

VORDINGBORG KOMMUNE



LOKALPLAN NR. S-1.2

Sommerhusområde på Ore

Vordingborg december 2004

20 kr.

Om kommune- og lokalplaner

Kommuneplanen er den overordnede plan, som omfatter hele kommunen. Den fastlægger i store træk, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder osv.

Kommuneplan 1999-2011 for Vordingborg Kommune blev vedtaget af Vordingborg Byråd den 19. december 2001.

En **lokalplan** gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området i fremtiden skal se ud. Lokalplanen skal overholde kommuneplanens bestemmelser.

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

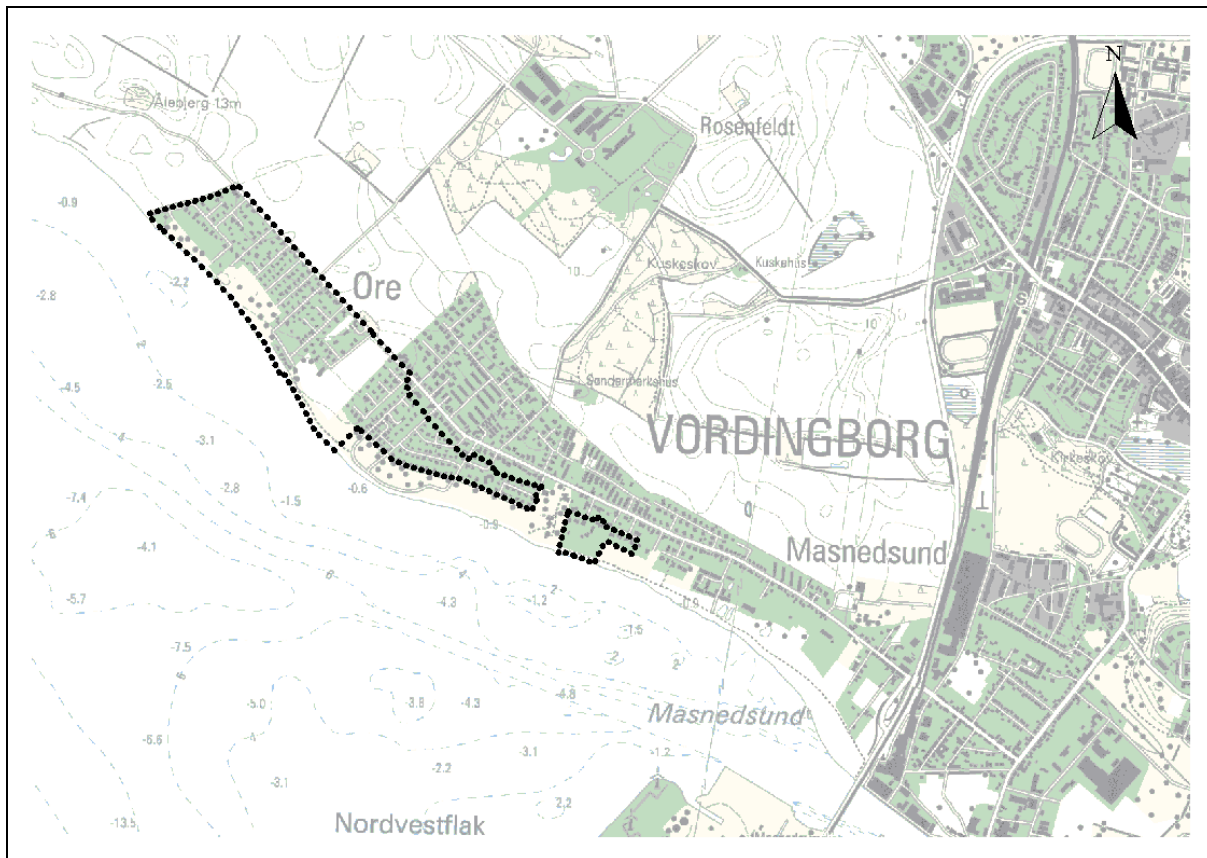
Byrådet skal lægge alle kommune- og lokalplaner frem til offentlig debat i mindst 8 uger, således at borgerne kan komme med kommentarer og ændringsforslag, inden planen endeligt vedtages i Byrådet.

