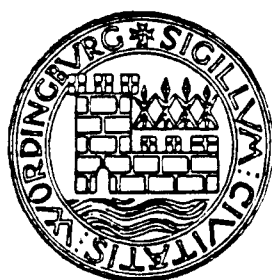


PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR. 14

for

(et industriområde nordvest for Ørslev i Vordingborg kommune)

VORDINGBORG, APRIL 1975



Pris ~~2,00 kr.~~ 20-

PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR. 14 i
VORDINGBORG KOMMUNE

VEDRØRENDE ET INDUSTRIOMRÅDE
NORDVEST FOR ØRSLEV

VORDINGBORG KOMMUNE
APRIL 1975

I medfør af lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Ørslev by og sogn i Vordingborg kommune.

§ 1.

BYPLANVEDTÆGTENS OMRÅDE

Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og 2, og omfatter følgende matr. nr. e.:

del af 33a, del af 4a, del af 4c, 4g, del af 23a, 22a, 21a og del af 20a, 33d og 34f alle af Ørslev by og sogn samt alle parceller, der efter den 12.2.74 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 2.

OMRÅDETS ANVENDELSE

1. Områderne opdeles som vist på vedhæftede bilag 1 og må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til:

Område A: Erhvervsformål
Område B: Offentlige formål
Område C: Åben og lav boligbebyggelse
Område D: Offentlige formål (regnvandsbassin)

Område A opdeles i 4 delområder:

2. Delområde A1: Området må kun anvendes til centerfunktioner som banker, sparekasser, arbejdsformidling, postkontor, cafeteria og liberale erhverv m.v.
Delområde A2: Området må kun anvendes til fragt- og busterminal samt detailhandelsformål som værktøjsudsalg, kontormaterieludsalg, benzinsalg med autoreparation og lignende servicefunktioner som efter byrådets skøn naturligt finder plads i dette område.

Delområde A3

og A4: Disse områder er forbeholdt industri- og større værkstedsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i områderne.

Der må i delområderne kun opføres bygninger til de nævnte formål, dog kan byrådet tillade, at der på hver ejendom indrettes én bolig for personer tilknyttet virksomheden, såsom indehaver, portner el. lign.

3. Område B forbeholdes til offentlige grønne områder samt evt. idrætsanlæg til betjening af industri- og byområdet.

Dette grønne område samt de på vedlagte kortbilag angivne beplantningsbælter anlægges og vedligeholdes efter særlig deklaration.

4. Område C må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres åben og lav bebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.

Det er tilladt, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelseshus ikke forandres (herunder ved skiltning o. lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

Medmindre virksomheden omfattes af foregående stykke, må der således ikke på ejendommen indrettes bebyggelse til eller udøves oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning.

Byrådet kan tillade, at der inden for det på vedlagte kortbilag 1 og 2 med kraftig sort kontur markerede areal opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive formål såsom børneinstitution, ungdoms- og ældreklubber, varmecentral m.v. til betjening af området.

5. Område D udlægges til offentlige formål (regnvandsbassin m.v.)

6. Fælles bestemmelser for områderne A, B, C og D

Inden for områderne kan opføres transformatorstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Der må inden for områderne ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende eller den omliggende bebyggelse.

§ 3.

VEJFORHOLD

1. Udlæg af nye veje m.m.

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med retning og beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag 2.

Den fremtidige omfartsvej udlægges i en bredde af 21 m.

Vejene A-A og B-B udlægges i en bredde af 21 m.

Vejen C-D-C udlægges i en bredde af 18 m.

Vejen E-E udlægges i en bredde af 12 m.

Nye veje udover de ovenfor nævnte udlægges i:

Område A, i en bredde af 16 m og i princippet som vist på vedhæftede kortbilag 2.

Område C, i en bredde af 8 m og i princippet som vist på vedhæftede kortbilag 2.

Alle blinde veje afsluttes med en vendeplads.

Den endelige beliggenhed af de pågældende færdselsarealer vil om fornødent blive fastlagt i et tillæg til nærværende byplanvedtægt.

Endvidere udlægges areal til udvidelse af de offentlige veje Bygårdsvej og Rørkjærvej til en bredde af 12 m. x)

Til vejene A-A, B-B og E-E må der ikke etableres direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende ejendomme.

x) Opmærksomheden henledes på, at byrådet i medfør af vejlovgivningen ikke agter at tillade etablering af flere direkte adgange til Bygårdsvej end de pr. 12.2.74 eksisterende.

Den på vedhæftede kortbilag 2 viste sti D-D udlægges i en bredde af 6 m og øvrige stier udlægges i en bredde af 4 m.

