VORDINGBORG KOMMUNE

Afdelingen for Plan og Klima

Forslag til

LOKALPLAN B 16.03.01

DAGLIGVAREBUTIK VED NÆBVEJ I PRÆSTØ

Høring indtil

31 aug. 2022

11 BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND

vordingborg.dk

Offentlighed og vedtagelse

Klima– og Teknikudvalget har den 8. juni 2022 vedtaget forslag til lokalplan nr. B 16.03.01. Forslaget er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.vordingborg.dk/høring den 1. august 2022. Bemærkninger til forslaget skal sendes til:

planby@vordingborg.dk

eller

Vordingborg Kommune
Plan og By
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg

og være modtaget senest den **31. august 2022**.

Forslagets retsvirkninger jf. planlovens §17

Forslaget har den midlertidige retsvirkning, at der ikke må disponeres indenfor 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 eller 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 31. august 2022 kl. 23:59.

Politisk behandling

Klima- og Teknikudvalget (Forslag)	08.juni 2022
Udvalg for Bosætning, Økonomi og Nærdemokrati (Forslag)	xx. xxx. 20xx
Offentlighedsperiode	1. august 2022 - 31. august 2022
Klima- og Teknikudvalget (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: Ortofoto af lokalplanområdet.

Indholdsfortegnelse

Side	Redegørelse
4	Baggrund og formål
4	Beskrivelse af området
5	Lokalplanens indhold
8	Forhold til anden planlægning
13	Servitutter
14	Miljøvurdering
	Bestemmelser
15	§1 Lokalplanens formål
15	§2 Område og zonestatus
15	§3 Områdets anvendelse
15	§4 Udstykning
16	§5 Bebyggelsens beliggenhed
16	§6 Bebyggelsens omfang
16	§7 Bebyggelsens udformning
17	§8 Veje, parkering mv.
18	§9 Ubebyggede arealer og beplantning
19	§10 Tekniske anlæg
19	§11 Forudsætninger for ibrugtagning
20	§12 Ophævelse af lokalplaner og servitutter
	Kortbilag
21	Lokalplanafgrænsning
22	Matrikelkort
23	Delområder
24	Koter
25	Illustrationsplan

Redegørelse

Baggrund og formål

Nærværende lokalplan nr. B 16.03.01 Dagligvarebutik ved Næbvej i Præstø fastlægger bestemmelser, der giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik på hjørnet af Næbvej og Jungshovedvej i Præstø. Der ligger mange boliger rundt om lokalplanområdet, og der planlægges for endnu flere øst for området. Denne del af Præstø ligger ca. 2 km fra bymidten, hvor byens øvrige dagligvarehandel er placeret. Derfor gives der mulighed for at placere en dagligvarebutik her til lokalområdets forsyning.

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Præstø. Lokalplanområdet omfatter matrikel 46a Skibinge by, Skibinge og matr. nr. 1bn Endegårde by, Skibinge. Området udgør et samlet areal på 7.034 m².

Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

Beskrivelse af området
Området er delvist bebygget og indeholder en boligejendom, der bevares samt have og et større beplantet område. Det nordvestlige hjørne af området ligger i kote 21 og stiger mod det sydøstlige hjørne til kote 24.

Infrastruktur
Boligen vejbetjenes fra Bygvænget og dagligvarebutikken vejbetjenes fra Næbvej. Ved etablering af overkørsel til Næbvej tages hensyn til den sti, der munder ud i Næbvej nord for området, og den vej der munder ud i den modsatte side af Næbvej. Der skal ligeledes tages hensyn til at overkørslen etableres tæt på krydset mellem Næbvej og Jungshovedvej. Forud for projektet skal ansøger redegøre for, hvordan trafikken vil forløbe i sær i spidsbelastningsperioderne. Hvis der forventes kø / opstuvning på strækningen, skal ansøger etablere løsninger, så opstuvning undgås.

Ved etablering af ny overkørsel til Næbvej skal der etableres oversigtsarealer på 2 gang 5 meter på hver side af overkørslen. Det betyder, at der inden for det viste areal (se skitsen til venstre) ikke må bygges, plantes eller etableres noget, der er højere end 90 cm.

Landskab

Lokalplanområdet ligger i landskabskarakterområdet ”Bynært landskab ved Præstø”. Det er et højtliggende sydsjællandsk storskala dødislandskab som ved Præstø Fjord har direkte forbindelse til kysten.

Landskabet er småbakket og kendetegnet ved sine dyrkede markflader med levende hegn og småbeplantninger, ud mod fjorden med egentlige skove.

Redegørelse

Ejerforhold
De to matrikler er ejet af henholdsvis en privat ejer og af Vordingborg Kommune.

Omgivelser
Lokalplanområdets omgivelser er præget af boligområder med en blanding af parcelhusbebyggelse og rækkehusbebyggelse. På den modsatte side af Jungshovedvej ligger det åbne land, og Jungshovedvej udgør grænsen mellem by og land.

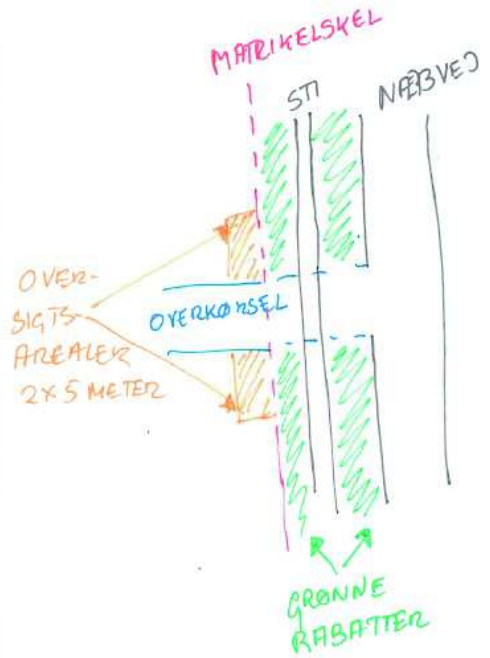
Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der muliggør opførelse af en dagligvarebutik. Lokalplanen fastsætter rammer for bebyggelsens beliggenhed, anvendelse og ydre fremtræden. Lokalplanen fastlægger endvidere rammer for anvendelsen af arealer til vejbetjening, parkeringsanlæg og stier.

Anvendelse
Området opdeles i to delområder. Delområde 1 må anvendes til dagligvarebutik og delområde 2 må anvendes til åben / lavt boligformål og dagligvarebutik. Der må ikke bygges nye boliger i området, men den eksisterende bolig kan bevares.

Udstykning
Det enkelte delområde må udstykkes i en selvstændig matrikel.

Infrastruktur
Der etableres en ny overkørsel til Næbvej. Overkørslen skal placeres, så der tages hensyn - også trafiksikkerhedsmæssige hensyn - til den eksisterende stiforbindelse, der udmunder i Næbvej og forbindes til stien på den modsatte side af Næbvej. Der skal også tages hensyn til Rødegårds Allé's overkørsel til Næbvej.



Oversigtsarealer skal placeres inden for lokalplanområdet af hensyn til lette trafikanter på stien.

På hver side af overkørslen udlægges et oversigtsareal på 2 meter gange 5 meter. Inden for dette areal må der ikke bygges, plantes, anbringes skilte eller andet der er mere end 0,9 meter højt. Se illustration til venstre.

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 25 m^2 butiksareal. Der skal etableres 1 handicapparkeringsplads pr. 200 m^2 butiksareal. Det svarer til at der i alt skal etableres 42 parkeringspladser og 6 handicapparkeringspladser, hvis der bygges en 1.200 m^2 butik.

Ladestandere

Mindst hver femte parkeringsplads skal forberedes til at der kan opsættes ladestandere til biler. Der skal

Redegørelse

etableres 3 ladestander i området.

Mindst en af handicapparkeringspladserne forberedes til ladestander, og der skal etableres ladestander ved mindst en handicapparkeringsplads.

Ladestanderne skal leve op til kravene i § 6 i Bekendtgørelse nr. 181 af 5. marts 2020 om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger.

