

VORDINGBORG KOMMUNE



LOKALPLAN NR. B-403.1

Bolig- og erhvervsområde syd for Ibsvej,
Lundby

Vordingborg marts 2007

Lokalplanlægning

Planloven indeholder bestemmelser om Byrådets ret og pligt til at udarbejde lokalplaner. Disse bestemmelser skal sikre en sammenhæng med kommunens øvrige planlægning.

Lokalplanen er den konkrete og detaljerede plan for et bestemt område i en kommune. Lokalplanen fastlægger hvordan et mindre område skal anvendes, og den fastlægger omfang, udformning og placering af bebyggelse, veje, friarealer med mere.

Lokalplanen er bindende for den enkelte grundejer, men handler kun om fremtidige forhold og giver ikke grundejerne handlepligt.

Der skal foreligge lokalplan før der gennemføres et projekt der vil give væsentlige ændringer i det bestående miljø. Forslag til lokalplaner skal offentliggøres i mindst 8 uger, så borgere, virksomheder, foreninger med videre kan reagere over for Byrådet før planen vedtages.

Lokalplan nr. B-403.1 har været fremlagt i offentlig høring fra den 13. december 2006 til den 7. februar 2007.

Lokalplan nr. B-403.1 er udarbejdet af Planafdelingen, Vordingborg Kommune.

Henvendelse om lokalplanen kan rettes til:

