



Forslag til

Kommuneplantillæg nr. 47 DAGLIGVAREBUTIK I KØNG

DECEMBER 2018



Høring indtil: 5. marts 2019

OFFENTLIGHED OG VEDTAGELSE

Kommunalbestyrelsen har den 20. december 2018 vedtaget forslag til kommuneplantillæg nr. 47. Forslaget er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.hoering.vordingborg.dk den 8. januar 2019. Bemærkninger til forslaget sendes inden den 5. marts 2019 til:

tekpost@vordingborg.dk

eller

Vordingborg Kommune
Plan og By
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg

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 5. februar kl. 23:59.

Politisk behandling

Udvalget for Plan og Teknik (Forslag)	05. december 2018
Udvalg for Bosætning, Økonomi og Nærdemokrati (Forslag)	12. december 2018
Kommunalbestyrelsen (Forslag)	20. december 2018
Offentlighedsperiode	08.01 – 05.03. 2019
Udvalget for Plan og Teknik (Endelig vedtagelse)	
Udvalg for Bosætning, Økonomi og Nærdemokrati (Endelig vedtagelse)	
Kommunalbestyrelsen (Endelig vedtagelse)	
Offentlig bekendtgørelse	

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: Arealet ved Næstvedvej/Bankevejen, hvor en dagligvarebutik planlægges etableret

BAGGRUND OG FORMÅL

Vordingborg Kommunalbestyrelse igangsatte den 31. maj 2018 planlægning for at muliggøre etablering af dagligvarebutik på Næstvedvej i Køng.

Baggrunden for planlægningen er en ansøgning om opførelse af en dagligvarebutik på Næstvedvej 425/Bankevejen 1, Køng, 4750 Lundby.

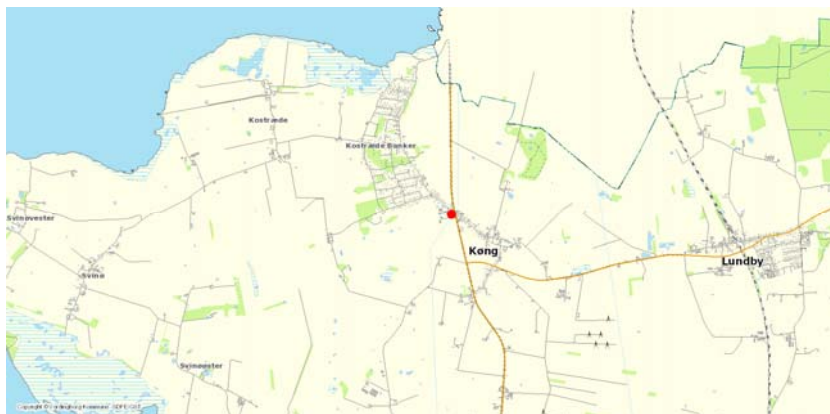
Placeringen er med Køng beliggende umiddelbart øst for og boligområdet i Kostræde Banker beliggende umiddelbart nordvest for. Udover bebyggelserne i Køng og Kostræde Banker, vil også Lundby og hele landområdet inklusiv Svinø være opland for en dagligvarebutik på denne placering.

Forud for udarbejdelse af dette kommuneplantillæg og tilhørende lokalplan til realisering af projektet, indkaldte Vordingborg Kommune idéer og forslag i forbindelse med de ændringer af kommuneplanen, der skal ske.

I kommuneplanen er fastlagt et bymønster, som beskriver byernes roller, dette vil blive ændret. Endvidere vil det pågældende areal ved Næstvedvej/Bankevejen i kommuneplanen blive overført til boligområde med mulighed for detailhandel og rammen for eksisterende og ny detailhandel i dette lokalområde vil blive justeret.

Der var idéfase fra den 26. juni til den 24. juli 2018.

De indkomne bemærkninger vedrørte primært Lundbys ændrede rolle fra at være lokalcenter til at blive en del af et lokalcenter, og hvad der skal til for at dette nye samarbejdende lokalcenter kan blive velfungerende. Høringssvarene havde især fokus på nødvendigheden af, at det samarbejdende lokalcenter forsynes med tilfredsstillende offentlig transport, så det bliver muligt for borgere i både Lundby, Køng og Kostræde Banker at komme til og fra de servicetilbud, som findes i det samarbejdende lokalcenter.

