



Forslag til lokalplan B 17.16.01 Boliger på Kildemarksvej i Vordingborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

Boliger på Kildemarksvej i Vordingborg	2
Procedure	3
Bestemmelser	5
Redegørelse	13
Baggrund	14
Lokalplanens indhold	15
Kommuneplanlægning	27
Andre planer	28
Natur	32
Landskab	35
Kulturhistorie	36
Servitutter	37
Miljøscreening	40
Kortbilag	42
Kortbilag 1 - Lokalplanområde	43
Kortbilag 2 - Matrikelkort	44
Kortbilag 3 - Koter	45
Kortbilag 4 - Støjvold	46
Bilag A Farver og eksempler på teglsten	47
Bilag B Planter	49
Bilag C1 - Illustrationer	53
Bilag C2 - Illustrationer	54
Bilag C3 - Illustrationer	55
Bilag C4 - Illustrationer	56
Bilag C5 - Illustrationer	57
Bilag C6 - Illustrationer	58
Tillæg	59

BOLIGER PÅ KILDEMARKSVEJ I VORDINGBORG



PROCEDURE

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 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.

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

02.04.2025	Udvalget for Erhverv, Vækst, Energi og Bosætning igangsatte arbejdet med planproces
04.03.2026	Udvalget for Erhverv, Vækst, Energi og Bosætning udsendte lokalplanforslaget i høring
11.03.2026	Offentlig høring start
15.04.2026	Offentlig høring slut
xx.xxxxxx.202x	Udvalget for Erhverv, Vækst, Energi og Bosætning godkendte lokalplanen endeligt
xx.xxxxxx.202x	Endelig plan offentliggjort

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 15.04.2026 kl. 23:59.

BESTEMMELSER

§ 1 Formål

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål

at udvikle området til et attraktivt boligområde

at sikre udlæg af fælles grønne rekreative arealer/kiler, samt sikre tilgængelighed til dem

at sikre et område til støjvold mod Københavnsvej

§ 2 Område og zonestatus

Område

2.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr.nr. 7al Iselingen Hovedgård, Vordingborg Jorder. Lokalplanen omfatter også alle parceller, der efter den 1. februar 2026 udstykkes inden for lokalplanområdet.

Zonestatus

2.2

Området skal forblive i byzone.

§ 3 Delområder

Lokalplanen opdeles ikke i delområder.

§ 4 Anvendelse

Området skal anvendes til boligformål til helårsbeboelse med åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse.

Minimum 20% af området skal anvendes til rekreative formål for områdets beboere.

Langs Københavnsvej skal en del af området anvendes til støjvold med et rekreativt udtryk.

§ 5 Bevaring

Området indeholder ingen bevaringsværdier.

§ 6 Udstykning

Der skal udstykkes fælles opholdsarealer svarende til 20 % af områdets grundareal.

Grunde til åben / lav boliger må kun udstykkes med en mindste grundstørrelse på 700 m² og grunde til tæt / lav boliger må kun udstykkes med en mindste grundstørrelse på 350 m². Andele af veje og fælles friarealer kan medregnes i mindste grundstørrelse for parceller til tæt / lav boliger, men kan ikke medregnes i mindstegrundstørrelsen for parceller til åben / lav boliger.

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 30 % ved åben / lav boligbebyggelse og maksimalt 40 % ved tæt / lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten beregnes på grundlag af den enkelte grund - altså 30 % af 700 m² for åben / lav eller 40 % af 350 m² ved tæt / lav.

§ 7 Veje og stier

Veje

7.1

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Kildemarksvej.

Veje skal udføres i asfalt/permeabel asfalt/grus.

Vejarealer skal anlægges med elementer der opsamler og forsinker regnvand.

Lukkede veje skal indeholde mulighed for at vende med bl.a. renovationsbiler. Et vendeområde skal anlægges med en radius på 15 meter gang 15 meter. I redegørelsen er vist eksempel på hammerhovedvendeplads og cirkelvendeplads.

Stier

7.2

Stierne i området skal forbindes med eksisterende stier i tilgrænsende områder.

Stier, pladser og gangarealer skal 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, pladser, gangarealer, parkeringsarealer, opholdsarealer og oplevelsesrum via niveaufrie flader eller ramper

o. lign. med maks. hældning efter gældende bygningsreglement, fast jævn belægning, ledelinjer og opmærksomhedsfelter.

§ 8 Parkering

Al parkering med ærinde i lokalplanområdet skal kunne holdes inden for lokalplanområdet.

Der skal udlægges parkering på den enkelte ejendom således: 2 parkeringspladser pr. bolig i åben / lav og 1,5 parkeringsplads pr. bolig i tæt / lav. I forbindelse med opførelse af nye boliger skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig i området.

Der skal etableres cykelparkering i området, hvis der bygges tæt / lav boliger. Cykelparkering skal placeres tæt på boligerne.

Alle områdets parkeringspladser skal forberedes til ladestander både til biler og til cykler. Der skal etableres en ladestander pr. 10 parkeringspladser til biler og minimum fire ladestander til cykler.

§ 9 Belysning

Belysningskilder skal fremstå med ensartede belysningsarmaturer, og valg af belysning skal sikre harmoni i området.

Belysning af parkeringsarealer og veje skal udføres og fremstå på vejbelysningsstandere med en lyspunkthøjde på maksimalt 2 meter i højden med nedadvendt lyskilde med stor spredning. Belysning på stier og øvrige arealer skal udføres og fremstå på lave vejbelysningsstandere / pullerter med en lyspunkthøjde på maksimalt 1 meter i højden med nedadvendt lyskilde med stor spredning. Alle typer lys skal anvende lyskilder i varm-hvide nuancer, der maksimalt udgør 3.000 kelvin.

§ 10 Skiltning

Udover almindelig adresse- og færdselsskiltning må skiltning ikke finde sted.

§ 11 Tekniske anlæg

Parabler eller øvrige antenner må ikke opsættes i lokalplanområdet.

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

Det er ikke tilladt at etablere husstandsvindmøller, minimøller eller mikromøller inden for lokalplanområdet.

Tekniske installationer som ventilationsanlæg, varmepumper og lignende skal overholde grænseværdierne angivet i bygningsreglementets vejledning om lydforhold.

§ 12 Bebyggelsens beliggenhed

Bebyggelse skal opføres i princippet som vist på Bilag C1-6 Illustrationer, når der bygges tæt / lav boliger. Når der bygges åben / lav boliger skal der godkendes en bebyggelsesplan, der tager udgangspunkt i Bilag C1-6 Illustrationer.

Bebyggelse i området skal placeres, så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for støj fra veje overholdes.

§ 13 Bebyggelsens omfang

Bebyggelsen må opføres i maksimum 1 etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må været hævet mere end 6,5 meter over niveauplan baseret på naturligt terræn.

Tæt / lav bebyggelse er sammenbyggede bygninger med mere end en bolig i hver bygning. Der kan opføres bygninger der indeholder mellem 2 og 6 boliger.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 % for åben / lav boliger og 40 % for tæt / lav boliger.

Garager, carporte, skure, udhuse, drivhuse og andre småbygninger må ikke placeres nærmere end 1 meter fra vejskel, naboskel og sti. Det gælder også for interne veje og stier i området.

§ 14 Bebyggelsens udformning

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 - gælder ikke for orangerier og væksthuse.

Der må ikke opsættes solceller inden for lokalplanområdet.

Der må ikke anvendes zink, kobber og andre metaller på byggeriets tage, facader og mindre bygningsdele.

Udvendige tekniske installationer, som fx ventilationsafkast skal opføres som afskærmede arkitektoniske elementer på bebyggelsens facader og tagflader.

14.1

Tage skal være sorte eller grå. Hvis tage udføres i tagsten, skal de udføres i tegltagsten. Hvis tage udføres i grå skal de udføres i naturskifter

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 20 og 30 grader, og kan udføres med halv- eller helvalm - se beskrivelsen i redegørelsen.

Bygninger

14.2

Facader og gavle skal opføres i teglsten eller teglskaller i farver som svarer til eller ligner eksemplerne i Bilag A - farver og eksempler på teglsten. De enkelte bygninger skal fremstå i det samme materialevalg. Der skal mellem bygningerne veksles facademateriale, således at der inden for området anvendes minimum to at de viste materialer.

Facader på carporte og garager skal udføres i samme materiale som hovedhuset eller i behandlet træ, som fremstår i farver som vist på farveskalaen i Bilag A - farver og eksempler på teglsten. Facader på mindre bygninger under 50 m² som skure, drivhuse og lignende udføres i træ, glas eller med grønne facader med beplantning.

§ 15 Ubebyggede arealer

Arealer der ikke anvendes til veje, stier, parkeringsarealer, bygninger, gårdarealer eller terrasser skal anlægges og vedligeholdes som have eller anvendes til fælles friarealer.

Der skal etableres fælles friareal på 20% af etagearealet for tæt / lav boligbebyggelse. Private haver og terrasser indgår ikke i beregningen af friareal. Friarealet skal etableres og vedligeholdes med en beplantning der fremmer biodiversiteten, og kan indeholde anlæg til regnvandsforsinkelse.

De ubebyggede arealer på den enkelte grund, samt områdets ubebyggede friarealer, må ikke anvendes til oplag og henstilling af både, campingvogne eller uindregistrerede køretøjer.

Klima

15.1

Der må maksimalt befæstes 30% arealet som helhed. Befæstelse godkendes i forbindelse med byggemodningsprojekt.

Der skal laves lokal regnvandstilbageholdelse i lokalplanområdet så regn tilbageholdes og anvendes i rekreative løsninger på overfladen. Lokal regnvandstilbageholdelse kan være bassiner, grøfter og regnbede. Regnvandsbassiner må maksimalt have en hældning på 1:5, og grøfter må maksimalt have en hældning på 1:2.

Interne veje og parkeringsarealer kan sænkes, så vand fra ekstremregn / skybrud kan stå kortvarigt på arealet.

Terrænregulering

15.2

Der må ikke foretages terrænregulering i lokalplanområdet udover nedenstående undtagelser. I alle tilfælde skal terrænregulering holdes 2,5 meter fra nabo- og vejskel.

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 3 - koter. Støjvolden skal udformes som et landskabselement, som det fremgår af illustrationsplanen Bilag C.

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

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

Der må foretages den nødvendige terrænregulering til sikring af beskyttet sø på ejendommene matr.nr. 7az og matr.nr. 7am Iselinge Hovedgård, Vordingborg Jorder.

Der må foretages den nødvendige terrænregulering op til maksimalt 4,5 meter til etablering af støjvold som beskrevet i Kortbilag 5 Støjvold.

§ 16 Beplantning

Al beplantning skal være hjemmehørende og egnskarakteristisk - se Bilag B - planter.

Mod den eksisterende bebyggelse og mod det åbne land skal der etableres og vedligeholdes levende hegn på minimum 1,5 meters højde.

Støjvold mod Københavnsvej skal beplantes med græseng med blomster og lave / krybende buske.

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 skal placeres 30 cm inde på grunden.

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. Hegnet må maksimalt være 1,5 meter højt. Der må opsættes to hegn for hver bolig med fem meters mellemrum, og hegnet må maksimalt være fem meter fra bygningen - se tegningen i redegørelsen.