Vordingborg Kommune

Planafdelingen

Valdemarsgade 43

4760 Vordingborg

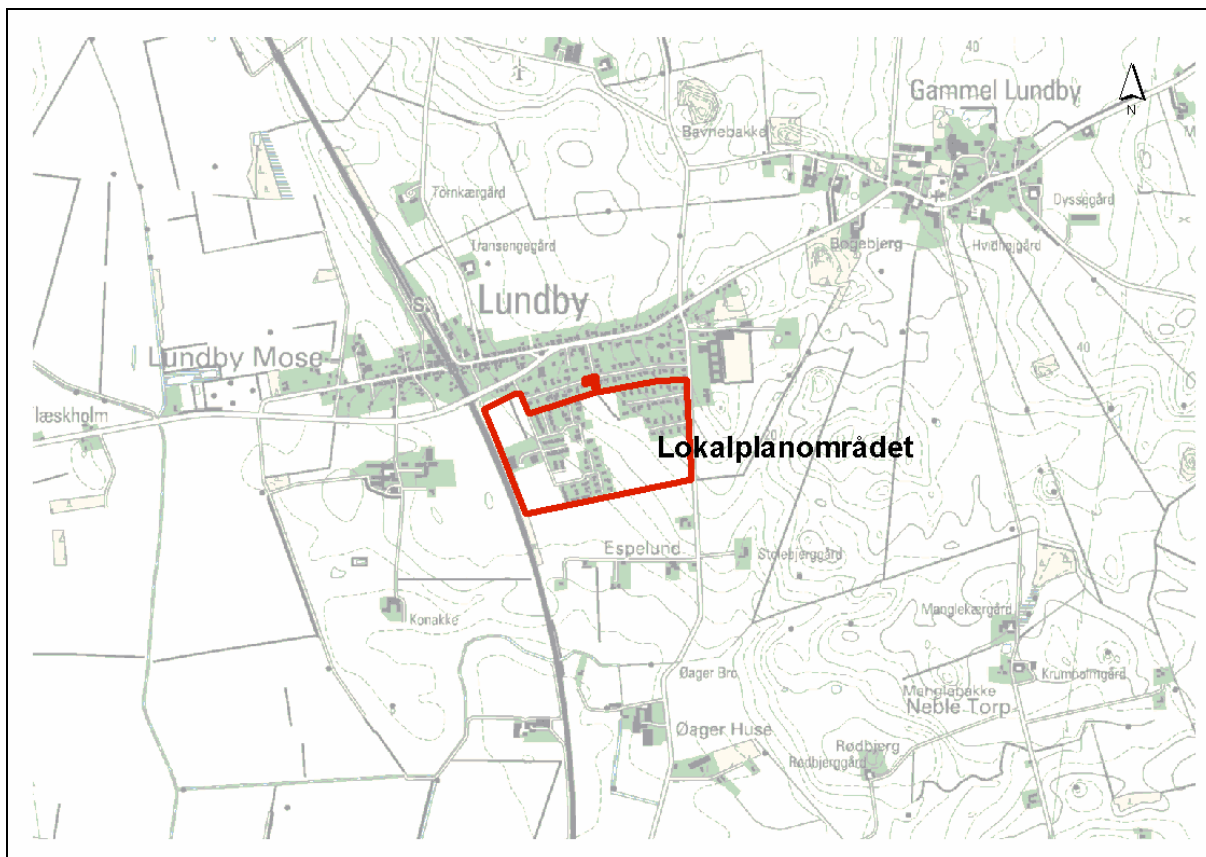
tlf.: 55363636

email: post@vordingborg.dk

Vordingborg Kommune

Lokalplan nr. B-403.1

Bolig- og erhvervsområde syd for Ibsvej, Lundby



Lokalplanområdets beliggenhed i den sydlige del af Lundby.

Indhold

Redegørelse

Baggrund og formål
Eksisterende forhold
Lokalplanens indhold
Forhold til anden planlægning
Forening
Deklarationer
Miljøvurdering af forslaget

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål
§ 2 Afgrænsning og zonestatus
§ 3 Områdets anvendelse
§ 4 Matrikelforhold

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
§ 8 Ubebyggede arealer og beplantning
§ 9 Forudsætninger for igangsætning og ibrugtagning
§ 10 Grundejerforening
§ 11 Myndighedsgodkendelser
§ 12 Ophævelse af lokalplan
§ 13 Retsvirkninger
§ 14 Vedtagelsespåtegning

Bilag

Bilag 1 Matrikelkort
Bilag 2 Eksisterende forhold
Bilag 3 Udnyttelsesplan

Redegørelse

Baggrund og formål

Forslag til lokalplan nr. B-403.1 erstatter lokalplan nr. B-405.1 fra 1979 for samme område. Den tidligere lokalplan har mange uklare formuleringer, samt såkaldte kompetencenormer, der er lokalplanbestemmelser som kræver en dispensation for at kunne efterleves.

Den tidligere lokalplan er derfor meget tung at administrere, det næsten fuldt udbyggede område efter. Lokalplanen er derfor ønsket erstattet med nærværende lokalplan for området. Nærværende lokalplan giver stort set de samme muligheder som den tidligere lokalplan, nemlig erhverv langs banen og boliger i resten af området, men tilpasses nutidige forhold, og med entydige bestemmelser.

Nærværende lokalplan tillader ikke boliger i erhvervsområdet som den tidligere lokalplan gjorde, da støjgener ved boliger skal undgås.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er cirka 19,8 ha, og er beliggende mellem banen, Sværdborgvej og Ibsvej i den sydlige del af Lundby, se Bilag 2.

Lokalplanområdet består af et erhvervsområde og et boligområde. I erhvervsområdet er indtil videre etableret to virksomheder; en mure og en vognmand, men flere grunde er solgt til værkstedsvirksomheder der er i gang med at opføre bebyggelse, her i blandt også til bolig. I det sydvestlige hjørne i erhvervsområdet ligger et regnvandsbassin.

Den sydlige del af erhvervsområdet er dermed snart fuldt udbygget, mens den nordlige del, der er privatejet, fortsat udnyttes som landbrugsjord.

Boligdelen består af parcelhusgrunde samt tætlav bebyggelse i 1 til 1½ etage. Cirka 90% af området er bebygget. I den sidste del mod øst byggemodner Vordingborg Kommune i efteråret 2006 10 parcelhusgrunde mod Sværdborgvej. I samme område er udlagt og solgt et område til tætlav bebyggelse.

Midt i boligområdet findes et rekreativt grønt område.

Lokalplanområdet ligger tæt på Lundby Station, og der er kun 8-10 min. til motorvejen.

Fra det nordøstlige hjørne til det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet falder terrænet med 20 meter.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at området fortsat kan udnyttes til boliger og erhverv.

I en del af området kan opføres tætlav boliger, og i en anden del kan opføres parcelhuse.

Boligbebyggelsen kan opføres i 1½ etage, med en facadehøjde på 3,5 meter. Dermed gives så mange som muligt udsigt ud over området og markerne.

I midten af boligområdet er udlagt et stort grønt område til benyttelse for områdets beboere.

I erhvervsområdet langs banen er der mulighed for lager-, værksteds-, service- og engrosvirksomheder. Virksomhederne må ikke, eller kun i ubetydelig grad, medfører gener i form af støj, støv, røg, lugt og lys i forhold til boligområdet umiddelbart ved siden af.

Virksomhederne kan i tilknytning til deres produktionslokaler etablere en mindre butik, der sælger egne produkter.

