



Kommuneplantillæg nr. 13

DECEMBER 2023



OFFENTLIGHED OG VEDTAGELSE

Klima- og Teknikudvalget har den 6. december 2023 vedtaget kommuneplantillæg nr. 13. Kommuneplantillægget er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.vordingborg.dk/høring/ 11. december 2023

Forhold der kan påklages

Vedtagelsen kan ifølge § 58 stk. 1, nr. 3 i Planloven påklages til Planklagenævnet af enhver, der må antages at have en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald. Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du ikke mener, at kommunen har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at Kommunen efter din mening burde have truffet en anden afgørelse.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til Vordingborg Kommune. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. For organisationer og virksomheder. Klagefristen er den 8. januar 2024 kl. 23:59. Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentliggørelse.

Politisk behandling

Klima- og Teknikudvalget (Forslag)	6. september 2023
Offentlighedsperiode	11. september 2023 – 9. oktober 2023
Klima- og Teknikudvalget (Endelig vedtagelse)	6. december 2023
Offentlig bekendtgørelse	11. december 2023

Om Kommune- og Lokalplaner

Kommuneplanen er den overordnede plan, som indeholder overordnede målsætninger for kommunens udvikling samt overordnede rammer for arealanvendelsen, dvs. hvor der kan være boliger, erhverv, butikker, skoler m.v.

En lokalplan indeholder mere detaljerede retningslinjer for anvendelsen af bebyggelse og af ubebyggede arealer, herunder bebyggelsesregulerende bestemmelser, for delområder af kommunen. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

En lokalplan består af to dele:

- 1) En redegørelse, der beskriver baggrunden og forudsætningerne for lokalplanen samt indeholder redegørelse for planens virkninger på miljøet.
- 2) Selve bestemmelserne, der har bindende retsvirkning for ejere af ejendomme, der er omfattet af planen.

Forsidebillede: Luffoto 2023

BAGGRUND OG FORMÅL

Ifm. kommuneplan 2022 blev der udarbejdet en strategisk landsbyplanlægning for et antal af landsbyer i Vordingborg Kommune. Planlægningen tog udgangspunkt i kommunens rammelagte landsbyer, hvor der heri blevet foretaget en vurdering af den enkelte landsbys udviklingspotentiale.

Formålet med dette er at sikre en bæredygtig byudvikling og boligplanlægning i forhold til økonomi, transport, materialer, genbrug, mennesker og kulturarv. Landsbyerne er her opdelt i kategorierne grøn, orange og rød. De grønne landsbyer er landsbyer med et potentiale for større udviklingsplaner, hvor der kan arbejdes med 4-10 nye boliger ad gangen.

I forslag til kommuneplan 2022 blev der i landsbyen Lundegård udlagt et nyt areal til byudvikling, og planlagt for at dette skulle overføres til byzone ved senere lokalplanlægning. Ved endelig vedtagelse af kommuneplanen blev dette ændret til at arealet indgik som en del af de øvrige landsbyramme, efter indsigelse fra Bolig- og Planstyrelsen. Dette med baggrund i at landsbyen blev vurderet som at ligge for langt fra Præstø, og derfor ikke udgjorde en sammenhængende byvækst af Præstø.

Det er herefter blevet ønsket at foretage en byudvikling på det nye areal med op til 22 byggegrunde, hvilke forventes at give mulighed for ca. 25-30 boliger. Ifm. dette kommuneplantillæg bliver der således udarbejdet en lokalplan der giver mulighed for dette.

Det er blevet vurderet at Lundegård grundet dens placering ved omfartsvejen samt tætte afstand til byen Præstø, kan rumme mere end de tidligere planlagte 4-10 boliger. Landsbyen er derfor blevet vurderet egnet til at udgøre en ny kategori af landsbyer i den strategiske landsbyplanlægning.

