



# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 35 ERHVERVSOMRÅDER STENSVED

December 2017



# Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg nr. 35 er endelig vedtaget af Kommunalbestyrelsen d. 21. december 2017 og offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.hoering.vordingborg.dk](http://www.hoering.vordingborg.dk) den 10. januar 2018.

## Forhold der kan påklages

Vedtagelsen kan ifølge § 58 stk. 1, nr. 4 i Planloven påklages til Natur- og Miljøklagenævnet af enhver, der må antages at have en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald. Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du ikke mener, at kommunen har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at Kommunen efter din mening burde have truffet en anden afgørelse.

## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [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 4 uger efter offentliggørelsen på kommunens hjemmeside.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentliggørelse.

## Politisk behandling

Behandling af sagen i Teknik- og Miljøudvalg	28.9.16, 6.09.17 og 4.10.17
Behandling af sagen i Udvalg for Økonomi, Planlægning og Udvikling	11.10.17
Behandling af sagen i Kommunalbestyrelsen	12.10.17
Offentlighedsperiode	25.10. - 22.11.17
Teknik- og Miljøudvalg (Endelig vedtagelse)	6.12.17
Udvalg for Økonomi, Planlægning og Udvikling (Endelig vedtagelse)	13.12.17
Kommunalbestyrelsen (Endelig vedtagelse)	21.12.17
Offentlig bekendtgørelse	10.01.18

## Om Kommuneplaner

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.

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser m.v. i kommuneplanen.

Forsidebillede:  
Erhvervsområdet ved Stensved

Afdeling for Plan og By  
Valdemarsgade 43  
4760 Vordingborg  
[www.vordingborg.dk](http://www.vordingborg.dk)  
[tekpost@vordingborg.dk](mailto:tekpost@vordingborg.dk)  
Tlf. 55 36 36 36

# Redegørelse

## Baggrund/formål

Det er politisk besluttet at igangsætte ny planlægning for erhvervsområderne ved motorvejsafkørsel 41, da der ønskes bredere muligheder end den gældende planlægning åbner mulighed for.

Det er Vordingbro Kommunes ønske der må bygges højere, og det er ligeledes et ønske at give yderligere muligheder for anvendelse i området.

Den nye planlægning sker for de samlede erhvervsarealer ved afkørsel 41, og overfører desuden et mindre landzoneareal til erhvervsformål.

Sideløbende med dette kommuneplantillæg er også udarbejdet en ny lokalplan nr. E 09.04.02, der udmønter de nye kommuneplanrammer i en mere detaljeret regulering.

## Gældende planlægning

Området der planlægges for består ved kommuneplantillæggets udarbejdelse af 4 rammeområder i kommuneplanen med følgende bestemmelser:

Plannummer	E08.01
Plannavn	Erhvervsområde Vejstation
Anvendelse	Erhvervsområde
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til driftfunktion til vejvedligeholdelse. Området ligger i eller delvis i OSD eller i indvindingsoplande.
Bebyggelsens omfang og udformning	
Max. bebyggelsesprocent	20
Max. antal etager	
Max. højde	12m
Zone: Fremtidig:	Landzone Landzone
Bemærkning:	

Plannummer	E09.04
Plannavn	Erhvervsområde v. motorvej Stensved
Anvendelse	Erhvervsområde
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til transport-, logistik-, fremstillings-, lager-, service- og engrosvirksomhed. Området ligger i eller delvis i OSD eller i indvindingsoplande.
Bebyggelsens omfang og udformning	
Max. bebyggelsesprocent	40
Max. antal etager	2
Max. højde	8,5m
Zone: Fremtidig:	Byzone Byzone
Bemærkning:	

Plannummer	E09.05
Plannavn	Erhvervsområde Stensved
Anvendelse	Erhvervsområde
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til håndværks- og servicevirksomhed samt administration. Området ligger i eller delvis i OSD eller i indvindingsoplande.
Bebyggelsens omfang og udformning	
Max. bebyggelsesprocent	40
Max. antal etager	2
Max. højde	8,5m
Zone: Fremtidig:	Byzone Byzone
Bemærkning:	En del af området er udpeget kulturmiljø.