Teknisk forsyning
Alle ledninger skal graves ned, og der må ikke etableres luftledninger.

Der må ikke opsættes udvendige antenneanlæg mod veje, stier og grønne områder.

Belysning på parkeringsarealer og gangarealer etableres på master eller pullerter med en max. lyspunkthøjde 4 meter. For al belysning i området skal lyskilden være nedadrettet og med stor spredning for at sikre et jævnt og ikke for kraftigt lys. Ved alle typer lys skal der anvendes lyskilder i gule eller hvide nuancer. Lyskilder skal være af typen 3000 kelvin.

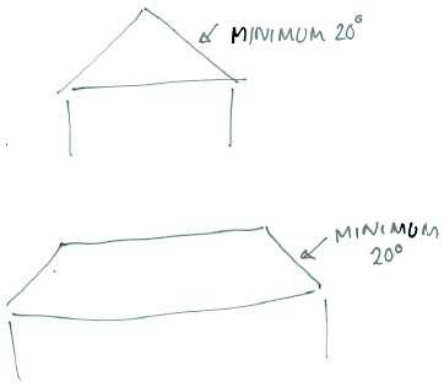
Bebyggelsens omfang og placering
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for delomåde A og 30 % for delområde B.

Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt være 8,5 meter høj. Det svarer til den øvrige bebyggelse i området og ved at holde højden på 8,5 meter eller der under understøtter bebyggelsen områdets karakter.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om byggeriets udseende. Bestemmelserne er udarbejdet for at give fastholde områdets karakter samtidig med at der bliver mulighed for at opføre en dagligvarebutik til områdets forsyning.

Bebyggelsens ydre fremtræden
Facader skal udføres i teglsten eller i teglskaller i røde eller grå farver. Minimum en tredjedel af facaden skal udgøres af vinduer. Ydervæggens flade skal brydes af lodrette, retkantede murbånd i en anden farve end den øvrige facade. Gavltrekanter kan beklædes med træ enten malet i sort eller grå eller med ubehandlet zink eller kobber.

Tage skal udføres som symmetrisk sadeltag eller i delvist sadeltag med fladt tag på den midterste del af tagfladen som vist på illustration til venstre. Hældningen skal være ens på alle tage uanset tagtype. Hældningen skal være minimum 20 ^{o} (se tegningen i venstre spalte) og tage skal udføres i en grå nuance.



Taghældning skal minimum være 20° og skal være ens på alle bygninger i delområde A.

Redegørelse

Eksempel på skilt med enkeltbogstaver (øverst), og pladeskilt (nederst).

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tag eller facadematerialer, der kan være til gene for omgivelserne. Maksimalt glanstal for disse materialer er 16 målt efter ISO 2814 metoden fra 2014.

Skiltning i området må udføres som enkeltbogstaver eller pladeskilte (se eksempler i venstre spalte). Skiltene skal opsættes på bygningen. Bogstaver og plader må maksimalt være 1 meter høje. Der må etableres 1 pylon på maksimalt 8,5 meter ved hovedadgangsvejen til butikken.

Ubebyggede arealer
De arealer, der ikke anvendes til bebyggelse, parkeringspladser, veje og varegård skal anlægges og vedligeholdes som have.

Beplantning
Al beplantning skal være hjemmehørende og egnskarakteristisk.

Hegning skal være levende hegn i maksimalt 1,2 meters højde. Der skal etableres hegn i skellet mellem de 2 delområder.

Regnvand
En målsætning for området er, at mest muligt regnvand håndteres lokalt og således ikke udledes til kloak. Derfor må maksimalt 50% af lokalplanområdet befæstes. Ved befæstelse forstås bygninger, veje, gårdarealer, parkeringspladser og andre områder, der indeholder andet end beplantning. Den enkelte type belægning tæller med forskellig % sats op til 100% fast. For eksempel tæller asfalt og bebyggelse 100%, mens grus tæller 60%.

Hvis befæstelse med 100% fast belægning overstiger 50% af lokalplanområder skal der etableres lokal regnvandstilbageholdelse, som kan være forsinkelsesbassin (sø), regnbede, kanaler eller faskiner.

Terrænregulering
Der må ikke foretages terrænregulering udover +/- 0,5 meter uden Vordingborg Kommunes tilladelse.

Ved påfyldning af jord skal der ved ansøgning om byggetilladelse fastlægges et niveauplan for byggeriet, der sikrer, at dette ikke medføre skyggegener eller indbliksgener mod nabobebyggelse.

Der kan dog foretages en større terrænregulering ved etablering af vandveje og regnvandsbassiner, således at de kan dimensioneres til at håndtere og tilbageholde

Redegørelse

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2018-2030

Lokalplanområdet er i følge kommuneplan 2018-2030 beliggende i byzone i rammeområde B 16.03 Boligområde Bygvænget / Rugvænget. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Eksisterende lokalplan

Området er omfattet af lokalplan 53 for Abildhøjområdet. Lokalplan 53 aflyses i forbindelse med vedtagelse af nærværende lokalplan for det område denne dækker.

Detailhandel

Jævnfør planlovens § 16, stk. 6 skal der i redegørelsen til lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Området udlægges med nærværende lokalplan til anvendelse for en dagligvarebutik til områdets forsyning. Butikker til områdets daglige forsyning indgår ikke i den i kommuneplanen udlagte ramme til detailhandelsbutikker. I henhold til kommuneplanen må en dagligvarebutik til et områdets forsyning maksimalt være 1.,200 m^2 stor. Nærværende lokalplan giver mulighed for at etablere en butik på 1.200 m^2 i området.

Butikken ligger ikke i bymidten eller et centerområde, og har derfor heller ikke nogen påvirkning på bymiljøet. Butikken ligger i forbindelse et boligområde, men placeres mellem boligområdet og Jungshovedvej. Biltrafikken til og fra butikken vil foregå via Næbvej, og vil derfor ikke påvirke trafikken på de mindre boligveje. Der er stiforbindelser rundt om lokalplanområdet, som vil kunne kobles til butikken.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-områder er fuglebeskyttelsesområdet Præstø Fjord, Ulvshale, Nyord og Jungshoved Nor, habitatområdet Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund og Ramsarområdet Præstø Fjord, Jungshoved Nor, Ulvshale og Nyord, som alle ligger ca. 1,8 km nord for lokalplanområdet. Da der alene planlægges for en dagligvarebutik til områdets forsyning, og da lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse i Præstø, vurderes planlægningen af området hverken i sig selv eller sammen med afledte planer og projekter at ville påvirke Natura 2000-områderne

Redegørelse

Bilag IV arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

Der er ikke fundet Bilag IV arter i lokalplanområdet.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttede områder (§ 3)

Der er ikke registreret beskyttet natur inden for lokalplanområdet. Hvis der er: Der må ikke ændres i tilstanden af natur beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

Kystnærhedszone

Området har ingen indflydelse på kystlandskabet, idet ny bebyggelsen placeres bag ved eksisterende bebyggelse eller på baggrund af eksisterende bebyggelse, og dermed ikke vil fremtræde selvstændigt i landskabet. Nyt byggeri må ikke være højere en eksisterende byggeri. Hele byen ligger inden for kystnærhedszonen, og butikker til dens daglige forsyning må derfor også placeres inden for kystnærhedszonen. Bebyggelsen placeres i tæt tilknytning til den eksisterende by og de boliger den skal betjene. Når man kommer kørende af Jungshovedvej eller Næbvej vil bebyggelsen optræde som en integreret del af den eksisterende by.

Spildevand

Ejendommen ligger uden for kloakopland, da grunden er ubebygget. Det må forventes at ejendommen skal tilsluttes Vordingborg Forsyning, når den bebygges. Det kan enten ske ved en frivillig tilslutning eller ved at ejendommen optages i spildevandsplanen. Såfremt der etableres slagterafdeling eller lignende må det forventes at der vil blive krævet fedtudskiller ved en tilslutning.

Regnvand kan i et vist omfang ledes til kloakken, men der kan komme krav om forsinkelse i forhold til afledningen.
Det relevante kloakopland står overfor at skulle adskille regn- og spildevand, hvorfor der i egen interesse bør tages højde for det når der bygges.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Præstø Fjernvarmes forsyningsområde.