Lokalplan nr. S-1.2 Sommerhusområde på Ore er udarbejdet af Teknisk Forvaltning, Vordingborg Kommune, Valdemarsgade 43, 4760 Vordingborg.

Vordingborg Kommune

Lokalplan nr. S-1.2

Sommerhusområde på Ore



Lokalplanområdets beliggenhed på Ore, Vordingborg.

Indhold

Redegørelse

Baggrund og formål
Eksisterende forhold
Lokalplanens indhold
Forhold til anden planlægning
Deklarationer

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål
§ 2 Afgrænsning og zonestatus
§ 3 Områdets anvendelse
§ 4 Matrikelforhold
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
§ 6 Ledningsanlæg
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning
§ 10 Forudsætninger for igangsætning og ibrugtagning
§ 11 Grundejerforening
§ 12 Myndighedsgodkendelser
§ 13 Ophævelse af lokalplaner og deklarerationer
§ 14 Retsvirkninger
§ 15 Vedtagelsespåtegning

Bilag

Bilag 1 Matrikelkort
Bilag 2 Eksisterende forhold

Redegørelse

Baggrund og formål

Lokalplanens formål er at øge bebyggelsesprocenten i sommerhusområdet på Ore. Grundstørrelserne er meget forskellige, men den overvejende del er 700-800 m². I de ældre udstykninger er mange grunde under 500 m². Kun relativt få grunde er over 1000 m².

De forholdsvis små grunde, og folks ønsker om større sommerhuse, giver mange ansøgninger til kommunen om dispensation fra bebyggelsesprocenten på 10.

Byrådet ønsker at imødekomme sommerhusejerne, og særligt dem med de små grunde, så de får mulighed for at bygge/udbygge deres sommerhuse, så de får en tidssvarende størrelse.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter en stor del af sommerhusområdet på Ore, og udgør cirka 31,2 ha.

I den sydlige del af området er offentlige tilgængelige grønne arealer og Smålandsfarvandet med udsigt til Masnedø og Falster. Nord for området ligger et boligområde samt åbne marker med udsigt til Rosenfeldt Gods.

Den vestlige del af sommerhusområdet er udstykket i 1960'erne, mens området ved Badevej er udstykket op gennem 1970'erne. Alle grunde i området er bebygget.

I sommerhusområdet har 18 bygninger en middel bevaringsværdi og 7 en lav bevaringsværdi, bedømt ud fra kortlægnings- og registreringsmetoden SAVE.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der på de mindre sommerhusgrunde på under 500

m² kan bebygges med en bebyggelsesprocent på 15.

Forhold til anden planlægning

Regionplan 2001-2013

Dele af lokalplanområdet er i regionplanen udlagt som:

- Lavbundsarealer, hvor en naturgenopretning ved byggeri og anlæg skal vurderes.
- Område med drikkevandsinteresser.

Kystnærhedszone

Området er beliggende i kystnærhedszonen, som er en særlig planlægningszone, afgrænset i en afstand af 3 km. fra kysten. I denne zone gælder særlige krav til kommunens planlægning. Der skal foretages en vurdering af, hvordan ændringer forårsaget af lokalplanen rent visuelt påvirker omgivelserne, samt eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af natur- og fritidsinteresser.

Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 15 på de mindre grunde mod de hidtidige 10%. Fra kystsiden vurderes det ikke at ændre det visuelle indtryk af området, da det er et meget fladt område, der i dag er tæt bevokset.

De mindste grunde i yderste række ligger cirka 100 meter fra kysten. I dette område er der strandpark med beplantning, der tildels skjuler bebyggelsen. En del af grundene er allerede bebygget med mere end 10%, så lokalplanen vil ikke ændre det visuelle udtryk af disse.

Standbeskyttelseslinie

En stor del af området er pålagt strandbeskyttelseslinien, se Bilag 2. Strandbeskyttelsesliniens formål er at friholde kystområderne og bevare den nuværende tilstand og anvendelse.

Indenfor strandbeskyttelseslinien må der ikke bygges, ændres i terrænet, beplantes, hegnes og lignende.

Fredede områder

Fra Rosenfeldt Gods og ud til vandet er et større område belagt med en udsigtsfredning, se Bilag 2.

