

REFERAT Udvalget for Plan og Teknik (2018-2021) d. 29-09-2021

Mødedato Onsdag d. 29. september 2021 kl. 18:00

Mødested Lokale 1, Vordingborg Rådhus

Mødedeltagere Michael Larsen, Kurt Johansen, Anders J. Andersen, Carsten Olsen, Ronni Lykkehus, Bo Manderup, John Pawlik

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden - 29. september 2021.....	3
Orientering fra formand og direktøren - 29. september 2021.....	4
Udkast til lejeaftale for husbåde i Stege Havn.....	6
Ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 101 Boligområde ved Rødkildevej, Lendemarke.....	9
Landsbypuljen - understøttelse af Mern Områdefornyelse.....	11
Evalueringsgrundlag for autocampere på Vordingborg Kommunes havne.....	13
Forslag til udvikling af boligområde i Ørslev og igangsættelse af rammelokalplan for området.....	16
Igangsættelse af planlægning for boligområde i Vordingborg øst.....	18
Forslag Bevarende Lokalplan Nyord By L 15.01.01.....	19
Skilte på Møn - Hjelm Bugt Feriepark.....	22
Forslag til Lokalplan R 15.11.01 Feriepark Møn Hjelm Bugt.....	24
Forslag til Lokalplan C 17.07.01 Boliger i Algade Vest.....	27
Endelig vedtagelse af Lokalplan R 14.01.01 Camønogården samt Kommuneplantillæg nr. 26.....	29
Eventuelt - 29. september 2021.....	31
Underskriftsark - 29. september 2021.....	32

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden - 29. september 2021

20/15962

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse.

Forretningsorden for Udvalget for Plan og Teknik i Vordingborg Kommune.

Sagsfremstilling

Dagsorden til mødet er udarbejdet og udsendt til Udvalget for Plan og Tekniiks medlemmer i henhold til den godkendte forretningsorden.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at det udsendte forslag til dagsorden godkendes.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 29-09-2021

Formanden foreslår, at sag 10 - Skilte på Møn - Hjelm Bugt Feriepark tages af dagsordenen.
Indstillingen tiltrådt.

Punkt 2: Orientering fra formand og direktøren - 29. september 2021

20/15963

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Sagsfremstilling

Formanden og direktøren orienterer om diverse emner:

- Dynamisk Driftsplan 2021 og 2022

Dynamisk Driftsplan 2021

Udvalget for Plan og Teknik besluttede den 7. april 2021, at Vordingborg Kommunes offentlige grønne arealer fremover skal plejes efter temaet - ”Lad naturen råde”.

Temaet er det som størstedelen af deltagerne i en spørgeskemaundersøgelse ønskede i deres lokalområder. Planen skal devalueres i 2022 og endeligt evalueres i 2024.

Den politiske beslutning er et skifte fra fastlagte plejeplaner for hvert område, til en mere fri natur med høj biodiversitet.

Temaet er nyt for både borgerne og for medarbejderne. Derfor har der i 2021 været en implementeringsfase, hvor der har været et højt informationsniveau på hjemmesiden vordingborg.dk/vores arealer, samt på Vordingborg Kommunes Facebookside, målrettet til borgerne. Medarbejderne har i foråret modtaget uddannelse i den nye måde at pleje de offentlige arealer på. Uddannelsen og udviklingen fortsætter i efteråret 2021 og i 2022.

Sæson 2021 har givet en masse erfaringer og også overraskelser. Det gælder blandt andet anvendelsen af arealerne til både organiseret, uorganiseret og uformelle aktiviteter. Arealer der spontant benyttes til familieture og sociale formål. Der har været overraskelser med fund af sjældne arter, som gøgeurt, og plæner med et væld af urter og sjældne fredet arter.

Kommunen har modtaget en række henvendelser fra borgerne – antallet af henvendelser svarer til øvrige sæsoner, når foråret melder sin ankomst, hvor administrationen ofte oplever en stigning i antallet af borgerhenvendelser.

I vintersæsonen vil der være fokus på nogle af de tiltag ”Lad naturen råde” indebærer. Det gælder plantning og beskæring af træer og buske, etablering af kvashegn og stenbunker, samt udlæg af døde træstammer på arealerne. Der er indkøbt forskellige blomster- og urteblandinger, som skal hjælpe ”Lad naturen råde” på vej. Disse bliver sået i efteråret.

Administrationen er nu i gang med at evaluere sæson 2021, så de gode erfaringer fra 2021 tages med ind i sæson 2022.

Status efterår 2021

I denne tid høstes græsarealer i hele kommunen for at fjerne næringsstoffer fra arealerne. Mere næringsfattige arealer skaber grobund for sjældne arter af urter, som danner levested for flere insekter. Efter høst sås der blomsterfrø fra vilde hjemmehørende arter. På enkelte arealer fjernes græstæppet, og der sås med blomsterfrø og derved kunstigt fremme blomstereng med græs. Med tiden ændrer urtevegetationen til at være mere blomster og urter og græsarter bliver mindre dominerende.

Vejrabatterne slås i efteråret. Slåningen følger vejenes klassifikation. Det betyder, at klasse 4 vejene slås først - klasse 4 veje er de små/smalle veje. Herefter klippes klasse 3, 2, 1 vejene.

Slåning forventes afsluttet i november måned.

Der er strækninger, primært med stejle skråninger, der er udpeget til at have en særlig biodiversitet med rig forekomst af firben, flora og fauna. Disse slås ikke. De vil stå med deres naturlige vegetation, dog altid under

hensyntagen til cyklister og trafiksikkerheden.

Dynamisk driftsplan er den politisk bestemte plejeplan for de offentlige grønne arealer i Vordingborg Kommune. Vild med Vilje er en landsdækkende foreningsforankret bevægelse, som Vordingborg Kommune også deltager i.

Dynamisk Driftsplan 2022

Erfaringerne fra 2021 vil danne basis for pleje af de offentlige grønne arealer i 2022.

Det betyder blandt andet, en mere ensrettet brug af slåede striber. Slåede striber betyder, at kanter af arealer klippes, og der kan klippes stier på de ”vilde” områder. Dette gælder også ved indfaldsveje og rundkørsler, hvor de slåede striber skal være med til at højne trafiksikkerheden.

Et af de vigtigste redskaber til at markere at arealerne bevidst driftes i retning af højt græs, er den slåede stribe langs stier, rundt om bede og som gangstier gennem plænerne. Græs ved bænke, skraldespande, legeredskaber og øvrige inventar klippes, så det fremstår indbydende og kan anvendes af borgere og brugerne af arealerne.

- **Byrumsinventar i Vordingborg Kommune**

I Vordingborg Kommune har vi mere end 40 forskellige typer bænke, 30 forskellige typer affaldsspande og 20 forskellige typer bord og bænkesæt fordelt ud i byrum, parker, havne, strande, rastepladser og naturområder. Der er derfor et stort behov for at få lavet en fælles designmanual over vores byrumsinventar som gælder for hele kommunen og som afløser evt. tidligere designmanualer. Det betyder ikke, at der ikke må være stedsspecifikke produkter for eksempelvis i de tre købstæder, der hvor det understøtter en fortælling eller én særlig oplevelse, men at der generelt er udvalgt et vist antal robuste, driftssikre og designmæssige gode produkter, som kan bruges for at sikre holdbare og smukke løsninger i vores kommune.