§ 17 Grundejerforening

Inden for lokalplanområdet skal der oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet. Såfremt der kun er én ejer i området skal der ikke oprettes grundejerforening. Vordingborg Kommune og Vordingborg Forsyning har ikke pligt til at være medlem.

Grundejerforeningen skal oprettes før området udstykkes yderligere. Grundejerforeningerne skal tage skøde på friarealer samt private fællesveje og -stier.

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.

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Vordingborg Kommune.

Senest før den første grund bliver udstykket, skal der være tinglyst vedtægter for Grundejerforeningen.

§ 18 Forudsætninger for ibrugtagning

Før byggemodning igangsættes i området skal museerne.dk Vordingborg kontaktes for eventuelle udgravninger i arkæologiske interesseområder.

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".

Ny bebyggelse/området må ikke tages i brug før

- beplantningerne som nævnt i § XX.X er etableret
- der er sikret kontrolleret afledning af regnvand ved skybrudshændelser
- der er sikret afledning af regnvand, enten til nedsivning eller til områdets regnvandsbassiner
- bebyggelsen er tilsluttet kloak, vand og el
- bebyggelsen er tilsluttet fjernvarme - se redegørelsen
- der er etableret fælles opholdsarealer, veje, stier og parkeringspladser, som nævnt i §§ XX
- den i § X nævnte støjskærm/støjvold er etableret

§ 19 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ikke nogen servitutter i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

§ 20 Ophævelse af lokalplaner

Lokalplan E-9.1 for Erhvervsområde og ungdomsboliger nord for TV 2 øst området i Vordingborg ophæves for et område svarende til nærværende lokalplan - B 17.16.01 Boliger på Kildemarksvej i Vordingborg.

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

Formål

Nærværende lokalplan Boligområde på Kildemarksvej i Vordingborg fastlægger bestemmelser for boligbebyggelse, parkering og friarealer for et mindre område i Vordingborgs byrand. Lokalplanen udarbejdes for at sikre at området udvikles til tæt / lav boliger eller åben / lav med friarealer.

Beliggenheden giver mulighed for mindre boliger i byens rand, men stadig inden for byens arealer og har en positiv effekt på de forskellige muligheder for at bo og leve i Vordingborg. De boliger, der ønskes opført i området er mindre boliger, hvilket betyder flere boliger på arealet, og det er godt for den grønne tankegang, og bidrager til en mere bæredygtig adfærd og livsstil, som er en vigtig målsætning for Vordingborg Kommune.

Beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 7al Iseliingen Hovedgård, Vordingborg Jorder. Området udgør et samlet areal på 16.893 m². Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige ende af Vordingborg by, og som nærmeste nabo til Vordingborg Kasernes arealer. Skole, uddannelsesinstitutioner, idrætsanlæg og et større grønt område er tæt på området. Kultur, byliv, kyster og havnemiljø ligger inden for cykelafstand. Området er p.t. ubebygget.

Omgivelser

Lokalplanområdet er omgivet af etageejendomme med boliger, større boligområder med tæt / lav og åben / lav boliger, et grønt område og kasernens øvelsesområde. Området er placeret ud til Købehavnsvej, hvor der er en del trafik.

Infrastruktur

Området skal fortsat vejbetjenes fra Kildemarksvej, og eventuelt af interne veje og stier.

Offentlig transport

Busruter til Stege, Præstø, Vordingborg bymidte og Vordingborg station kører på Københavnsvej, hvor der også er stoppesteder på begge sider af vejen. Stoppestedet for busruter der kører mod Vordingborg bymidte / station ligger tæt på hjørnet af Københavnsvej og Kildemarksvej, og stoppested for busruter ud af Vordingborg mod Stege og Præstø ligger på den modsatte side af Københavnsvej ved DGI området.

LOKALPLANENS INDHOLD

Det er lokalplanens formål at området anvendes til boligformål, og at området indgår i den målsætning der er nødvendig for at skabe flere boliger i Vordingborg by. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der muliggør opførelse af enten tæt / lav boliger eller åben / lav boliger. Åben / lav boliger betyder en bolig til en familie på hver matrikel, der ikke er sammenbygget med andre boliger. Tæt / lav boliger betyder flere boliger i samme bygning - altså boliger, der er sammenbygget som dobbelthuse eller stænger med rækkehuse. Lokalplanen fastsætter rammer for bebyggelsens beliggenhed, anvendelse og ydre fremtræden. Lokalplanen fastlægger endvidere rammer for anvendelsen af området med arealer til interne veje, parkeringsanlæg, stier, fælles friarealer og anlæg til forsinkelse af regnvand.

Anvendelse

Lokalplanområdet må udelukkende anvendes til boligformål - tæt / lav og åben / lav (1110 og 1120).

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 inklusive 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.

Tekniske anlæg

Alle ledninger skal graves ned, og der må ikke etableres luftledninger. Der må ikke opsættes udvendige antenneanlæg.

Veje, stier og vendeplads

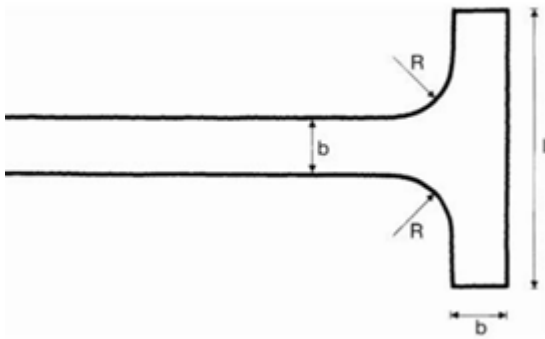
Området vejbetjenes fra Kildemarksvej. Nye overkørsler til Kildemarksvej skal godkendes af Vordingborg Kommune som vejmyndighed. Af hensyn til oversigtsforholdene må der ikke inden for 2 meter fra vejskel til til adgangsveje og interne veje bygges, plantes eller etableres noget, der er højere end 0,90 meter.

Nye veje skal anlægges, så regnvand opsamles eller forsinkes. Det kan fx være regnbede med planter, der tåler både meget vand og perioder med tørke - disse også kan etableres som hastignedsættende elementer - sænkede vejprofiler, der kan forsinker regn ved skybrud, eller andre elementer, der forsinker eller bruger regnvand. Formålet med denne bestemmelse er, at regnvandskloakken aflastes.

Der skal etableres plads til at vende for enden af hver lukket vej. Der kan etableres en vendeplads som vist nedenfor eller anden mulighed - dog med samme venderadius.

Hammerhovedvendeplads - dobbelt

Vendepladsen skal minimum have følgende mål:

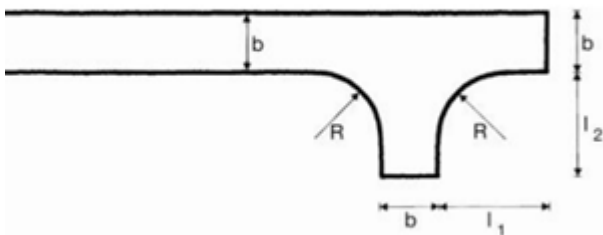


- $b = 6,0$ meter
- $R = 3,0$ meter
- $L = 17,0$ meter

Hammerhovedvendeplads - enkelt

Vendepladsen skal minimum have følgende mål:

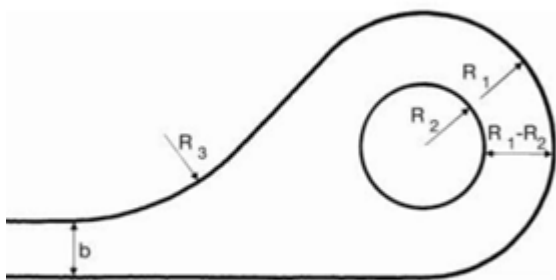
- $b = 6,0$ meter
- $R = 6,0$ meter
- $l_1 = 9,0$ meter
- $L_2 = 8,0$ meter



Cirkelformet vendeplads

Vendepladsen skal minimum have følgende mål:

- $b = 6,0$ meter
- $R_1 = 10,0$ meter
- $R_2 = 4,0$ meter (maksimum)
- $R_1 - R_2 = 6,0$ (minimum)
- $R_3 = 10,0$ meter



Parkering

Der skal etableres en bilparkeringsplads pr. bolig. Der skal etableres 0,5 cykelparkeringsplads pr. bolig. Parkering kan etableres som samlede parkeringsarealer eller som parkering til den enkelte bolig / på den enkelte matrikel. Cykelparkering skal give mulighed for at parkere cykler i tørvejr og tyverisikret.

Ladestandere

Alle parkeringspladser skal forberedes til at der senere kan opsættes ladestandere til biler. Der skal etableres en ladestander pr. 10 parkeringspladser i forbindelse med byggeri i området. Ladestanderne skal leve op til kravene i den til enhver tid gældende bekendtgørelse om ladestandere. Der skal etableres minimum fire ladestandere til elcykler i forbindelse med etableret cykelparkering.

Belysning

Belysning på interne veje, stier og parkeringsarealer skal etableres på master eller pullerter med en maksimal lyspunkthøjde på 1 meter. For al belysning i området skal lyskilden være nedadrettet og med stor spredning for at sikre et jævnt og ikke for kraftigt lys. Ved alle typer lys skal der anvendes lyskilder i varmhvide nuancer på maksimalt 3.000 kelvin.

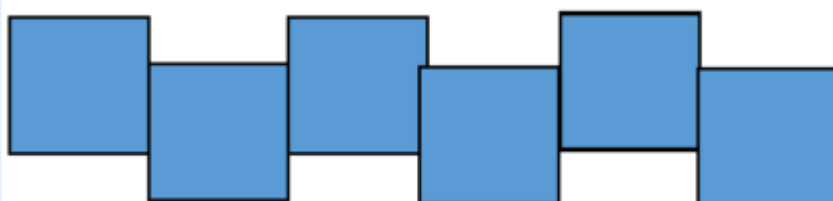
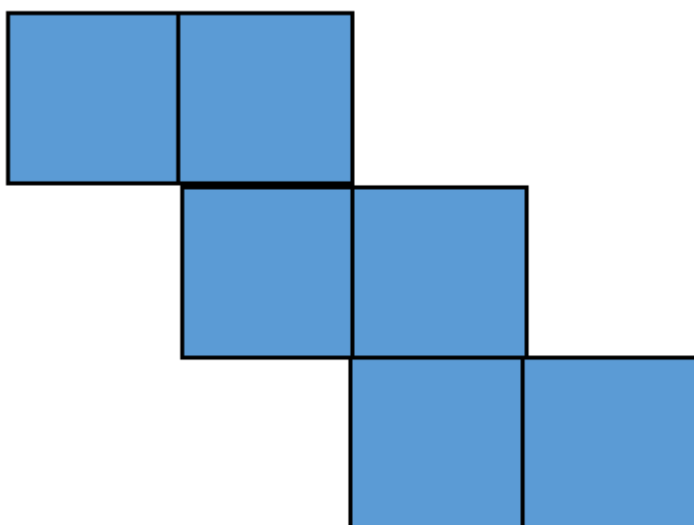
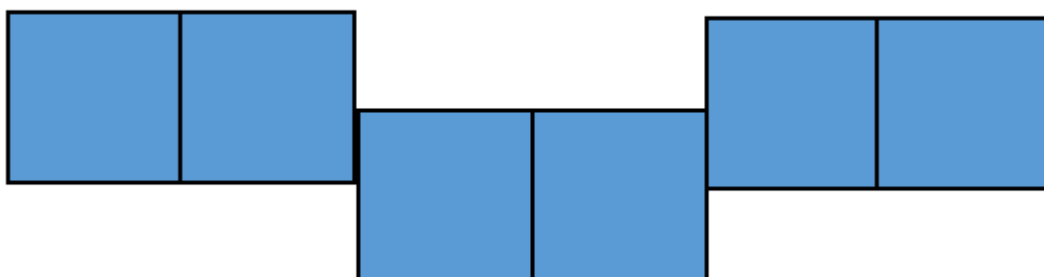
Alt lys skal udføres med nedadvendt lyskegle, som vist her:



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

Bebyggelsens beliggenhed

Tæt / lav boligbebyggelse kan opføres som dobbelthuse eller bygninger med mere end 2 boliger - dog maksimalt 6 boliger i hver bygning. Bygninger skal placeres i princippet som vist på Kortbilag C - Illustrationer. Hvis der opføres bygninger med mere end 5 boliger i hver skal boligerne forskydes ensartet som vist nedenfor:



Bebyggelsens omfang

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

Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt være 6,5 meter høj, og der må maksimalt bygges i en etager. Højde og etageantal er fastsat ud fra muligheden for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænsekriterier for støj fra veje - i dette tilfælde Københavnsvej.

