fokus på at sikre vandkvalitet af det marine område, for at sikre gunstige livsbetingelser for et artsrigt plante-og dyreliv. Området er primært udpeget for at beskytte den komplekse kystnatur med lavvandede marine områder, strandvoldssystemer og småøer, herunder at beskytte deres funktion som levested for store bestande af rastende kystfugle.

Lokalplansforslaget for boliger på Skovhusevej, Stensved, hvis formål er at muliggøre etablering af op til 38 boliger, vurderes ikke at medføre væsentlig påvirkning på Natura 2000-område N168. Samlet vurderes det, at hverken habitatnatur, habitatarter eller fuglearter på Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag vurderes at blive væsentligt påvirket som følge af lokalplansforslaget.



Oversigt over to Natura 2000-områder (grøn skravering) som ligger tættest på lokalplansforslag boliger på Skovhusevej, markeret med rød.

BILAG IV ARTER

Alle arter som er omfattet af habitatdirektivets bilag IV er beskyttet, uanset om de yngler og raster i eller uden for habitatområderne. Ud fra Håndbog om arter på habitatdirektivets bilag IV (Søgaard & Asferg, 2007), samt generelt kendskab til arternes levestedspræferencer og lokale registreringer forventes følgende arter potentielt at forekomme nær lokalplansforslags-området: stor vandsalamander, løvfrø, springfrø, spidssnudet frø, markfirben og en række arter af flagermus.

Flagermus

I en radius af 2 km af projektområdet, er der registreret ét fund af flagermus, ca. 1,2 km sydvest for:

Bredøret flagermus || *Barbastella barbastellus*

Brunflagermus || *Nyctalus noctula*

Dværgflagermus || *Pipistrellus pygmaeus*

Brun langøre || *Plecotus auritus*

Sydflagermus || *Eptesicus serotinus*

Troldflagermus || *Pipistrellus nathusii*

Vandflagermus || *Myotis daubentonii*

Lokaliteten ligger ikke indenfor de kerneområder, der blev fundet på Sydsjælland i en flagermusundersøgelse fra 2018 (Johansen, Thomas W. 2017. *Flagermus i Vordingborg Kommune. Sydøstsjælland*).



Cirklerne repræsenterer kerneområder for flagermus på Sydøstsjælland fra en flagermuseundersøgelse foretaget i 2017 (Johansen, Thomas W. 2019. Flagermus i Vordingborg Kommune, Sydøstsjælland).

Den største trussel for flagermus generelt er menneskelige forstyrrelser og ødelæggelse af deres sommer- og vinterkvarterer, som er bygninger i bred forstand, hule træer og træer med sprækker og løs bark. Det nybyg der godkendes med lokalplanen, vurderes ikke at påvirke den økologiske funktionalitet for nogen af de førnævnte arter af flagermus. Dette baseres på, at der ikke fældes store, gamle træer, at arbejdet vil foregå i dagtimerne, og at der er min. 500 meter til observationerne. Imidlertid, skal bygherre gøres opmærksom på, at hvis der stødes på flagermus, skal arbejdet stoppes øjeblikkeligt og den lokale vildtkonsulent hos Naturstyrelsen skal kontaktes.

Stor vandsalamander, løvfrø, springfrø, spidssnudet frø og markfirben

I nærområdet til lokalplansforslaget er der udover flagermus, bestande andre bilag IV arter. Derfor har Ravn Nature ApS på vegne af bygherre, foretaget en undersøgelse af byggeprojekts betydning for bilag IV arter og naturtyper omfattet af habitatdirektivets beskyttelse.

Undersøgelsen konkluderer, at den planlagte byggemodning og etablering af rækkehuse på matr. nr. 26a, Skovhuse By, Øster Egesborg, ikke vil have nogen negativ påvirkning af arter eller naturtyper omfattet af habitatdirektivets beskyttelse (som inkluderer bilag IV arter fra habitatbekendtgørelsen).

Kommunen tilslutter sig rapporten fra Ravn-Nature, som konkluderer at projektområdet vurderes til ikke at rumme egnede leve- eller ynglesteder for bilag IV-arter og projektet vurderes derfor ikke at påvirke den økologiske funktionalitet for bilag IV-arter.

Konklusion

De eneste arter, der vurderes potentielt at forekomme inden for projektområdet, er arter af flagermus i forbindelse med fouragering. Lokalplansforslag-afgrænsning rummer ingen levesteder for flagermus og vil heller ikke medføre nedrivning af bygninger og kun fældning af nåltræer, som vurderes ikke at udgøre levested for flagermus.