Redegørelse

Infrastruktur

På grund af lokalplanområdets placering tæt på krydset mellem Jungshovedvej og Næbvej, skal der i forbindelse med den endelige projektering redegøres for opstuvning af biltrafik. Redegørelsen skal omfatte spidsbelastningstimerne.

Støj

Lokalplanområdet ligger i et boligområde, og der er placeret boliger rundt om området. Ventilationsanlæg, vareindlevering og andre støjkilder skal placeres under hensyntagen til boliger. Miljøstyrelsens vejledende grænsekriterier for støj skal overholdes i forhold til boligområder og enkeltboliger.

Varmepumper skal placeres så de overholder Bygningsreglementets krav om maksimal støj fra varmepumper mod naboer og egen bebyggelse.

Ventilationssystemer skal opsættes i henhold til Bygningsreglementets krav til støjgrænser i bygning og mod omgivelser. Placering af afkast af luft fra ventilationssystemer skal overholde Bygningsreglementets krav, og må ikke medføre gener fra afkast-luft til bygningers indeluft eller ydre omgivelser.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige grundvandsinteresser (OSD). Som udgangspunkt må der ikke ske byudvikling eller anden ændret anvendelse inden for områder med særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet ligger som helhed inden for OSD område. Inden for OSD område kan der placeres bebyggelse, som er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelig påvirkning af grundvandsressourcen. Anvendelsen boliger vurderes til ikke at være grundvandstruende. Derfor er der ikke udarbejdet en supplerende grundvandredegørelse i henhold til § 11e i planloven. I stedet henvises der til den gældende grundvandsredegørelse i kommuneplanen.

Terrænkoter og regnvand

Hvis de eksisterende koter - jævnfør kortbilag 4 - ændres skal der tages højde for at den naturlige afvanding ikke ændres i forbindelse med byggeriet. Regnvand skal holdes på egen grund. Ved en befæstelse på 50% af arealet eller mindre kan regnvandet (tag– og overfladevand) ledes til regnvandskloak. Ved en højere befæstelsesprocent skal den del af regnvandet, som vedrører befæstelse over 50% tilbageholdes / forsinkes på egen grund.

Redegørelse

Klimatilpasning

I forbindelse med realisering af nærværende lokalplan vurderes det, at området kan indeholde løsninger til aflastning af kloaksystemet, og at regnvand kan håndteres over jord.

Udnyttelse af overfladevand skal indgå som rekreative elementer– fx en af nedenstående løsninger:

- etablering af grønne tage
- brug af gennemtrængelige overflader på befæstede arealer
- etablering af regnvandsbassiner, søer, damme, render og grøfter
- omdannelse af parkeringspladser til midlertidig forsinkelse af regnvand
- omdannelse af grønne arealer til midlertidig forsinkelse af regnvand
- etablering eller fastholdelse af terrænforhold af hensyn til håndtering af overfladevand
- etablering af regnbede

I forbindelse med anlægsprojekter til nyt byggeri skal der tages højde for ændrede klimaforhold – primært i forhold til stigende nedbørsmængder.

Områdeklassificering

Ifølge jordforureningslovens § 50a betragtes et område, som får status af byzone automatisk som områdeklassificeret, idet det formodes at jorden i byzoner er lettere forurenet. Lokalplanområdet ligger inden for byzone, men er ikke registreret som områdeklassificeret. Denne status ændres ikke med nærværende lokalplan.

Museumsloven

Bevaringsværdige bygninger

Området indeholder en beboelsesejendom, som er vurderet til en SAVE værdi på 4. Boligen og en del af udbygningerne bevares.

Sten- og jorddiger

Inden for lokalplanområdet ligger et beskyttet dige. Det aktuelle dige er beliggende i byzone, og er derfor ikke omfattet af beskyttelse i henhold til digebekendtgørelsen. Diget er vist på kortet til venstre med orange.

Ejerlavsdige vist med orange og lokalplangrænse med rødt.

Redegørelse

Arkivalsk kontrol

Museet har udført en arkivalsk kontrol og kan meddele, at der ikke er registreret kendte fortidsminder på selve det berørte areal, men at der flere fortidsminder i nærheden.

Mod vest er der registreret en overpløjet langdysse (050210-08), den fredede rundhøj Abildhøj (020510-07) samt en neolitisk boplads og langhuse fra førromersk og romersk jernalder (050210-108). I forbindelse med byggeri på matriklerne mod øst er der ved forundersøgelser registreret spredte anlæg og kogegruber (020510-72, -73 og -99), hvilket indicerer at der kan være regulære bopladsspor i nærheden, og ved tørvegravning i samme område er der fundet et menneskekranie (020510-57). Mod syd er der fundet en samling af flintredskaber ved Granlygård (050210-83) og generelt er der omkring Præstø gjort mange fund fra yngre stenalder. (se kort på næste side)

Topografisk set er arealet beliggende på et relativt fladt plateau i kote 21. Terrænet falder ned mod Præstø Fjord nord for arealet. Landskabet er er dødislandskab, der gennemskæres af en tunneldal mod syd, hvori der løber et mindre vandløb med forbindelse til Tubæk Å.

Dele af lokalplansarealet er i dag bebygget og der ligger en jordvold på den sydlige del. På ældre kortværk kan der ses en NV-SØ orienteret vej (den gamle vej til Præstø fra Jungshoved), samt et gårdanlæg på sam-

Kort over fortidsminder (prikker) i nærheden af lokalplansarealet (rød firkant).

Redegørelse

me del af arealet som den nuværende bebyggelse. Det kan ikke udelukkes, at der kan findes spor efter ældre faser under de nuværende bygninger, såsom rester af fundamenter eller gulvlag.

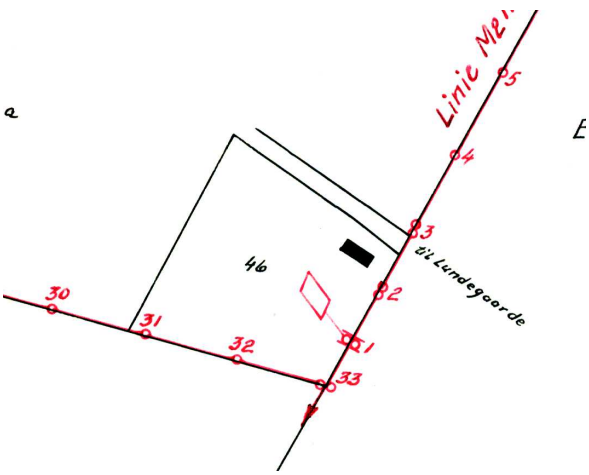
På baggrund af den arkivalske kontrol vurderer museet, at der er en risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder beskyttet af Museumsloven ved det planlagte anlægsarbejde, og vil derfor anbefale at der foretages en forundersøgelse før anlægsarbejdet påbegyndes.

En forundersøgelse har til hensigt at belyse om der findes fortidsminder på arealet. Hvis der findes væsentlige fortidsminder vil museet vurdere omfanget og bevaringsgraden. Dette kan enten føre til at arealet frigives til anlægsarbejde, eller at der udarbejdes et budget over de udgifter, der vil være forbundet med en udgravning. Det er bygherren der vælger om arealet udgraves eller friholdes for anlægsarbejde.

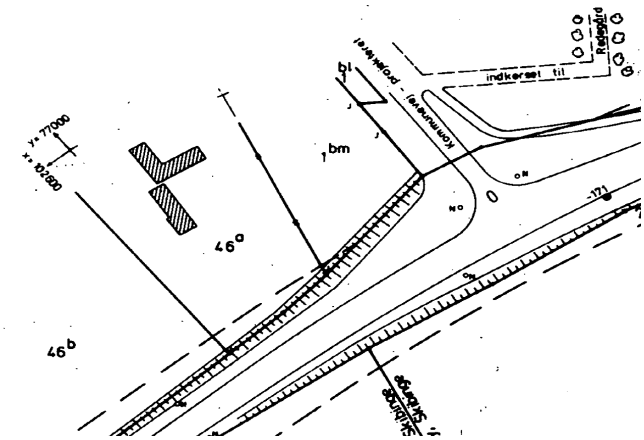
Hvis der ved anlægsarbejde på arealet eller ved nedrivning af de nuværende bygninger skulle findes jordfaste fortidsminder skal museet straks kontaktes og anlægsarbejdet standses, jf. Museumsloven §27 stk. 2. Det er bygherren som vil skulle bekoste en eventuel udgravning.