Inden for området kan der bygges mindre bygninger som garage, carport, drivhus, haveskur, eller lignende.

Bebyggelsens ydre fremtræden

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

Der må ikke anvendes zink, kobber og andre metaller til bygningernes facader, tage, tagrender og andre bygningsdele. Bestemmelsen er begrundet i beskyttelse af grundvandet, idet metaller kan overføre forurenende partikler til grundvandet og dermed til drikkevandet.

Facader skal udføres i teglsten som viste eksempler:

Eksempler fra Egernsund:



EW2424 - Mocca Nova

En blødstrøgen teglsten i dybe, brunviolette nuancer med naturligt farvespil og mørk base. Stenen tilfører facaden et eksklusivt og moderne udtryk med stor stoflighed og variation i overfladen. Særligt velegnet til projekter, hvor der ønskes karakter og dybde i facaden.



EW2517 - Sputnik

En lys, sandgul teglsten med dæmpede nuancer og klassisk blødstrøget overflade. Farvespillet er varmt og harmonisk og skaber et venligt og imødekommende facadeudtryk. Stenen fungerer godt i både traditionelle og nutidige arkitekturer.



EW2207 - Rød

En klassisk rød blødstrøgen sten med varme, mættede nuancer og let farvespil. Stenen har et tidløst udtryk og giver facaden en solid og autentisk karakter. En velkendt tegltype, der understreger materialets ægthed og robusthed.

Eksempler fra Randers Tegl:



RT 531 – Unika Colosseum

En dyb, brunviolet teglsten med varme nuancer og et levende farvespil. Stenen har et eksklusivt og markant udtryk, der tilfører facaderne tyngde og karakter. Fugerne er holdt lyse for at fremhæve mønstret og give facaden et harmonisk og rytmisk udtryk.



RT 103 – Bologna

En lys sandgul blødsrøgen tegl med afdæmpet farvespil og klassisk karakter. Stenen giver et imødekommende og lyst udtryk med en venlig stemning, der egner sig godt til både traditionelle og moderne byggerier. Lys fuger fremhæver det rolige formsprog.



RT 307 – Classica Rød

En klassisk rød teglsten i varme, mættede nuancer med et let farvespil. Stenen skaber et tidløst og autentisk udtryk, der understreger en stærk materialekarakter og god stoflighed i murværket. Lys fuger anvendes for at understøtte teglens varme glød og rytme.

Teglsten er fx mursten produceret af tegl eller teglskaller, som er plader produceret af tegl.

Mindre bygninger som garage, carport, havekur, eller lignende kan udføres i samme materialer som hovedhuset eller i behandlet træ. Træet skal fremstå i farver inden for farveskalaen i Bilag A - farver og eksempler på teglsten eller i træets naturlige farve. Alle småbygninger inden for den enkelte matrikel skal fremstå i samme materialer.

Tage kan udføres med hel- eller halvvalm eller uden valm.



Tage skal udføres som symmetrisk sadeltag i sorte eller grå farver med en hældning på 20 - 30 grader. Sorte tage skal fremstå i teglsten, og grå tage skal fremstå i naturskifer. Der må ikke anvendes cementtagsten. Garage, carport, havekur, eller lignende skal udføres med samme taghældning som hovedhuset eller med fladt tag dog med en minimum hældning på 5 grader. Alle småbygninger inden for den enkelte matrikel skal fremstå med ens taghældning.

Der er kun tilladt at opsætte almindelig færdselsskiltning i området. Almindelig færdselsskiltning betyder, at der må opsættes skilte med vejnavne, skilte med husnumre og henvisningsskilte til byer og virksomheder, som overholder færdselslovens skiltedesign.

Ubebyggede arealer

Alle arealer, som ikke anvendes til bygninger, veje, stier, terrasser og gårdrum skal anlægges og vedligeholdes som have. Det fælles friareal skal etableres med en beplantning, der kan bidrage til biodiversiteten.

Der skal etableres fælles udendørs friarealer på minimum 20% af etagearealet til boliger. Det kan etableres som større fælles arealer og mindre områder med legeplads, anlæg til regnvandsforsinkelse, fælles drivhus og andre lignende anvendelser. Private udearealer, herunder haver og terrasser, indgår ikke i de fælles udendørs friarealer.

Befæstelse og regnvandstilbageholdelse

Klimaplanens vision er at holde regnvand på egen grund. Når man bygger på en grund bliver der etableret forskellige slags belægning, som ikke var det før. Hvis man fx bygger på en bar mark har regnvand uhindret kunne bruges af beplantningen, og også langsomt sive ned i jorden. Når der så bygges boliger - som i dette tilfælde - vil der være nogle arealer, hvor regnvandet hverken skal bruges af planter eller kan sive ned i jorden. Det er fx der hvor bygningerne står, der hvor der lavet veje og parkeringspladser, og der hvor der med andre formål lægges fast belægning. Fast belægning er bygninger, asfalt, fliser, græsarmering, grus. Hver af disse belægninger lukker mere eller mindre for regnvandets m

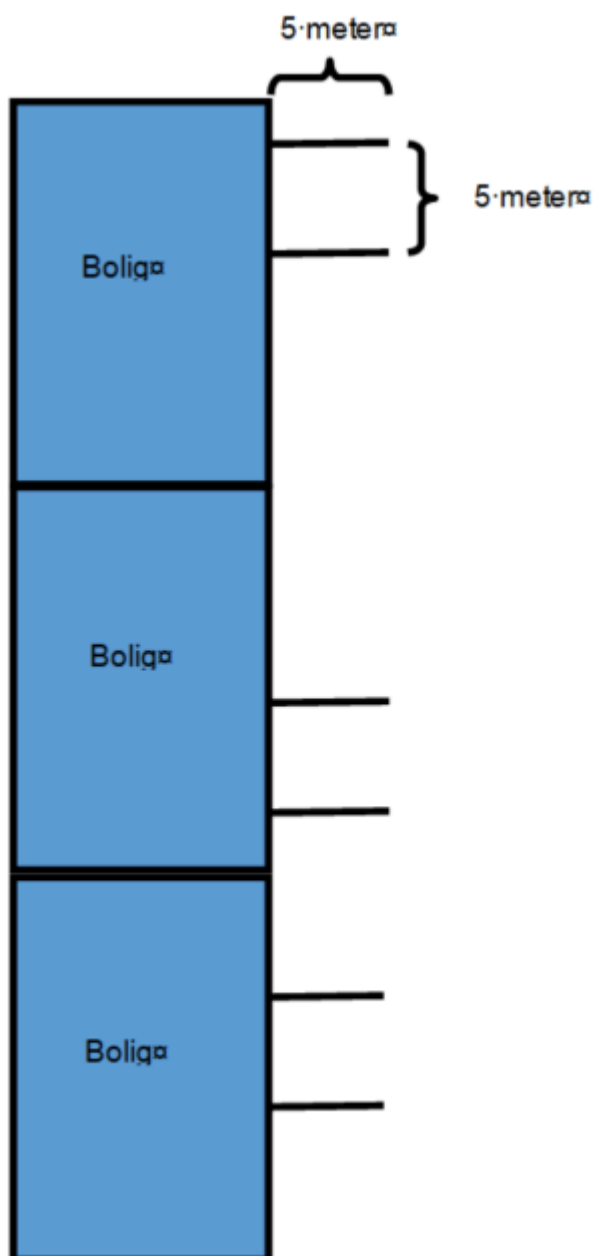
Beplantning

Al beplantning skal være hjemmehørende og egnskarakteristisk. Se Bilag B - Planter.

På det grønne område kan der etableres en lille legeplads med sikkerhedsgodkendt udstyr.

Støjvolden skal beplantes med græseng med blomster og lave / krybende buske.

Hegning skal være levende hegn, der maksimalt må have en højde af 1,5 meter. Der kan etableres hegn rundt om eller som adskillelse mellem de private terrasser. Disse hegn kan være levende hegn eller hegn af naturlige materialer. Disse hegn skal placeres vinkelret på og fastgøres til en beboelsesbygning. De må maksimalt være 1,5 meter høje, og terrasserne må maksimalt have et samlet areal på 5 meter gange 5 meter placeret med den lange side langs huset. Se tegning nedenfor, der viser muligheder for hegnets placering og terrassens længde og bredde.



Terrænregulering

Der må ikke foretages terrænregulering i lokalplanområdet udover nedenstående undtagelser. I alle tilfælde skal terrænregulering holdes 2,5 meter fra nabo- og vejskel.

- Der må terrænreguleres plus / minus 0,5 meter i forbindelse med byggeri. Der fastsættes en niveauplan i forbindelse med byggesagbehandling med udgangspunkt i de eksisterende koter, som fremgår af Kortbilag 3 - Koter. Et niveauplan fastsættes i forbindelse med byggesagsbehandling for ny bebyggelse.
- Der må foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med etablering af anlæg til regnvandsforsinkelse - fx til udgravning af et bassin eller en grøft.