I kommuneplanen vil Lundegård fremgå som en grøn, bynær landsby. Grønne, bynære landsbyer kan rumme udviklingsplaner for nye boliger eller erhverv, så længe at disse kan holdes inden for landsbyens ramme, at landsbyen kan bære dette og at udviklingen ikke overskygger den oprindelige landsby.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

Landsbyen Lundegård er i kommuneplan 2022 udpeget som en grøn landsby i den strategiske landsbyplanlægning. Jf. den strategiske landsbyplanlægning må der i grønne landsbyer arbejdes med udviklingsprojekter på 4-10 boliger, så længe at dette kan holdes inden for rammen, at landsbyen kan bære dette og at udviklingen ikke overskygger den oprindelige landsby.

Målet med den strategiske landsbyplanlægning, er at sikre udviklingsmulighederne i landsbyer som vurderes at have et potentiale, og som er understøttet af diverse servicefunktioner i en umiddelbar nærhed.

Landsbyen Lundegård er placeret i direkte forbindelse til omfartsvejen Jungshovedvej. Ydermere er der en meget kort afstand fra Lundegård til byen Præstø (ca. 600 m), hvor der bl.a. i den østlige del af Præstø er planlagt for en dagligvarebutik.

Det vurderes derfor at udpegningen af Lundegård som en grøn, bynær landsby, er i overensstemmelse med principperne bag kommuneplanens strategiske landsbyplanlægning.

Kystnærhedszonen

Hele kommuneplanrammen er omfattet af kystnærhedszonen. Der ændres ikke på rammens fysisk omfang, eller for hvad angår højden og størrelse på fremtidigt byggeri. Der ændres kun i antallet af boliger som kan opføres ad gangen indenfor den udlagte ramme.

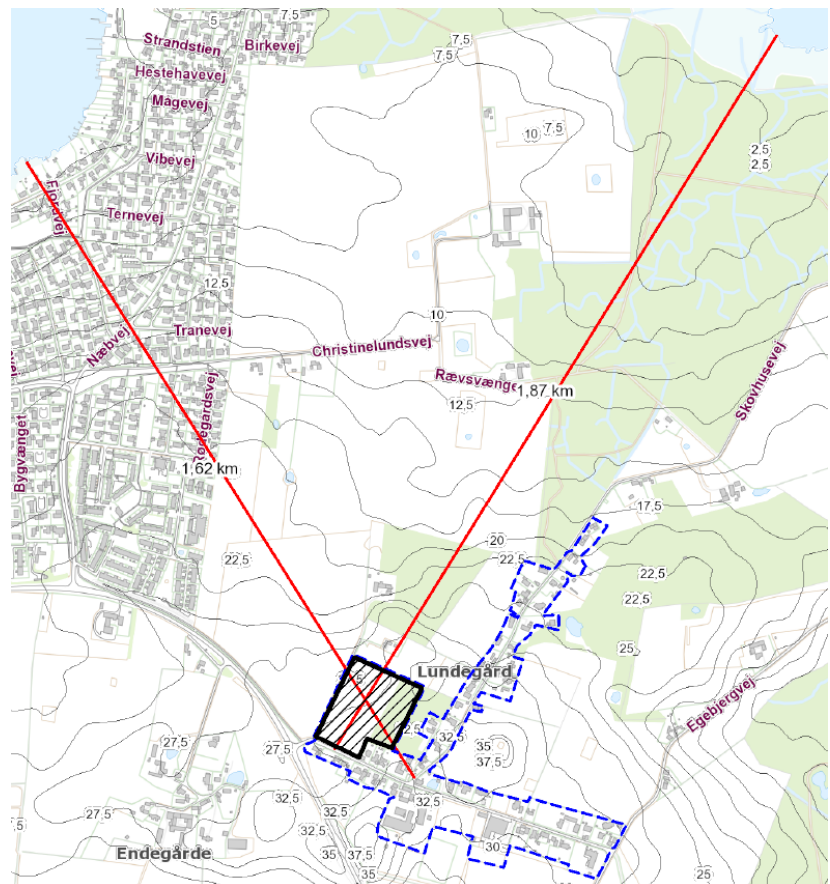
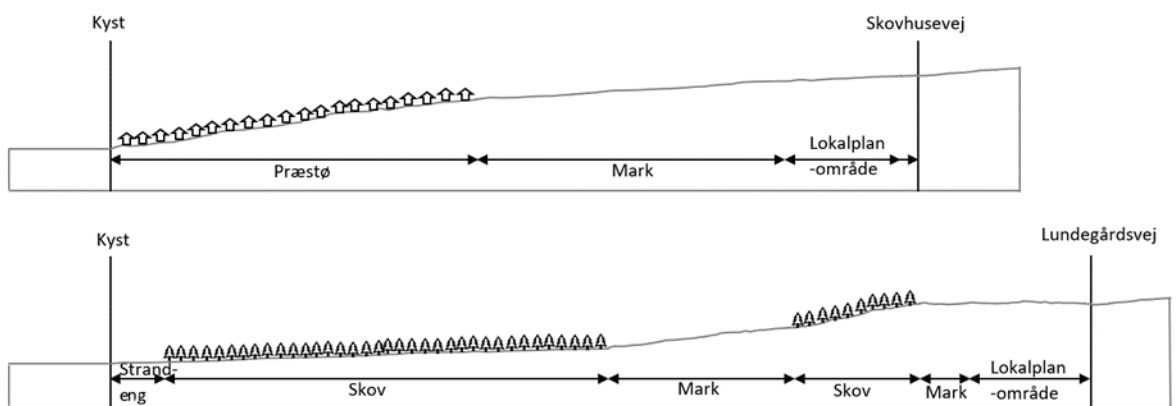
Landsbyen Lundegård findes i koterne +17,5 til ca. +35,0. Afstanden fra kyst og til landsbyen er på den korteste strækning ca. 1,15 km. Afstanden fra kysten og til det område hvor der sideløbende med dette tillæg udarbejdes en lokalplan, er ca. 1,3 km.