Projektet vurderes derfor ikke at påvirke eventuelle individer af flagermus, som måtte benytte sig af området, f.eks. i forbindelse med fouragering, fordi arbejdet finder sted i dagtimerne og at der er min. 1,2 km meter til observationerne.

Imidlertid skal byggeherre være opmærksom på, at hvis der under ombygning stødes på flagermus, skal arbejdet stoppes øjeblikkeligt og den lokale vildtkonsulent hos Naturstyrelsen skal kontaktes.

Ifølge habitatdirektivet skal væsentlighedsvurderingen også omfatte mulige kumulative påvirkninger, eksempelvis i forhold til allerede vedtagende planer, som endnu ikke er realiseret, og fra planer og projekter, som ligger i forslag. Der er ikke kendskab til øvrige planer eller projekter, som vurderes at give anledning til kumulative påvirkninger i samspil med dette lokalplansforslag.

VANDLØB

Der er ingen vandløb i lokalplansområdet.

LANDSKAB

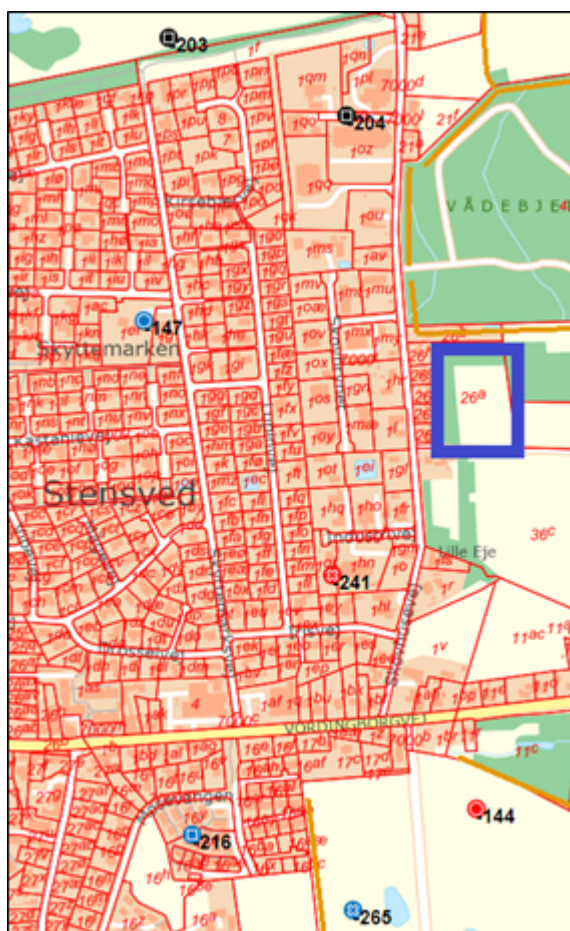
På selve ejendommen er der plantet en del mindre grantræer mod vest og nord. Resten af matriklen har til tider været dyrket mark, og på andre tidspunkter været henlagt som græsmark.

KULTURHISTORIE

UDTALELSE FRA MUSEUM

Museum Sydøstdanmark har udført en arkivalsk kontrol og kan meddele, at der ikke er registreret fortidsminder på matr.nr. 26a Skovhuse By, Ø. Egesborg, men at arealet heller ikke har været underlagt arkæologisk undersøgelse. Det samlede grundareal omfatter ca. 12.000 m², og topografisk udgør arealet en jævn, moderat sydøst hældende flade. Der er registreret fund fra oldtid i området omkring Stensved blandt andet i form af opsamling af flintgenstande fra bondestenalder (050206-241) samt grave fra bondestenalder (dysse 050206-144) og jernalder (jordfæstegrav 050206-147), foruden gravpladsindikerende detektorfund (050206-265) og diverse bopladsspor fra oldtid (050206-203, -204 og -216). Museet vurderer, at der er risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder ved det planlagte anlægsarbejde og vil derfor anbefale, at der foretages en forundersøgelse, før arbejdet påbegyndes. En forundersøgelse har til hensigt at belyse, om der findes 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 bygherre, der vælger om arealet udgraves eller friholdes for anlægsarbejde.

Hvis der ved gravearbejdet påtræffes fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal anlægsarbejdet straks standses og museet kontaktes.



Fortidsminder i området. Lokalplanområdet markeret med blå.

SERVITUTTER

På matr.nr. 26a, Skovhuse, Ø. Egesborg hviler følgende servitutter, som der skal tages højde for ved den endelige udformning af bebyggelsesplan:

11.02.1913 Dok om færdselsret mv, Vedr 26A

07.09.2004 Dok om vandforsyning vedr 26 A,

Prioritet forud for pantegæld

13.06.2005 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Servitutterne vedr. vandforsyning og forsynings-/afløbsledninger vurderes at kunne have betydning for projektets endelige udformning. Der skal derfor tages kontakt til de respektive ledningsejere med henblik på afklaring af dette.

Servitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser kan aflyses efter planlovens §18.

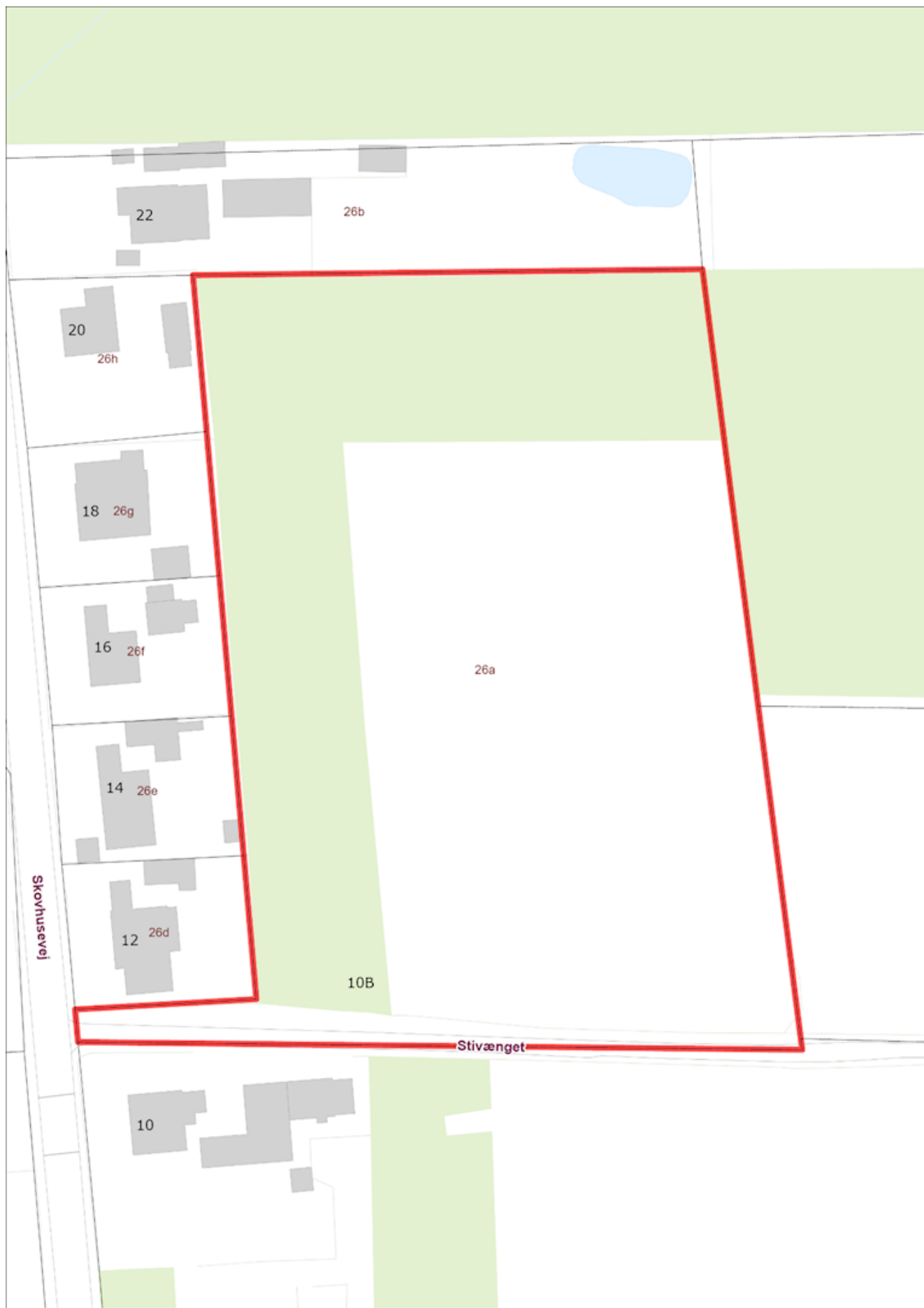
MILJØVURDERING

PLANEN SKAL IKKE HAVE EN MILJØVURDERING

Planen har gennemgået screening ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Screeningen har gennemgået om planen har væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

KORTBILAG

KORTBILAG 1 - LOKALPLANOMRÅDE



KORTBILAG 2 - BYGGEFELTER



KORTBILAG 3 - PRINCIPIEL BEBYGGELSESPLAN



BILAG A - ILLUSTRATIONER