Ved kysten ud for udsigtsfredningen og øst for denne er en mindre fredning, der sikrer offentligheden ret til færdsel, ophold og badning.

Kommuneplan 1999-2011

Lokalplanområdet er i Vordingborg Kommuneplan 1999-2011 beliggende i rammeområde S1, der er udlagt til sommerhusområde.

For rammeområde S1 gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 10. Bebyggelse kan opføres i 1 etage uden udnyttet tagetage med en maksimal højde på 5 meter.

Lokalplanen har nødvendiggjort udarbejdelse af et tillæg til Vordingborg Kommuneplan 1999-2011, der muliggør en bebyggelsesprocent på 15 i rammeområde S1.

Lokalplanlægning

Lokalplanområdet omfatter den hidtil gældende byplanvedtægt nr. 3 for et område ved den vestlige del af Ore strand.

Lokalplanområdet omfatter også lokalplan nr. S. 1.1. for et sommerhusområde og strandpark på Ore.

Bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 3 og lokalplan nr. S. 1.1. ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan, med den endelige godkendelse af lokalplan nr. S-1.2.

Spildevand

Ved opførelse af ny bebyggelse i sommerhusområdet skal disse tilsluttes eksisterende kloakledninger til spildevand.

Deklarationer

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

En meget lang række af deklarationer gælder for de i alt 347 ejendomme i lokalplanområdet. På grund af det store antal, undersøges deklarationerne ikke nærmere, men ejerne bør undersøge om deres ejendom er pålagt deklarationer ved anlægsændringer på grunden.

Dog listes her fire deklarationer, der dækker et større område eller flere matrikler, alle under ejerlauget Ore, Vordingborg Jorder:

- Deklaration af 05.08.1952 for matr.nr. 15a vedrørende udsigtsfredning fra Rosenfeldt til kysten.
- Deklaration af 23.01.1965 for matr.nr. 28a og 24b vedrørende adgang til Ore fyr ad Badevej og Søvej.
- Salgsbetingelser af 13.07.1966 for matr.nr. 24o m.f. (før matr.nr. 24b og 27a), 28a og 100b.
- Deklaration af 14.11.1967 for matr.nr. 1a m.f. vedrørende kloakledninger.

Vordingborg Kommune

Lokalplan nr. S-1.2

Sommerhusområde på Ore

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 en bebyggelsesprocent på maksimum 15 på den enkelte grund.
- at fastsætte anvendelsen af området til sommerhusbeboelse.
- at fastholde sommerhusområdet som et åbent rekreativt område.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Bilag 1, og omfatter 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1x, 1y, 1z, 1æ, 1ø, 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i, 5k, 5l, 5m, 5n, 5o, 5q, 5r, 5s, 7a, 7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 7h, 7i, 7k, 7l, 8a, 8b, 8c, 8d, 8e, 8f, 8g, 8h, 8i, 8k, 8l, 8m, 8n, 8o, 8p, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8y, 8z, 8æ, 8ø, 8aa, 8ab, 8ac, 8ad, 8ae, 8af, 8ag, 8ah, 8ai, 8ak, 8al, 8am, 8an, 8ao, 8ap, 8aq, 8ar, 8as, 8at, 11b, 11c, 11d, 11e, 11f, 11g, 11h, 12b, 12c, 12d, 12e, 12f, 12g, 12h, 12i, 13a, 13b, 13c, 13d, 13e, 13f, 13g, 13h, 13i, 13k, 13l, 13m, 13n, 13o, 3p, 13q, 13r, 13s, 13t, 13u, 13v, 13x, 13y, 13z, 13æ, 13ø, 13aa, 13ab, 13ac, 13ad, 13ae, 15a, 15c, 15d, 15e, 15f, 15g, 15h, 15i, 15k, 15l, 15m, 15n, 15o, 15p, 15q, 15r, 15s, 15t, 15u, 15v, 15x, 15y, 15z, 15æ, 15ø, 15aa, 15ab, 15ac, 15ad, 15ae, 15af, 15ag, 15ah, 15ai, 15ak, 15am, 15an, 15ao, 15ap, 15aq, 15ar, 15as, 15at, 24b, 24d, 24e, 24f, 24g, 24m, 24n, 24p, 24q, 24r, 24s, 24t, 24u,