Der er et fælles ønske og behov i flere afdelinger, om at denne manual skal fungere som et dynamisk dokument som kan tilpasses udviklingen, men som også er et fælles administrationsgrundlag hver gang en nedslidt bänk skal udskiftes eller et nyt byrum designes. Målet er at kommunens vision som værende ”storbyens sunde og smukke forhavn”, også skal synliggøres i et velovervejende valg af design af byrumsinventar, ikke mindst et valg af bæredygtige løsninger både i forhold til klima, miljø og kommunens drift. Der er derfor nedsat en arbejdsgruppe på tværs af følgende afdelinger: Plan og By, Trafik og Ejendomme og Byg, Land og Miljø, hvis formål er at få udarbejdet en manual i fællesskab. Her skal også involveres relevante foreninger og råd, i forbindelse med udarbejdelsen af designmanualen. Forventningen er, at der vil være en manual til politisk godkendelse i sommeren 2022.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 29-09-2021

Indstillingen tiltrådt.

Punkt 3: Udkast til lejeaftale for husbåde i Stege Havn

20/13917

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Udvalget for Plan og Teknik besluttede på deres møde den 28. august (bilag 1), at der er politisk vilje til en aftale med MarinaVilla om placering af 12 husbåde i Vordingborg Kommunes havne. I denne sag fremlægges udkast til lejeaftale for 3-4 husbåde i Stege Havn (bilag 2), anlægsøkonomi (bilag 3), driftsøkonomi (bilag 4), status og overblik over myndighedsgodkendelser (bilag 5).

Administrationen har på grundlag af et oplæg til lejekontrakt for 4 husbåde i Stege Havn fremsendt fra MarinaVilla foretaget en lang række justeringer, så der nu foreligger et udkast til aftale med økonomi og øvrige vilkår. Aftaleudkastet i bilag 2 er ikke forhandlet med MarinaVilla, men indeholder administrationens vurdering af, hvad der kunne være en fornuftig aftale for både MarinaVilla og havneområdet/kommunen.

Aftaleudkastet indeholder en væsentlig anderledes anlægsøkonomi i bilag 3 end foreslået af MarinaVilla (indskud 30.000 kr. pr. husbåd). Dette foreslås af administrationen øget til 50.000 kr. pr. husbåd begrundet i de forholdsvis store udgifter til fremføring af forsyninger af el, vand og afløb. Det øgede indskud reducerer kommunens anlægsbehov til skønnet ca. 340.000 kr. i alt for 4 husbåde i Stege Havn. Der er forbehold for uforudsete udgifter.

Aftaleudkastet indeholder en væsentlig anderledes årlig driftsøkonomi i bilag 4 end foreslået af MarinaVilla (årlig leje på 12.000 kr. pr. husbåd). Beløbet foreslås af administrationen accepteret som leje i de første 5 år. De sidste 5 år foreslås tilføjet en variabel betaling på 200 kr. pr. nat for overnattende gæster i husbådene. Taksten på 200 kr. pr. overnatning modsvares betalingen i havnens takstblad for både med 9-12 meter længde. Dette vil øge lejen, så der f.eks. ved 100 årlige overnatninger skal betales 32.000 i årlig leje pr. husbåd til havnen. Administrationen vurderer, at denne leje vil give i Stege Havn et fornuftigt driftsbidrag i betragtning af, at havnen ikke har udgifter til husbådernes forbrug af el, vand, kloak og ikke forventer slid på toilet- og bedefaciliteter. Den hidtidige praksis i lystbådehavnene er, at lejeindtægter fra faste bådpladser og fra gæste sejlere og leje af bygninger og arealer anvendes til havnenes drift og at anlægsinvesteringer finansieres af kommunens øvrige økonomi. På anlæg er der afsat 3,0 mio. kr. årligt til investeringer i havnene.

Administrationen er oplyst om, at princippet om en variabel leje på basis af antal overnatninger i husbåde til udlejning også er benyttet i andre havne. Det foreslås, at princippet videreføres i aftalerne om husbåde til udlejning i Vordingborg Nordhavn. Princippet kan dog ikke videreføres i husbåde til privat fritidsbeboelse eller privat helårsbeboelse.

Administrationen har i en mere specifik forespørgsel omkring husbådene fra MarinaVilla hos Søfartsstyrelsen erfaret, at tidligere oplysninger om godkendelsesbehovet for husbåde har været forkert. Det fremgår af bilag 5, at hver enkelt husbåd skal godkendes. Husbådens anvendelse betyder også, at den som type skal underkastes en byggesagsgodkendelse i kommunen.

Kystdirektoratet skal ansøges om det konkrete projekt med etablering af husbåde i en lystbådehavn. Det oplyses, at deres sagsbehandlingstid efter modtagelse af en anmodning i øjeblikket er ca. 6 måneder. Administrationen forventer at foretage ansøgning om placeringen i Stege Havn, når aftalegrundlaget med MarinaVilla er underskrevet.

Der udarbejdes ny tidsplan for projektet, når der er enighed med MarineVilla om en lejeaftale.

Administrationen kan ikke anviser finansiering af anlægsbehovet på 340.000 kr. Det foreslås, at beløbet finansieres fra kommunekassen, forventet i år 2022.

Økonomiske konsekvenser (1.000 kr.)

Bevillingsønske	Konto	2021	2022	2023	2024
Drift					
Anlæg	Lystbådehavne		340		
Afledt drift					
Finansiering					
Drift					
Afsat rådighedsbeløb					
Kassebeholdning			-340		

Beløb uden fortegn er udgift/merudgift og - er indtægt/mindreudgift. Vedr. kassebeholdningen er det modsat, da et forbrug på kassebeholdningen er – og en forbedring af kassebeholdningen er uden fortegn.

Økonomi

Afdeling for Økonomi, HR og IT kan bemærke, at der ikke er afsat budget til anlægsbehov til 4 husbåde i Stege Havn i alt 340.000 kr. i investeringsplanen for budget 2022 – 2025.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at administrationens udkast til lejeaftale for op til 4 husbåde i Stege Havn godkendes

at administrationen kan indgå en aftale med MarinaVilla, som i det væsentligste svarer til administrationens udkast til lejeaftale for op til 4 husbåde i Stege Havn

at administrationen hurtigst muligt ansøger Kystdirektoratet om placering af 4 husbåde i Stege Havn, som det fremgår af udkast til lejeaftale

at det forventede anlægsbehov til husbåde i Stege Havn på 340.000 kr. finansieres fra kassen. Den fremtidige lejeindtægt fra husbådene indgår i havnenes driftsøkonomi

at forberedelsen til husbåde i Vordingborg Nordhavn afventer, at der indgås aftale med MarinaVilla om husbåde i Stege Havn.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 29-09-2021

Indstillingen anbefales dog således, at det forventede anlægsbehov til husbåde i Stege Havn på 340.000 kr. finansieres af anlægspuljen til havnene.

Bilag

Bilag 1 - Sag om husbåde fremlagt 28aug2021

Bilag 2 - Udkast Lejekontrakt MarinaVilla Stege 15. sep 2021

Bilag 3 - Husbåde anlægsøkonomi

Bilag 4 - Husbåde driftsøkonomi

Bilag 5 - Myndighedsgodkendelser

Punkt 4: Ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 101 Boligområde ved Rødkildevej, Lendemarke

21/19714

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Lovgrundlag

Lov om planlægning.