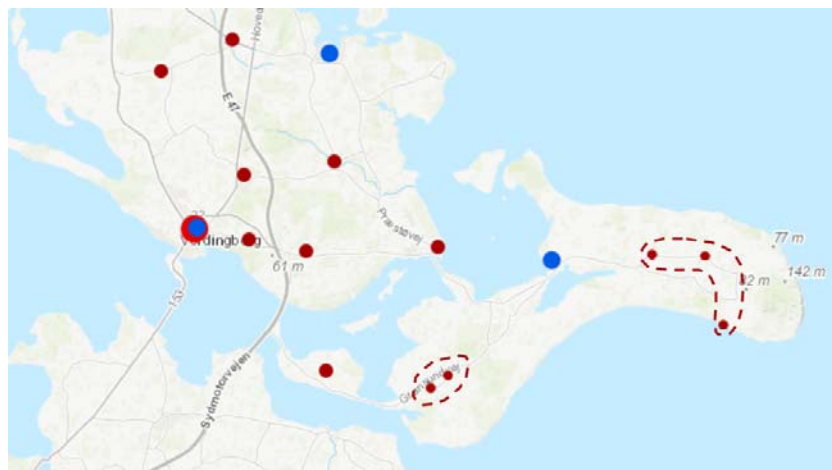


REDEGØRELSE

ÆNDRING AF BYMØNSTER

Kommuneplanen fastlægger et bymønster med kommuncenter og bycentre (kommunens købstæder), lokalcentre og landsbyer. I lokalcentrene placeres lokale servicefunktioner som for eksempel skole og butik.

Lundby er er i kommuneplan 2013 udpeget som lokalcenter, mens Køng og Kostræde Banker er landsbyer. I andre dele af kommunen, er der udpeget nærtliggende bysamfund, som fungerer som samarbejdende lokalcentre.



Eksisterende bymønster, hvor de røde prikker er lokalcentre, og samarbejdende lokalcentre er vist med stiplede streg omkring. (Kort 2.1 i kommuneplanen)

Med dette kommuneplantillæg ændres bymønstret i kommuneplanen, så Lundby, Køng og Kostræde Banker defineres som et samarbejdende lokalcenter i den nordvestlige del af kommunen.

Retningslinjerne i kommuneplanen ændres som det følger herunder:

2.8

Lundby, Bårse, Kalvehave-Viemose, Mern, Ørslev, Nyråd, Stensved og Bogø udpeges som lokalcentre med lokale servicefunktioner.

2.9

Borre/Hjertebjerg/Klintholm Havn og Damme/Askeby og **Lundby/Køng/Kostræde Banker** udpeges som samarbejdende lokalcentre, hvor der kan placeres lokale servicefunktioner.

ÆNDRING AF RAMME

Etablering af en dagligvarebutik betyder at kommuneplanen ikke længere skal udlægge arealet til åbent-land med jordbrug m.v.