Nord, nordvest, nordøst og øst for planområdet findes der åbne marker som herefter erstattes af skov og by når man nærmer sig kysten. Mod nordøst findes byen Præstø. Den del af byen som ligger mellem planområdet og kysten er typisk kendetegnet ved blandet åben-lavt og tæt-lavt bebyggelse. I denne del af byen vil der typisk være mulighed for at bygge op til 8,5 m i højden. Da der ikke ændres på rammens bestemmelser vedr.

REDEGØRELSE

højder, vil der ligeledes maksimalt kunne planlægges for byggeri i 8,5 m højde.

Nedenfor ses to længdeprofiler som viser landskabets forløb fra kysten og til landsbyen Lundegård, med område hvor der sideløben udarbejdedes en lokalplan. Der er særligt lagt vægt på lokalplanen, da det er denne som muliggør det større byggeri i landsbyen. På kortet efter længdeprofilerne ses placeringen af de to længdeprofiler, samt højdekurver for området. Begge starter ved kysten og ende i hhv. kote +32,5 og +30,0. Markering med blå er kommuneplanrammen og lokalplanområdet er markeret med sort (også indenfor rammen).



Det vurderes at der med by og skov rundt om planområdet, samt afstanden fra kysten, at en ændring af rammens muligheder for at bygge i Lundegård ikke vil have en særlig markant virkning på oplevelsen af kystlandskabet.

Natura2000 og Bilag IV-arter

Det udelukkes, at Natura 2000-områder påvirkes af planens virkninger. På baggrund af flagermusregistreringer i nærområdet, må hulrummede træer inden for lokalplanområdet ikke fældes eller fjernes, da de optræder som potentielle yngle- og rastesteder for lokale flagermusbestande. Derudover vurderes planens virkninger ikke at påvirke lokale flagermusbestandes økologiske funktionalitet.

Det kan udelukkes, at planens virkninger vil forringe levesteder for markfirben. Øvrige bilag IV-arter er ikke registreret inden for eller i nærheden af lokalplanområdet.

På ovenstående baggrund at planen og dens virkninger vil påvirke Natura 2000-områders udpegningsgrundlag, samt påvirke yngle- og rasteområder for bilag IV-arter forekommende i området.