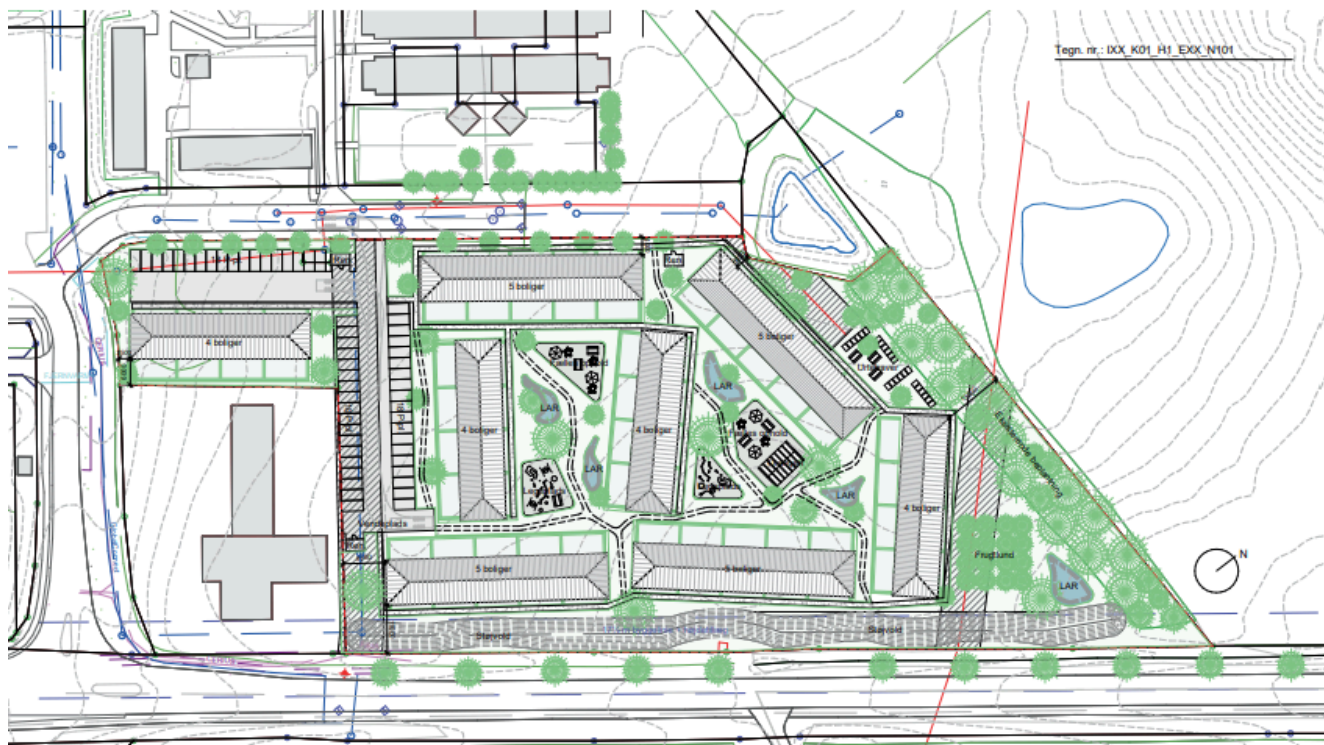
- Der må foretages terrænregulering på plus / minus 1 meter i forbindelse med anlæg af veje - også interne veje.
- Der må foretages den nødvendige terrænregulering til sikring af beskyttet sø på ejendommen matr.nr. 7az og matr.nr. 7am Iselinge Hovedgård, Vordingborg Jorder.
- Der må foretages den nødvendige terrænregulering til etablering af støjvold som beskrevet i Kortbilag 5 - Støjvold. Den nødvendige højde på støjvolden er beregnet til mellem 2,3 meter og 3,5 meter over eksisterende terræn i henhold til Kortbilag 3 - koter. Der må foretages terrænregulering på maksimalt 4.5 meter til etablering af volden.

Ved etablering af vandveje og regnvandsbassiner kan der foretages terrænregulering efter behov.

Forsinkelsesbassiner må maksimalt have en hældning på 1:5

og vandveje / kanaler må maksimalt have en hældning på 1:2.

Støjvolden skal udformes som et landskabselement som vist på nedenstående illustrationer.



Grundejerforening

Såfremt boligerne opføres eller senere ændres til ejerboliger skal der oprettes en grundejerforening. Det gælder også, hvis en del af boligerne opføres eller ændres til ejerboliger. Alle der ejer en ejendom i området har pligt til at være medlem af grundejerforeningen. Hvis hele området ejes af én ejer skal der ikke oprettes grundejerforening.

Vordingborg Kommune og Vordingborg Forsyning har ikke pligt til at være medlem af grundejerforeningen. Grundejerforeningen skal oprettes inden den første bolig sælges som ejerbolig. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Vordingborg Kommune. Grundejerforeningen skal stå som ejer af friarealer,

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

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

Forudsætninger for ibrugtagning

Før byggemodning igangsættes skal Vordingborg Kommune godkende byggemodningsprojekt. Et byggemodningsprojekt indeholder placering og beskrivelse af bygninger, bygningers grundareal, etager og etageareal, veje, stier, parkeringsarealer med angivelse af antal parkeringspladser, udhuse, affaldshåndtering, regnvandshåndtering.

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentlige forsyning før ibrugtagning. De offentlige forsyninger er vand, kloak og el. Hvis byggeriets varmekilde bliver fjernvarme, skal denne være tilsluttet inden der gives ibrugtagningstilladelse.

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

KOMMUNEPLANLÆGNING

Kommuneplan 2022-2034

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen for området. Lokalplanområdet er udlagt som erhvervsareal, og der udarbejdes kommuneplantillæg nr. 46 samtidig med nærværende lokalplan, som udlægger lokalplanområdet til boligformål i overensstemmelse med indholdet i nærværende lokalplan.

Eksisterende lokalplan

Området er omfattet af lokalplan E-9.1 Erhvervsområde og ungdomsboliger nord for TV2-Øst området i Vordingborg. Lokalplan aflyses ?? med vedtagelse af nærværende lokalplan.

ANDRE PLANER

Spildevandsplan

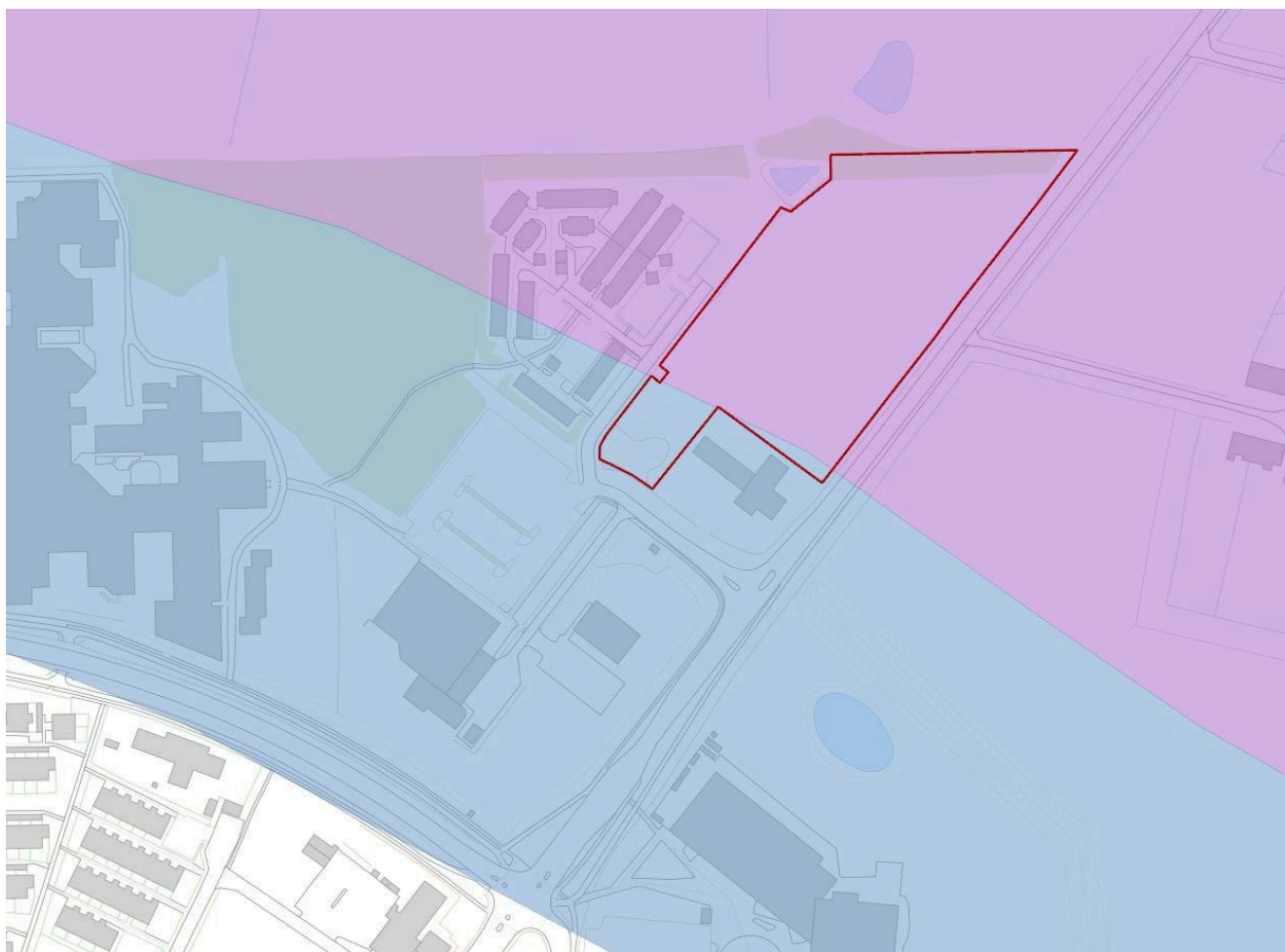
Området er i gældende Spildevandsplan registreret som separat kloakeret, og placeret i spildevandsopland 101-03.7



I henhold til gældende spildevandsplan, må der afledes tag- og overfladevand fra 50 % af lokalplanområdets areal til Vordingborg Spildevand A/S's regnvandsledning. Såfremt det bliver nødvendigt at aflede tag- og overfladevand fra mere end 50% af lokalplanområdet, skal dette nedrosles eller nedsives. Ansøger skal ansøge om tilslutningstilladelse hos Vordingborg Kommune.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med grundvandsinteresser (OD) og særlige drikkevandsinteresser (OSD). Anvendelsen af lokalplanområdet vurderes til ikke at være grundvandstruende.



Affald

Området er omfattet af Vordingborg Kommunes affaldsregulativer. Affaldet skal sorteres efter de gældende kriterier og der skal bruges gældende samme piktogrammer.

Dræn

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til landbrugsjord. Det må derfor antages, at arealet kan være drænet. Vordingborg Kommune kender ikke til placeringen af eventuelle dræn.

Af hensyn til den fremtidige vedligeholdelse af dræn er det uhensigtsmæssigt at placere bygninger og andre faste installationer ovenpå dræn. Vi anbefaler at man undersøger arealet inden byggeriet påbegyndes.

Klimaplan

Vordingborg Kommunes Klimaplanes målsætning er klimatilpasning - i dette tilfælde kan enkle løsninger give meget klimatilpasning, og forberede et område på fremtidens klimaudfordringer. 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. overfladevand kan indgå som – fx en af nedenstående løsninger:

- etablering af regnvandsbassiner, søer, damme
- render og grøfter

- omdannelse af parkeringspladser til midlertidig forsinkelse af regnvand
- omdannelse af grønne arealer til midlertidig forsinkelse af regnvand
- etablering af regnbede

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

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen som en del af Vordingborg by. Området kan ikke ses direkte fra kysten. Området er i dag ubebygget, og ligger i et område med både boliger og lettere erhverv. Byggeri i området vil indgå som en del af i det byggede miljø i området.