Kommuneplanrammen for arealet vil derfor blive

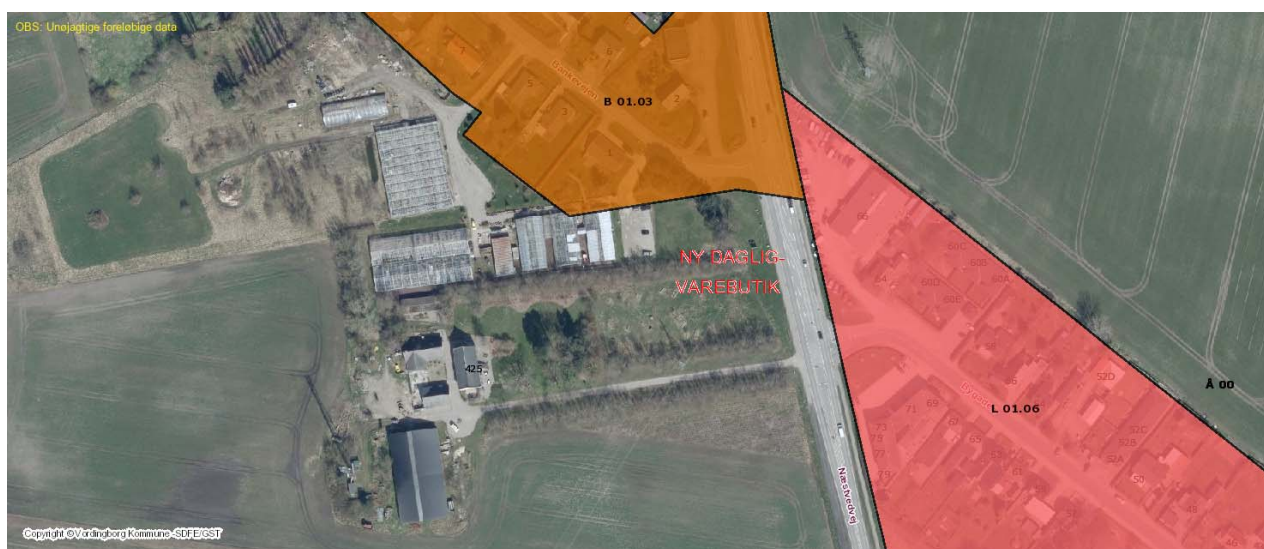
REDEGØRELSE

ændret til en mere bymæssig ramme, idet arealet bliver en del af den udlagte boligramme for Kostræde Banker B01.03. Med kommuneplantillægget udvides ramme B01.03 Boligområde Kostræde Banker og der gives mulighed for detailhandel, i den del af rammeområdet, som udlægges til detailhandel.

En lille del af det område, hvor der planlægges for dagligvarebutik var allerede en del af ramme B01.03, og fastholdes derfor i denne nuværende ramme, men med udlæg af område til detailhandel på arealet.

Hovedparten af arealet har hidtil været omfattet af den herunder beskrevne Åben Land ramme:

Plannummer	Å 00
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.
Bebyggelsens omfang og udformning	Højdebestemmelser gælder for énfamiliehuse.
Max. bebyggelsesprocent	30%
Max. antal etager	1½
Max. højde	8,5 m
Zonestatus	Før: Landzone Efter: Landzone
Bemærkning	

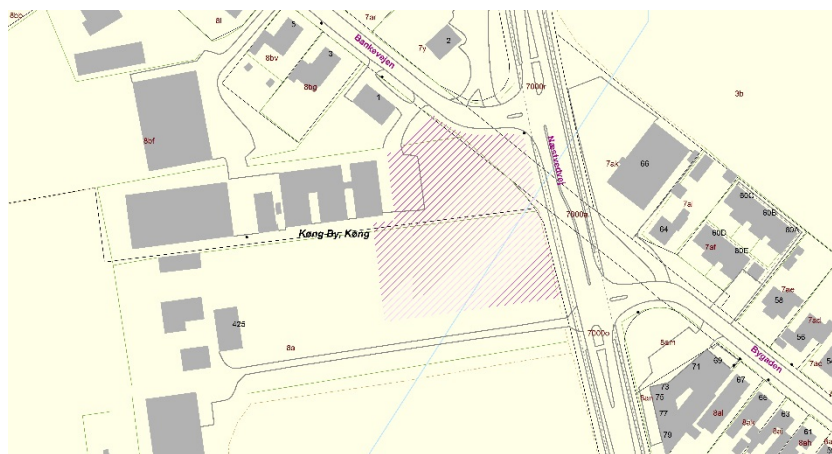


Herover er vist de eksisterende kommuneplanrammer.

Sidst i dokumentet er skematisk og på kort vist ændringerne i rammeområde B 01.03.

UDLÆG AF AREAL TIL DETAILHANDEL

Kommuneplanen udlægger arealer, hvor der kan placeres ny detailhandel. I det nye samarbejdende lokalcenter Lundby/Køng/Kostræde Banker er der et eksisterende større udlæg i Lundby. Med dette kommuneplantillæg udlægges et areal ved Næstvedvejen/Bankevejen, udlægget ses med skravering herunder:



ÆNDRING VEDRØRENDE AREAL TIL DETAILHANDEL

I Kommuneplan 2013 er der i lokalcenter Lundby registreret i alt 2300m² eksisterende detailhandel og der er givet en udvidelsesramme på 700 m² ny detailhandel. Samlet set giver kommuneplanen dermed mulighed for 3.000m² detailhandel i Lundby.

I bysamfundene i Lundby, Køng og Kostræde området er der for nuværende registreret 1150 m² eksisterende detailhandel.

Der er således siden kommuneplanen i 2013 sket et fald i butiksarealer.