Museum Sydøstdanmark kan kontaktes for yderligere oplysninger på email vordingborg@museerne.dk.

Redegørelse



Kort vedr. servitut lyst 05.04.1951.



Kort vedr. servitut lyst 05.10.1981.

Servitutter

Der er følgende tinglyste servitutter i lokalplanområdet:

Matr. nr. 46a Skibinge by, Skibinge
Dato: 05.04.1951
Dokument om elledninger.
Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i strid med nærværende plan.

Dato: 05.10.1981
Dokument om vejbyggelinjer
Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i strid med nærværende plan.

Dato: 26.02.1982
Dokument om adgangsbegrænsning.
Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i strid med nærværende plan.

Matr. nr. 1bm Endegårde, Skibinge
Dato: 05.04.1951
Dokument om elledninger.
Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i strid med nærværende plan.

Dato: 28.12.1955
Dokument om vejbyggelinjer.
Bemærkninger: Denne servitut vedrører ikke lokalplan-området.

Dato: 05.10.1981
Dokument om vejbyggelinjer
Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i strid med nærværende plan.

Dato: 26.02.1982
Dokument om adgangsbegrænsning.
Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i strid med nærværende plan.

Redegørelse

Biogasanlæggets placering på Jungshoved.

Miljøvurdering

Lokalplan B 16.03.01 for Dagligvarebutik på Næbvej i Præstø er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - LBK nr. 1976 af 27.10.2021, og er som udgangspunkt omfattet af krav om udarbejdelse af miljøkonsekvensrapport.

Vordingborg Kommune har vurderet at planerne er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 8, stk. 2. Det vil sige at planerne kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer. Planerne skal således kun miljøvurderes hvis de må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er sideløbende med udarbejdelsen af planerne foretaget en screening af planforslagenes konsekvenser for det omgivende miljø, hvor relevante myndigheder er blevet hørt.

Nærværende lokalplan har gennemgået 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.

Det er ud fra screeningen vurderet at der ikke skal udarbejdes miljøkonsekvensrapport til nærværende lokalplan.

Bestemmelser

§1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:
- at området kan anvendes til dagligvarebutik til områdets lokalplan forsyning
- at ny bebyggelse gives en udformning, der gør, at den har et godt samspil med den omgivende bebyggelse med hensyn til højde, materialer og taghældning

§2 Område og Zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 46a Skibinge by, Skibinge og matr. nr. 1bm Endegårde, Skibinge samt alle matrikler, der efter 1. maj 2022 udstykkes fra ovennævnte ejendomme. Se kortbilag 1.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne:
A dagligvarebutik
B boligformål
Se kortbilag 3.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

§3 Områdets anvendelse

3.1 Anvendelsen af området fastlægges til:
Delområde A dagligvarebutik på maksimalt 1.200 m^2.
Delområde B boligformål maksimalt en åben / lav bolig.

3.2 I åben / lav boligbebyggelse kan der drives erhverv, hvis
- virksomheden drives af den der ejer ejendommen
- ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres
- områdets karakter af boligområde ikke ændres
- virksomheden overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for forurening i forhold til boligområder og enkeltboliger (røg, støj og lugt)
- al parkering kan foregå på egen grund

3.3 Ved etablering af dagligvarebutik inden for lokalplanområdet skal de vejledende støjgrænser

overholdes - jævnfør redegørelsens afsnit om støj.

§4 Udstykning

4.1 Området må udstykkes svarende til de to delområder.

§5 Bebyggelsens beliggenhed

5.1 Bebyggelse til dagligvarebutik skal opføres inden for delområde A - kortbilag 3.

5.2 Bebyggelse skal placeres så vareindlevering ligger på bygningens sydlige side mellem bygningen og Jungshovedvej.

§6 Bebyggelsens omfang

6.1 Bebyggelsesprocenten for delområde A er 40%. Bebyggelsesprocenten for delområde B er 30%.

6.2 Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 meter over eksisterende kote målt efter reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement med udgangspunkt i en godkendt niveauplan. De eksisterende koter i henhold til kortbilag 4 betragtes om udgangspunkt for niveauplan.

6.3 Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende skal overholde det til enhver tid værende bygningsreglement og holdes inden for den maksimale højde på 8,5 meter.

§7 Bestemmelse om bebyggelsens udformning

7.1 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer. Materialer må maksimalt have en glanstal på 16 målt efter ISO 2814 2014 metoden.

7.2 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage eller i delvist sadeltag som vist på illustration. Sadeltaget eller det delvise sadeltag skal have en taghældning på minimum 20 ^{o}.

7.3 Tage skal udføres i grå nuancer.

7.x Facader og gavle skal fremstå i
- teglsten i røde eller grå nuancer
- teglskaller i røde eller grå nuancer

7.4 Gavltrekanter kan udføres i samme materiale som resten af gavlen eller i træ malet i grå eller sort eller i ubehandlet zink eller kobber.

7.5 Minimum en tredjedel af facaderne skal udgøres af vinduer.

7.6 Solfangere kan opsættes på taget parallelt med eller integreret i tagfladen.

7.7 Skiltning skal udføres som enkeltbogstaver eller pladeskilte, der opsættes på bygninger. Der må etableres en pylon på maksimalt 8,5 meter. Pylonen skal opsættes ved hovedindgangsvejen til dagligvarebutikken.

§8 Veje, stier og andre forhold af færdselsmæssig betydning

8.1 Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Næbvej.

8.2 Ved overkørslen til Næbvej skal der på hver side etableres et oversigtsareal på 2 meter x 5 meter . Inden for dette areal må der ikke bygges, plantes eller etableres noget højere end 90 cm over eksisterende terræn.

8.3 Gangbaner skal udgøre én plan flade det vil sige ikke to eller flere spor af belægning og være tydeligt afgrænset fra øvrige arealer.

8.4 Gangbaner skal indeholde naturlige ledelinjer eller ledelinjer udført ved hjælp af særlige ledelinjeelementer såsom lys, materialer, afvigende farvestruktur og overfladestruktur.

8.5 Udlægning af interne veje og parkeringsarealer skal være befæstet med følgende materiale:
sort asfalt,
belægningssten
græsarmeringssten,
cementfliser,
brosten,
asfalt med overfladebelægning
taktil belægning

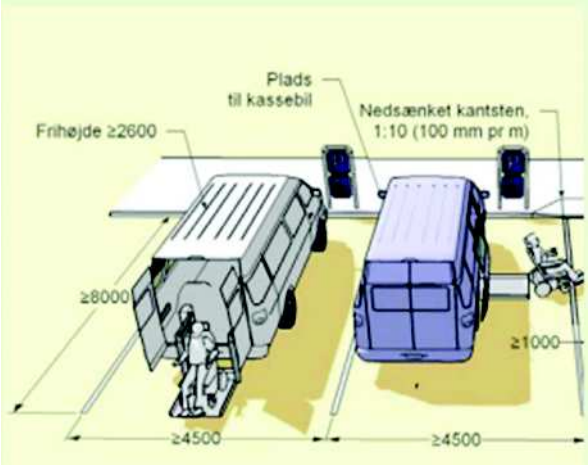
8.6 Gangarealer skal anlægges med henblik på at skabe en god tilgængelighed for alle. Store niveauspring og trin skal undgås på gangarealer,

Bestemmelser

Tilgængelighed:

Adgangsforhold og tilgængelighed følger det til enhver tid gældende Bygningsreglement og den nyeste lovgivning på området. Personer med funktionsnedsættelse skal tilgodeses efter gældende lovgivning. Ved lokalplanens tilblivelse findes gældende anvisninger I Vejdirektoratets håndbog "Færdselsarealer for alle – Universelt design og tilgængelighed. Anlæg og planlægning" fra 2017.

