



# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 23 SYDHAVNEN

FEBRUAR 2017



# Kommuneplantillæg

Kommunalbestyrelsen har den 23. februar 2017 vedtaget kommuneplantillæg nr. 23. Vedtagelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.hoering.vordingborg.dk](http://www.hoering.vordingborg.dk) den 1. marts 2017.

## Klagevejledning

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

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 den myndighed, der har truffet afgørelsen. Når du klager, skal du betale et gebyr (pt. 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for organisationer og virksomheder). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Klagefristen er den 29. marts 2017 kl. 23:59.

Som udgangspunkt afvises klager, der fremsendes uden om Klageportalen. Hvis du ønsker fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Anmodningen videresendes til Planklagenævnet, som afgør hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

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

## 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.

## Politisk behandling

Teknik- og Miljøudvalg	28.09.16
Udvalg for Økonomi, Planlægning og Udvikling	05.10.16
Kommunalbestyrelsen vedtagelse af forslag	13.10.16
Offentlighedsperiode	26.10.16 - 21.12.16
Teknik- og Miljøudvalg	01.02.2017
Udvalg for Økonomi, Planlægning og Udvikling	08.02.2017
Kommunalbestyrelsen vedtagelse	23.02.2017
Offentlig bekendtgørelse	01.03.2017

Forsidebillede:

Visualisering af Sydhavnen med det nye hotel

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

Vordingborg Kommune har besluttet at igangsætte planlægning for etablering af hotel m.v. på Sydhavnen.

Det lokale firma KISS Real Estate ønsker at nedrive siloen og opføre et hotel i samme højde som siloen og med op til 120 værelser. Der ønskes mulighed for at integrere liberalt erhverv, serviceerhverv og boliger i bygningskomplekset. Langs kajkanten foreslås den eksisterende bådebro suppleret med et havnebad i tilknytning til hotellets wellnessfaciliteter.

Projektet kaldes "Siloetten" og vil med sine runde former i et gradvis højere og højere byggeri, have en tydelig reference til den eksisterende silo.

Hotelpplanerne forudsætter udarbejdelse af kommuneplantillæg og ny lokalplan. De nye planer er i tråd med den hotelanalyse, som Vordingborg Erhverv for nylig har udarbejdet, som viser, at der er basis