# Redegørelse

Plannummer	Å00
Plannavn	Åben Land
Anvendelse	Landområde
Områdets anvendelse	Landområde til jordbrugsformål, forbeholdt boliger og bygninger med relation til jordbrug, som landbrug, skovbrug samt fiskeri. Fastlægges endvidere til rekreative formål og råstofindvinding.
Bebyggelses omfang og udformning	Højdebestemmelser gælder for énfamiliehuse.
Max. bebyggelsesprocent	30
Max. antal etager	1½
Max. højde	8,5m
Zone: Fremtidig:	Landzone Landzone
Bemærkning:	

De omfattede kommuneplanrammer er alle udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område). I kommuneplan 2013 fremgår under "Generelle rammer" følgende i forhold til OSD-områder:

*"I OSD-områder og vandværkers indvindingsoplande gælder følgende:*

*Potentielt grundvandstruende virksomheders p-pladser, kørearealer samt områder hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal befæstes tæt. Afledning skal ske kontrolleret.*

*Olie og kemikalier skal opbevares i beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag. Oplagspladsen skal være med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og beholderne sikres mod påkørsel. Spild skal kunne holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.*

*Særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg kan ikke etableres i OSD-områder og indvindingsoplande. Dog kan allerede eksisterende særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande udvides, hvis argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for tekniske tiltag, der skal iværksættes for at beskytte grundvandet. I allerede kommuneplanlagte uudnyttede områder, der er udlagt til særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg, kan dette virkeliggøres såfremt argumentationen i redegørel-*

*sen er vægtig, og der er redegjort for de tekniske tiltag, der skal beskytte grundvandet. Ved disse undtagelser, skal ovenstående krav til potentielt grundvandstruende virksomheder følges.*

*Se også kommuneplanens tema om grundvandsbeskyttelse, herunder retningslinjer samt afsnittet Byudvikling og områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande.*

*Det fremgår af de enkelte rammer hvis området er beliggende i OSD-område eller indvindingsoplande".*

Der knytter sig statslige interesser til planlægningen i OSD-områder. Med dette kommuneplantillæg er det vurderet, at ændringerne i rammerne ikke medfører større risiko for forurening af grundvandet end den hidtidige planlægning har gjort. Der er således ikke behov for at udarbejde en grundvandsreddegørelse.