Se bilag 1 for notat vedr. Natura2000 og bilag IV-arter

Drikkevandsinteresser

Rammeområdet er omfattet af både områder med både drikkevandsinteresser og særlige drikkevandsinteresser.

Det er blevet vurderet hvorvidt en ændring af rammens mulighed for boligudvikling ville kunne udgøre en fare for drikkevandet. Det er blevet vurderet at almindeligt boligbyggeri som rammen giver mulighed for, ikke vil være til fare for drikkevandsinteresserne i området.

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.

REDEGØRELSE

Screeningen har vist, at der ikke er væsentlig virkning på miljøet af kommuneplantillægget. Kommuneplantillægget skal derfor ikke gennemgå en miljøvurdering.

NYE RETNINGSLINJER OG REDEGØRELSE

Kommuneplanens afsnit om Strategisk landsbyplanlægning suppleres med ny retningslinje og redegørelse.

Ny retningslinje

5.2 Opførelse af nye boliger i de grønne, bynære landsbyer må kun ske som huludfyldninger.

Ny redegørelse

I de grønne bynære landsbyer kan der arbejdes med udviklingsplaner til boliger eller erhverv, hvis der er areal til det inden for landsbyafgrænsningen. Her vil der kunne arbejdes med udvikling, hvis en bygherre ønsker at udvikle et område til nye boliger. Udviklingen må ikke overskygge den oprindelige landsby, og bør ikke udgøre mere end den enkelte landsby kan bære.

Konsekvensrettelse af øvrige retningslinjer

Nummerering af de øvrige retningslinjer i afsnit om Strategisk landsbyplanlægning, konsekvensrettes som følge af den nye retningslinje.

Nummereringen vil ændres som vist i følgende skema:

Eksisterende nummerering	Ny nummerering
5.2	5.3
5.3	5.4
5.4	5.5
5.5	5.6
5.6	5.7
5.7	5.8
5.8	5.9
5.9	5.10
5.10	5.11
5.11	5.12
5.12	5.13

KOMMUNEPLANRAMME FØR OG EFTER

KOMMUNEPLANRAMME L 04.08 FØR



Plannummer	L 04.08
Plannavn	Landsby Lundegård
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Områdets anvendelse	Landsby, helårsboliger, offentlig og privat service samt mindre ikke genevoldende erhverv, landbrugsbygninger o.lign. Forbud mod opsætning af vindmøller.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben lav bebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	30
Max. antal etager	1.5
Max. højde	8.5
Zonestatus	Før: Landzone Efter Landzone
Bemærkning	Lundegård er i den strategiske landsbyplanlægning vurderet som en grøn. I de grønne landsbyer kan der arbejdes med lidt større udviklingsplaner (4-10 boliger) til boliger eller erhverv, hvis der er areal til det inden for landsbyafgrænsningen. Her vil der kunne arbejdes med udvikling, hvis en bygherre ønsker at udvikle et område til 4-10 nye boliger. Udviklingen må ikke overskygge den oprindelige landsby, og bør ikke udgøre mere end den enkelte landsby kan bære.

KOMMUNEPLANRAMME L 04.08 EFTER



Plannummer	L 04.08
Plannavn	Landsby Lundegård
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Områdets anvendelse	Landsby, helårsboliger, offentlig og privat service samt mindre ikke genevoldende erhverv, landbrugsbygninger o.lign. Forbud mod opsætning af vindmøller.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	30
Max. antal etager	1.5
Max. højde	8.5
Zonestatus	Før: Landzone Efter Landzone
Bemærkning	Lundegård er i den strategiske landsbyplanlægning vurderet som en grøn, bynær landsby. I de grønne bynære landsbyer kan der arbejdes med udviklingsplaner til boliger eller erhverv, hvis der er areal til det inden for landsbyafgrænsningen. Her vil der kunne arbejdes med udvikling, hvis en bygherre ønsker at udvikle et område til nye boliger. Udviklingen må ikke overskygge den oprindelige landsby, og bør ikke udgøre mere end den enkelte landsby kan bære.