Virksomhederne skal trækkes mindst 12 meter tilbage fra vejskel mod Svend Poulsensvej, for at minimere eventuelle støjkonflikter med boligområdet.

Erhvervsgrundenes størrelser kan varieres efter ønske og behov fra nye virksomheder, og vejforløbet i området kan tilpasses dette. Dog er vejadgangene til selve erhvervsområdet fastlagt lige overfor eksisterende veje til boligområdet som ligebenede kryds, for at sikre en trafiksikker tilkørsel.

Lokalplanen overtager bestemmelsen om oprettelse af grundejerforeninger i området fra den tidligere lokalplan nr. B-405.1, og Kommune vil påse, at disse bestemmelser efterkommet. I dag er der kun én grundejerforening i området, og den dækker kun en mindre del af den tæt lave bebyggelse.

På Bilag 3 er vist, hvordan den endnu ikke udnyttede del af lokalplanområdet skal udstykkes, samt placering af veje og stier.

Forhold til anden planlægning

Beskyttet dige

Langs områdets sydligste skel ligger et dige, der er beskyttet efter museumslovens § 29a. Det betyder, at der ikke må ændres i digets tilstand, og at diget ikke må fjernes. Diget må ikke beskadiges eller beplantes eller gentilplantes, før der er givet dispensation fra Storstrøms Amt (efter 1.1.2007 Vordingborg Kommune).

Særlige drikkevandsinteresser

Størstedelen af området er udpeget af Storstrøms Amt til område med særlige drikkevandsinteresser. Det betyder, at der ikke må ske ændring i anvendelsen til noget mere grundvandstruende, og at aktiviteter, der øge beskyttelsen af grundvandet, skal fremmes.

Lokalplanen ændre ikke på anvendelsen af området.

Arkæologiske interesser

Der er indenfor lokalplanområdet indsamlet oldsager fra ældre stenalder, og den

sydvendte skråning kan huse spor efter forhistorisk bebyggelse, beskyttet af Museumsloven.

Kommuneplan 1999-2011

Lokalplanområdet er i Vordingborg Kommuneplan 1999-2011 beliggende i rammeområderne B402, B403 og E401.

Rammebestemmelserne for B402 og B403 er enslydende, og for disse gælder, at de kan anvendes til boligområde med tilhørende fællesanlæg, offentlige og private servicefunktioner og mindre erhvervsvirksomheder, som uden genevirkninger kan indpasses i boligområdet.

Der kan bygges åbenlav boligbebyggelse i 1½ etage med en bebyggelsesprocent på 25, og/eller der kan bygges tæt lav boligbebyggelse i 2 etager med en bebyggelsesprocent på 40. Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter, og 15% af grundarealet skal udlægges til fælles friarealer og stier for bebyggelsen.

For rammeområde E401 gælder, at det kan anvendes til erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og engrosvirksomhed samt administration. Der kan opføres bolig med tilknytning til den enkelte virksomhed. Den maksimale højde er 8,5 meter og bebyggelsesprocent er 40.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanlægning

Lokalplanområdet omfatter den hidtil gældende lokalplan nr. B-405.1 for Et bolig-, værksteds- og institutionsområde syd for Ibsvej i Lundby.

Bestemmelserne i lokalplan nr. B-405.1 ophæves med den endelige godkendelse af nærværende plan.

Forsyning

Lokalplanområdet vil blive tilsluttet offentlig kloak med krav om separering af spildevand jævnfør Vordingborg Kommunes spildevandsplan 1989.

Lokalplanområdet er beliggende i naturgasområde. Lavenergiboliger kan dog have anden energikilde end naturgas.

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Lundby Vandværk.

Forurening

Storstrøms Amt har ikke kortlagt forurening efter jordforureningsloven i området.

Det udelukker dog ikke, at en ejendom kan være forurenet, såfremt der har foregået aktiviteter på ejendommen, der kan have forurenet jorden.

Deklarationer

Deklarationer er bestemmelser, der er tinglyst på ejendommen. Såfremt en deklaration er uforenelig med lokalplanens bestemmelser, bortfalder den efter Planlovens § 18.

For lokalplanområdet gælder en lang række af deklarerationer, som der skal tages højde for ved den endelige udformning af en bebyggelsesplan. Såfremt deklarerationerne er uforenelige med det endelige projekt, er

det op til ejeren at få deklarerationerne aflyst.