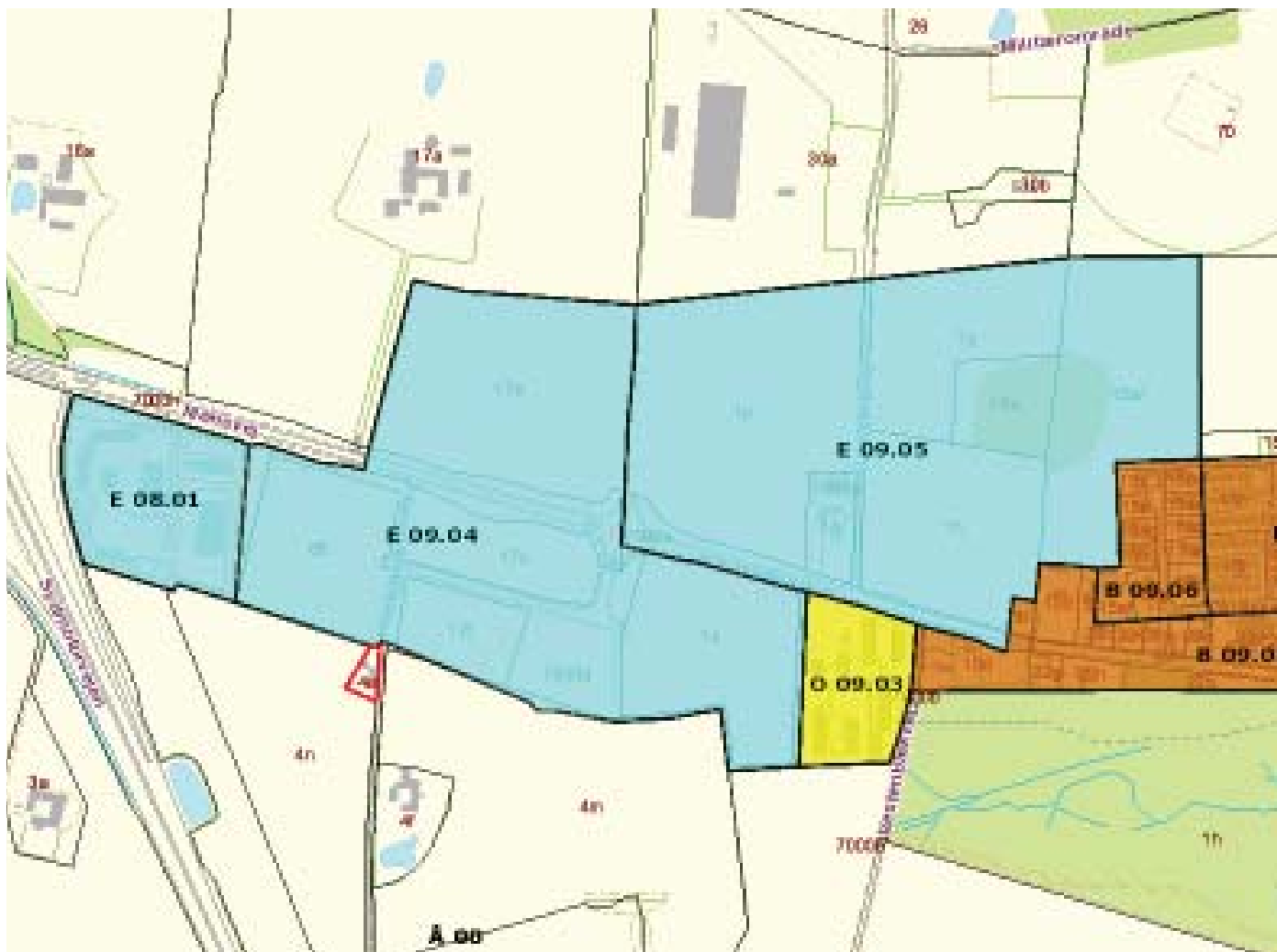
## Fremtidig planlægning

Kommuneplantillægget ændrer på anvendelsesmuligheder ved at muliggøre flere typer af anvendelse som det fremgår af de nye rammer herunder.

Erhvervsområde E08.01 vil med dette kommuneplantillægs vedtagelse få disse rammebestemmelser:

Plannummer	E08.01
Plannavn	Erhvervsområde Vejstation
Anvendelse	Erhvervsformål
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til transport-, logistik-, lager-, engros- og servicevirksomhed (dog ikke tankstation). Desuden administration, kontorerhverv, restaurant samt kommunal drift og administration indenfor vej-, park- og havneområdet. Området ligger i eller delvis i OSD eller i indvindingsoplande.
Bebyggelses omfang og udformning	
Max. bebyggelsesprocent	40
Max. antal etager	
Max. højde	12m
Zone: Fremtidig:	Landzone Byzone
Bemærkning:	

# Redegørelse



Kommuneplanrammer. Rødt markeret areal er nyt rammeområde E09.06.

Erhvervsområde E09.04 vil med dette kommuneplantillæg få disse rammebestemmelser:

Plannummer	E09.04
Plannavn	Erhvervsområde ved motorvej Stensved
Anvendelse	Erhvervsområde
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til transport-, logistik-, fremstillings-, lager-, service- og engros- og virksomhed. Desuden administration, kontorerhverv, restaurant og mindre butikker i tilknytning til en virksomheds produktion eller butik i tilknytning til tankstation eller lignende. Området ligger i eller delvis i OSD eller i indvindingsoplande.
Bebyggelsens omfang og udformning	
Max. bebyggelsesprocent	40

Max. antal etager	
Max. højde	18m
Zone: Fremtidig:	Byzone Byzone
Bemærkning:	Max. butiksstørrelse er 200m <sup>2</sup> for butik i tilknytning til en virksomheds produktion. Max. butiksstørrelse er 500m <sup>2</sup> for butik i tilknytning til en tankstation ell. lign.

Erhvervsområde E09.05 vil med dette kommuneplantillæg få disse rammebestemmelser:

Plannummer	E09.05
Plannavn	Erhvervsområde Stensved
Anvendelse	Erhvervsområde

# Redegørelse

Områdets anvendelse	Erhvervsområde til håndværks-, engros- og servicevirksomhed. Desuden restaurant, administration, kontorerhverv, detailhandel med større pladskrævende varegrupper samt detailhandel i tilknytning til tankstation. Området ligger i eller delvis i OSD eller i indvindingsoplande.
Bebyggelsens omfang og udformning	
Max. bebyggelsesprocent	40
Max. antal etager	
Max. højde	18 m*
Zone: Fremtidig:	Byzone Byzone
Bemærkning:	Max. butiksstørrelse er 500m <sup>2</sup> for butik i tilknytning til tankstation.  Max. butiksstørrelse er 5.000m <sup>2</sup> for detailhandel med større pladskrævende varegrupper.  *i østlig del beliggende øst for nuværende Kulsbjergvej dog kun 8,5 m.

Der vil blive udlagt et nyt rammeområde E09.06 fra arealet på Højgårdsvej som før var udlagt til åbent land (landzone):

Plannummer	E09.06
Plannavn	Erhvervsområde Højgårdsvej
Anvendelse	Erhvervsformål
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til lager-, og servicevirksomhed (dog ikke tankstation) samt administration og restaurant. Området ligger i eller delvis i OSD eller i indvindingsoplande.
Bebyggelsens omfang og udformning	
Max. bebyggelsesprocent	40

Max. antal etager	
Max. højde	8,5 m
Zone: Fremtidig:	Byzone Byzone
Bemærkning:	



Areal der udlægges til handel med større pladskrævende varegrupper (blå skravering)

## Planlægningsmæssig begrundelse

### Kystnærhedszonen

I rammeområderne E09.04 og E09.05 øges de maksimale byggehøjder til 18 meter. I østlig del af område E09.05 dog max. 8,5 meter.