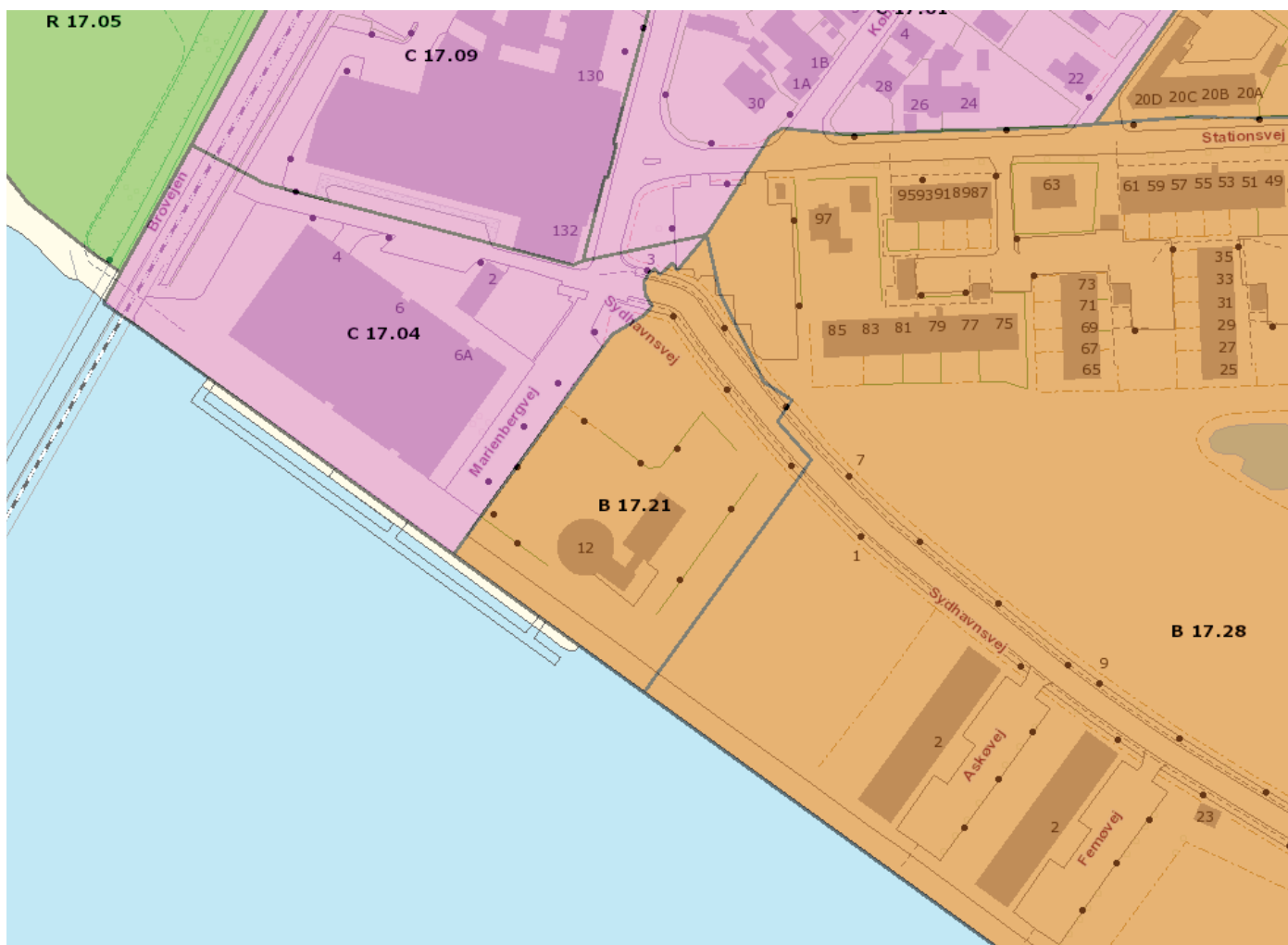
for at etablere og drive et nyt hotel i Vordingborg By. I analysen peges blandt andet på Sydhavnen som en mulig lokalitet.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at tilpasse rammerne ved og omkring det kommende hotel. De omgivende rammer ses der behov for at ændre fordi der også er ønsker om opførelse af boliger øst for hotellet og fordi kommunen i forbindelse med planarbejdet også har vurderet på mulighederne på det areal, hvor Kulturarkaden ligger.

## Gældende planlægning

Det område som bliver medtaget i den nye lokalplan er i den nuværende kommuneplan udlagt med de rammer der fremgår af kortet herunder.

Området hvor kulturarkaden ligger er allerede centerområde og området hvor siloen ligger samt arealet øst for siloen er udlagt til boligområde.



Nuværende kommuneplanrammer

# Redegørelse

Det eksisterende centerområde C17.04 ved Kulturarkaden har i kommuneplanen idag disse rammebestemmelser:

Plannummer	C 17.04
Plannavn	Centerområde ved Vordingborg Sydhavn
Anvendelse	Område til centerformål
Områdets anvendelse	Centerområde til offentlig og privat service, administration og parkering.
Bebyggelses omfang og udformning	Etagebebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	80%
Max. antal etager	5
Max. højde	20 m
Zone: Fremtidig:	Byzone Byzone

Det eksisterende boligområde B 17.21 ved siloen har idag disse rammebestemmelser:

Plannummer	B 17.21
Plannavn	Boligområde Sydhavnen
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Boligområde til helårsbeboelse med tilhørende fællesanlæg, offentlig og privat service f. eks. café, restaurant og hotel. Forbud mod opsætning af vindmøller.
Bebyggelses omfang og udformning	Etagebebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	70%
Max. antal etager	5
Max. højde	20 m
Zone: Fremtidig:	Byzone Byzone
Bemærkning	Eksisterende bebyggelse kan ombygges i eksisterende højde med en bebyggelsesprocent på 100.