Parkerings- og manøvrearealer skal anlægges efter vejlovgivningens regler.



Handicapparkeringsplads til kassevogn er nærmere beskrevet i SBI-vejledning.

ligesom der også skal være mulighed for niveaufri adgang mellem parkeringsareal og gangareal. Gangarealer på området skal være med fast jævn belægning, som belægningssten, fast grusbelægning, fliser eller asfalt. Brosten og kløvede sten skal undgås i gangbaner.

8.7 Adgangsveje til og fra parkeringsarealer og gangarealer skal udføres med belysning som beskrevet i redegørelsen.

8.8 Belysning af parkeringsarealer og gangarealer skal udføres på standere på maksimalt 4 meter i højden med nedadvendt lyskegle med stor spredning. Ved alle typer lys skal der anvendes gule og hvide nuancer. Lyskilder skal være af typen 3000 kelvin.

8.9 Der skal etableres minimum 1 parkeringsplads pr. 25 m^2 butiksareal. Der skal etableres 1 handicapparkeringsplads pr. 200 m^2 butiksareal.

8.10 Mindst hver femte parkeringsplads skal forberedes til at der kan opstilles ladestander. Der skal etableres mindst 3 ladestandere i forbindelse med byggeri i området. Mindst en handicapparkeringsplads skal være forberedt til ladestander og mindst en af ladestanderne skal etableres ved en handicapparkeringsplads.

8.11 Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg og omgives af levende hegn, suppleret med opstammede træer.

§9 Ubebyggede arealer og beplantning

9.1 Arealer der ikke anvendes til bygninger, indkørsel, varegårde og parkeringspladser, skal anlægges og vedligeholdes som have / park eller anvendes til friarealer.

9.2 Beplantning i lokalplanområdet skal bestå af hjemmehørende / egnskarakteristiske / lokalitetstilpassede planter.

9.3 Hegn skal etableres som levende hegn i form af hæk i maksimalt 1,8 meters højde. Levende hegn mod skel til vej skal placeres 30 cm inde på grunden. I skellet mellem delområde A og B kan der opsættes fast hegn i træ eller træ / trælignende materiale og beton i maksimalt 1,8 meters højde.

Bestemmelser

9.4 Der skal etableres hegn i skellet mellem de to delområder.

9.5 Der må maksimalt befæstes 50% af delområde A og 30% af delområde B. Hvis der befæstes udover 30% / 50% skal der laves lokal regnvandstilbageholdelse på den enkelte grund. Lokal regnvandstilbageholdelse kan være bassiner, grøfter eller regnbede.

9.6 Interne veje og parkeringsarealer kan sænkes, så vand fra ekstremregn / skybrud kan stå kortvarigt på arealet.

9.7 Regnvandsbassiner må maksimalt have en hældning på 1:5, og grøfter må maksimalt have en hældning på 1:2.

9.8 Der må foretages terrænregulering på +/- 0,5 meter i forbindelse med byggeri. Der må foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med anlæg til regnvandsforsinkelse. Derudover må der ikke foretages terrænregulering.

§10 Tekniske anlæg

10.1 Der må ikke opsættes antenner på lokalplanområdet.

10.2 El-ledninger, herunder til udendørs belysning må kun udføres som jordkabler.

10.3 Det er ikke tilladt at etablere husstandsvindmøller inden for lokalplanområdet.

10.4 Tekniske installationer som ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper og lignende skal integreres i bebyggelsen.

10.5 Der kan etableres tekniske anlæg som transformatorstationer inden for lokalplan området. Hvis et teknisk anlæg er større end 5 m^2 skal der etableres beplantning omkring det.

§11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er færdigmeldt tilslutning af vand og spildevand.

Bestemmelser

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering og vejadgang som anført under lokalplanens § 8.

11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9.

11.4 Før byggemodning igangsættes i området skal Museerne.dk Vordingborg kontaktes for eventuelle udgravninger i arkæologiske interesseområder.

§12 Ophævelse af lokalplaner og servitutter

12.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan B 16.03.01 ophæves følgende lokalplan for lokalplanens område:

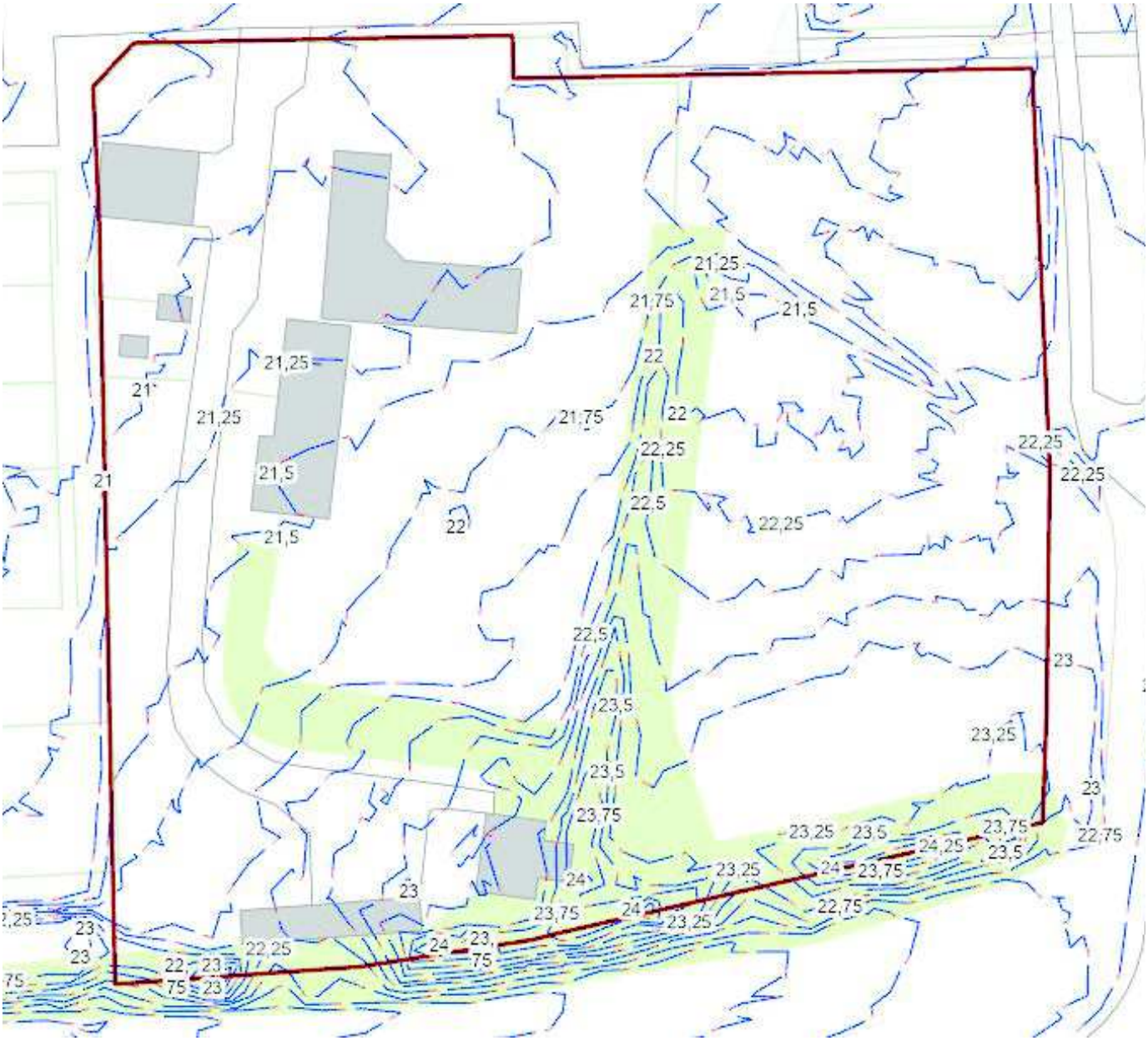
Lokalplan 53 for Abildhøjområdet - ophæves delvist for nærværende lokalplanområde