Sagsfremstilling

Ejendommene Nikkelsbækvej 21 og 23, 4780 Stege er beliggende i Lendemarke og er underlagt lokalplan nr. 101 Boligområde ved Rødkildevej, Lendemarke.

Lokalplanen for området har intentioner om at opføre et større område bestående af tæt-lav byggeri i form af gårdhavehuse. Denne intention understøttes af en tilhørende bebyggelsesplan. Dog har man senere hen dispenseret fra denne bebyggelsesplan, så der i dag også findes en række af mindre gule rækkehuse i området.

De to ejendomme har tidligere haft separate matrikler, men blev slået sammen i 2019, efter ansøgning om dispensation til dette. Ejendommene blev efterfølgende solgt til ny ejer, som i 2020 blev oplyst om muligheden for at opføre et større parcelhus på grunden med en bebyggelsesprocent på 25. Dette ville dog kræve en politisk stillingtagen da lokalplanen i dag regner bebyggelsesprocent som en helhed for det gældende delområde – Der er altså ikke en konkret bebyggelsesprocent for den enkelte matrikel.

Det ønskede byggeri ville ydermere fremstå som et solitært parcelhus, hvilke ikke var i takt med lokalplanens påtænkte formål. En ansøgning om dispensation blev aldrig fremsendt.

I området er der blevet en række af gårdhavehuse som fremstår solitært – dog er disse blevet opført meget tæt på hinanden, hvilke stadig give et udtryk af tæt-lav byggeri.

Ejer ønsker nu at sælge ejendommen til en køber, som ønsker at opføre et større gårdhavehus på 192 m² og ønsker en taghældning på 10 grader. Administrationen vurderer ikke at dette vil være på kant med lokalplanens formål med tæt-lav byggeri, men at gårdhavehusets størrelse kan være ude af trit med lokalplanens tiltænkte formål. De eksisterende gårdhavehuse der findes i dag, er typisk opført med et areal mellem 135 og 155 m². Det ønskede byggeri kan derfor ses om en større fravigelse fra denne tendens. Taghældningen vil ydermere kræve dispensation fra lokalplanen, da denne sætter en minimum taghældning på 15 grader.

På baggrund af en vurdering af områdets karakter og eksisterende bebyggelse, anbefales det at der tildeles dispensation til den ønskede størrelse samt taghældning. Det vurderes at områdets harmoniske helhed, som lokalplanen sigter efter, kan opretholdes med det ønskede projekt. Det ønskede gårdhavehuse som opføres, vurderes at spille fint sammen med de i lokalplanen ønskede forhold. Den ønskede taghældning kan ligeledes anses som et arkitektonisk greb, der indordner sig eksisterende forhold: Der findes i området mindre gule rækkehuse som er opført med taghældninger på 10 grader. Administrationen har udført en nabohøring for at afklare problemstilling med områdets beboer.

Der har igennem en længere periode fundet en række af dispensationer sted indenfor for lokalplan nr. 101, som b.l.a. har involveret en dispensation fra lokalplanens formål om at området primært skal bestå af gårdhavehuse. Det har af flere omgange vist sig svært for administrationen at vejlede borgere vedr. spørgsmål hvad der er muligt i området. Dette besværliggøres yderligere af at området opererer med en samlet bebyggelsesprocent for sit største delområde. I værste tilfælde kan dette betyde at man løber tør for kvadratmeter, og må dispensere for at ikke fratage byggeretten.

En ny lokalplan for området som er mere i takt med nuværende forvaltningspraksis, vurderes at kunne spare administrationen for en lang række af problematiske sager fremadrettet. Det kan ydermere håbes på at en mere afklaret lokalplan kan fremme den færdige udbygning af området.

Høringer

Der er i perioden den 30. august til den 13. september 2021 foretaget en nabohøring af alle indenfor lokalplanområdet samt Grundejerforeningen Rødkilde Strandpark.

Der er i høringsperioden kommet to høringssvar ind.

Grundejerforeningen Rødkilde Strandpark har ingen kommentarer vedr. byggeriets størrelse eller taghældning. Dog ønsker de at det sikres, at et tidligere oprettet stykke vendeplads ved Nikkelsbækvej 21 og 23 opretholdes. Dette forhold er sikret.

Nuværende ejer af Nikkelsbækvej 21 og 23 har fremsendt høringssvar, med anmodning om at administrationen sikrer, at der fremadrettet kan bebygges med en bebyggelsesprocent på 25. Dette kan sikres.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at der meddeles et tilsagn til kommende køber, at der kan opnås en dispensation til opførelsen af et solitært gårdhavehus på 192m², med en taghældning på 10%

at der udarbejdes en ny lokalplan for området, som tager udgangspunkt i de eksisterende typer af boligbebyggelse som findes i området i dag.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 29-09-2021

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Placering af Nikkelsbækvej 21 og 23

Tegningsmateriale

Høringssvar fra ejer

Høringssvar fra Grundejerforeningen Rødkilde Strandpark

Tidligere dispensation vedr. sammenlægning af grunde

Punkt 5: Landsbypuljen - understøttelse af Mern Områdefornyelse

17/11774

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Lovgrundlag

Lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Sagsfremstilling

Med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning af 6. juni 2017 er der i regi af Landsbypuljen foretaget opkøb og nedrivning af ejendommen Kalvehavevej 4, med henblik på etablering og indretning af grunden til plads/bytorv som et centralt element i det vedtagne program for Mern Områdefornyelse.

Efterfølgende er der i afdelingen udarbejdet et detailprogram med forprojekt for pladsen, der er tiltrådt af udvalget, og endelig godkendt i kommunalbestyrelsen den 26. juni 2019 for igangsættelse af anlægsarbejder.

Den samlede områdefornyelse for Mern, "Det grå" og "Det grønne kryds" nærmer sig sin afslutning, primært med afsluttende etablering af en plads/bytorv på tomten for ejendommen Kalvehavevej 4, ved siden af købmanden. Der er pt. foretaget grundlæggende terrænregulering, fulgt op af detailprojektering med udbud på de egentlige anlægsarbejder, der er iværksat og planlagt afsluttet i indeværende år. (Oversigtstegninger for anlægget er vedlagt.)

For det resterende anlæg af pladsen er aktuelt 1.650.000 kr. til rådighed, hvoraf 300.000 kr. pt. er afsat fra Landsbypuljen, som efterbehandling af grunden til offentligt formål.

Den netop afsluttede licitation på anlæg af pladsen viser dog et behov for et lidt større anlægsbudget, blandt andet med plads til eventuelle uforudsete udgifter. Der ses således at være behov for at hæve anlægsbudgettet med op til 300.000 kr., svarende til samlede forventede anlægsomkostninger op til 1.950.000 kr.

Nærværende regulering for Landsbypuljens understøttelse af projektet er tidligere adviseret i førnævnte fremstillinger, og er således forventet.

Anlægsbudgettet for projektet kan hæves med midler tilført fra Landsbypuljen, uden at dette vil påvirke øvrige planlagte og forventede aktiviteter i Landsbypuljen.

Med tilførsel af midler fra Landsbypuljen vil der være statslig refusion på 70% af omkostningerne, svarende til en resterende kommunal udgift på 90.000 kr., der kan dækkes af de nuværende afsatte midler til den kommunale medfinansiering af Landsbypuljen.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at der for ejendommen Kalvehavevej 4 tilføres yderligere 300.000 kr. fra Landsbypuljen for understøtning af anlægsprojekt for etablering af plads/bytorv, og at den kommunale medfinansiering afholdes af de i forvejen afsatte midler for Landsbypuljen.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 29-09-2021

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Mern bytorv, byplan

Mern bytorv, situationsplan

Punkt 6: Evaluering af administrationsgrundlag for autocampere på Vordingborg Kommunes havne

15/25593

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Lovgrundlag

Loven om planlægning, Campingreglementet og vejloven.