Jordforurening

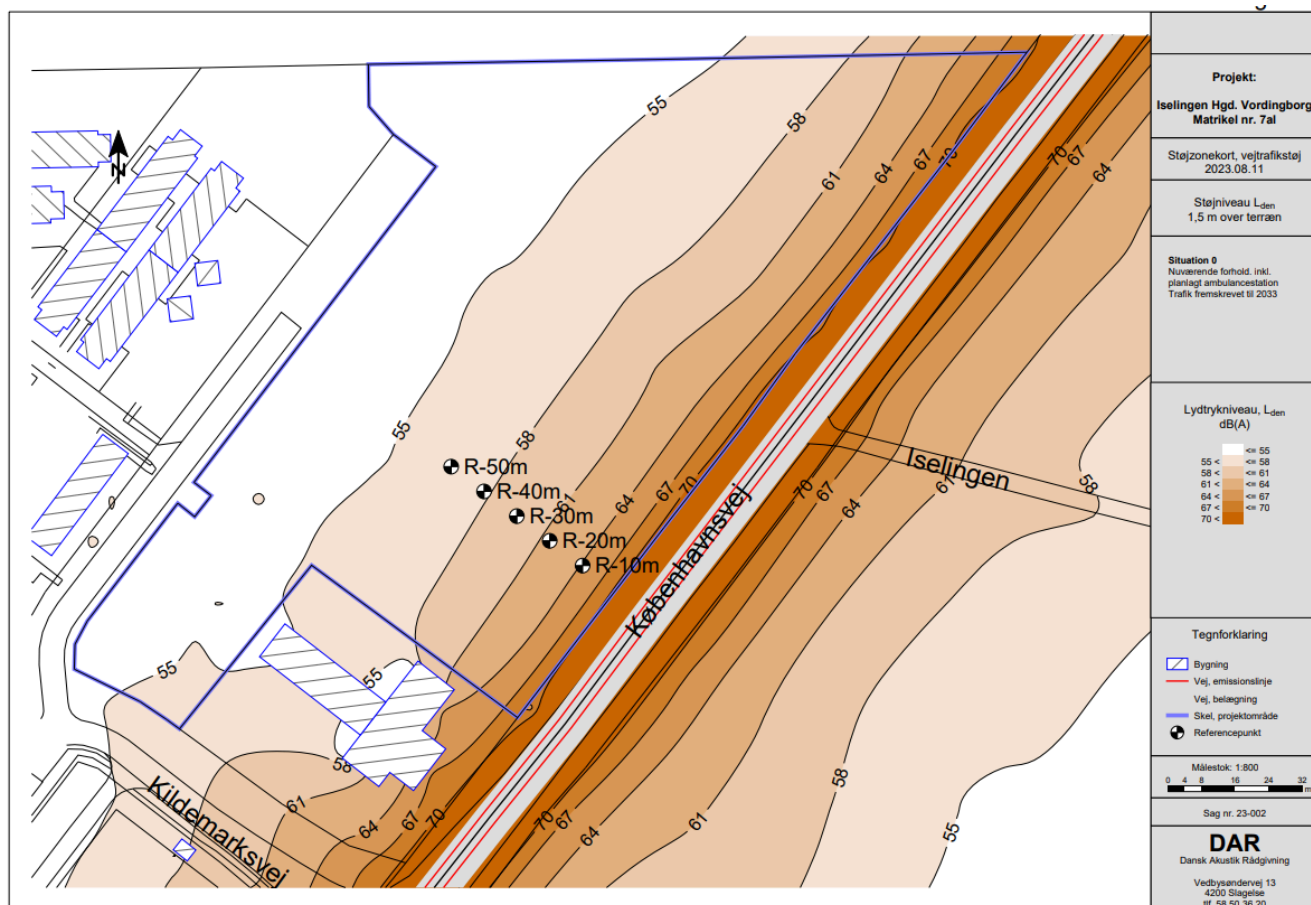
Områdeklassificering

Ifølge jordforureningslovens § 50a betragtes et område, som får status af byzone automatisk som områdeklassificeret, idet det formodes at jorden i byzoner er lettere forurenet. På grundlag af Vordingborg Kommunes vurdering af området i 2011 blev dette område undtaget fra områdeklassificeringen. Området forbliver undtaget fra områdeklassificering med denne lokalplan.

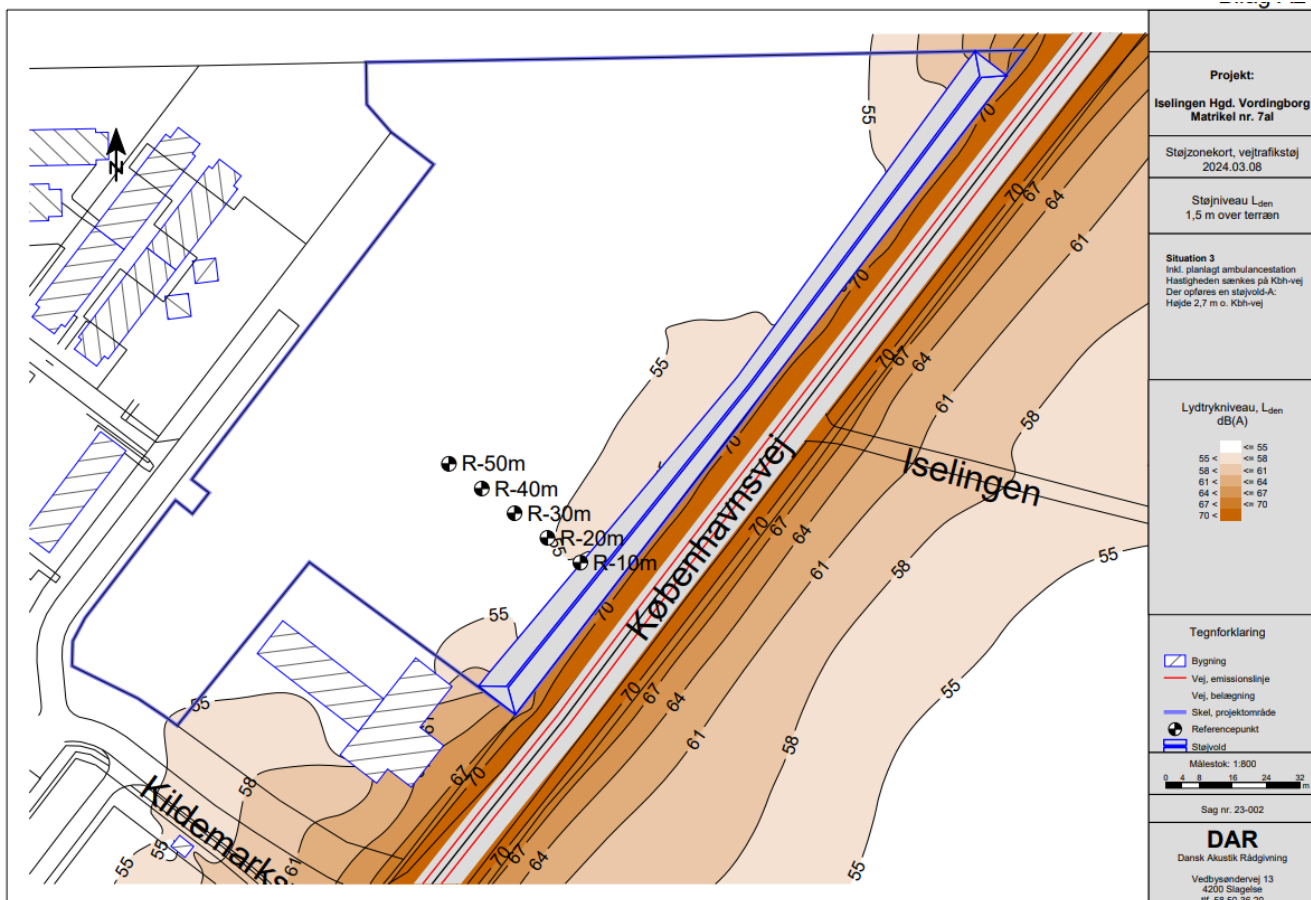
Støj

Der er i forbindelse med planprocessen for nærværende lokalplanområdet udført beregning af støj i forhold til områdets placering ud til Københavnsvej i Vordingborg. Beretningen viser at etablering af boliger i dette område forudsættes, at der opføres en støjskærm i områdets skel ud mod Københavnsvej og i dele af skel mod nord. Det er begrundet i, at støjbelastningen i dele af planlagte boligområde overskider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj for boligområder, hvis ikke der foretages støjdæmpende tiltag.

Kortbilag, der viser den beregnede støj uden etablering af støjvold:



Kortbilag, der viser den beregnede støj ved etablering af støjvold:



NATUR

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-områder er habitatområdet nr. 180 Oreby Skov som ligger ca. 6,2 km vest for lokalplanområdet og fuglebeskyttelsesområdet nr. 82 Smålandshavet nord for Lolland som ligger ca. 7,4 km sydvest for lokalplanområdet. Da der alene planlægges for et mindre område til boligformål, 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 eller tæt på lokalplanområdet.

Beskyttet natur

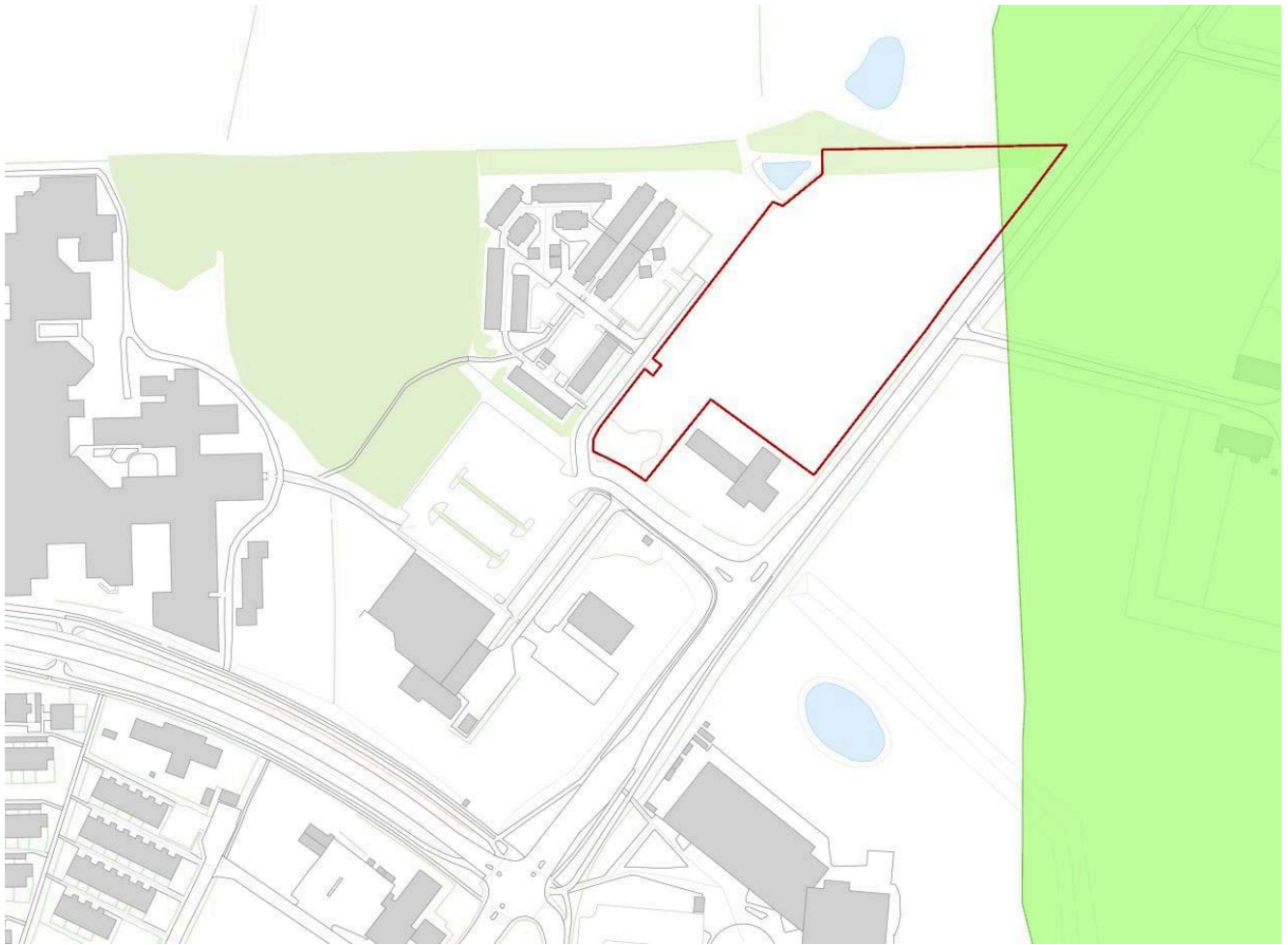
Naturbeskyttede områder (§ 3)

Der er ikke registreret beskyttet natur inden for lokalplanområdet. Uden for lokalplanområdets nordligste hjørne ligger en beskyttet sø og en beskyttet mose samt et grønt hegn. Der må ikke ændres i tilstanden af natur beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket betyder at der ikke må ændres i tilstanden af nogle af disse og anvendelsen af lokalplanområdet skal respekterer disse naturelementer.