Kortbilag 1 — Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 2 — Matrikelkort

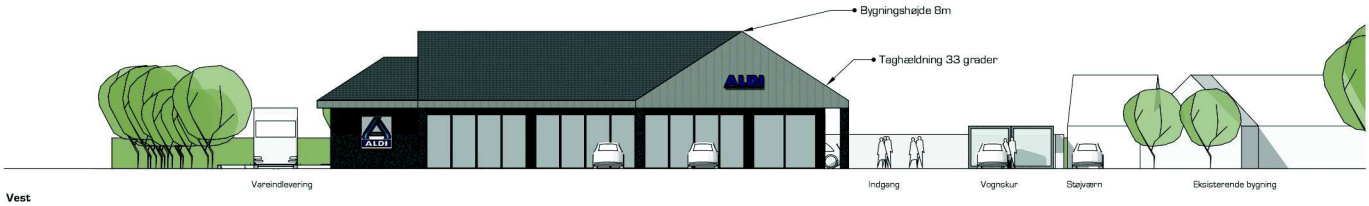
Kortbilag 3 — Delområder

Kortbilag 4 — Koter

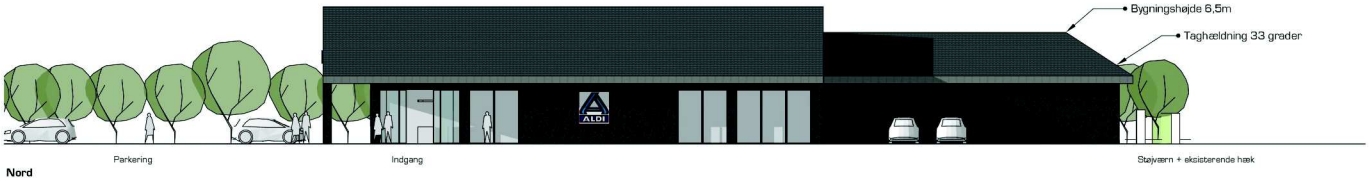


Kortbilag 5 — Illustrationsplan

ALDI | BYGVÆNGET/NÆBVEJ PRÆSTØ | MODEL B MED TAGHÆLDNING | SITUATIONSPLAN 1:500 19.05.2022 | **NORCONSULT** ARKITEKTUR

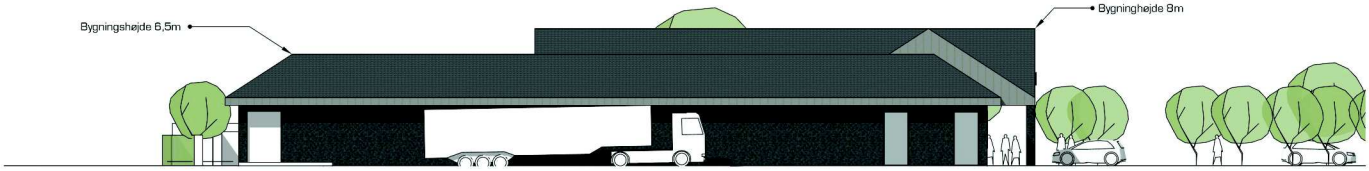


Vest



Nord

Øst



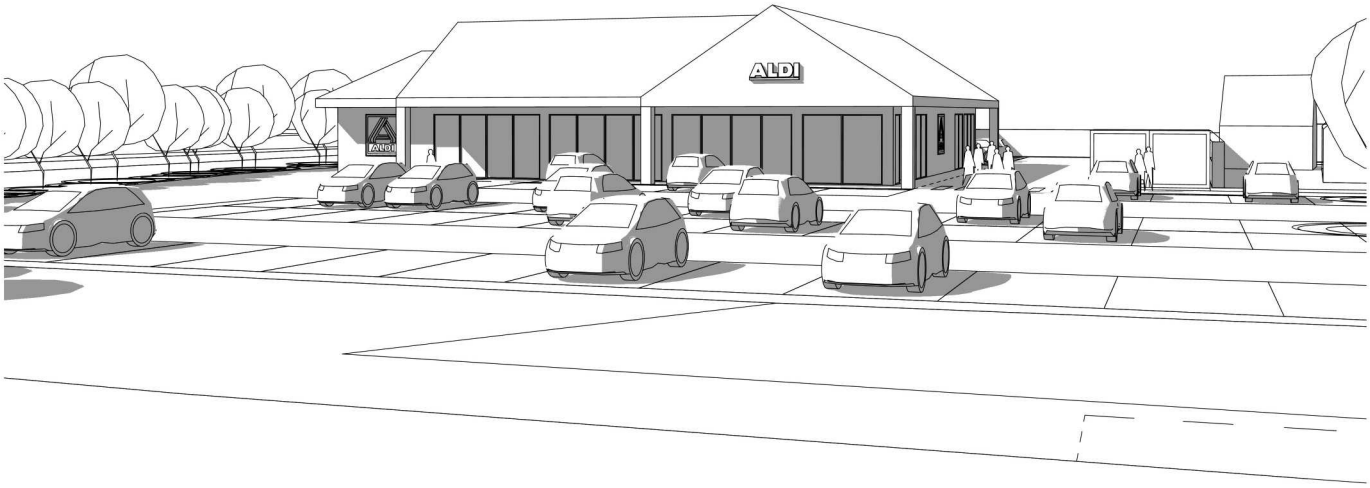
Syd

ALDI | BYGVÆNGET/NÆBVEJ PRÆSTØ | MODEL B MED TAGHÆLDNING | FACADER 1:200 19.05.2022 | **NORCONSULT** ARKITEKTUR

Kortbilag 5 — Illustrationsplan

ALDI | BYGVÆNGET/NÆBVEJ PRÆSTØ | MODEL A / B | PLAN 1:200

19.05.2022 | **NORCONSULT** ARKITEKTUR



ALDI | BYGVÆNGET/NÆBVEJ PRÆSTØ | MODEL B MED TAGHÆLDNING | PERSPEKTIV

19.05.2022 | **NORCONSULT** ARKITEKTUR

VORDINGBORG KOMMUNE

Vordingborg Kommune

Postboks 200

Østergårdstræde 1A

4772 Langebæk

Tlf. 55 36 36 36

Dagligvarehandlen i Præstø

Konsekvensvurdering af etablering af discountbutik ved Næbvej

14-07-2022

CK&CO ApS

Indhold

Indledning 2
Baggrund 2
Nuværende situation 3
Nuværende dagligvarestruktur 3
Oplandets teoretiske forbrug 4
Nuværende balance mellem opland og by 4
Forudsætninger og analyse 5
Forudsætninger for fremskrivning 5
Udvikling uden udvidelse af dagligvarehandlen 5
Vurdering 6
Teoretisk potentiale 6
Vurdering af konsekvenser for dagligvarehandlen i Præstø 6

CK&CO ApS,
Kollegievej 6, 2920 Charlottenlund
+45 30843667 / ms@ckogco.dk

Indledning

Vordingborg Kommune har bedt CK&CO om at beskrive konsekvenserne af etablerer en ny dagligvarebutik på hjørnet af Næbvej og Jungshovedvej i Præstø. Dette gøres i en fokuseret analyse, der alene ser på Præstø og Præstøs opland i form af Skibinge, Allerslev og Jungshoved, herunder indgår de ca. 700 sommerhuse på Jungshoved.

Baggrund

Vordingborg Kommune har udarbejdet et forslag til lokalplan B 16.03.01 Dagligvarebutik ved Næbvej for en ny dagligvarebutik i Præstø. Analysen forventes anvendt i forbindelse med høring af dette forslag til lokalplan, som forventes gennemført i sensommeren 2022.