Med dette kommuneplantillæg ændres tallet for eksisterende detailhandel jævnfør nyeste registrering på 1150 m² hertil kommer de 1200m² fra den nye dagligvarebutik i Køng, dermed i alt 2350 m² eksisterende (og planlagt) detailhandel. Udvidelsesrammen til planlægning for ny detailhandel bliver dermed 650 m², hvormed det samlede areal til detailhandel i det samarbejdende lokalcenter (Lundby, Køng og Kostræde Banker) vil være 3.000 m², som hidtil har været den samlede ramme for Lundby.

VURDERING I FORHOLD TIL DETAILHANDEL

Planlægning for en ny dagligvarebutik på 1200 m² ved Næstvedvej/Bankevejen vil påvirke den eksisterende dagligvarehandel. Dagligvarebutikken vil få en trafikalt god placering i forhold til biltrafik ved Næstvedvej, som har en årsdøgntrafik på 5849 (2014-tal).

Det vurderes at den nye dagligvarebutik vil hente sine kunder dels fra eksisterende dagligvarebutikker i området og dels fra pendlere på Næstvedvej. Det vurderes ikke, at den nye dagligvarebutik i nævneværdigt omfang vil trække kunder udenfor kommunegrænsen.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

En lille del af de arealer, som ændres, er omfattet af kystnærhedszonen, hvor der gælder særlige regler for planlægning. Arealerne ligger bag ved eksisterende bebyggelse i forhold til kysten, så forandringer vurderes ikke at påvirke kystlandskabet.

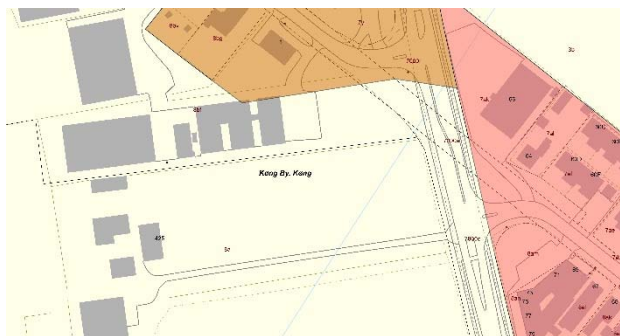
MILJØVURDERING

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 lokalplanen. Planen skal derfor ikke gennemgå en miljøvurdering.

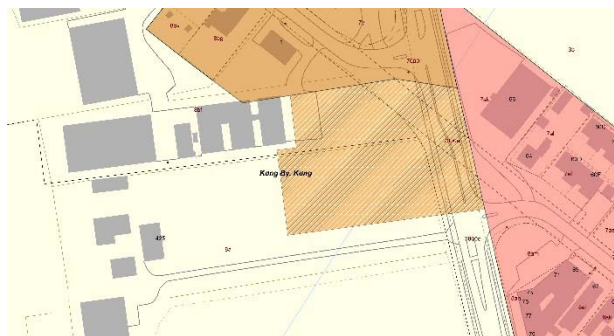
NY KOMMUNEPLANRAMME

KOMMUNEPLANRAMME B 01.03 FØR



Plannummer	B 01.03
Plannavn	Boligområde Kostræde Banker
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Boligområde til helårsbeboelse med tilhørende fællesanlæg, offentlig og privat service og mindre ikke genevoldende virksomheder. Forbud mod opsætning af vindmøller.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben Lav
Max. bebyggelsesprocent	30%
Max. antal etager	1½
Max. højde	8,5 m
Zonestatus	Før: Byzone Efter: Byzone
Bemærkning	

KOMMUNEPLANRAMME B 01.03 EFTER



Plannummer	B 01.03
Plannavn	Boligområde Kostræde Banker
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Boligområde til helårsbeboelse med tilhørende fællesanlæg, offentlig og privat service og mindre ikke genevoldende virksomheder. Maksimalt bruttoetageareal for hver enkelt butik er 1.200 m ² . Maksimalt samlet bruttoetageareal for butikker er 3.000 m ² i dette samarbejdende lokalcenter. Forbud mod opsætning af vindmøller.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben Lav
Max. bebyggelsesprocent	30%
Max. antal etager	1½
Max. højde	8,5 m
Zonestatus	Før: Byzone Efter: Byzone
Bemærkning	En del af området er detailhandelsområde.



Vordingborg Kommune

Postboks 200

Østergårdstræde 1A

4772 Langebæk

Tlf. 55 36 36 36