Bygge- og beskyttelseslinjer

Det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje i forhold til en skov beliggende øst for Iselinge Gods. *I forbindelse med ansøgning om etablering af støjvold, skal der ansøges om dispensation fra skovbyggelinjen.*



LANDSKAB

Landskabet nord og øst for lokalplanområdet indeholder ambitiøst udlagte gods-hovedbygninger med tilhørende parkanlæg fra slutningen af 1700-tallet med (for den tid) storskala landbrugsarealer mod vest og bøgeskove på dramatisk kuperede arealer med bække og skovsøer mod øst. Grænsen mellem skov og ager defineres af markante skovbryn og stengærder.

Langs Københavnsvej er der vejtræer, mens der omkring Iselingen Gods' hovedbygning og nye kornlagerhaller er etableret skærmende beplantning i form af nye, 3-rækkede løvtræslæhegn.

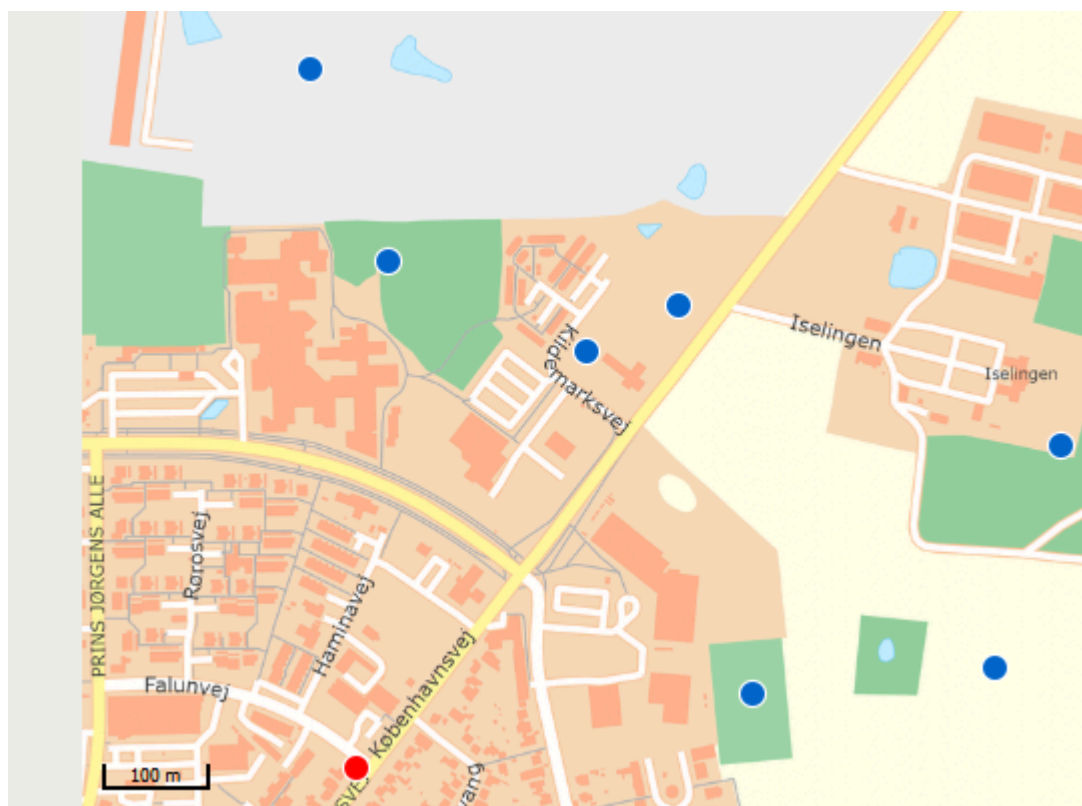
Kongevejen Københavnsvej har siden 1820 været den direkte forbindelse mellem København, Køge og Vordingborg, og hoved ankomstvej til byen forbi den smukke hovedbygning på Iselingen Gods, mens Nyraadsvej og det gamle jernbanetracé fra Kalvehavebanen 1897-1959, nu Bakkebøllestien, forbinder Vordingborg med Nyråd, Stensved og Kalvehave.

Fra at ligge "med ryggen til" Iselingskoven og åbne sig ud mod Københavnsvej og det åbne godslandskab og det militære øvelsesterræn, ligger godsets bygninger nu i takt med at byen er rykket tættere på, skærmet og indelukket bag tætte, 3-rækkede løvtræslæghegn, der bl.a. er etableret med det formål at skærme for indkig til de store nye lagerhaller op ad skoven. Den oprindelige sammenhæng mellem godsets bygninger, Københavnsvej og landskabet er dermed udvisket.

KULTURHISTORIE

Museumsloven

Området indeholder to placeringer for ikke fredede fortidsminder. Før området bebygges skal Museum Sydøstsjælland kontaktes, og der foretages arkivalisk kontrol samt om nødvendigt foretages forundersøgelser på arealet.



SERVITUTTER

Følgende lokalplaner aflyses ved vedtagelsen af nærværende lokalplan:

Lokalplan E-9.1 Erhvervsområde og ungdomsboliger nord for TV2 Øst i Vordingborg.

Der er følgende tinglyste servitutter i lokalplanområdet:

Matr. nr. 7al Iselingen, Vordingborg Jorder

Dato: 08.09.1950

Dokument om byggelinjer i forhold til Københavnsvej

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

Dato: 13.05.1964

Dokument om adgangs begrænsning i forhold til Københavnsvej.

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

Dato: 12.11.1973

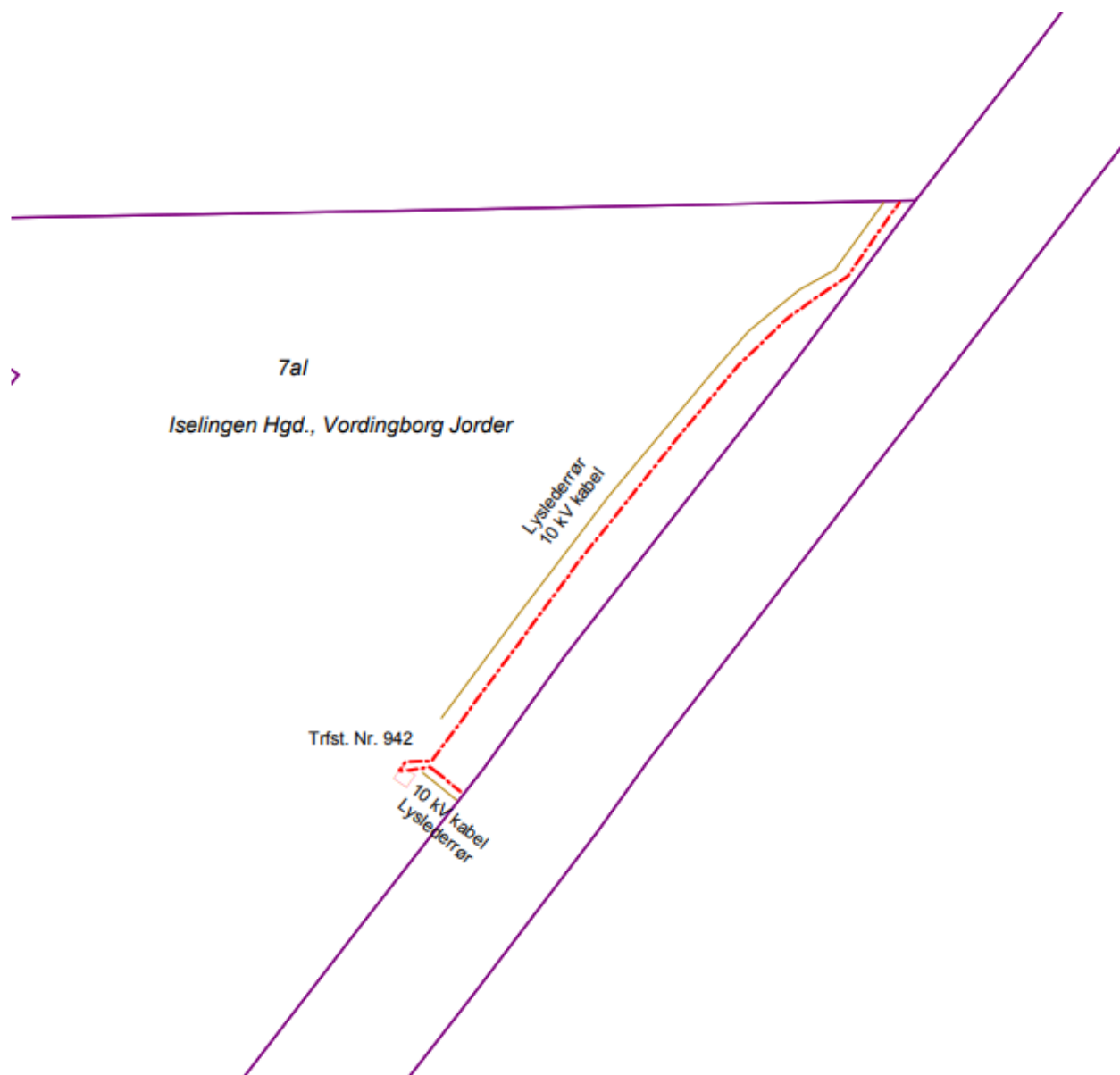
Dokument om hegn og hegnsmur.

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

Dato: 07.12.2010

Dokument om elanlæg.

