



Forslag til

# LOKALPLAN H 11.02.01 SKÅNINGE BRO HAVN

MAJ 2020



Høring indtil  
26. juni 2020

11 BÆREDYGTIGE BYER  
OG LOKALSAMFUND



# Offentlighed og vedtagelse

Kommunalbestyrelsen har den 29. april 2020 vedtaget at udsende forslag til lokalplan nr. H 11.02.01 i høring. Forslaget er offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.vordingborg.dk/høring](http://www.vordingborg.dk/høring) den 1. maj 2020.

Bemærkninger til forslaget sendes inden den 26. juni 2020 til:

planby@vordingborg.dk

eller

Vordingborg Kommune  
Plan og By  
Valdemarsgade 43  
4760 Vordingborg

## Forslagets retsvirkninger (jf. planlovens §17)

Forslaget har den midlertidige retsvirkning, at der ikke må disponeres inden for lokalplanområdet på en måde, der foregriber indholdet af den endelige plan. Retsvirkningen gælder indtil den endeligt vedtagne plan er offentliggjort, dog højst 1 år efter offentliggørelsen af forslaget.

Efter udløbet af fristen for høringen kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

## Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er det besluttet, at forslaget ikke skal miljøvurderes, da det ikke har væsentlig indvirkning på miljøet.

Retlige spørgsmål i forbindelse med Vordingborg Kommunes afgørelse om miljøvurdering kan påklages til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Klagen sendes gennem Klageportalen til Vordingborg Kommune. Når du klager, skal du betale et gebyr, som tilbagebetales såfremt du får medhold i klagen.

Klagefristen er den 29. maj 2020 kl. 23:59.

## Politisk behandling

Udvalget for Plan og Teknik (Forslag)	1. april 2020
Udvalg for Bosætning, Økonomi og Nærdemokrati (Forslag)	21. april 2020
Kommunalbestyrelsen (Forslag)	29. april 2020
Offentlighedsperiode	1. maj 2020 - 26. juni 2020
Udvalget for Plan og Teknik (Endelig vedtagelse)	xx. xxx. 20xx
Udvalg for Bosætning, Økonomi og Nærdemokrati (Endelig vedtagelse)	xx. xxx. 20xx
Kommunalbestyrelsen (Endelig vedtagelse)	xx. xxx. 20xx
Offentlig bekendtgørelse	xx. xxx. 20xx

## 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: Skåninge Bro (Skråfoto - Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering)

# Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>	<b>Redegørelse</b>
	4	Baggrund og formål
	4	Beskrivelse af området
	5	Ekspropriation
	6	Forhold til anden planlægning
	7	Miljøvurdering
		<b>Bestemmelser</b>
	8	§1 Formål
	8	§2 Område og zonestatus
	8	§3 Områdets anvendelse
	8	§4 Bebyggelsens beliggenhed
	8	§5 Bebyggelsens omfang og udformning
	9	§6 Vejforhold
	9	§7 Ubebyggede arealer og beplantning
	9	§8 Tekniske anlæg
		<b>Kortbilag</b>
	10	Kortbilag 1: Lokalplanafgrænsning
	11	Kortbilag 2: Anvendelse
		<b>Bilag</b>
	12	Bilag A: Natura2000-redegørelse

# Redegørelse

## Baggrund og formål

På nordkysten af Bogø ligger der en lille havn, Skåninge Bro Havn. Havnen benyttes af borgerne som jollehavn, badning og arrangementer for alle på Bogø.

Idræts efterskolen Grønsund har en linje med sejlsport. Skolen bruger havnen meget, da den ligger i et roligt farvand og passende vanddybde.

Nærværende lokalplan H 11.02.01 for Skåninge Bro omhandler hele havnen og de arealer, som i dag anvendes til parkering, bygninger mv. i tilknytning til havneanlægget.