Resume af konklusion

Det er vurderingen, at en ny butik på 1.200 m^2 butik med en omsætning på 55 mio. kr. vil få betydning for en eller flere af de nuværende butikker, særligt hvis den åbner med fuld omsætning i løbet af 2-3 år. Udviklingen i Præstø by er generelt positiv på grund af stigende indbyggertal. Særligt viser analysen at forbruget forventes at stige med i alt små 40 mio.kr., men da en ny butik på 1.200 m^2 må forventes at omsætte for mindst 50 mio. kr., er væksten ikke helt stor nok til at kunne bære en ny stor discountbutik. Det skal dog her tages med i overvejelsen at analysens data har en vis usikkerhed indbygget, og derfor er det vurdering at der kan planlægges for en dagligvarebutik på mellem 1.000m^2 og 1.200m^2 i den østlige del af Præstø.

Det er vurderingen at det hovedsageligt vil ramme Aldi og Netto, mens påvirkningen af MENY vil være relativ begrænset.

En måde at reducere denne påvirkning er at fastsætte den maksimale butiksstørrelse i lokalplanområdet til 1.000 m^2 hvilket vil give en omsætning omkring 40-45 mio. kr., og dermed en mindre påvirkning.

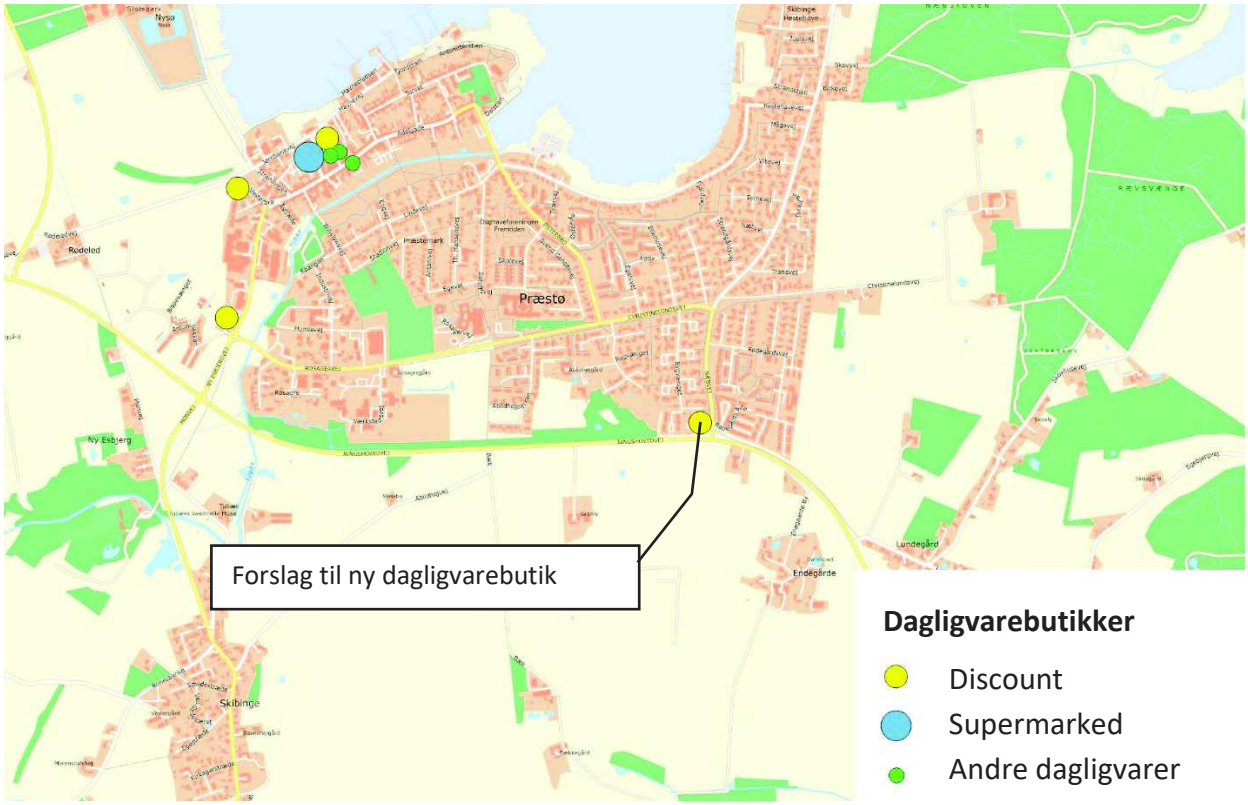
CK&CO ApS,
Kollegievej 6, 2920 Charlottenlund
+45 30843667 / ms@ckogco.dk

Nuværende situation

Nedenfor gennemgås den nuværende situation i Præstø med det formål at undersøge om dagligvarehandlen i Præstø i gennemsnit er økonomisk presset, eller om dagligvarehandlen står stærkt, og ikke er udsat for ekstern konkurrence.

Nuværende dagligvarestruktur

Dagligvarehandlen i Præstø består af et stort supermarked, tre discountbutikker og 3 specialiserede butikker. Supermarkedet MENY ligger i en ældre bygning midt i Præstø, mens de tre discountbutikker ligger i ca. 10-15 år gamle bygninger. Discountbutikslokalerne er således relativt nye, men alle opført efter planlovens regler for maksimale butiksstørrelser fra før 2017, dvs. maks. 1.000 m^2.



Figur 1 Dagligvarestrukturen i Præstø by, som er koncentreret i den vestlige del.

Derudover findes der i Præstø tre mindre dagligvarebutikker i form af Præstø Vinhandel, Apotek og Matas, som dog tilsammen vurderes at udgøre en mindre del af omsætningen, da de kun forhandler en begrænset andel af varegrupperne indenfor dagligvarehandlen.

Omsætningen i supermarkederne er opgjort med afsæt i "*RI konkurrentomsætning*" og eksisterende kendskab til Præstø. Det er valgt ikke at medtage de to brugser i hhv. Ugledige og Bårse i den økonomiske analyse. Dette skyldes at etablering af en ny butik på den foreslåede placering i Præstø ikke vil ændre på at Præstø by har et markant større udbud end de to brugser.

Gennemgang af omsætning i dagligvarehandlen i analyseområdet viser, at omsætningen og butikkerne alt overvejende er koncentreret i Præstø.

Dagligvare 2021	*Mio. kr.*
Præstø by	167,5
*Præstø opland**	under 1
Sommerhuse	under 1

Tabel 1 Omsætningen i dagligvarehandlen i 2021, som viser at omsætningen er steget siden den senest blev opgjort i 2018 fra 142 mio. kr. til 167,5 mio. kr.

**ekskl. Ugledige*

Oplandets teoretiske forbrug

Oplandets teoretiske forbrug kan bestemmes med afsæt i det gennemsnitlige forbrug af dagligvarer på landsplan korrigeret for lokale forhold, f.eks. indtægtsniveauet og befolkningstallet i 2021. I denne analyse tages geografisk udgangspunkt i lokalområderne Præstø by, samt Jungshoved og Skibinge/Allerslev, der samles i Præstø opland. Derudover er det teoretiske forbrug fra gæster i sommerhusene på Jungshoveds skønnet til 20% af en normal husstand.

Figur 2 Lokalområderne omkring Præstø.

Den generelle købekraft kan bestemmes i forhold til indtægt pr. husstand, som i Vordingborg i gennemsnit er 10-12% lavere end landsgennemsnittet.

Dagligvare 2021	*Antal husstande*	*Mio. kr.*
Præstø by	1944	94
Præstø opland	1114	54
Sommerhuse	686	6

Tabel 2 Teoretisk forbrugspotentiale 2021, viser at forbruget er næsten dobbelt så stort i Præstø by i forhold til Præstø opland.

Tallene i tabel 1 og 2 afslører, at omsætningen 2021 i Præstø er cirka den samme som det teoretiske forbrug i analyseområdet i 2021. Dette tyder på, at Præstø i praksis tiltrækker forbrugere fra f.eks. Kalvehaveområdet og den sydlige del af Faxe Kommune, da det også må forventes at borgere i analyseområdet handler andre steder. Dagligvarehandlen i Præstø står således stærkt.

Nuværende balance mellem opland og by

Som det fremgår af tabel 2, betyder det store antal boliger i Præstø by, at forbruget er dobbelt så stort i Præstø by i forhold til Præstø opland, hvilket naturligvis er årsagen til dagligvarebutikkernes placering i Præstø by, som er i umiddelbar nærhed af de fleste forbrugere. Omsætningen i 2021 i Præstø by viser dog at butikkerne i Præstø by servicerer hele det store landområde øst og syd for Præstø.