Sagsfremstilling

På baggrund af Udvalget for Plan og Tekniks beslutning den 6. maj 2020 om fremlæggelse af en evaluering af det godkendte forslag til administrationsgrundlag Autocampere på Vordingborg Kommunes Havne efter et års anvendelse/administration, har administrationen nu udarbejdet en evaluering af administrationsgrundlaget for sæsonen 2020/2021.

Evalueringen har medført forslag til ændringer i følgende havne:

I Bogø Havn er det udpegede areal til autocamperplads et vejareal med 2 enhedspladser beliggende nord for ventesalen og havnekontoret, til højre ved nedkørslen til havnen. Enhedspladserne reduceres på havnen fra 3 til 2 pladser.

I Kalvehave Havn foreslås et markant større antal enhedspladser på samme placering – nu 15 pladser mod de tidligere 6. Samtidig foreslås en ”reserve” autocamperplads med 10 pladser på molen, på p-pladsen, som de tidligere ansatte på Lindholm anvendte. Når ”Den gule stald” afholder arrangementer vil denne autocamperplads blive afspærret for autocampere.

På Masnedsund Havn flyttes den nordligste autocamperplads til molen mod syd. Det samlede antal pladser reduceres fra 11 til 8.

I Præstø Havn er det et ønske fra havnen, at de 6 godkendte enhedspladser placeret på det lave parkeringsareal øst for Pakhuset flyttes tilbage til placeringen overfor og i samme niveau som Pakhuset. Disse pladser skal suppleres med yderligere 4 enhedspladser på molen, hvor havnekontoret er placeret.

Administrationen ønsker at fastholde de 6 enhedspladser som er placeret på det lave parkeringsareal og godkendt i administrationsgrundlaget fra 2020. De 4 enhedspladser på molen kan ligeledes supplere denne placering. Disse 4 pladser vil være særligt attraktive, hvilket vil afspejle sig i prisen. Placeringen på molen vil kræve dispensation fra Lokalplan C 16.00.01 - Præstø midtby, bevaring og udvikling, § 3cd.4, § 10cd.2 og § 10cd.3.

I Stege Havn placeres 6 enhedspladser på molen ved lystbådehavnen, hvor også havnekontoret placeres i nær fremtid. Autocamperpladsen reduceres fra 10 til 6 enhedspladser.

Bemærk: at Skåninge Bro og Klintholm Havn er medtaget på baggrund af evalueringen af administrationsgrundlaget.

I Skåninge Bro foreslås placeret 5 enhedspladser på den eksisterende parkeringsplads på græsarealet inden indkørslen til havneområdet. Enhedspladserne placeres indenfor delområde 2 i Lokalplan H 11.02.01

Skåninge Bro Havn. Etablering af autocamperpladser afventer dog, at Kystdirektoratet har færdiggjort deres sagsbehandling”

Klintholm Havn er ikke med i dette reviderede administrationsgrundlag, da udfordringen med at finde en egnet, lovlig placering til en eller flere autocamperpladser endnu ikke er løst. Der er dog et klart ønske og behov for autocamperpladser i Klintholm Havn, hvorfor der fortsat arbejdes på at finde en egnet placering, som vil blive forelagt til behandling som en tilføjelse til administrationsgrundlaget.

Bemærk desuden, at der i evalueringen er udpeget røde og grønne autocamperpladser. De røde er de primære autocamperpladser som anvendes. De grønne autocamperpladser anvendes ved øget efterspørgsel og vil sandsynligvis have en højere pris, da disse placeringer er mere attraktive.

Det er også denne gang vigtigt at nævne, at i udpegningen af autocamperpladserne i hver af de 9 havne, har hensynet til det lokale havnemiljø, det stedsspecifikke og lokalbefolkningens daglige brug af havnene haft høj prioritet. Vordingborg Kommune vil med denne evaluering af administrationsgrundlaget endnu bedre kunne imødekomme den stigende autocamperturisme og samtidig fastholde de attraktive havnemiljøer, som autocampisterne værdsætter og som er årsagen til at havnene er deres feriemål.

Takstbladet

Priserne for overnatning på Vordingborg Kommunes lystbådehavne reguleres via takstbladet. Her er også beskrevet serviceniveau og praktikaliteter. Serviceniveauet for autocampere følger niveauet for havnens øvrige gæster. Der er i takstbladet for Vordingborg Kommunes Lystbådehavne 2022 ikke er differentieret i priserne for henholdsvis røde og grønne pladser. Her vil administrationen komme med fornyet indstilling såfremt nærværende administrationsgrundlag godkendes.

På baggrund af ovenstående indstiller administrationen, at evalueringen godkendes som administrationsgrundlag for autocampere i Vordingborg Kommunes Havne for sæsonen 2021/2022.

Høringer

I evalueringsarbejdet af administrationsgrundlaget er samtlige havnefogeder blevet hørt, hvilket har medført ændringsforslag til det forslag til administrationsgrundlag godkendt politisk på udvalgmødet den 6. maj 2020.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at der arbejdes videre på at finde en egnet placering til autocampere i Klintholm Havn, som vil blive forelagt til behandling som en tilføjelse til administrationsgrundlaget.

at der udarbejdes forslag til revideret takstblad, såfremt nærværende administrationsgrundlag godkendes, dette vil blive forelagt til behandling som en

tilføjelse til administrationsgrundlaget

at revideret administrationsgrundlag - Autocampere i Vordingborg Kommunes Havne godkendes.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 29-09-2021

Udvalget tiltræder indstillingen, dog således at den foreslåede placering ved havnemolen i Præstø udgår og at der arbejdes videre med at finde en mere egnet placering til 4 autocamperepladser ved Præstø Havn. Endvidere ønsker udvalget, at den foreslåede placering foran den Gule Stand i Kalvehave udgår og at der arbejdes videre med alternativt forslag til udvidelse af kapaciteten for autocamper parkering i Kalvehave Havn.

Bilag

Endeligt administrationsgrundlag for placering og regulering af autocamperpladser på kommunens havne

Punkt 7: Forslag til udvikling af boligområde i Ørslev og igangsættelse af rammelokalplan for området

21/22031

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Lovgrundlag

Lov om planlægning.

Sagsfremstilling

Den 5. maj 2021 besluttede Udvalget for Plan og Teknik at igangsætte en lokalplan for en del af det boligområde, der er udlagt ved Lerbjergvej i Ørslev. I forbindelse med arbejdet med sagen er der opstået en ide for den videre udvikling af området. Ideen fremgår af vedlagte ”Idéskitse”, og tanken er at området udvikles som mindre boligområder med hver deres karakter, og at der i de omkringliggende grønne områder etableres ”vild med vilje” til glæde for både de nuværende og kommende beboere i bydelen og for dyre og planteliv.

De mindre boligområder kan udvikles med tæt / lav eller åben / lav boligbebyggelse, hvor der inden for det enkelte boligområde skal der være enten tæt / lav eller åben / lav boligbebyggelse.