Formålet med lokalplanen er at fastsætte et plangrundlag for anvendelsen af havnearealerne, samt bestemmelser for bebyggelse i området. Det primære formål er dog, at lokalplanen skal sikre at området til stadighed anvendes til offentligt tilgængeligt område. Lokalplanen kan danne grundlag for ekspropriation af hele lokalplanens område, så offentlighedens adgang og anvendelse af området sikres for fremtiden.

## Beskrivelse af området

### Områdets afgrænsning

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og omfatter matr.nr. 22k Bogø By, Bogø, samt del af matr.nr. 22b og 22m Bogø By, Bogø. Hvorudover omfatter lokalplanen en række umatrikulerede havnearealer, som ligger på søterritoriet. Samlet set udgør lokalplanens areal 6.233 m<sup>2</sup>, heraf alle ca. 1.150 m<sup>2</sup> af matr.nr. 22k, 2.720 m<sup>2</sup> af matr.nr. 22b og 340 m<sup>2</sup> af 22m, de resterende arealer er pt. umatrikuleret søterritorie. Alle de matrikulerede arealer er pt. privatejede, men selve havnen er kommunal og vejen til området er offentlig vej.

### Historie

Formentlig var havnen fra starten en privat havn til udskibning af sukkerroer, men den har i mange år fungeret som en offentlig havn.

Havnen er kendetegnet ved nogle særegne ejerforhold, idet de tilgrænsende landarealer (matr.nr. 22k, 22b og 22m, Bogø By, Bogø) til havneværkerne ikke er ejet af Vordingborg Kommune, men af 2 sæt lodsejere, som p.t. udlejer arealerne til kommunen. Kommunens lovlige adkomst til havnen er således afledt af disse lejeaftaler.

Havnen var i 1919 registreret i "Den Danske Havnelods", som den ser ud i dag. Den blev i 1972 taget ud af "Efterretninger for Søfarende". I brevvekslinger i 1990 – 91 mellem kommunen, trafikministeriet og Farvandsvæsenet blev slået fast, at det er kommunen, som ejer og driver havnen og dermed er ansvarlig for den.



Lokalplanens afgrænsning svarer til de nuværende havnearealer.



"Skåningebro Landingssted" fremgår af de historiske kort fra slutningen af 1800-tallet.

# Redegørelse

---

## Ekspropriationsforløbet

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

## **Ekspropriation**

Da lokalplanen forventeligt bliver grundlaget for en ekspropriation af området redegøres der i henhold til planlovens §16 stk. 3 for ekspropriationsgrundlaget.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.

Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser.

Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.

Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

## **Forhold til anden planlægning**

# Redegørelse

---

## *Kommuneplan 2018-2030*

Lokalplanområdet er i følge kommuneplanen beliggende i landzone. Da området ikke er rammelagt udarbejdes der et kommuneplantillæg, hvori området afgrænses med en ny kommuneplanrammer. Med rammen udlægges området svarende til den nuværende anvendelse "Havneområde", med følgende rammebestemmelser:

<b>Plannummer</b>	<b>H 11.02</b>
Plannavn	Havneområde Skåninge Bro
Anvendelse	Rekreativt område
Områdets anvendelse	Havneområde til rekreative formål
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må kun opføres bygninger til rekreative formål med relation til havnen.
Max. bebyggelses procent	10
Max. antal etager	1
Max. Højde (m)	5
Zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone

## *Kystnærhedszonen*

Havnen ligger naturligvis inden for kystnærhedszonen. Da lokalplanen tager udgangspunkt i de eksisterende havneanlæg og den eksisterende bebyggelse på stedet, vurderes den ændrede planlægning for området ikke at ændre på kystlandskabet.

## *Naturbeskyttelse*

En del af lokalplanområdet er udpeget som strandeng efter naturbeskyttelsesloven. Der må ikke ske ændring i tilstanden inden for de udpegede arealer.