24v, 24x, 24y, 24z, 24æ, 24ø, 24aa, 24ab, 24ac, 24ad, 24ae, 24af, 24ag, 24ah, 24ai, 24al, 24am, 24an, 24ao, 24ap, 24aq, 24ar, 24as, 24at, 24au, 24av, 24ax, 24ay, 24az, 24aæ, 24aø, 24ba, 24bb, 24bc, 24bd, 24be, 24bf, 24bg, 24bh, 24bi, 24bk, 24bl, 24bm, 24bn, 24bo, 24bp, 24bq, 24br, 24bs, 24bt, 24bu, 24bv, 24bx, 24by, 24bz, 24bæ, 24bø, 24ca, 24cb, 24cc, 24cd, 24ce, 24cf, 24cg, 24ch, 24ci, 24ck, 24cl, 24cm, 24cn, 24co, 24cp, 24cq, 24cr, 24cs, 24ct, 24cu, 24cv, 24cx, 24cy, 24cz, 24cæ, 24cø, 24da, 24db, 24dc, 24dd, 24de, 24df, 24dg, 24dh, 24di, 24dk, 24dl, 24dm, 24dn, 24do, 24dp, 24dr, 24ds, 24dt, 24dv, 25b, 25c, 25d, 25e, 25f, 25g, 28c, 28i, 28u, 30d, 31d, 31g, 31l, 31o, 31p, 31q, 31r, 31s, 32k, 32l, 32m, 32n, litra "k" og dele af 24o, 25a, 27g, 31a, 31c, 31e, 31f, 31h, 32e Ore, Vordingborg Jorder.

2.2

Lokalplanområdets zonestatus er byzone, landzone og sommerhusområde.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse. I det omfang, det kan indpasses i de enkelte områder uden genevirkninger for omgivelserne, kan der indrettes bebyggelse til butik og mindre værksteder til områdets daglige forsyning samt til sommerhotel og vandrehjem.

§ 4 Matrikelforhold

4.1

Grunde kan udstykkes med en mindstestørrelse på 1200 m².

4.2

Sammenlægning af grunde kan tillades, når bestemmelsernes § 7.5 overholdes.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

I den østlige del af lokalplanområdet er Badevej den primære vej til de offentlige strandarealer og kan udvides om nødvendigt.

5.2

Adgangsvejene i området til de offentlige strandarealer skal holdes åben for offentlig færdsel.

5.3

Der skal etableres mindst én parkeringsplads på egen grund.

5.4

Indkørsel til egen grund må maksimalt være 3,0 meter bred.

5.5

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

§ 6 Ledningsanlæg

6.1

Elledninger, herunder ledninger til vejbe-lysning, må kun udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten må være:

Grundstørrelse	Maksimal bebyggelsesprocent
799 m ² og derunder	15, dog må etagearealet maksimalt være på 80 m ²
800 m ² og derover	10

7.2

Bebyggelsen må kun opføres i én etage uden mulighed for indretning af tagetagen.

7.3

Bygningshøjden må ikke overstige 5,0 meter, dog må mindre bygningsdele være højere.

7.4

Facadehøjden må ikke overstige 3,0 meter målt fra terræn til facadens skæring med tagfladen.

7.5

For grunde placeret i området mellem Havstokken og Skydevænget skal boligbebyggelse placeres minimum 3,0 meter fra naboskel. For resterende grunde skal boligbebyggelse placeres minimum 5,0 meter fra naboskel.

7.6

Boligbebyggelse skal placeres minimum 4,0 meter fra vejskel.

7.7

På hver parcel må kun opføres én bolig.

7.8

Garager, carporte og udhuse skal holdes 2,5 meter fra naboskel og 4,0 meter fra vejskel. Maksimum højde må ikke overstige 2,5 meter, dog må bygninger med sad-detag have en maksimum højde på 3,5 meter.

7.9

For grunde på 499 m² og derunder må ga-rager og carporte maksimum være 25 m².

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Til facaden må anvendes farver dannet af de såkaldte jordfarver samt sort og hvid eller blandinger herimellem. Til døre, vin-duer og lignende mindre dominerende fa-cadeelementer er andre farver tilladt

8.2

Der må ikke benyttes blank eller reflekterende tagbeklædning.