2. Nedlæggelse af veje

Svingkjarvej forudsættes nedlagt fra Københavnsvej til vej E-E. Ugledigevej forudsættes nedlagt fra A til byplanområdets nordgrænse. Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

3. Byggelinier

Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel:

Vej A-A og B-B	10,0
Københavnsvejen	45,0
Bygårdsvej og øvrige veje	5,0

Langs stier pålægges byggelinier i en afstand af 2,5 m fra skel.^{x)}

§ 4.

UDSTYKNINGER

1. Erhvervsområder

Centerområdet A1:

Udstykninger indenfor dette område må kun finde sted på grundlag af en af byrådet godkendt bebyggelsesplan for hele området. Såfremt der ikke kan opnås enighed om bebyggelsesplanens indhold, vil planen blive fastlagt i et tillæg til nærværende byplanvedtægt.

Delområde A2: Grunde må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 3.000 m².

Delområde A3: Grunde må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 6.000 m², excl. eksisterende og udlagt vejareal.

Delområde A4: Grunde må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 10.000 m², excl. eksisterende og udlagt vejareal, og med en mindre facadelængde end 70 m.

x) Opmærksomheden henledes på, at der ved vejtilslutninger kan blive fastlagt oversigtslinier i overensstemmelse med ministeriet for off. arbejders vejregler.

2. Åben og lav boligbebyggelse

Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 800 m², excl. eksisterende og udlagt vejareal. Udstykningen må kun foretages efter de retningslinier, som fremgår af vedhæftede kortbilag 2. De med prikket signatur viste arealer må ikke bebygges, men udlægges til fælles friarealer for bebyggelsen.

§ 5.

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING M.V.

1. Erhvervsområder

1.1. Områderne A2, A3 og A4:

Bygningernes rumfang må ikke overstige 2,5 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet uden tillægsareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder kviste, fremspring, skorstene m.v.

1.2. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,40.

1.3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 9 m over terræn, målt efter reglerne i byggelovgivningen.

Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde end bestemt i 1. punktum, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør det.

1.4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse el. lign. gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald o.lign. skal overholdes.

1.5. Udover de af byggelovgivningen følgende krav til udlæg af opholdsarealer skal der sikres mulighed for tilvejebringelse af parkeringsarealer til bebyggelsen i overensstemmelse med de til enhver tid herom gældende regler, dog mindst svarende til en bilplads pr. 50 m² etageareal.

Byrådet kan, såfremt det måtte finde det påkrævet, til et hvilket som helst tidspunkt fordre et indtil det udnyttede etageareal svarende antal parkeringspladser anlagt på grunden, evt. med en adskillelse af pladser for person- og lastkøretøjer.

I områderne A1 og A2 udlægges der parkeringsareal i princippet som vist på vedhæftede kortbilag 2.

1.6. Bebyggelsen skal principielt placeres med sin hovedretning parallelt med eller vinkelret på adgangsvejene.

2. Åben og lav boligbebyggelse (Område C)

2.1. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,20.

2.2. Bygninger må kun opføres med én etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 3,5 m målt fra det punkt ved bygningen, hvor det omliggende terræn er højest til det punkt, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter). En kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1 m over terræn.

2.3. Garager må ikke opføres nærmere skel mod vej end 5 m.

2.4. Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommen må finde sted, jfr. dog § 2 pkt. 4.

§ 6.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

1. For hele byplanområdet gælder, at udvendige bygningssider skal holdes i dæmpede farver, og der må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

§ 7.

BYPLANVEDTÆGTENS OVERHOLDELSE

Før noget byggeri påbegyndes, eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der - medmindre byrådet ansøges om godkendelse i henhold til byggelovgivningen - forelægges byrådet tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at byrådet kan påse overensstemmelse med byplanvedtægten.

§ 8.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovligt gjorte brug af en ejendom. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagning til anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser må ikke finde sted.

§ 9.

PÅTALERET

Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Vordingborg byråd.

§ 10.

DISPENSATIONER FRA OG ÆNDRINGER
I BYPLANVEDTÆGTEN

Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af byrådet, såfremt karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.

Ændringer i byplanvedtægten kan ske efter byrådets vedtagelse og med miljøministeriets godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye byplaner.

Således vedtaget af Vordingborg byråd.