## *Strandbeskyttelse*

Området er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, hvorfor ændret anvendelse og bebyggelse forudsætter dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

## *Natura2000*

Der er udarbejdet en natura2000-redegørelse i forhold til området – se bilag A.

Det konkluderes at planlægningen ikke vil få negativ indflydelse på Natura 2000 områder i forhold til naturtyper eller beskyttelseskrævende arter i eller udenfor området.

## *Jordforurening*

En del af lokalplanområdet er kortlagt efter jordforureningsloven på vidensniveau 1, som betyder, at jorden måske er forurenet. Årsagen til kortlægningen er dels, at der er opfyldte arealer og dermed en risiko for, at der er anvendt affald, brokker, forurenet jord mv., og dels at der er vinteropbevaring af både, hvilket betyder, at der

er en risiko for malingspild, forurening med slibestøv, oliespild mm.

Kortlægningen som forurennet areal har ikke konsekvenser i forhold til den almindelig brug af arealet, men hvis man ønsker at ændre anvendelsen af arealet til 'noget mere følsomt' f.eks. bolig eller offentlig legeplads kræver det en tilladelse efter jordforureningsloven. Hvis der ønskes udført tiltag for at øge den rekreative anvendelse af arealet – det kunne være opsætning af sheltere - skal det konkret vurderes, om det er en ændring af anvendelsen til noget mere følsomt, der kræver en tilladelse efter jordforureningsloven.

Ønskes der udført bygge- og anlægsarbejder på det kortlagte areal, kræver dette ligeledes en vurdering i forhold til krav om tilladelse efter jordforureningsloven.

Ud over, at det kan kræve tilladelse at ændre arealanvendelsen og at foretage bygge- og anlægsarbejder, betyder kortlægningen også, at flytning af jord væk fra det kortlagte areal skal anmeldes efter reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen. I forbindelse med en anmeldelse af jordflytning skal jorden analyseres, enten på lokaliteten, hvor den graves op, eller efterfølgende på et godkendt modtageanlæg.

## **Miljøvurdering**

Screeningen har vist, at der ikke er væsentlig virkning på miljøet af lokalplanen. Lokalplanen skal derfor ikke gennemgå en miljøvurdering. Planen er 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.

Screeningen har vist at lokalplansforslaget ikke medfører væsentlige påvirkninger af miljøet. Der er derfor ikke udarbejdet miljørapport til planen.

# Bestemmelser

*Placeringen i landzone bevirker, at ny bebyggelse og ændret anvendelse forudsætter landzonetilladelse.*

*Områdeopdelingen skal sikre, at de rekreative aktiviteter i området koncentrerer omkring selve havnen i delområde I, mens delområde II kun skal fremstå som værende i brug, når der er aktiviteter i området.*

*Af hensyn til oversvømmelsesrisikoen i området skal ny bebyggelse placeres, så der ikke opstår oversvømmelse i forbindelse med højvandshændelser. Den eksisterende bebyggelse i området er i dag placeret, så den ikke risikerer oversvømmelser.*

*Området kan kun bebygges i mindre grad. Bebyggelse skal være relateret til den rekreative anvendelse i vandet.*

## §1 Formål

- 1.1 Det er lokalplanens formål:
  - at fastlægge områdets anvendelse til offentlige havneformål af rekreativ karakter.
  - at fastsætte bestemmelser for placering og omfang af bebyggelse i området.

## §2 Område og Zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. 2k Bogø By, Bogø, samt del af 2b og 2m Bogø By.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og området forbliver i landzone.

## §3 Områdets anvendelse

- 3.1 Anvendelsen af området fastlægges til offentlige havneformål af rekreativ karakter.
- 3.2 Området er opdelt i følgende delområder, se kortbilag 2:
  - Delområde I: Havnearealer.
  - Delområde II: Parkering og oplag af joller, kajaker o.lign..