8.3

Ydervægge skal fremtræde i bræddebeklædte flader, dog kan 50% af facaden opføres i pudset mur. Tilbygning til eksisterende bebyggelse må være i samme materiale som eksisterende.

8.4

Der kan placeres solfanger/solcelleanlæg integreret i tagfladen.

8.5

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

§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning

9.1

Terrænet må maksimalt reguleres med 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

9.2

I skel mellem grundene må kun etableres levende hegn eller hegn af træ.

9.3

I skel mod vej må kun etableres levende hegn.

§ 10 Forudsætninger for igangsætning og ibrugtagning

10.1

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

§ 11 Grundejerforening

11.1

Der er 4 grundejerforeninger i lokalplanområdet, der dækker næsten alle ejendomme i sommerhusområdet. I grundejerforeningernes vedtægter står, om der er medlemspligt.

11.2

Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Vordingborg Kommune.

§12 Myndighedsgodkendelser

12.1

For ændringer indenfor strandbeskyttelseslinien, må der uanset forestående bestemmelser ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra Storstrøms Amt.

§ 13 Ophævelse af lokalplaner og deklARATIONER

13.1

Byplanvedtægt nr. 3 for et område ved den vestlige del af Ore strand vedtaget den 20. august 1959 ophæves.

13.2

Lokalplan nr. S. 1.1. for et sommerhusområde og strandpark på Ore vedtaget den 28. december 1978 ophæves for matr.nr. 24d, 24e, 24f, 24g, 24m, 24n, 24p, 24q, 24r, 24s, 24t, 24u, 24v, 24x, 24y, 24z, 24æ, 24ø, 24aa, 24ab, 24ac, 24ad, 24ae, 24af, 24ag, 24ah, 24ai, 24al, 24am, 24an, 24ao, 24ap, 24aq, 24ar, 24as, 24at, 24au, 24av, 24ax, 24ay, 24az, 24aæ, 24aø, 24ba, 24bb, 24bc, 24bd, 24be, 24bf, 24bg, 24bh, 24bi, 24bk, 24bl, 24bm, 24bn, 24bo, 24bp, 24bq, 24br, 24bs, 24bt, 24bu, 24bv, 24bx, 24by, 24bz, 24bæ, 24bø, 24ca, 24cb, 24cc, 24cd, 24ce, 24cf, 24cg, 24ch, 24ci, 24ck, 24cl, 24cm, 24cn, 24co, 24cp, 24cq, 24cr, 24cs, 24ct, 24cu, 24cv, 24cx, 24cy, 24cz, 24cæ, 24cø, 24da, 24db, 24dc, 24dd, 24de, 24df, 24dg, 24dh, 24di, 24dk, 24dl, 24dm, 24dn,

24do, 24dp, 24dr, 24ds, 24dt, 24dv, 25c, 25d, 25e, 25g, 25f, 25h, 28i, 28u og del af 24b.

13.3

Salgsbetingelser lyst den 13. juni 1966. Ophævelsen af salgsbetingelserne gælder matr.nr. 24o m.f. (før matr.nr. 24b og 27a), 28a og 100b Ore, Vordingborg Jorder.

§ 14 Retsvirkninger

14.1

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.

14.2

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv



Bent Pedersen
Borgmester

pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

14.3

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.

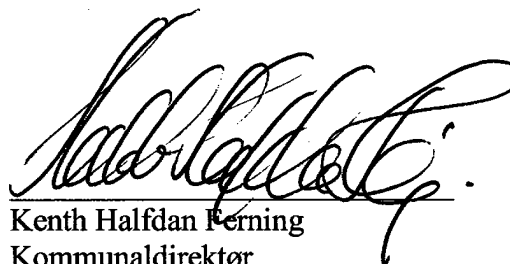
14.4

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).