Miljøvurdering af forslaget

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal der gennemføres en screening for, om lokalplanens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering.

Lokalplanen er blevet screenet i forhold til overordnet planlægning og politikker, bymønster og kulturmiljøer, miljø, areal- og naturinteresser, infra- og infostruktur, andre forvaltningsområders politikker samt befolkningens fritidsmuligheder.

Da området allerede er lokalplanlagt, og da den nye lokalplan stor set ikke ændre på udnyttelsen af området, er der ingen bemærkninger til de nævnte parametre der er screenet for.

Lokalplanen vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på miljøet, og er derfor ikke miljøvurderet.

Vordingborg Kommune

Lokalplan nr. B-403.1

Bolig- og erhvervsområde syd for Ibsvej, Lundby

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Vordingborg Kommune:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at give mulighed for åbenlav og tæt lav boligbebyggelse.
- at give mulighed for erhverv.
- at tilpasse erhvervsområdet til boligområdet.
- at fastlægge placering af veje og stier, med vægt på trafiksikkerheden for de bløde trafikanter.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Bilag 1, og omfatter matr.nr. 10a, del af 10aa, del af 10bf, 10dl, 10dm, 10dn, 10do, 10dp, 10dq, 10dr, 10ds, 10dt, 10du, 10dv, 10dx, 10dy, 10dz, 10dæ, 10dø, 10ea, 10eb, 10ec, 10ee, 10ef, 10eg, 10eh, 10ei, 10ek, 10el, 10em, 10en, 10eo, 10ep, 10eq, 10et, 10eu, 10ev, 10ex, 10ey, 10ez, 10eæ, 10eø, 10fa, 10fb, 10fc, 10fd, 10fe, 10ff, 10fg, 10fh, 10fi, 10fk, 10fl, 10fm, 10fn, 10fo, 10fp, 10fq, 10fr, 10fs, 10ft, 10fu, 10fv, 10fx, 10fy, 10fz, 10fæ, 10fø, 10ga, 10gb, 10gc, 10gd, 10ge, 10gf, 10gg, 10gh, 10gi, 10gl, 10gm, 10gn, 10go, 10gp, 10gq, 10gr, 10gs, 10gt, 10gv, 10gx, 10gy, 10gz, 10gæ, 10gø, 10ha, 10hb, 10hc, 10hd, 10he, 10hf,

10hg, 10hh, 10hi, 10hk, 10hl, 10hm, 10hn, 10ho, 10hp, 10hq, 10hr, 10hs, 10ht, 10hu, 10hv, 10hx, 10hy, del af 10hz, 10hæ, del af "i" Lundby By, Lundby, samt alle matrikler der udstykkes fra disse.

2.2

Området er beliggende i byzone.

2.3

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, IV som vist på Bilag 2.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Delområde I skal anvendes til boligområde med åbenlav bebyggelse med tilhørende fællesanlæg, offentlige og private servicefunktioner, som uden genevirkninger kan indpasses i boligområdet.

3.2

Delområde II skal anvendes til boligområde med tæt lav bebyggelse med tilhørende fællesanlæg, offentlige og private servicefunktioner, som uden genevirkninger kan indpasses i boligområdet.

3.3

Delområde III skal anvendes til erhvervsformål til mindre lager-, værksteds-, service- og engrosvirksomhed som ikke, eller kun i ubetydelig grad, medfører gener i form af støj, støv, røg, lugt og lys. Der kan

i forbindelse med virksomheden indrettes salgslokaler på maksimum 100 m² for salg af egne produkter.

Eksisterende beboelse i erhvervsområdet må kun anvendes til bolig for ejeren af virksomheden.

3.4

Delområde IV skal anvendes til grønt område.

§ 4 Matrikelforhold

4.1

Udstykning indenfor delområde I skal ske i overensstemmelse med hovedtrækkene på Bilag 3, og grunde skal udstykkes med en minimumsstørrelse på 700 m².

4.2

I delområde II skal grunde udstykkes med en minimumstørrelse på 300 m².

4.3

Delområde III skal udstykkes i grundstørrelser på mellem 1.200 m² og 6.000 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

I delområde I og II udlægges stamveje i et 10 meter bredt tracé med en kørebanebredde på 6,0 meter. Stikveje udlægges i et 6,0 meter bredt tracé.

5.2

Stier udlægges med en bredde af 3,0 meter.

5.3

Veje og stier placeres i princippet som vist på Bilag 3.

5.4

I delområde III skal veje udlægges i et 10 meter bredt tracé.