Området er i øjeblikket lokalplanlagt til udelukkende åben / lav boligbebyggelse, og det er Vordingborg Kommune, der ejer hele området. Der udarbejdes rammelokalplan for hele området, der bl.a. fastlægger bestemmelser om etablering af områderne og for grundejerforening for hele området. Denne grundejerforening stiftes, når rammelokalplanen er vedtaget. Vordingborg Kommune vil i starten være eneste medlem af grundejerforeningen, og vil derfor stå for driften af området i en periode.

De enkelte mindre boligområder lokalplanlægges og sælges efterhånden til enten tæt / lav boligbebyggelse eller udstykkes til parcelhusgrunde. De mindre boligområder bliver gennem lokalplanerne pligtige til at være medlem af grundejerforeningen for hele området, og efterhånden vil udgifterne blive fordelt på flere medlemmer efter en fordelingsnøgle, der bygger på den andel det enkelte medlem ejer. Vordingborg Kommune kan også vælge at stå for driften af området indtil alle grunde i området er solgt.

Der er i forslag til den første lokalplan i området – som udvalget besluttede igangsat i maj 2021 – lagt op til, at grundejerforeningen for de enkelte områder ejer og drifter fælles arealer inden for området. De omkringliggende grønne arealer kan så ejes og driftes af en grundejerforening fælles for alle de nye boligområder eller ejes og driftes af Vordingborg Kommune. Muligheden for en fælles grundejerforening er indarbejdet i den første lokalplan.

I den nordlige del af området er der etableret to søer med en kanal i mellem, samt en shelter. Denne del af området administreres i øjeblikket af Ørslev Lokalråd. Det vurderes, at denne del af området fortsat skal administreres af Ørslev Lokalråd.

Administrationen vurderer, at de omkringliggende grønne områder skal ejes og driftes af en fælles grundejerforening. Det betyder, at arealet skal indgå i en lokalplan, for at der kan stilles krav om en fælles grundejerforening.

Administrationen vurderer, at udgiften til etablering af arealet vil udgøre

- for delområde I 69.125 kr.
- for delområde I og II 221.970 kr.
- for delområde I, II og III 333.840 kr.

De vurderes at drift af arealet vil udgøre

- for delområde I 9.400 kr. pr. år
- for delområde I og II 25.200 kr. pr. år
- for delområde I, II og III 40.800 kr. pr. år

Beløbene er beregnet på, at Vordingborg Kommune skal stå for etablering og pleje af arealet – vedlagte notat.

Høringer

Når der udarbejdes lokalplaner for områderne, vil disse blive sendt ud i høring i 4 uger.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at ideskitsen godkendes som grundlag for det videre arbejde

at der igangsættes planlægning for de grønne områder som foreslået

at de omkringliggende grønne områder skal ejes og driftes af en fælles grundejerforening

at udgifterne til drift fordeles mellem de til enhver tid værende medlemmer af grundejerforeningen i forhold den andel det enkelte medlem ejer.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 29-09-2021

Udvalget tiltræder første at.

2. – 4. at udgår.

Bilag

Ideskitse matr. nr. 17x Ørslev

Forslag til drift af arealer ved Lerbækvej i Ørslev - notat

Punkt 8: Igangsættelse af planlægning for boligområde i Vordingborg øst

21/21260

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Lovgrundlag

Lov om planlægning.

Sagsfremstilling

Vordingborg Kommune har modtaget en ansøgning om, at der udarbejdes lokalplan for et kommuneplanlagt areal i Vordingborg øst. Lodsejer ønsker at anvende området til 30-32 parcelhusgrunde med en minimumsstørrelse på 800m², og med en bebyggelsesprocent på 30. Lokalplanen skal fastlægge bestemmelser for områdets udbygning, herunder grundstørrelser, størrelse og udformning af byggeriet, vej- og stiadgang, grønne områder og regnvandshåndtering.

Der er tale om den sidste del af et større kommuneplanlagt område til boligformål. Den øvrige del af kommuneplanområdet er fuldt udbygget primært med parcelhuse. Den eksisterende vejadgang skal anvendes.

Projektet er i overensstemmelse med Vordingborg Kommuneplan 2018 – 2030 og forudsætter udarbejdelse af en lokalplan.

Høringer

Såfremt lokalplanforslaget godkendes, sendes det i offentlig høring i 4 uger.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at der igangsættes planlægning for boligområde i Vordingborg øst som ansøgt.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 29-09-2021

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Anmodning om udvikling af Iselingen Hg Vordingborg Jorder 2a

Punkt 9: Forslag Bevarende Lokalplan Nyord By L 15.01.01

21/3917

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen.

Lovgrundlag

Lov om planlægning.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Sagsfremstilling

På baggrund af Udvalget for Plan og Tekniks beslutning den 4. november 2020 om at igangsætte en planproces for Nyord By, er der nu udarbejdet vedlagte forslag L 15.01.01 Bevarende Lokalplan Nyord By.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, men tilpasses og justeres hvad angår rammernes afgrænsning, således at de er i overensstemmelse med matrikelgrænser samt rammeafgrænsningerne fra tidligere Møn Kommunes kortgrundlag fra 1976. Kommuneplantillæg Nr. 22 herfor er vedtaget på Kommunalbestyrelsens møde den 25. august 2021.

Lokalplanen er en bevarende lokalplan for Nyord By, der er restriktiv i sine bevarende bestemmelser og dermed beskytter kulturmiljøet og den helt særlige historiske landsby. Planens formål er at sikre både bygningsmæssige og bystruktur-mæssige bevaringsværdier. Lokalplanen skal samtidig sikre at boligbebyggelsen i området kan rumme nutidig beboelse.

Hensigten er at sikre den fine sammenhæng i området, ved at fastholde, genskabe og forholde sig til lokalplanområdets karakteristiske kvaliteter i forbindelse med ombygning og nybyggeri.

Planforslagene er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Screeningen har vist, at der ikke er væsentlig påvirkning af miljøet, hvorfor planen ikke bør miljøvurderes.

Høringer

Der er blevet oprettet en hjemmeside for lokalplanarbejdet: [Lokalplaner Ulvshale og Nyord](#), hvor alt materiale og information vedrørende planlægningen er lagt op.

Der har været afholdt to digitale informationsmøder i foråret 2021, hvor baggrunden for og formålet med planerne blev beskrevet og områderne særlige karakteristika blev præsenteret. Her blev der introduceret til lokalplaner generelt og bevarende lokalplaner i særdeleshed og der blev holdt oplæg ved blandt andre Museum Sydøstdanmark om Nyords historie.

Grundet restriktionerne mht. Corona i den første del af 2021 har der måttet aflyses flere planlagte borgermøder, som i samarbejde med foreningen var tænkt afholdt i fællesskab og i foreningens regi. Aflysningen foregik i gensidig enighed. Både administrationen og foreningen har igennem hele forløbet holdt muligheden for et borgermøde forud for planforslaget åbent, men også været enige om at satse på webinarerne i marts måned, som det der var muligt i foråret og derefter se tiden an, om et yderligere borgermøde før planforslagene kunne være muligt.

Foreningen har tilbudt sig til at forestå dialogen med Nyords borgere og også derfor oprettet en arbejdsgruppe for lokalplanen. Men også foreningen har måttet udskyde og aflyse møder, grundet situationen omkring Corona.

Igennem hele periode med arbejdet for den bevarende Lokalplan for Nyord har der imellem administrationen og Foreningen Nyords formand, samt tovholderen for foreningens arbejdsgruppen for lokalplanen været en konstruktiv og oplysende dialog. Dialogen har foregået både i opstartende fysiske møder, samt løbende igennem hele processen.