BILAG

BILAG 1

VÆSENTLIGHEDSVURDERING OG BILAG IV-SCREENING FOR LOKALPLAN OG KOMMUNEPLANTILLÆG VEDR. NYT BOLIGOMRÅDE VED LUNDEGÅRD, PRÆSTØ.

Natura 2000-områder

Nærmeste NATURA 2000-område er N168 "Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund" ca. 1,6 km fra planområdet mod nordøst og ca. 2,5 km mod sydøst. N168 omfatter Habitatområde H147 og Fuglebeskyttelsesområde F84 og F89 samt Ramsarområde nr. 22.

Udpegningsgrundlaget for NATURA 2000-område N168:

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 147			
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)	
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)	
	Rev (1170)	Strandvold med enårige planter (1210)	
	Strandvold med flerårige planter (1220)	Enårig strandengsvegetation (1310)	
	Strandeng (1330)	Forklit (2110)	
	Hvid klit (2120)	Grå/grøn klit (2130)	
	Klithede* (2140)	Havtornklit (2160)	
	Skovklit (2180)	Klitlavning (2190)	
	Enebærklit* (2250)	Søbred med småurter (3130)	
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)	
	Brunvandet sø (3160)	Våd hede (4010)	
	Tør hede (4030)	Enekrat (5130)	
	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)	Kalkoverdrev* (6210)	
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)	
	Urtebræmme (6430)	Hængesæk (7140)	
	Avneknippemose* (7210)	Kildevæld* (7220)	
	Riggær (7230)	Bøg på mor (9110)	
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)	
	Vinteregeskov (9170)	Stilkeke-krat (9190)	
	Elle- og askeskov* (91E0)		
	Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
		Stor kærguldsmed (1042)	Stor vandsalamander (1166)
		Bredøret flagermus (1308)	Spættet sæl (1365)
Mygblomst (1903)			

BILAG

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 84		
Fugle:	knopsvane (T)	sangsvane (T)
	troldand (T)	lille skallesluger (T)
	toppet skallesluger (T)	stor skallesluger (T)
	havørn (TY)	blishøne (T)
	fjordterne (Y)	havterne (Y)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 89		
Fugle:	skarv (TY)	knopsvane (T)
	pibesvane (T)	sangsvane (T)
	grågås (T)	bramgås (T)
	pibeand (T)	spidsand (T)
	skeand (T)	troldand (T)
	hvinand (T)	lille skallesluger (T)
	toppet skallesluger (T)	stor skallesluger (T)
	havørn (TY)	rørhøg (Y)
	vandrefalk (T)	pletlet rørvagtel (Y)
	blishøne (T)	klyde (Y)
	hjejle (T)	brushane (Y)
	splitterne (Y)	fjordterne (Y)
	havterne (Y)	dværgerterne (Y)

Naturtyper, fugle og andre arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver at der er tale om en prioriteret naturtype. Ved fuglearter: "T" = trækfugl, "Y" = ynglefugl. Udpegningsgrundlaget for habitatområdet og fuglebeskyttelsesområderne er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Af de fuglearter, der fremgår i udpegningsgrundlaget for F89, er Sangsvane registreret nær Lundegård på Arter.dk.

Bilag IV-arter

Flagermus:

Der er ikke registreret flagermus i lokalplanområdet eller i Lundegård, men flagermusregistreringer er foretaget i skovområdet, Ræsvænge, hvis skovgrænse er ca. 840 m nordøst fra lokalplanområdet. Her er i alt 6 flagermusarter observeret: Vand-, Brun-, Dværg-, Troid-, Syd- og Skimmelflagermus. Registreringen blev foretaget i en undersøgelse i 2017.

1,3 km syd for planområdet er der i Holbækvænge registreret brun-, dam-, dværg-, syd-, troid- og vandflagermus, samt brun langøre.

Markfirben:

Der er registreret markfirben på den syd-vestvendte skrænt langs Jungshovedvej, ca. 150 m syd for lokalplanområdet.

Løvfrø:

Der er i 2023 registreret løvfrø ca. 460 meter nordvest for lokalplanområdet.

Ingen øvrige Bilag IV-arter er registreret i lokalplanområdet eller nævneværdig afstand.