Hovedparten af erhvervsområdet ved afkørsel 41 er omfattet af kystnærhedszonen, som er en særlig planlægningszone, der ligger op til 3 km fra kysten.

I denne zone skal der jævnfør planloven redegøres for begrundelsen for byggehøjder på over 8,5 meter.

Vordingborg Kommune via samarbejdet med Vordingborg Erhverv erfarede, at de 8,5 meter, der hidtil har været den maksimale byggehøjde i området, ikke er attraktivt for de virksomheder kommunen gerne vil tiltrække. Den højdebegrænsning, der hidtidig har været gældende, vurderes at være en forhindring for mange af de virksomheder, området er tiltænkt.

Hele rammeområde E09.04 er jævnfør lokalplanen udlagt til virksomheder med et særligt transportbehov hvilket bl.a. kan være lager-, logistik- og transportvirksomheder. Disse virksomheder efterspørger mulighed for at bygge højere. En højere byggehøj-

# Redegørelse

---

de end 8,5 meter vurderes også at være attraktivt for andre typer erhvervsvirksomheder, som dem der planlægges for i rammeområde E09.05.

Den tilhørende lokalplan graduerer byggehøjderne i det samlede planlægningsområde, således at der opereres med 3 forskellige maksimale højder: 8,5 m, 12 m og 18 m. Disse højder er fastlagt efter henholdsvis terrænet og afstanden til eksisterende bebyggelse i Stensved.

På de arealer der støder op til Stensveds eksisterende bebyggelse, vil den nuværende maksimale højde på 8,5 meter blive fastholdt.

På de lavestliggende arealer i højder fra ca. 60 til ca. 63 m.o.h. vil der være mulighed for at bygge i op til 18 meter, mens der på højereliggende arealer (op til ca. 71 m.o.h.) vil være mulighed for at bygge i op til 12 meters højde.

Dette sikrer, at byggeriernes øverste dele højest når op på en højde på ca. 82 m.o.h. for hele området. Herved vil den synlige påvirkning over større afstande, som for eksempel fra kysten, være begrænset i forhold til hvis der kunne bygges 18 meters bygninger på hele arealet.

Visualiseringer af de mulige byggehøjder set fra kysten fremgår af miljøvurderingen/miljørapporten sidst i tillægget her.

Kommuneplantillægget udlægger desuden et nyt erhvervsområde i kystnærhedszonen. Arealet er 1050 m<sup>2</sup> og ligger i umiddelbar tilknytning til E09.04.

Arealet består af en bolig, som kommunen opkøbte i forbindelse med gældende lokalplanlægning for erhvervsområdet. Ejendommen blev opkøbt, da den pga. kommende støj fra erhvervsområdet ikke længere var egnet til bolig. Det er vurderet at det er hensigtsmæssigt at ejendommen med eksisterende bygningsmasse fremadrettet kan anvendes til erhvervsformål.

## Detailhandel

Tillægget udnytter planlovens mulighed for at etablere butik i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler eller i tilknytning til en tankstation eller lignende.

Der er fastsat en maksimal butiksstørrelse på 200 m<sup>2</sup> for butikker i tilknytning til en virksomheds produktion. Den maksimale butiksstørrelse for butik

i tilknytning til tankstation eller lignende er 500m<sup>2</sup>.

Der udlægges desuden areal til handel med større pladskrævende varegrupper. I tilhørende lokalplan fastlægges at det er i form af tømmerhandel, byggemarked, bilsalg og anden motoriseret maskinsalg.

Samlet set kan der på arealet etableres op til 10.000m<sup>2</sup> bebyggelse til detailhandel med større pladskrævende varegrupper. Den maksimale butiksstørrelse er 5.000m<sup>2</sup>.

Vordingborg Kommuneplan 2013 har en ramme på 12.000m<sup>2</sup> til ny detailhandel med større pladskrævende varegrupper. Der bruges således 10.000 af denne ramme, og der er 2.000m<sup>2</sup> tilbage.

Der er tale om et begrænset arealudlæg, da det stadig er i Møllegårdens Erhvervsområde beliggende ved Vordingborg, at den primære handel med større pladskrævende varegrupper skal foregå. Det begrænsede arealudlæg i nærværende tillæg vurderes dog at understøtte områdets øvrige virksomheder, og der er en udmærket trafikal tilgængelighed.

## **Miljøvurdering**

Tillægget til kommuneplan har gennemgået screening ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer. Screeningen har gennemgået om tillægget har væsentlig virkning på miljøet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv og de indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Screeningen har vist, at der er væsentlig virkning på miljøet af kommuneplantillægget særligt i forhold til de øgede byggehøjder. Der er derfor udarbejdet en miljørapport, der findes herefter.