## §4 Bebyggelsens beliggenhed

- 4.1 Ny bebyggelse skal opføres inden for de anviste byggefelter på kortbilag 2.
- 4.2 Ny bebyggelse skal placeres med en sokkel i minimum kote 2,2. Dette gælder dog ikke byggeri til formål, som kan tåle oversvømmelse.

## §5 Bebyggelsens omfang og udformning

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 10.
- 5.2 Bygninger må kun opføres i en etage, og med en maks. højde på 5 meter.



# Bestemmelser

---

*Bestemmelserne for byggeriets udseende tager udgangspunkt i den eksisterende bebyggelse, som består af røde bygninger med sorte tage. Materialerne på de eksisterende bygninger er meget varierede.*

5.3 Tage skal fremstå i sorte ikke reflekterende materialer (eksempelvis tagpap, eternit o.lign.)

5.4 Facader skal fremstå malet i svensk rød eller sorte nuancer.

## **§6 Vejforhold**

6.1 Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra den offentlige vej Skåningevej, som vist på kortbilag 2.

6.2 Parkering i delområde 2 skal ske på græsarealerne uden for den registrerede strandeng – se kortbilag 2.

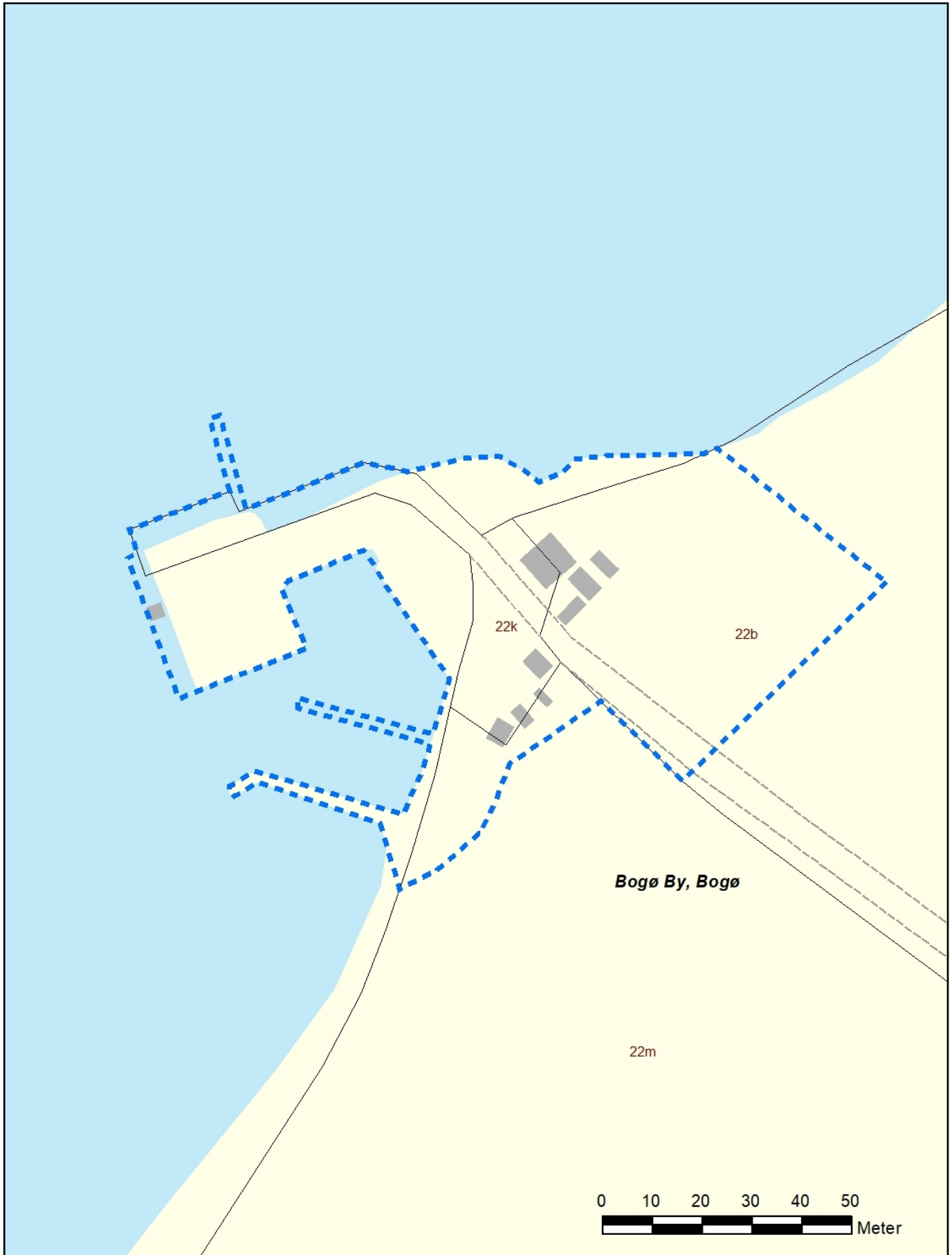
## **§7 Ubebyggede arealer og beplantning**