Administrationen har desforuden været inviteret til en gennemgang og rundvisning i byen ved Foreningen Nyord, hvor man i en byvandring og omvisning formidlede byens historie og enkelte bygningers historie. I processen om lokalplanen for Nyord er der udover dialogen med foreningen Nyord afholdt møde med en selvstændig gruppe borgere fra øen.

Endvidere er der indkommet forslag til lokalplanernes formål og indhold fra både Foreningen Nyord og fra en selvstændig borgergruppe, som er blevet lagt op på hjemmesiden og som er medtaget i udformningen af lokalplanforslaget.

Op til sommerferien aftaltes det med foreningen, at foreningen ville få tilsendt lokalplanforslaget forud for den offentlige høring, samtidig med at det ville blive lagt op til politisk behandling. Dermed kunne foreningen have en ekstra måned forud for høringsperiodens to måneder, hvor der kunne arbejdes med input til forslaget. I slutningen af sommerferien (den 27. juli 2021) fremsendte Foreningen Nyord et input til lokalplanen på baggrund af en kort høring hos borgerne. Dette input samt borgernes kommentarer blev sendt direkte til politikerne og til administrationen (vedlagt i bilag).

På baggrund af en henvendelse fra en gruppe borgere besluttede kommunalbestyrelsen den 25. august 2021 at administrationen skulle afholde et møde med Foreningen Nyord om deres indsendte bemærkninger forud for den politiske behandling af lokalplanforslaget. Der har været taget kontakt til foreningen om et møde. Foreningen anmodede under et nyt formandskab om, at der i stedet for blev afholdt et borgermøde forud for den politiske behandling af planforslaget.

Der er derfor afholdt et borgermøde den 21. september 2021, hvor formand og næstformand for Udvalget for Plan og Teknik deltog sammen med administrationen.

På borgermødet var der både kritik af og tilslutning til den borgerrettede proces for planen, som den er gennemført grundet Corona. Der kom ikke nye synsvinkler eller konkrete input til lokalplanens indhold. Dvs. der fremkom ikke konkrete ønsker eller bidrag, som administrationen ikke også havde modtaget tidligere og som lokalplanforslaget ikke har taget stilling til. Der var fokus på balanceringen af restriktive bestemmelser og mulighed for tidssvarende byggeri og der blev spurgt ind til bestemmelser vedrørende klimasikring, herunder muligheden for terrænregulering af de lavtliggende ejendomme. Opsamlingsnotat fra borgermødet er vedlagt i bilag.

Efter vedtagelse af lokalplanforslaget forslås det, at det udsendes i offentlig høring i 8 uger i perioden den 8. november 2021 til den 3. januar 2022, og at der afholdes et informationsmøde den 18. november 2021.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at forslag til Bevarende Lokalplan Nyord By, Lokalplan L15.01.01 udsendes i offentlig høring i perioden den 8. november 2021 til den 3. januar 2022

at der afholdes borgermøde den 18. november 2021 for lokalplanforslaget.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 29-09-2021

Indstillingen anbefales.

Bilag

Bilag - Bidrag til de politiske drøftelser af ny lokalplan for Nyord ved Foreningen Nyord

Notat - opsummering af borgermøde Mønshallerne 21.9.21 om bevarende lokalplan for Nyord By

Lokalplan L 15.01.01 Bevarende Lokalplan Nyord By, forslag

Punkt 10: Skilte på Møn - Hjelm Bugt Feriepark

21/20527

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven.

Sagsfremstilling

Der har i den seneste tid været en del henvendelser og omtale omkring skiltene på Møn og kommunens håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, jf. bl.a. andet henvendelsen fra Foreningen Hjelm Bugts Venner fra 12. september 2021 (se bilag 1).

Afdeling for Byg, Land og Miljø har på baggrund af forskellige henvendelser udsendt partshøring og varsel om påbud til 13 grundejere, hvor der er begrundet mistanke om at skiltene er i strid med Naturbeskyttelsesloven. Administrationen oplyser, at det er kommunen, der er myndighed på området, og skal i henhold til Naturbeskyttelsesloven sikre, at reglerne overholdes og at ulovlige forhold lovliggøres, jf. Naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 5.

Forbuddet mod reklame- og propagandaskiltning i det åbne land fremgår af Naturbeskyttelseslovens § 21:

”I det åbne land må der ikke opsættes plakater, afbildninger, fritstående skilte, lysreklamer og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed. Skiltning om servicevejvisning og turistoplysningstavler, der opsættes af myndighederne i henhold til vej- og færdselslovgivningen, anses ikke for opsætning i reklame- og propagandaøjemed.”

Administrationen har i overensstemmelse med almindelig praksis i sådanne håndhævelsessager, udsendt et brev med et varsel om partshøring og påbud. Det betyder, at grundejer har 14 dage til at komme med bemærkninger til sagen, hvorefter der skal træffes afgørelse om hvorvidt der skal udstedes et egentligt påbud. Grundejer har mulighed for at påklage afgørelserne til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Afdeling for Trafik og Ejendomme er vejmyndighed, der skal sikre at skiltning på og ved vejene overholder lovgivning og ikke er til hinder for trafiksikkerhed. Afdeling for Byg, Land og Miljø er myndighed på skiltning i det åbne land efter Naturbeskyttelseslovens regler.

Muligheder for håndhævelse efter Naturbeskyttelsesloven:

Generelt eksisterer der to muligheder for at lovliggøre et ulovligt forhold, som et påbud kan indeholde; 1) enten ved retlig lovliggørelse, fx at man skal søge en dispensation eller tilladelse, sådan at man med tilbagevirkende kraft får lov til det, der ellers ville være ulovligt, eller 2) krav om fysisk lovliggørelse, der består i, at man pålægges at tilbageføre de fysiske forhold til det lovlige.

I denne situation er der ikke mulighed for at opnå dispensation til placering af skiltene i det åbne land, idet forbuddet i Naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 er absolut, og de undtagelser der findes, er udtømmende nævnt i bestemmelsen. Retlig lovliggørelse er altså ikke en mulighed. Der resterer således alene muligheden for fysisk lovliggørelse.

Fysisk lovliggørelse kan i denne sammenhæng ske på 2 måder; a) der gives en frist for, at grundejeren fjerner skiltet selv, hvorefter – hvis påbuddet ikke efterkommes – forholdet anmeldes til politiet, b) der gives en frist for, at grundejer fjerner skiltet selv, hvorefter – hvis påbuddet ikke efterkommes – kommunen benytter sig af Naturbeskyttelseslovens mulighed for selvhjælpshandling uden forudgående dom, og selv kører ud og fjerner skiltene for grundejerens regning.

Administrationen har ikke på tidspunktet for denne sags udfærdigelse fået høringssvar fra alle parterne i sagerne, men vil i lyset af de høringssvar, der måtte komme, overveje hvad der vil være rigtigt at gøre i forhold til håndhævelsen.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at sagen om skilte på Møn – Hjelm Bugt Feriepark tages til efterretning.

Beslutning i Udvalget for Klima og Miljø den 28-09-2021

Sagen drøftet og indstillingen tiltrådt.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 29-09-2021

Sagen taget af dagsordenen.

Bilag

Bilag 1 Brev til udvalget for Miljø og Klima.12.9.21

Punkt 11: Forslag til Lokalplan R 15.11.01 Feriepark Møn Hjelm Bugt

20/10922

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen.