Det eksisterende boligområde B 17.28 øst for siloen har idag disse rammebestemmelser:

Plannummer	B 17.28
Plannavn	Boligområde Sydhavnen
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Boligområde til helårsbeboelse med tilhørende fællesanlæg
Bebyggelses omfang og udformning	Tæt lav Etagebebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	80%
Max. antal etager	5
Max. højde	15 m
Zone: Fremtidig:	Byzone Byzone

## Fremtidig planlægning

Kommuneplantillægget ændrer de 3 rammeområder beskrevet i sidste afsnit.

Centerområde C17.04 ved Kulturarkaden får bredere anvendelsesbestemmelser og der reduceres i byggeriets maksimale omfang. Det nye centerområde C17.04 vil få disse rammebestemmelser:

Plannummer	C 17.04
Plannavn	Centerområde ved Vordingborg Sydhavn
Anvendelse	Område til centerformål
Områdets anvendelse	Centerområde til offentlig og privat service, administration, parkering, offentlige og kulturelle formål som bibliotek, kulturhus, foreningsformål, konferencecenter, biograf, uddannelse og erhverv, som uden genevirkninger kan indpasses.
Bebyggelses omfang og udformning	Etagebebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	75 %
Max. antal etager	4



# Redegørelse

Max. højde	16 m
Zone: Fremtidig:	Byzone Byzone

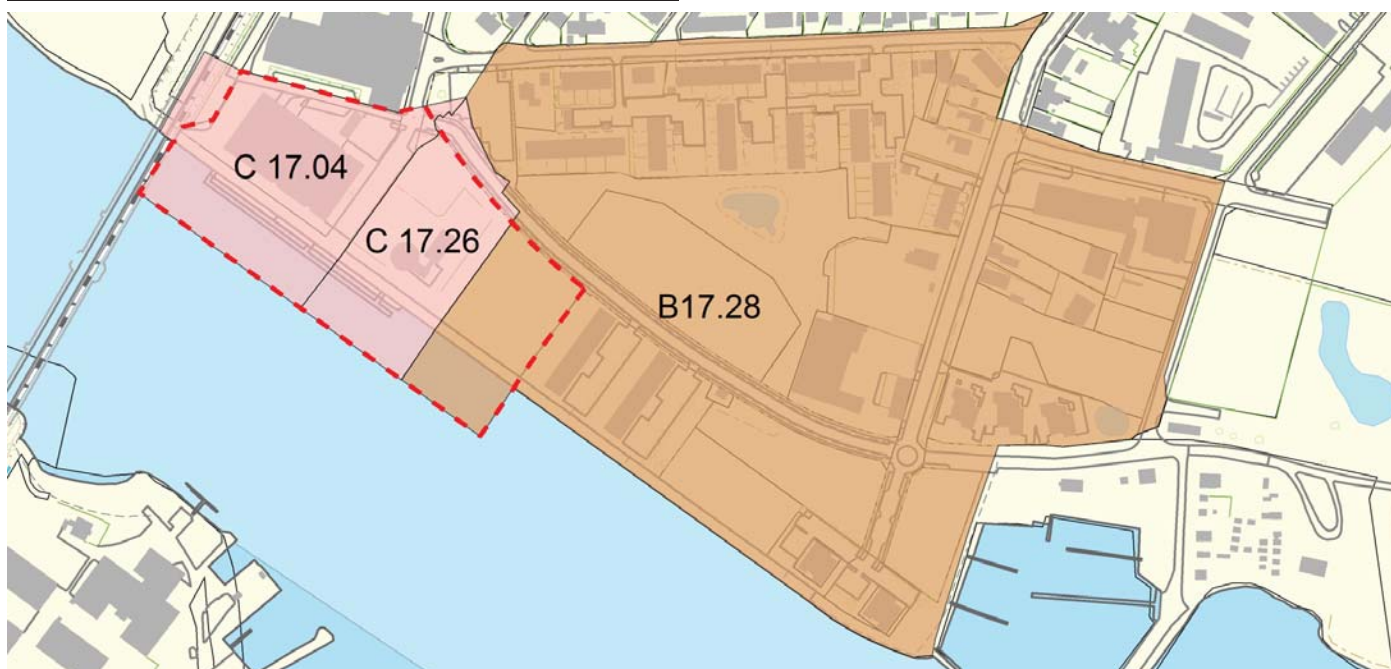
Boligområde B17.21 ved siloen ændres til centerområde C17.26 med mulighed for hotel, erhverv, boliger og havnebad. Det nye centerområde C17.26 vil få disse rammebestemmelser:

Plannummer	C 17.26
Plannavn	Centerområde ved Vordingborg Sydhavn
Anvendelse	Område til centerformål
Områdets anvendelse	Centerområde til hotel, conferencecenter, service- og kontor erhverv, bolig samt cafe, restaurant, mindre butikker til lokal forsyning, boliger, rekreative anlæg, parkering og havnebad.
Bebyggelsens omfang og udformning	Etagebebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	200 %
Max. antal etager	17 etager
Max. højde	54 m
Zone: Fremtidig:	Byzone Byzone
Bemærkning	Eks. silo kan nedrives og erstattes af byggeri i samme højde.

I Boligområde B17.28 som dækker en større del af Sydhavnen gives mulighed for op til 20 meters byggehøjde samt mulighed for . I overensstemmelse med kommunens flexboligpolitik udgår kravet om helårsbeboelse.

Plannummer	B 17.28
Plannavn	Boligområde Sydhavnen
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Boligområde til beboelse med tilhørende fællesanlæg, offentlige og private servicefunktioner, som uden genevirkninger kan indpasses i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt lav Etagebebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	80%
Max. antal etager	5
Max. højde	20 m
Zone: Fremtidig:	Byzone Byzone

For landdelen fastholdes de nuværende udstrækninger af rammeområder, men på kystdelen føres de ud i vandet så de følger den afgrænsning den tilhørende lokalplan har. De fremtidige rammeområder ses på kortet herunder.



Kommuneplanrammer efter vedtagelse af kommuneplantillæg. Lokalplanområde er stipt ind med rødt.

# Redegørelse

---

## **Planlægningsmæssig begrundelse**

Da forandringerne vedrører den kystnære del af byzonen, sætter planloven krav om en begrundelse for nyt byggeri, der afviger i højde fra det omgivende byggeri.

Det er kommunens vurdering, at der både lokalt og regionelt er et stort behov for en udbygning af hotelfaciliteter. Udbygningen af infrastrukturen omkring Vordingborg med nye hurtige forbindelser til såvel hovedstadsregionen som til Nordtyskland gør en placering ved Sydhavnen velegnet og attraktiv. Vordingborg er en by med tårne og siloen har i mange år stået som et vartegn i havnen, de store vidder langs kysten indbyder til en bygning der rejser sig. Det kommende byggeri i området vil derfor på samme måde som den eksisterende silo fremstå som et vartegn for Vordingborg, nu blot som et vartegn for byens transformation til en moderne og attraktiv by ved vandet.

Planloven sætter også krav om visualisering af det nye byggeri. Denne visualisering ses i lokalplan nr. C17.26.01, der er i høring sideløbende med kommuneplantillægget.

## **Miljøvurdering**

Planen har gennemgået screening ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer. Screeningen har gennemgået om planen 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 ikke er væsentlig virkning på miljøet af kommuneplantillægget, som derfor ikke skal gennemgå en miljøvurdering.