Vordingborg, den 2. april 1975

P.b.v.

sign. Børge Lundgaard
borgmester

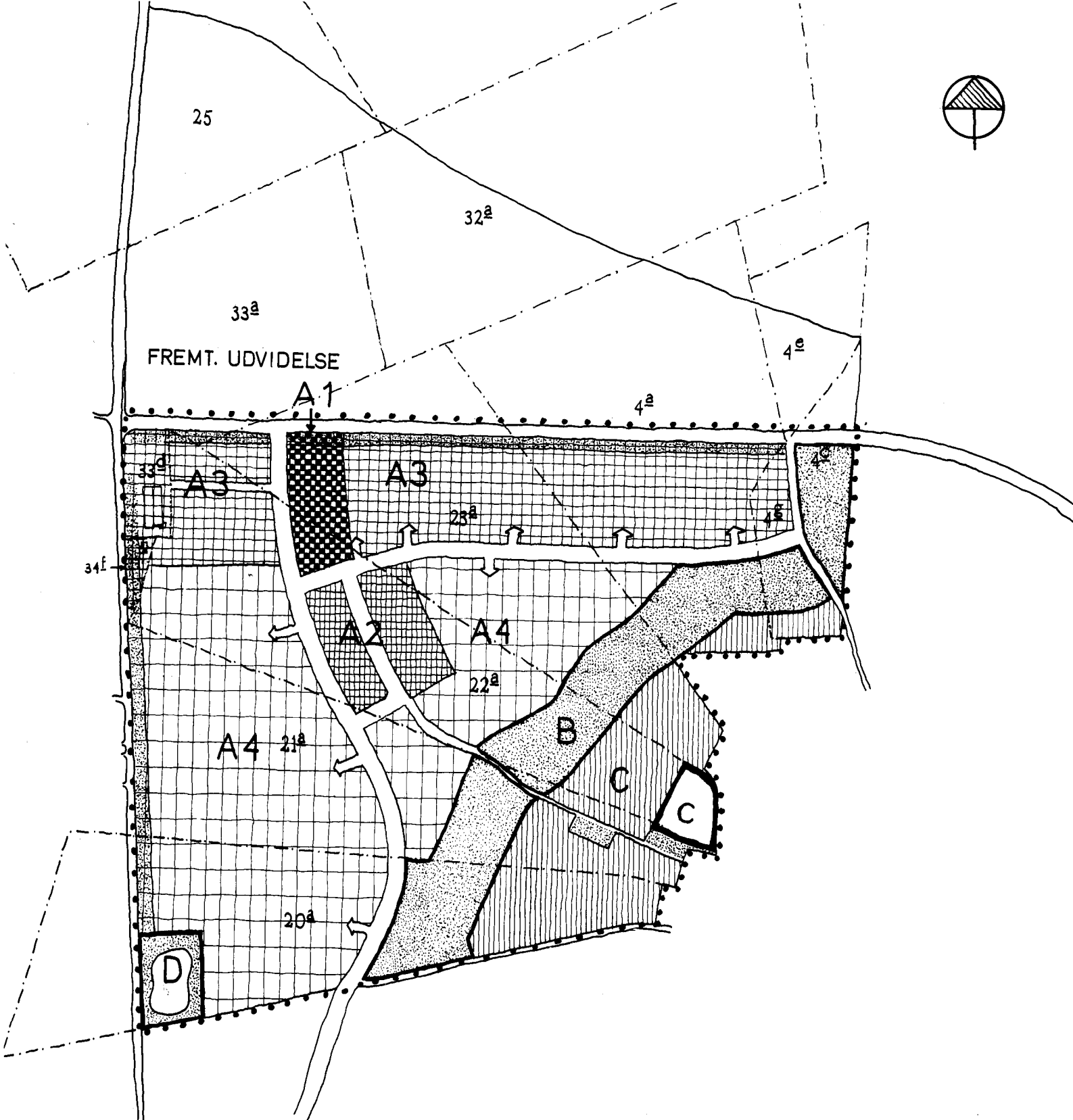
I medfør af § 1 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) godkendes foranstående af Vordingborg byråd vedtagne forslag til partiel byplanvedtægt nr. 14 i Vordingborg kommune vedrørende et industriområde nordvest for Ørslev.

Miljøministeriet, den 7. august, 1975

Olaf Sigurdsson

P.m.v.

E.B.