§ 15 Vedtagelsespåtegning

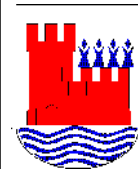
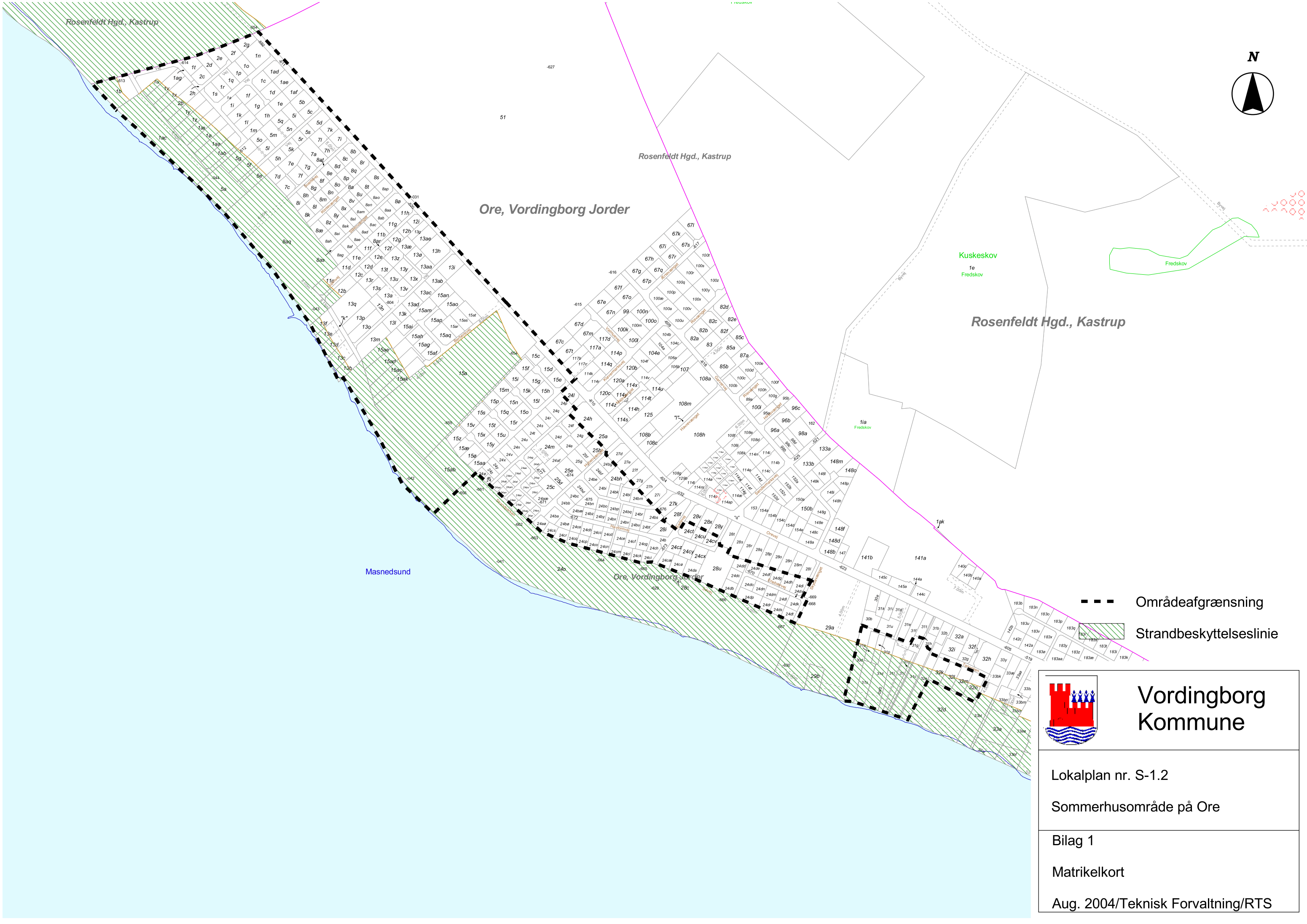
15.1

Lokalplan nr. S-1.2 er således vedtaget af Vordingborg Byråd den 15. december 2004.