5.5

I delområde I skal der udlægges 2 p-pladser på egen grund.

5.6

I delområde II skal der udlægges 1½ p-plads pr. bolig.

5.7

Der må kun etableres én indkørsel til hver grund med en maksimum bredde på 4,0 meter. Indkørsler skal etableres fra en stikvej.

5.8

Lastbiler, campingvogne, trailere og uindregistrerede biler samt større både, må ikke henstilles på ubebyggede arealer, veje og pladser.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

I delområde I skal bebyggelse opføres i maksimalt 1½ etage, i en maksimal højde på 8,5 meter, med en facadehøjde på maksimalt 3,5 meter målt fra naturligt terræn eller niveauplan til facadeskæring med tagfladen, og med en bebyggelsesprocent på maksimalt 25 for den enkelte ejendom.

6.2

I delområde II skal bebyggelse opføres i maksimalt 1½ etage, i en maksimal højde på 8,5 meter, med en facadehøjde på maksimalt 3,5 meter målt fra naturligt terræn eller niveauplan til facadeskæring med tagfladen, og med en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 for den enkelte ejendom.

6.3

I delområde III skal bebyggelse opføres i maksimalt 1 etage, i en maksimal højde på 8,5 meter, og med en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 for den enkelte ejendom.

6.4

I delområde III skal bebyggelse placeres minimum 12 meter fra Svend Poulsensvej.

6.5

Bebyggelse skal placeres minimum 2,5 meter fra naboskel, minimum 5,0 meter fra vejskel, og minimum 2,5 meter fra skel mod sti.

6.6

Afstanden mellem tætlav bygninger indenfor samme bebyggelse skal være 2,5 x facadehøjden.

6.7

For tætlav bebyggelse gælder §§ 6.5-6.6 ikke i forhold til det skel, hvor sammenbygningen sker.

6.8

Opstilling af campingvogne, skure og lignende til beboelse er ikke tilladt.

6.9

Garager, carporte, skure og lignende skal placeres minimum 1,0 meter fra naboskel og 5,0 meter fra vejskel. Indenfor 2,5 meter fra naboskel må bygninger udføres med en maksimum højde på 2,5 meter til tagets øverste begrænsning eller som saddeltag med en maksimum højde på 3,5 meter til tagryg.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Størstedelen af en boligbebyggelse skal fremstå i murværk.

7.2

Til facaden skal anvendes farver dannet af jordfarver samt sort og hvid eller blandinger herimellem. Til døre, vinduer og lignende mindre dominerende facadeelementer er andre farver tilladt

7.3

Der kan placeres solfanger/solcelleanlæg integreret i tagfladen.

7.4

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke benyttes.

7.5

Antenner, herunder antennemaster og paraboler, må ikke opsættes på taget, på facade mod vej eller på arealet mellem facade og vej. Parabolantenner skal højst have en diameter på 1 meter.

§ 8 Ubebyggede arealer og beplantning

8.1

Belysning af veje, stier og parkeringsanlæg må kun udføres som parkbelysning.

8.2

I skel mod nabo kan etableres levende hegn eller hegn i træ.

8.3

I skel mod vej, sti og grønne arealer, må kun etableres levende hegn.

8.4

Erhvervsvirksomhederne i delområde III kan supplere med trådhegn.

8.5

Terrænet må maksimalt reguleres med +/- 50 cm mod vej- og naboskel.

8.6

På ubebyggede arealer og fælles friarealer skal ukrudt slås mindst to gange i løbet af sommeren (omkring 1. juni og 1. august).

8.7

Minimum 15% af grundarealet skal udlægges til fælles friarealer og stier for bebyggelsen.

§ 9 Forudsætninger for igangsætning og ibrugtagning

9.1

Boligbyggeri skal tilsluttes naturgasforsyning.

9.2

Boligbyggeri skal tilsluttes offentlig kloak.

9.3

Veje, stier og nødvendige antal p-pladser skal være anlagt.

9.4

Boligbebyggelse skal forberedes for tilslutning til eksisterende fællesantenneanlæg.

9.5

I lokalplanområdet må det indendørs støjniveau i beboelsesrum ikke overstige 30 dB(A), og det udendørs støjniveau må ikke overstige de af Miljøstyrelsen fastlagte grænser.

9.6

Forinden ny bebyggelse i området igangsættes, skal Sydsjællands Museum kontaktes med henblik på eventuel udgravning i arkæologiske interesseområder.