Lovgrundlag

Lov om planlægning.

LBK nr. 973 af 25-06-2020 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Sagsfremstilling

På baggrund af Udvalget for Plan og Tekniks beslutning af 2. september 2020 om at igangsætte en planproces for en ny feriepark beliggende ved Hjelm Bugt på Møn, har administrationen nu udarbejdet vedlagte forslag til lokalplan R 15.11.01 Feriepark Møn Hjelm Bugt på baggrund af et oplæg fra bygherres rådgiver.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2018, hvor retningslinje 23.6 giver mulighed for placering af et større hotel/feriehotel ved Hjelm Bugt og på Farø med tilhørende udlagte ramme R15.11 ved Hjelm Bugt. På Farø er der endnu ikke udpeget konkret kommuneplanramme.

Den nyligt vedtagne spildevandsplan tager højde for en eventuel udvidelse af forsyningsområdet ved Hjelm Bugt, som foretages af Vordingborg Forsyning, og vil således ikke medføre omkostninger for Vordingborg Kommune i forbindelse med eventuel spildevandskloakering.

Der har de sidste 16 år været mulighed for placering af et nyt større feriecenter ved Hjelm Bugt. Muligheden blev indført i planlægningen gennem Regionplan 2005, og er siden videreført i kommuneplanen. Nærværende lokalplan tænkes at kunne muliggøre projektet Feriepark Møn Hjelm Bugt og hermed også understøtte udviklingen af det lokale turisterhverv på Møn. Projektet lægger sig i tråd med Vordingborg Kommunes overordnede vision og bæredygtige turismestrategi, om at øge udbuddet af varierede oplevelsestilbud indenfor naturturismen. Projektet forventes ligeledes at kunne bidrage til Vordingborg Kommunes ønsker om bl.a. at øge overnatningskapaciteten på Møn og herigennem styrke kvaliteten i turismeproduktet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der muliggør opførelse af tætliggende ferieboliger med tilhørende centerfunktion med en samlet bebyggelsesprocent på 20. Lokalplanen giver dermed mulighed for opførelse af det aktuelle projekt med 200 ferie-boligenheder.

Lindegårdsvej bliver adgangsgivende for alle besøgende, og ferieparkens hovedbygninger etableres derfor i tilknytning til vejen og indrettes med fællesfaciliteter som reception, køkken, restaurant, servicebygninger og swimmingpool. Ferieparken vil blive kendetegnet ved en høj andel af grønne områder samt ferieboligernes høje, spidse tage, der stikker op i landskabet. Det er et område, hvor alle boliger er i nær kontakt med naturen, og der er lagt lige så stor vægt på gode inderum som på gode uderum, idet landskabet udformes omkring lysåbne, grønne kiler, der strækkes sig ned mod kysten og som bebyggelsen med ferieboliger orienteres ud imod. Ferieboligerne samles i klynger og bånd i fællesskaber mellem de lysåbne, grønne kiler og etableres i områder med tættere beplantning, der sammen med mindre veje, som vejbetjener ferieboligerne, løber i bånd mellem bygningerne.

Administrationen har i efteråret 2020 drøftet ferieparkprojektet med Erhvervsstyrelsen (opgaven er nu overført til Bolig- og Planstyrelsen), herunder bl.a. opfyldelse af krav til hoteller jf. sommerhusloven, hvilket kommunen har fået positiv tilkendegivelse på. Der er dog ikke indhentet ny udtalelse efter at projektet er reduceret og omdefinert til færre men større ferielejligheder. Administrationen er dog blevet opmærksom på en klagesag fra Guldborgsund Kommune, som indikerer, at der kan være en udfordring med størrelsen på ferieboligerne, som projektet fremstår nu. Lokalplanen fastlægger dog ikke størrelsen på de enkelte enheder, men kun byggeriets placering (i byggefelter), omfang og udformning, som lokalplaner normalt gør. Størrelse og indretning på de enkelte enheder fastlægges først i forbindelse med byggeansøgningen.

Ferieparken er med dens placering en del af Biosfære Møn og er placeret i det grønne udviklingsområde på land, der udvikles til erhverv og udfoldelsesmuligheder for beboerne med fokus på at bevare biodiversiteten. Udviklingsområdet er karakteriseret ved tætte forbindelser mellem naturværdier og menneskelig aktivitet. Etableringen af feriebyen vurderes at kunne bidrage positivt til visionen om at skabe samspil mellem mennesker og natur, da projektet både kan bidrage aktivt til at formidle og opleve Møns natur og samtidig skabe nye arbejdspladser på Møn. De fastsatte bestemmelser fastsat i Dark Sky programmet indgår ligeledes som en integreret del af lokalplanens bestemmelser der stiller krav til udformning af bebyggelsesarkitekturen samt belysning af udendørsarealer for at minimere lysforurening samt sikre den mørke nattehimmel.

Ansøger har i dialog med kommunen valgt frivilligt at udarbejde en miljøkonsekvensrapport uden forudgående screening. Miljøkonsekvensrapporten danner grundlag for en fælles miljøvurdering af såvel projektet (tidligere kaldt VVM-redegørelse) som for lokalplanen (miljørapport). Forslag til Miljøkonsekvensrapport indeholder forslag til vurdering af de miljø- og planmæssige konsekvenser som Feriecenter Møn, Hjelm Bugt forventes at kunne få på omgivelserne.

Miljøkonsekvensrapporten konkluderer overordnet, at projektet ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af miljøet. For miljøpåvirkninger, der er vurderet moderate, er det overvejet om det i det konkrete tilfælde er relevant at give forslag til afværgeforanstaltninger. Eksempelvis på de mindre veje vil ferieparken i højsæsonen medføre en væsentlig forøgelse af trafikmængden. Rapporten anbefaler blandt andet:

- At reducere hastighedsgrænsen til 60 km/t på Rødkildevej og Søndersognsvej, og 50 km/t de steder, hvor vejen forløber gennem landsbyerne.
- For Steffensvej og Tjørnemarksvej anbefales tydelig skiltning af ruten til ferieparken, således at den anbefalede rute til ferieparken bliver at følge de rutenummererede veje frem til Stege, og herfra køre via Rødkildevej. Hvis det viser sig, at skiltningen ikke har den tilstrækkelige effekt, bør det overvejes at etablere fartdæmpende fysiske foranstaltninger på denne, alternativt helt at lukke vejen.
- På Lindegårdsvej bør vejprofilet øges til minimum 5,5 m, svarende til to smalle kørespor á 2,75 m. Desuden bør hastighedsgrænsen på Lindegårdsvej nedsættes til 60 km/t.

For at sikre at de foreslåede afværgeforanstaltninger gennemføres, vil der i en efterfølgende §25-tilladelsen (tidligere kaldt VVM-tilladelse) forventeligt blive stillet vilkår om, at der skal indgås dialog med vejmyndigheden om skiltning mv. samt, at Lindegårdsvej på ansøgers regning udvides til 5,5 m på strækningen fra Tøvelde til umiddelbart efter 90 grader svinget ved nr. 19. Derved får Lindegårdsvej samme vejbredde som Søndersognsvej hvor størsteparten af trafikken til parken kommer fra.