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

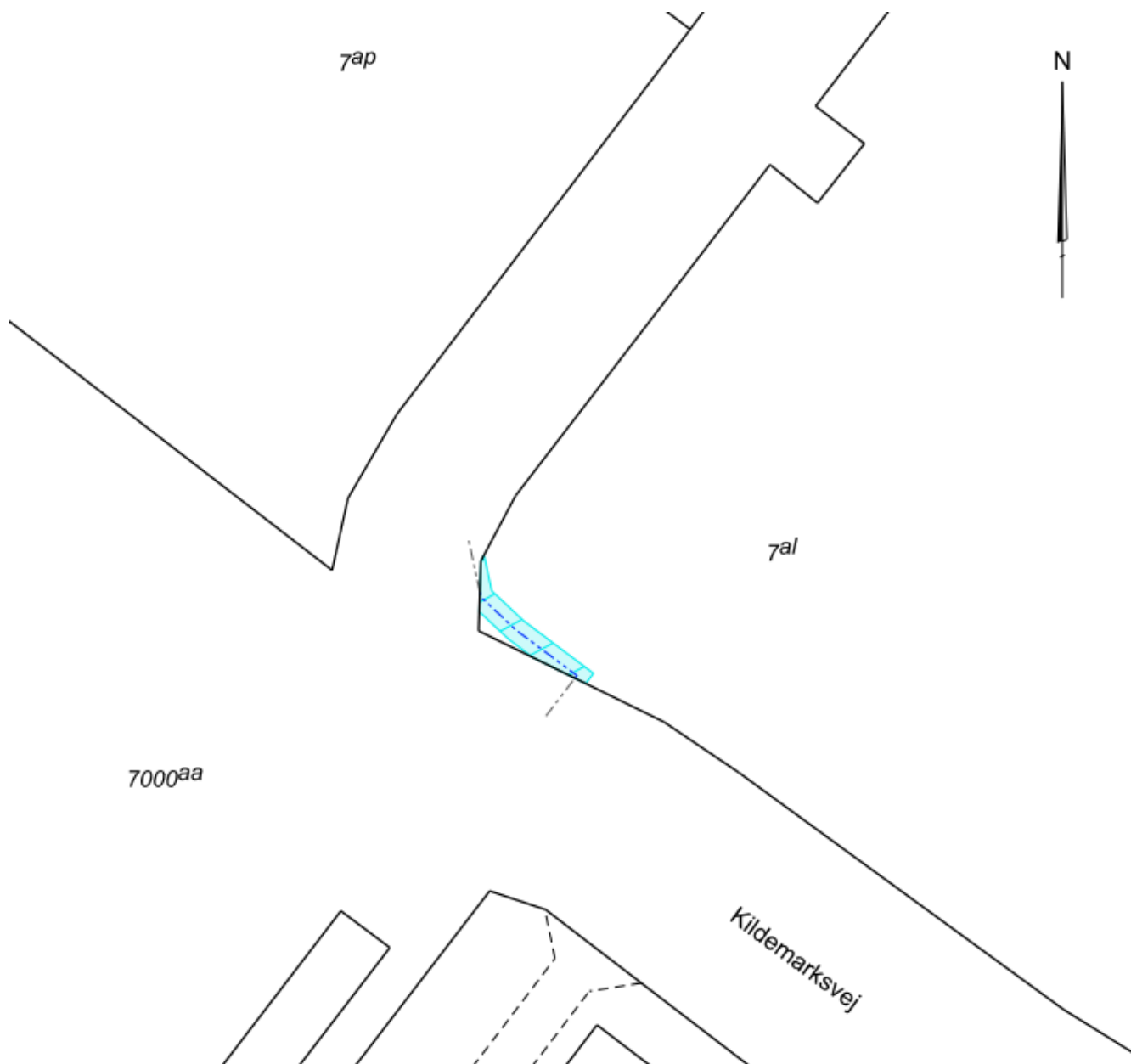


Matr. nr.: 7al
Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder

Dato: 23.02.2023

Dokument om vandledning.

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



MILJØSCREENING

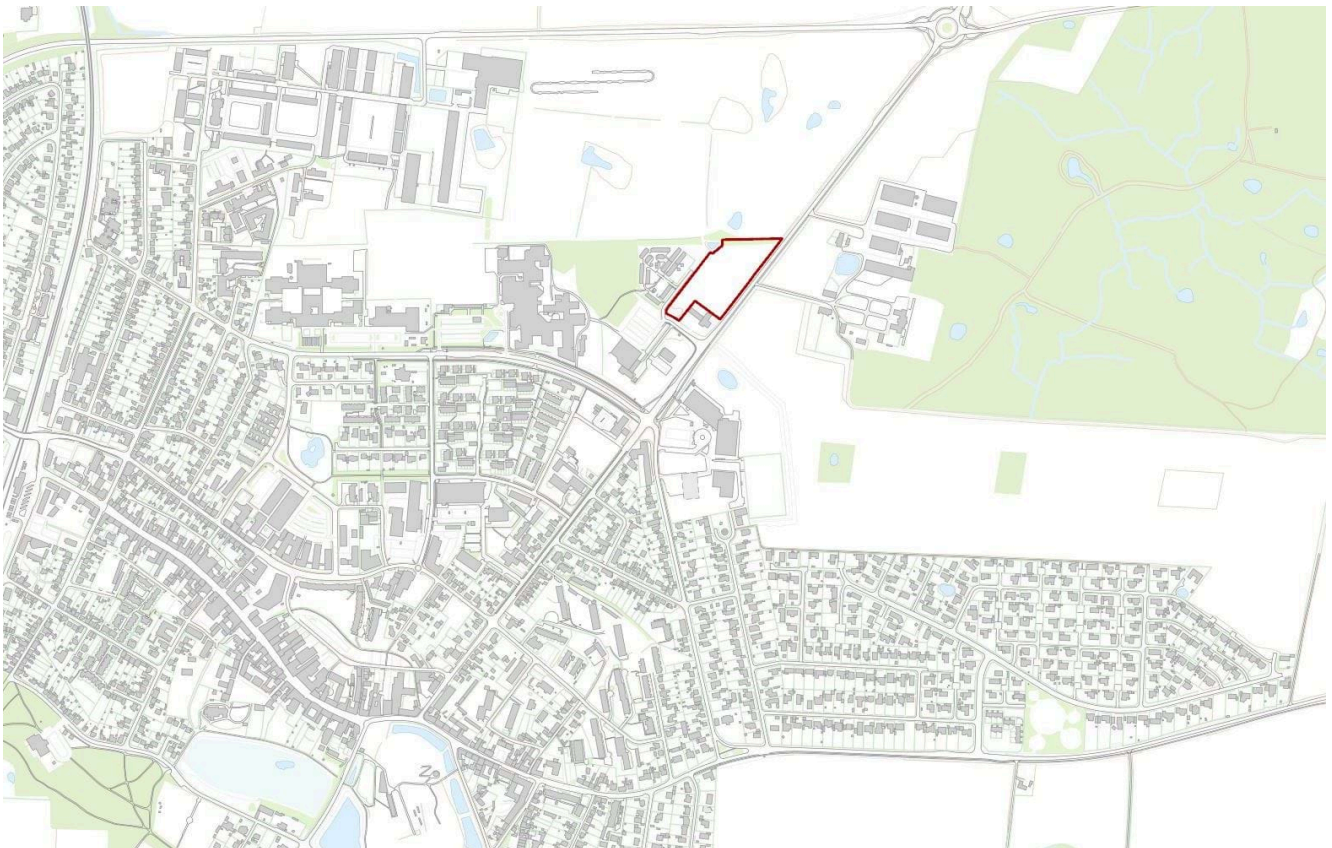
Kommuneplantillæg nr. 46 og Lokalplan B 17.16.01 Boliger ved Kildemarksvej i Vordingborg er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), og er som udgangspunkt omfattet af krav om udarbejdelse af miljøkonsekvensrapport.

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.

Nærværende lokalplan 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 samt resurse effektivitet, og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Det er ud fra screeningen vurderet at der ikke skal udarbejdes miljøkonsekvensrapport til nærværende lokalplan.