§ 10 Grundejerforening

10.1

Der skal jævnfør lokalplan nr. B-405.1, som nærværende lokalplan erstatter, oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere i delområde I og II, og en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere i delområde III.

10.2

Grundejerforeningerne skal i deres områder varetage drift og vedligeholdelse af fællesanlæg såsom veje, stier, rabatter fællesarealer og beplantning.

10.3

Grundejerforeningens vedtægter samt senere ændringer af disse skal godkendes af Byrådet.

§ 11 Myndighedsgodkendelser

11.1

Ændringer af diget må uanset forestående bestemmelser ikke foretages, før der er opnået dispensation fra Storstrøms Amt (efter 1.1.2007 Vordingborg Kommune).

11.2

Opsætning af skilte, flag, belysning eller ændring af facade skal godkendes af Vordingborg Byråd. Se folderen ”Råd og regler for facader og skilte i Vordingborg By”.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

12.1

Lokalplan nr. B-405.1 for Et bolig-, værksteds- og institutionsområde syd for Ibsvej i Lundby lyst den 1. februar 1979 ophæves for matr.nr. 10a, del af 10aa, del af 10bf, 10dl, 10dm, 10dn, 10do, 10dp, 10dq, 10dr, 10ds, 10dt, 10du, 10dv, 10dx, 10dy, 10dz, 10dæ, 10dø, 10ea, 10eb, 10ec, 10ee, 10ef, 10eg, 10eh, 10ei, 10ek, 10el, 10em, 10en, 10eo, 10ep, 10eq, 10et, 10eu, 10ev, 10ex, 10ey, 10ez, 10eæ, 10eø, 10fa, 10fb, 10fc, 10fd, 10fe, 10ff, 10fg, 10fh, 10fi, 10fk, 10fl, 10fm, 10fn, 10fo, 10fp, 10fq, 10fr, 10fs, 10ft, 10fu, 10fv, 10fx, 10fy, 10fz, 10fæ, 10fø, 10ga, 10gb, 10gc, 10gd, 10ge, 10gf, 10gg, 10gh, 10gi, 10gl, 10gm, 10gn, 10go, 10gp, 10gq, 10gr, 10gs, 10gt, 10gv, 10gx, 10gy, 10gz, 10gæ, 10gø, 10ha, 10hb, 10hc, 10hd, 10he, 10hf, 10hg, 10hh, 10hi, 10hk, 10hl, 10hm, 10hn, 10ho, 10hp, 10hq, 10hr, 10hs, 10ht, 10hu, 10hv, 10hx, 10hy, del af 10hz, 10hæ, del af ”i” Lundby By, Lundby.

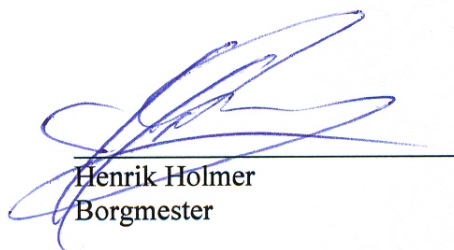
Lokalplanens retsvirkninger

13.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

13.2

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.



Henrik Holmer
Borgmester

13.3

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

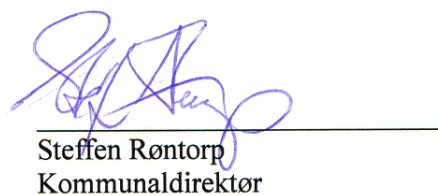
13.4

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer med flere, medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

§ 14 Vedtagelsespåtegning

14.1

Lokalplan nr. B-403.1 er således vedtaget af Vordingborg Kommunalbestyrelse den 29. marts 2007.



Steffen Røntorp
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 11. april 2007.

Lokalplanen er tinglyst den



Signaturer

- ■ ■ Områdefgrænsning
- Delområdefgrænsning
- Beskyttet dige

Vordingborg Kommune

Lokalplan nr. B-403.1
Bolig- og erhvervsområde syd for Ibsvej, Lundby

Bilag 2
Eksisterende forhold

Juli 2006
Teknisk Forvaltning/rts
1:4000



Signaturer

- — — Områdefgrænsning
- Delområdefgrænsning
- Beskyttet dige

Vordingborg Kommune

Lokalplan nr. B-403.1

Bolig- og erhvervsområde syd for Ibsvej, Lundby

Bilag 3
Udnyttelsesplan

Oktober 2006
Teknisk Forvaltning/rts



Lokalplan nr. B-403.1