Borgerne i de små byer Skibinge og Allerslev skønnes, at enten handle i Uldedige eller i butikkerne langs Ny Esbjerg vej, da begge steder er nemt tilgængelige fra de to byer. Dette er relevant at tage med i vurderingen i forhold til om kunder vil vælge Ugledige brugsforening fra til fordel for en ny butik i den østlige del af Præstø.

MENY har en særlig position og et særligt produkt som fuldsortiment supermarked, og er sandsynligvis den butik med det største opland. MENY er dermed med til at tiltrække kunder til Præstø by generelt, og dens betydning for Præstø er derfor stor.

Forudsætninger og analyse

For at vurdere om den fremtidige udvikling af dagligvarehandlen i Præstø understøtter etableringen af en ny dagligvarebutik fremskrives omsætning og forbrug, med det formål at vurdere om udviklingen i sig selv giver mulighed for at udvide dagligvarehandlen. Dette sker på baggrund af forudsætninger, som har stor betydning for resultatet, og fremskrivningerne skal derfor bruges til at se retningen for udviklingen, men de bør ikke alene anvendes til at beslutte en eksakt størrelse på en udvidelse. Fremskrivningen vurderes og fortolkes i afsnittet "Vurdering".

Forudsætninger for fremskrivning

Det teoretiske forbrug fremskrives på baggrund af befolkningsprognose og boligprogram, samt forventningerne til udvikling af internettets andel af forbruget. Til det teoretiske forbrug skal det bemærkes, at det reelt er højere end angivet. Dette skyldes at det forventes at boligudbygningen i Præstø by bliver større end oplyst i seneste boligprogram, fordi der er kommet nye projekter til siden seneste opgørelse.

Omsætningen i butikkerne fremskrives under den forudsætning at butikkerne i gennemsnit oplever den samme vækst som resten af samfundet. Dette gøres på baggrund af finansministeriet løbende økonomiske prognose, herunder tal fordelt på f.eks. fødevarer.

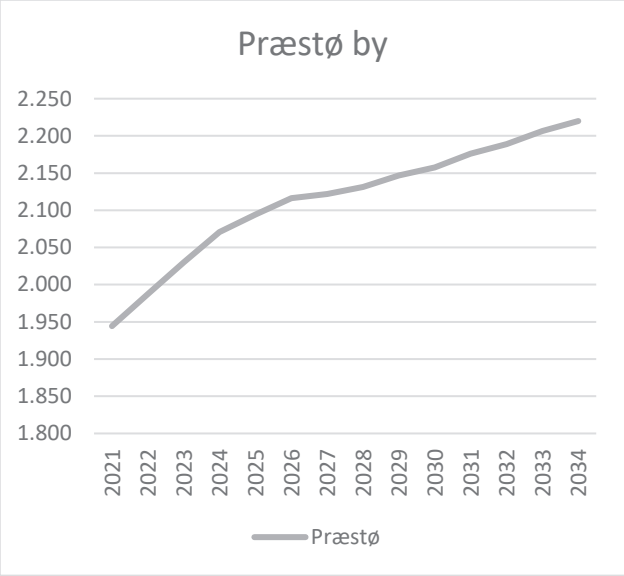
Udvikling uden udvidelse af dagligvarehandlen

Fremskrivning af det teoretiske forbrug og omsætningen viser hvordan udviklingen i Præstø vil blive, hvis der ikke etableres en ny butik. Fremskrivningen af det teoretiske forbrug viser en forventet vækst i forbruget på ca. 33 mio.kr. pr. år, som det fremgår af tabel 3.

Dagligvare	*2021*	*2034*	*Ændring %*	*Ændring mio.kr.*
Præstø by	94	127	34,6%	32,61
Præstø opland	54	58	7,6%	4,09
Sommerhuse	6	7	20,1%	1,19

Tabel 3 Udviklingen i det teoretiske forbrug fra 2021 til 2034 viser, at der sker en meget positiv udvikling i Præstø by på grund af udvikling af nye boligområder.

Denne vækst er dog ikke ligeligt fordelt over de næste 12 år. Der er en tendens til at væksten går hurtigst de første 3-5 år, og derefter falder tempoet. Dette kan ses af figur 3 over udvikling i antallet af husstande i Præstø by.



Figur 3 Udviklingen i antallet af husstand i Præstø by.

For omsætningen viser analysen en vækst fra 167,5 mio. kr. til 195 mio. kr. pr. år. Der er ikke indregnet udvidelse af eksisterende butikker, der ellers ville kunne omsætte det øgede forbrug.

Forskellen imellem udviklingen i det forventede teoretiske forbrug og den forventede omsætning betyder at handelsbalancerne falder i Præstø. Dette er positiv, da det forventede teoretiske forbrug vokser hurtigere end den forventede vækst i omsætningen, og dermed er der mulighed for at udvide dagligvarehandlen.

Tabel 4 Handelsbalancer for Præstø by.

Dagligvare	*2021*	*2034*	*Ændring*
Præstø by	222%	192%	-13,5%

Der er udarbejdet handelsbalancer for der to resterende områder, men da der ikke er nævneværdig omsætning i disse områder, er resultatet ikke relevant.

Vurdering

I dette afsnit vurderes potentiale og konsekvenser for udviklingen i Præstø.

Teoretisk potentiale

Af tabel 3 og 4 kan udviklingen i balancen og faktiske tal ses. Begge tabeller viser, at der er en positiv udvikling i Præstø by. Procentvis ser det meget positivt ud, men i faktiske tal er det mere behersket. Særligt viser analysen at forbruget "kun" forventes at stige med i alt små 40 mio.kr., og da en ny butik på 1.200 m^2 må forventes at omsætte for mindst 50 mio. kr., og nok nærmere 55 eller mere, er væksten ikke helt stor nok til at kunne bære en ny discountbutik. Det skal dog her tages med i overvejelsen at analysens data har en vis usikkerhed indbygget, og derfor er det vurdering at der kan planlægges for en dagligvarebutik på mellem 1.000m^2 og 1.200m^2 i den østlige del af Præstø.

Modsat er væksten så stor, at det ikke kan forventes, at den bliver optaget i den eksisterende butiksstruktur, uden at der sker tilpasninger f.eks. med udvidelse på maks. 200 m^2 af hver af de nuværende butikker.

Vurdering af konsekvenser for dagligvarehandlen i Præstø

Det er vurderingen, at en ny butik på 1.200 m^2 butik med en omsætning på 55 mio. kr. vil få betydning for en eller flere af de nuværende butikker, særligt hvis den åbner i løbet af 1-2 år. Det er vurderingen at det hovedsageligt vil ramme Aldi og Netto, da disse to har de mindst regulære butikker og parkeringsområder, og der er risiko for at en af de to butikker tvinges til at lukke eller evt. indskrænkes. Påvirkningen af MENY vil være relativ begrænset, fordi en ny dagligvarebutik ikke konceptmæssigt vil konkurrere med MENY.

Det er vurderingen, at omsætningen i en ny butik vil blive drevet lige dele af boligerne i den østlige del af Præstø, samt at en meget stor del af borgerne på Jungshoved, der vil få betydeligt forbedret adgang til dagligvarer med en butik i den østlige del af Præstø.

Disse borgeres forbrug kommer således til at "mangle" i Præstø bymidte, med de ovenstående konsekvenser. En måde at reducere denne påvirkning er at fastsætte den maksimale butiksstørrelse i lokalplanområdet til 1.000 m^2 hvilket vil give en omsætning omkring 40-45 mio. kr., og dermed en mindre påvirkning. De fleste discountkoncepter kan god etableres i 1.000 m^2.

Endelig er det vurderingen at brugserne i Ugledige og Bårse ikke påvirkes væsentligt. Dette skyldes at DagliBrugserne allerede i dag er i direkte konkurrence med Præstø by, som sandsynligvis forsat vil være den væsentligste konkurrent, uagtet en ny butik i Præstø.