Kenth Halfdan Perning
Kommunaldirektør

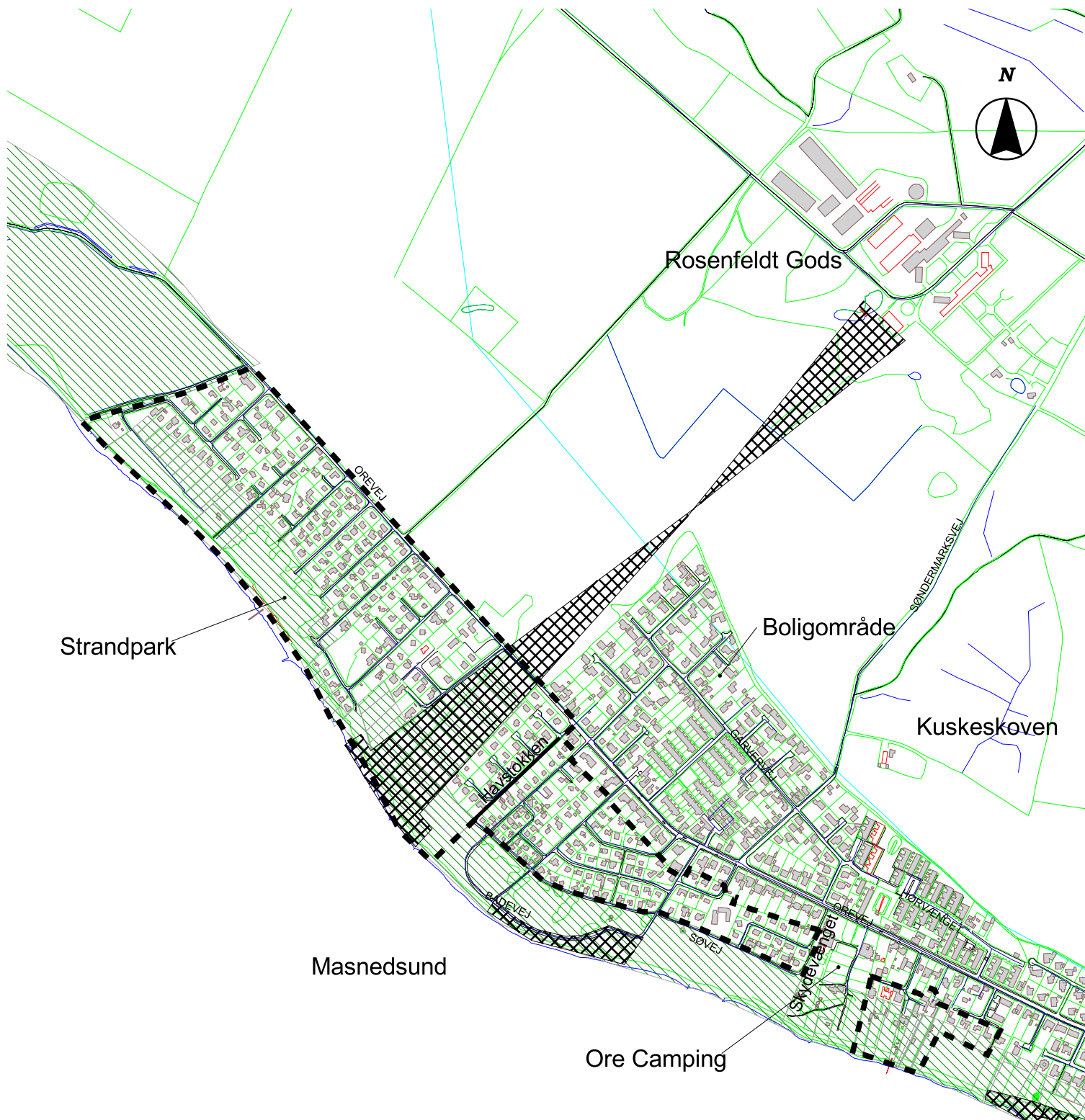
Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 5. januar 2005.
Lokalplanen er tinglyst den



Vordingborg Kommune

Lokalplan nr. S-1.2
Sommerhusområde på Ore


Bilag 1
Matrikelkort
Aug. 2004/Teknisk Forvaltning/RTS



--- Områdefgræsning

 Strandbeskyttelseslinie

 Fredede områder

0 100 200 300 400 Meter




Vordingborg
Kommune

Lokalplan nr. S-1.2

Sommerhusområde på Ore

Bilag 2

Eksisterende forhold

Mål 1:10.000

Dec. 2004/Teknisk Forvaltning/RTS