VÆSENTLIGHEDSVURDERING

NATURA 2000-områder

Planens virkninger er meget lokale, og kommer ikke til at påvirke tilstanden af habitater, raste- og yngleområder, som er beskyttede i N168 "Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund".

Tidligere er der registreret sangsvaner syd for Lundegård, som er en fugleart, der indgår i udpegningsgrundlaget for N168. Der er ikke registreret observationer af sangsvaner i lokalplanområdet, og størstedelen af registreringerne på Jungshoved er koncentreret i landbrugslandskabet på det centrale Jungshoved. Sangsvanerne vurderes at have mange muligheder

BILAG

for at finde egnede marker til fødesøgning. På den baggrund vurderes planens virkninger ikke at påvirke lokale rastemuligheder for sangsvane.

Da planområdet er dyrket mark, kan det udelukkes at planen og des virkninger vil påvirke udpegningsgrundlaget for natura 2000-område N168.

Bilag IV-arter

Flagermus:

De primære trusler for flagermus er fældning af større træer med hulheder og sprækker, samt ombygning og nedrivning af bygninger. Der optræder ingen eksisterende bygninger i lokalplanområdet. Derfor risikeres det ikke, at habitater forsvinder for flagermusarter, som anvender bygninger som yngle- og rasteområder, hvilket er tilfældet for Dværg-, Syd-, Skimmel- og Trolldflagermus samt delvist Vand- og Brunflagermus.

Lys- og lydforurening forringer levestedskvaliteten for Dværg-, Trolld- og Vandflagermus, men eftersom planens virkninger er lokale, og flagermusarterne også er blevet registreret nær bymæssig kontekst, vurderes lys- og lydforurening som følge af planen ikke at påvirke arternes eksisterende levesteder eller spredningsmuligheder.

Der er fjernet ca. 1 hektar granplantage forud for planens tilblivelse. Disse træer har ikke været af værdi for flagermus, da disse oftest bruger lidt større træer med hulheder eller sprækker.

Opsummeret vurderes planens virkninger ikke at forringe yngle- og rastemuligheder for lokale flagermusbestande til en grad, der truer bestandenes økologiske funktionalitet.

Markfirben:

Markfirben er registreret på den sydvestvendte skrænt langs Jungshovedvej syd for Lundegård. Lokalplanområdet anvendes i dag til intensivt landbrug samt skovbrug, hvilke ikke er levesteder for markfirben. Desuden er der ingen spredningskorridorer mellem lokalplanområdet og vejskrænten, eftersom de mellemliggende arealer udgør bebyggelse og intensivt landbrug. Derfor kan det udelukkes at planens virkninger vil påvirke lokale markfirbenbestande.

Løvfrø:

Der er tale om et nyregistreret yngleområde for løvfrø. Arten har formentlig spredt sig fra Roneklint, hvor bestanden af løvfrøer er relativt stor, artens udbredelse taget i betragtning. Der er ingen yngle- eller oplagte rasteområder inden for lokalplanområdet. Anlægsarbejde med gravning af fundament bør ud fra et forsigtighedsprincip foretages uden for artens vandringstid – dvs. perioden 15. oktober-1. april.

KONKLUSION

Det udelukkes, at Natura 2000-områder påvirkes af planens virkninger.

På baggrund af flagermusregistreringer i nærområdet, må hulrummede træer inden for lokalplanområdet ikke fældes eller fjernes, da de optræder som potentielle yngle- og rastesteder for lokale flagermusbestande. Derudover vurderes planens virkninger ikke at påvirke lokale flagermusbestandenes økologiske funktionalitet.

Det kan udelukkes, at planens virkninger vil forringe levesteder for markfirben. Øvrige bilag IV-arter er ikke registreret inden for eller i nærheden af lokalplanområdet.

På ovenstående baggrund at planen og dens virkninger vil påvirke Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag, samt påvirke yngle- og rasteområder for bilag IV-arter forekommende i området.



Vordingborg Kommune

Postboks 200
Østergårdstræde 1A
4772 Langebæk
Tlf. 55 36 36 36