Høringer

Da høringsperioden foregår henover jul og nytår, sendes forslaget sendes forslaget i 10 ugers offentlig høring løbende fra den 1. november 2021 til og med 10. januar 2022.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at forslag til Lokalplan R 15.11.01 Feriepark Møn Hjelm Bugt sendes i offentlig
høring i 10 uger løbende fra 1. november 2021 til og med 10. januar 2022

at udkast til miljøkonsekvensrapport for Feriepark Møn Hjelm Bugt tages til orientering

at der afholdes et borgermøde i løbet af den offentlige høringsperiode.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 29-09-2021

Udvalget kan ikke tiltræde indstillingen.

Et flertal af udvalget bestående af Carsten Olsen (A), Anders J. Andersen (A), John Pawlik (D), Kurt Johansen (A) og Bo Manderup (V) ønsker at sagen sendes tilbage til administrationen med henblik på at få uddybet og belyst følgende:

- Omfanget og volumen af projektet
- Størrelse på boligenheder, herunder spørgsmålet om de statslige myndigheders holdning
- Infrastrukturen, herunder om der kan opstilles alternativer til vejbredde som løsning af trafikafviklingen, samt vejføring igennem centerområdet samt øst og vest for Feriecentret.

Bilag

Bilag 1 Feriepark Møn - Trafikanalyse

Bilag 2 Feriepark Møn Støj fra trafik

Bilag 3 Feriepark Møn Håndtering af overfladevand

Bilag 4 Feriepark Møn Visualisering

Bilag 5 Forslag til lokalplan R 15.11.01 Feriepark Møn Hjelm Bugt

Bilag 6 Udkast til Miljøkonsekvensrapport Feriepark Møn Hjelm Bugt.pdf

Bilag 7 Hjelm Bugt - Notat om overvejelser til vilkår

Bilag 8 Notat om den videre proces

Punkt 12: Forslag til Lokalplan C 17.07.01 Boliger i Algade Vest

20/20564

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Lovgrundlag

Lov om planlægning.

Sagsfremstilling

På baggrund af Udvalget for Plan og Tekniks beslutning den 10. august 2021 om at give mulighed for en mindre ændring af den eksisterende lokalplan for bymidten – Lokalplan C-1.6 Bebyggelsen i den ældre del af Vordingborg Bykerne, er der nu udarbejdet vedlagte forslag til Lokalplan C 17.07.01 Boliger i Algade Vest.

Den nye lokalplan vil give mulighed for at omdanne eksisterende butikslokaler til boligformål i stueetagen i den del af Algade, som spænder fra Algade 7-37 og Algade 8-32 (alle ejendomme inkl.).

Lokalplanen vil supplere følgende bestemmelser i den gældende lokalplan:

§ 1 Lokalplanens formål, § 2 Område og zonestatus, § 3 Områdets anvendelse, og § 4 Bebyggelsens omfang og udformning.

De to lokalplaner C-1.6 og C 17.07.01 kommer således til at være gældende for ejendommene indenfor lokalplanområde og skal derfor læses i sammenhæng.

Planforslaget er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Screeningen har vist, at der ikke er væsentlig påvirkning af miljøet, hvorfor planen ikke skal have en miljørapport.

Administrationen indstiller derfor at forslaget til Lokalplan C 17.07.01 Boliger i Algade Vest godkendes.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at forslag til Lokalplan C 17.07.01 Boliger i Algade Vest med tilhørende miljøvurdering udsendes i offentlig høring i perioden den 4.oktober til den 18.oktober 2021

at Afdeling for Plan og By får delegeret opgaven med udsendelse af endelig vedtagelse – medmindre der i høringsperioden indkommer væsentlige bemærkninger/indsigelser til lokalplanen.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 29-09-2021

Indstillingen tiltrådt.

Bilag

Lokalplan C 17.07.01 Boliger i Algade Vest

Punkt 13: Endelig vedtagelse af Lokalplan R 14.01.01 Camønogården samt Kommuneplantillæg nr. 26

20/4665

Kompetenceudvalg

Kommunalbestyrelsen.

Lovgrundlag

Lov om planlægning.

Sagsfremstilling

På baggrund af Kommunalbestyrelsens beslutning den 26. maj 2021 har Kommuneplantillæg nr. 26 samt Lokalplan R 14.01.01 Camønogården lokalplan været i offentlig høring. I høringsperioden har der været dialog med Bolig- og Planstyrelsen, der har anmodet kommunen om at afholde et møde med henblik på at drøfte kystnærhedszonens regler. Dette gælder specifikt for forslaget § 5 samt § 6, der angiver bestemmelser for bebyggelsens omfang og beliggenhed, hvor det for Bolig- og Planstyrelsen har været uklart, hvad planforslagene muliggør, særligt i henhold til bebyggelsens omfang sammenholdt med lokalplanforslaget redegørelsestekst (se vedlagte skema). Af samme årsag blev det aftalt at høringsperioden blev forlænget til og med 16. august 2021.

I dialog med Bolig- og Planstyrelsen blev der aftalt følgende.

§6.2 beskriver, at der i delområde 2, må bebygges med op til 500 m², dog kun 120 m² pr. enhed. Dette vurderes til at være for omfangsrigt. Det blev besluttet at tilpasse lokalplanforslaget, så delområde 2, alene må bebygges med op til 100 m² således at planforslaget og give mulighed for hytter på mellem 20-33 m² pr. hytte/enhed.

I §5, der angiver bestemmelser om bebyggelsens beliggenhed foreslås tilføjet en ny §5.4 der fastlægger en indbyrdes afstand mellem hytterne på maks. 5 meter samt at illustrationen i planens redegørelsesafsnit på s.7 opdateres med angivelse af indbyrdes afstande. Det foreslås ligeledes, at afstanden mellem hytterne påføres kortbilag 2, og at det opdateres med et nyt luftfoto fra 2021.

Der er desuden indkommet et samlet høringssvar fra en gruppe af naboer til Camønogården, der udtrykkes en undren over placeringen af en turistvirksomhed i den størrelsesorden i et bevaringsværdigt landskab.

Høringer

Planforslagene har været i 11 ugers offentlig høring. Der er i høringsperioden indkommet to høringssvar (vedlagt). Høringssvarene er behandlet i vedlagte "Skema over indsigelser".

Der er i høringsperioden indgået en klage over en manglende miljøvurdering af projektets indvirkninger. Lokalplanen var ved en fejl ikke blevet miljøscreenet forud for vurderingen. Dette blev iværksat umiddelbart efter og afgørelsen blev herefter sendt i høring. Klagen har ikke betydning for lokalplanens endelige vedtagelse.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at Kommuneplantillæg nr. 26, vedtages endeligt med de i skemaet indstillede ændringer
- at Lokalplan R 14.01.01 Camønogården vedtages endeligt med de i skemaet indstillede ændringer.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 29-09-2021

Indstillingen anbefales.

Bilag

Kommuneplantillæg nr. 26

Lokalplan R 14.14.01 Camønogården

Skema til indsigelser og ændringer

Samlede høringssvar

Punkt 14: Eventuelt - 29. september 2021

20/15964

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Sagsfremstilling

Eventuelt.

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 29-09-2021

Intet.

Mødet slut kl. 20.40.

Punkt 15: Underskriftsark - 29. september 2021

20/15966

Kompetenceudvalg

Udvalget for Plan og Teknik.

Sagsfremstilling

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen. For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke på "Godkend".

Beslutning i Udvalget for Plan og Teknik den 29-09-2021

Protokollen underskrevet.

Bilag

Godkendelsesark - Udvalget for Plan og Teknik den 29. september 2021