KORTBILAG

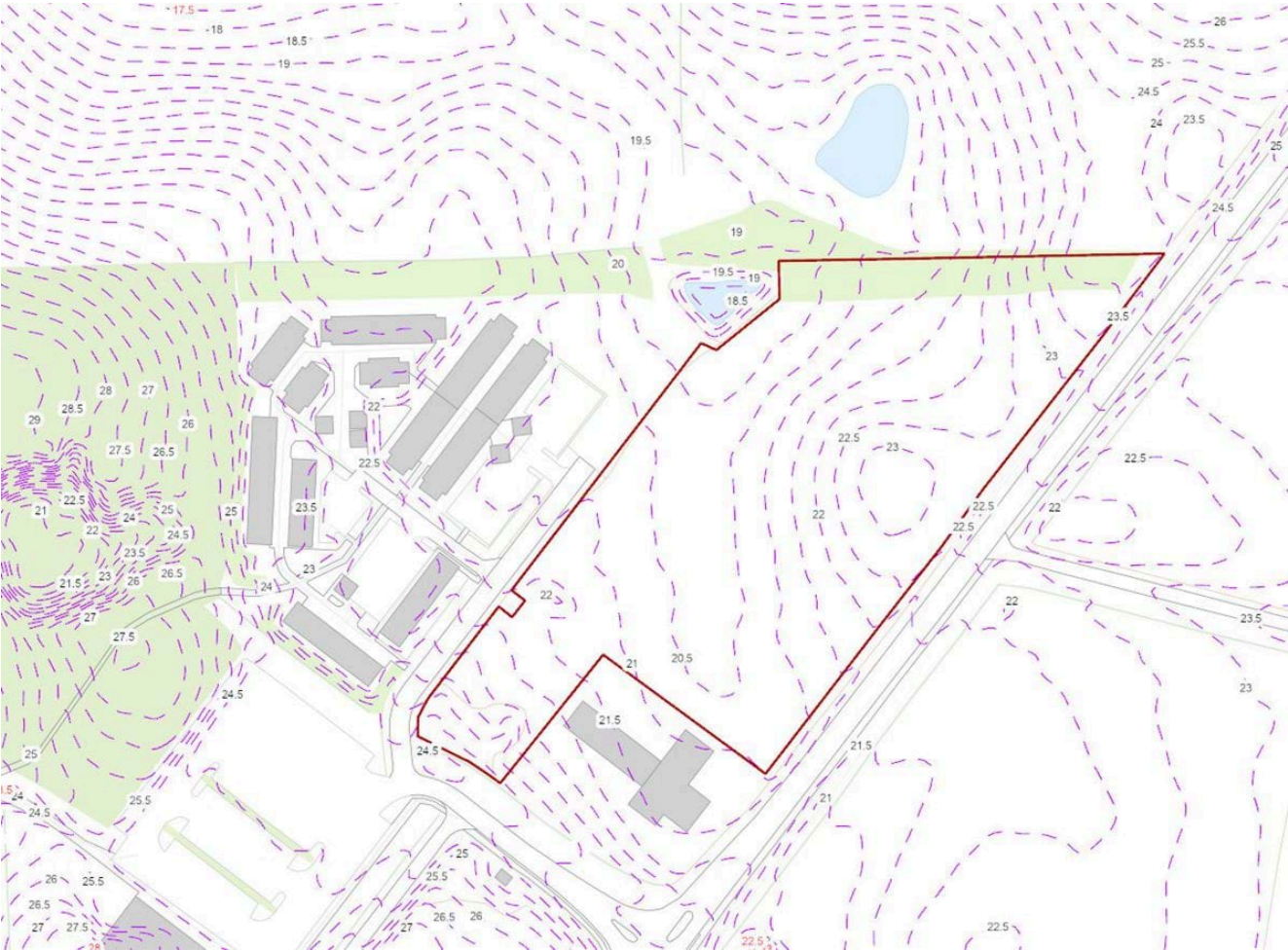
KORTBILAG 1 - LOKALPLANOMRÅDE



KORTBILAG 2 - MATRIKELKORT

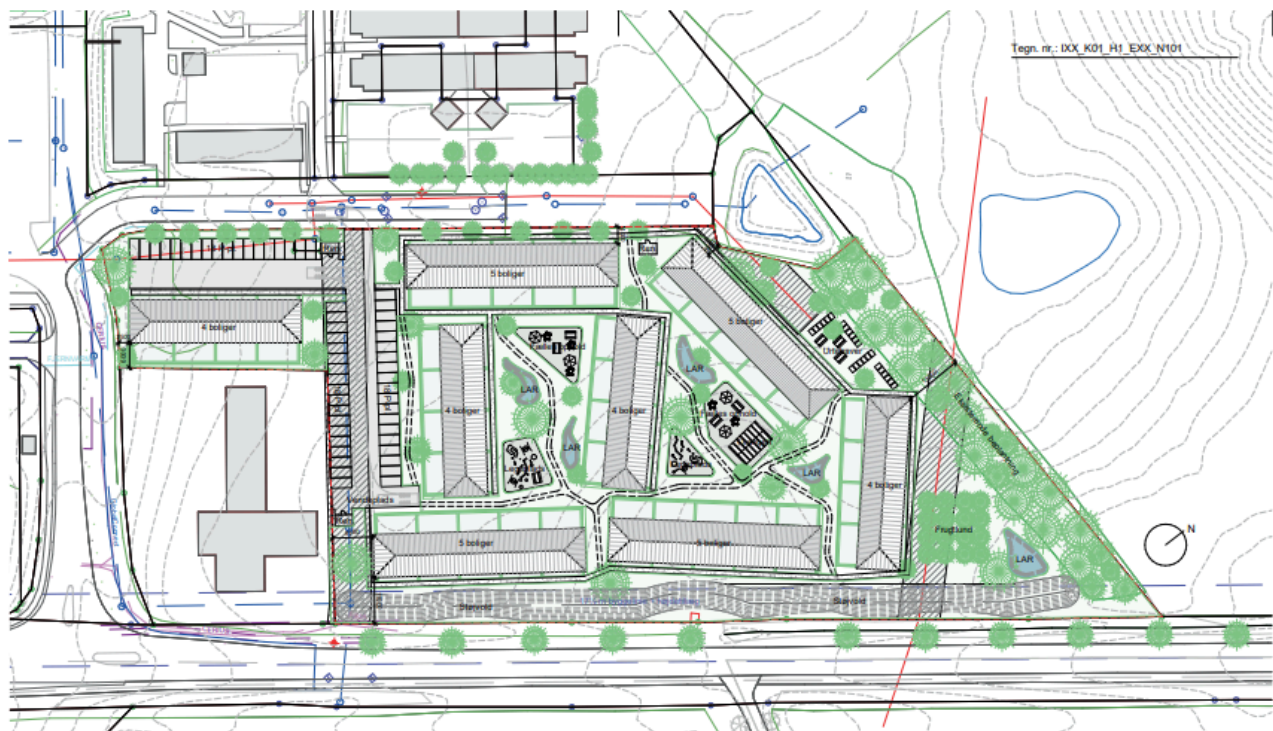


KORTBILAG 3 - KOTER



KORTBILAG 4 - STØJVOLD

Oversigtskort - Kildemarksvej



BILAG A FARVER OG EKSEMPLER PÅ TEGLSTEN



EW2424 - Mocca Nova

En blødstrogen teglsten i dybe, brunviolette nuancer med naturligt farvespil og mørk base. Stenen tilfører facaden et eksklusivt og moderne udtryk med stor stoflighed og variation i overfladen. Særligt velegnet til projekter, hvor der ønskes karakter og dybde i facaden.



EW2517 - Sputnik

En lys, sandgul teglsten med dæmpede nuancer og klassisk blødstroget overflade. Farvespillet er varmt og harmonisk og skaber et venligt og imødekommende facadeudtryk. Stenen fungerer godt i både traditionelle og nutidige arkitekturer.



EW2207 - Rød

En klassisk rød blødstrogen sten med varme, mættede nuancer og let farvespil. Stenen har et tidløst udtryk og giver facaden en solid og autentisk karakter. En velkendt tegltype, der understreger materialets ægthed og robusthed.

**RT 531 – Unika Colosseum**

En dyb, brunviolet teglsten med varme nuancer og et levende farvespil. Stenen har et eksklusivt og markant udtryk, der tilfører facaderne tyngde og karakter. Fugerne er holdt lyse for at fremhæve mønstret og give facaden et harmonisk og rytmisk udtryk.

**RT 103 – Bologna**

En lys sandgul blødsrøgen tegl med afdæmpet farvespil og klassisk karakter. Stenen giver et imødekommende og lyst udtryk med en venlig stemning, der egner sig godt til både traditionelle og moderne byggerier. Lys fuge fremhæver det rolige formsprog.

**RT 307 – Classica Rød**

En klassisk rød teglsten i varme, mættede nuancer med et let farvespil. Stenen skaber et tidløst og autentisk udtryk, der understreger en stærk materialekarakter og god stoflighed i murværket. Lys fuge anvendes for at understøtte teglens varme glød og rytme.

BILAG B 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 *Viburnum opulus*
- Rød Kornel *Cornus sanguinea* (S)
- Slåen *Prunus spinosa*
- Vrietorn/Korsved *Rhamnus cathartica* (S)

Store buske/små træer

- Almindelig Hvidtjørn *Crataegus laevigata*
- Almindelig Hæg/Majtræ *Prunus padus*
- Almindelig Røn *Sorbus aucuparia*
- Engriflet Hvidtjørn *Crataegus monogyna*
- Fugle-Kirsebær *Prunus avium* (S)
- Hassel *Corylus avellana*
- Navr *Acer campestre* (S)
- Selje-Pil *Salix caprea*
- Vild Æble *Malus sylvestris*

Træer

- Ask *Fraxinus excelsior*
- Avnbøg *Carpinus betulus* (S)
- Bøg *Fagus sylvatica*
- Rød-El *Alnus glutinosa*
- Skov-Elm/Storbladet Elm (X) *Ulmus glabra*
- Skærm-Elm (X) *Ulmus laevis* (S)

- Småbladet Elm (X) *Ulmus 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 plantemateriale (= danske provenienser). Hvis det er muligt så benyt det lokale plantemateriale.

Planter til vild med vilje / græseng med blomster

Stauder

- Følfod
- Løgkarse
- Vinterkarse
- Engkarse
- Krybende læbeløs
- Hvid okseøj
- Purløg
- Storkenæm sp
- Tjærenellike
- kællingetand
- Ranunkel
- Kærtidsel
- Viol / hundevi
- Smalbladet timian
- Blåhat
- Lægeoksetunge
- Slangehoved
- Stor knopurt
- Almindelig knopurt

- Djævelsbid
- Hvid stenurt
- Kongepen
- Bakke nellike
- Due skabiose
- Merian
- Røllike
- Sankthansurt
- Høstborst
- Fingerbøl
- Gyldenris almindelig
- Katost
- Klokkeblomster / liden klokke
- Kulsukker
- Lungeurt
- Kodriver
- Mynte
- Dagpragtstjerne
- Aftenpragtstjerne

Planter til vild med vilje / græseng med blomster

Vedplanter

- Seljepil /pil
- Brombær
- Hindbær
- Hyld
- Kvalkved
- Slåen
- Mirabel
- Vedbend
- Hæg almindelig

- Røn
- Tjørn
- Hunderose
- Kaprifolium

Løgplanter

- Krokus
- Skilla
- Erantis
- Pinse- og påskeliljer

BILAG C1 - ILLUSTRATIONER



BILAG C2 - ILLUSTRATIONER



BILAG C3 - ILLUSTRATIONER



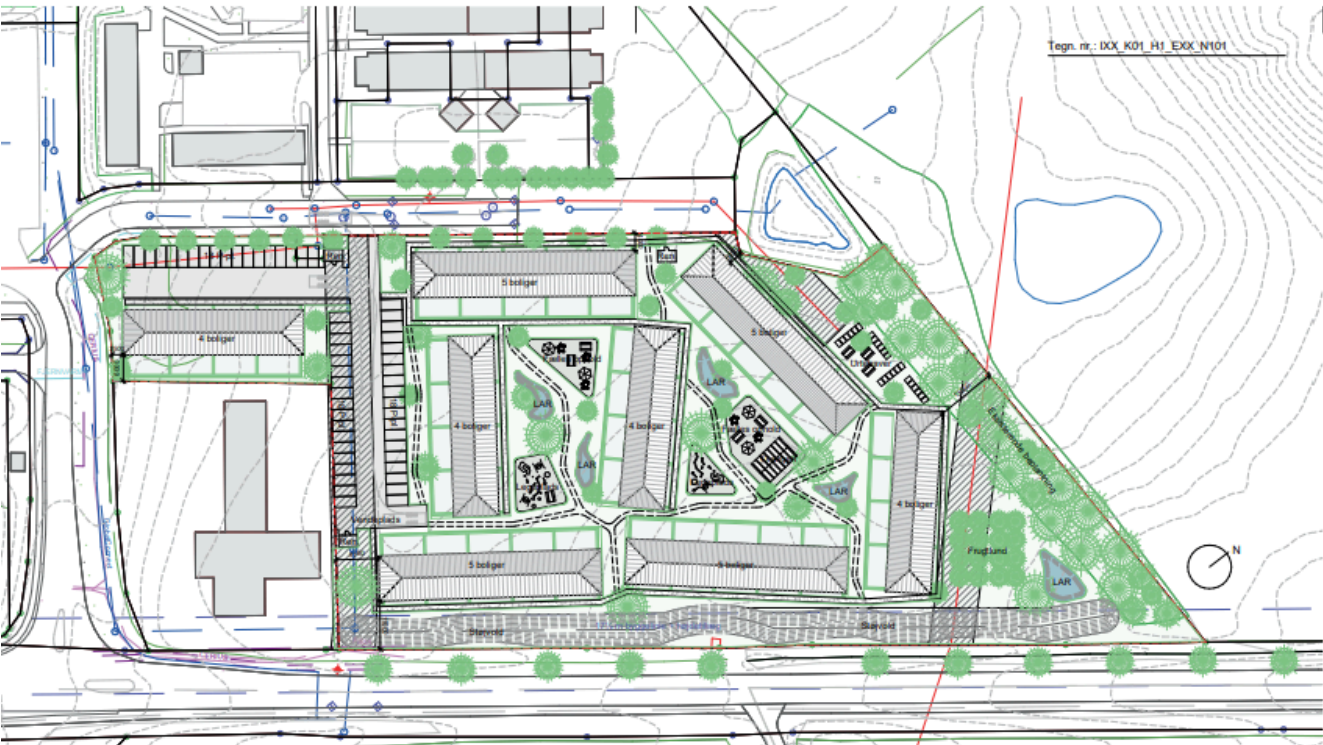
BILAG C4 - ILLUSTRATIONER



BILAG C5 - ILLUSTRATIONER



BILAG C6 - ILLUSTRATIONER



TILLÆG