7.1 Der må ikke ske ændring af tilstanden i de registrerede strandenge – se kortbilag 2.

## **§8 Tekniske anlæg**

8.1 Der må ikke opsættes antennemaster o.lign. tekniske anlæg i lokalplanområdet.

# Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning



# Kortbilag 2 - Anvendelse



# BILAG A: NATURA2000-REDEGØRELSE

Plan-området ligger i Natura 2000 i område 168 "Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund", og er omfattet af EF-fuglebeskyttelsesområde F84 og EF-Habitatområde H147.

Fuglebeskyttelsesområdet er udpeget pga. forekomst af:

## Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde 84

<b>Fugle:</b>	Knopsvane (T)	Sangsvane (T)
	Troldand (T)	Lille Skallesluger (T)
	Toppet Skallesluger (T)	Stor Skallesluger (T)
	Havørn (TY)	Blishøne (T)
	Fjordterne (Y)	Havterne (Y)

(T) Trækfugle (Y) Ynglefugle

Ingen af de fuglearter, der er på udpegningsgrundlaget yngler i lokalplanområdet. Den fortsatte anvendelse af havnen til fritidsformål vurderes ikke at medføre negative konsekvenser for fuglebeskyttelsesområdet.

Habitatområde er udpeget pga.:

## Udpegningsgrundlag for Habitatområde 147

<b>Arter:</b>	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Stor kærguldsmed (1042)	Stor vandsalamander (1166)
	Bredøret flagermus (1308)	Spættet sæl (1365)
	Mygblomst (1903)	

Det vurderes, at ingen af udpegningsarterne yngler i lokalplanområdet. På Bogø har Vordingborg Kommune registreret flere flagermusarter, men ikke Bredøret flagermus. Den fortsatte anvendelse af havnen til fritidsformål vurderes ikke at medføre negative konsekvenser for fuglebeskyttelsesområdet.

# BILAG A: NATURA2000-REDEGØRELSE

## Udpegningsgrundlag for Habitatområde 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)
	Rigkær (7230)	Bøg på mor (9110)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Vinteregeskov (9170)	Stilke-krat (9190)
	Elle- og askeskov* (91E0)	

\* Angiver prioriteret naturtype

Der findes strandeng inden for lokalplanområdet, som er på udpegningsgrundlaget. Lokalplanen foreskriver, at strandengen skal friholdes for ny aktivitet og byggeri. Områdets fortsatte aktivitet til fritidsformål vil ikke skade Natura 2000 området.

### Konklusion

Planlægningen vil ikke få negativ indflydelse på Natura 2000 områder i forhold til naturtyper eller beskyttelseskrævende arter i eller udenfor planområdet.



**Vordingborg Kommune**

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