-  Center
-  Grundareal min. 3000 m²
-  - - - 6000 -
-  - - - 10000 -
-  Off. grønt område

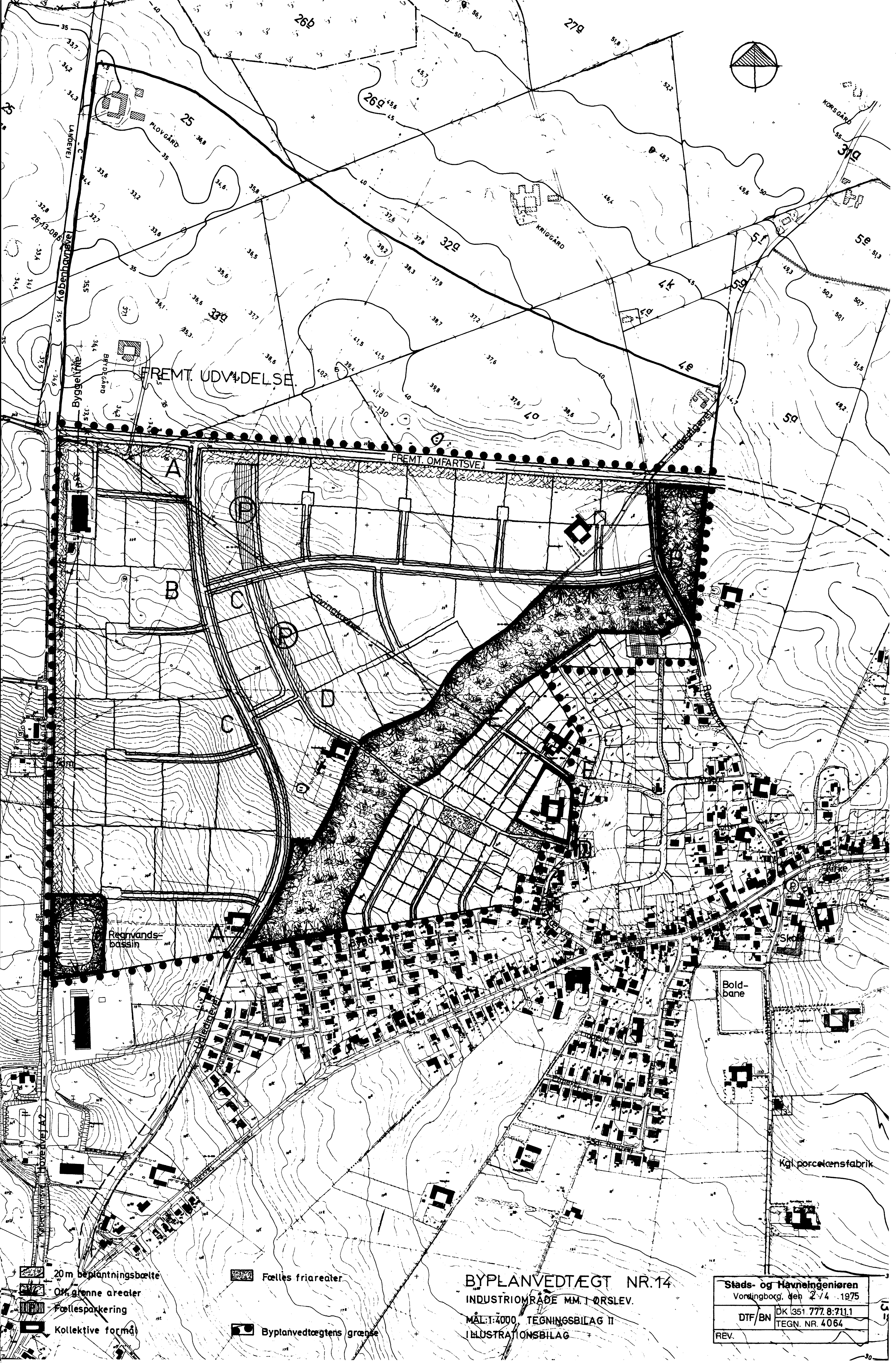
-  Boligområde
-  Institutionsområde
-  Beplantningsbælte, friarealer
-  Byplanvedtægtens grænse

BYPLANVEDTÆGT NR.14
INDUSTRIOMRÅDE MM. I ØRSLEV.
MÅL:1:8000. TEGNINGSBILAG I

Stads- og Havneingeniøren
Vordingborg, den 2 / 4 1975

DTF/BN DK 351.777.8:711.1
TEGN. NR. 4065

REV.



FREMT. UDVIDELSE

FREMT. OMFARTSVEJ

Regnvandsbassin

Boldbane

Kgl. porcelænsfabrik

- 20m beplantningsbælte
- Off. grønne arealer
- Fællesparkering
- Kollektive formål
- Fælles friarealer
- Byplanvedtægtens grænse

BYPLANVEDTÆGT NR.14
INDUSTRIOMRÅDE MM. I ØRSLEV.
MÅL 1:4000 TEGNINGSBILAG II
ILLUSTRATIONSBILAG

Stads- og Havnearkitekten	
Vordingborg, den 2/4 1975	
DTF/BN	DK 351.777.8:711.1
REV.	TEGN. NR. 4064