



LOKALPLAN E 09.04.03 ERHVERVSOMRÅDE AFKØRSEL 41 GRUNDE VED RUNDKØRSLER MARTS 2022



11 BÆREDYGTIGE BYER
OG LOKALSAMFUND



Offentlighed og vedtagelse

Vordingborg Kommune har d. 22. marts 2022 vedtaget udsendt forslag til lokalplan nr. E 09.04.03 i offentlig høring. Forslaget er annonceret på kommunens hjemmeside www.vordingborg.dk/høring den 22. marts 2022.

Bemærkninger til forslaget sendes inden den 12. april 2022 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 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.

Politisk behandling

Udvalget for Plan og Teknik (igangsættelse)	2. februar 2022
Offentlighedsperiode	22. marts 2022 - 19. april 2022
Offentlig bekendtgørelse	xx. xxx 2022

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:

Eksisterende servicefunktioner ved Afkørsel 41.

Indholdsfortegnelse

Side	Redegørelse
4	Baggrund og formål
4	Beskrivelse af området
4	Lokalplanens indhold
5	Forhold til anden planlægning
5	Miljøvurdering
	Bestemmelser
6	§1 Lokalplanens formål
6	§2 Område og zonestatus
6	§3 Områdets anvendelse
7	§4 Ophævelse af lokalplaner og servitutter
	Kortbilag
8	Lokalplanafgrænsning
9	Delområder

Baggrund og formål

Erhvervsområdet Afkørsel 41 er et større erhvervsområde, som er lokalplanlagt til serviceerhverv, samt transport- og logistikvirksomheder. Serviceerhvervet har som det første indfundet sig i området i form af tankstationer, ladestation, restaurant, bilvask mv. Servicefunktionerne ligger koncentreret omkring adgangsvejen til området, som består af en centralt beliggende rundkørsel.

Bestemmelserne i den tidligere lokalplan for området er meget åben i forhold til, hvor de enkelte virksomhedstyper placeres. Med indeværende lokalplan ønskes mulighederne indskrænket, så det ved rundkørslen kun kan etableres publikumsorienterede erhverv.

Med publikumsorienterede erhverv tænkes dels de serviceerhverv, som allerede har indfundet sig i området, men også andre typer af virksomheder, som den eksisterende lokalplan muliggør. Dette kan være byggemarked, samt salg af større pladskrævende varegrupper (eksempelvis bilforhandlere).

Ændringen skal således sikre, at erhvervsområdet udefra fremstår ordentligt, mens virksomheder med behov for større oplag, produktion o. lign. ikke placeres i første række ved ankomst til området.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet er afgrænset til de grunde, som ligger umiddelbart ud til rundkørslen, som udgør ankomsten til erhvervsområdet "Afkørsel 41". Afgrænsningen tager udgangspunkt i eksisterende serviceerhvervs, samt arealer, hvor der kun ønsket etableret serviceerhverv o. lign. af hensyn til områdets visuelle fremtoning.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens eneste formål er at begrænse anvendelsen ved rundkørslen i erhvervsområdet "Afkørsel 41" til publikumsorienteret erhverv.

Redegørelse

Forhold til anden planlægning

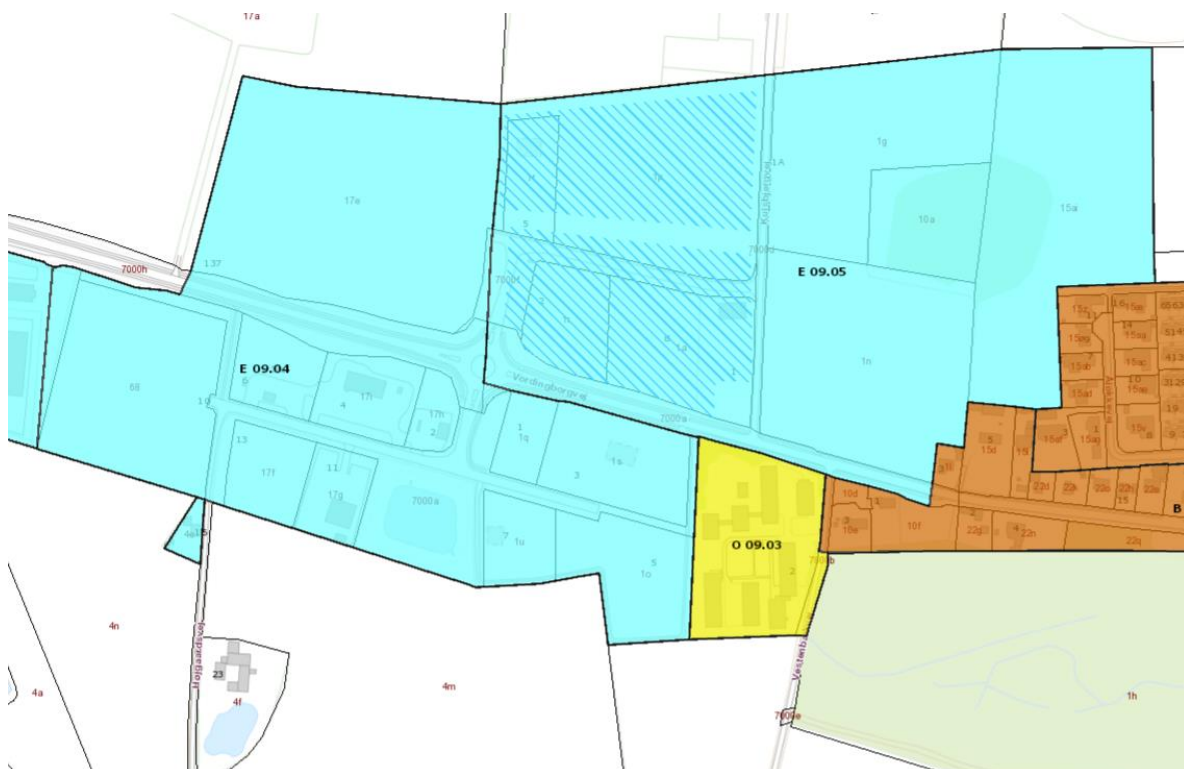
Kystnærhedszonen

Der er tale om eksisterende byområder inden for kystnærhedszone, og planen giver ikke ændrede muligheder i forhold til bygningshøjder o. lign. En begrænsning af områdets anvendelse til publikumsorienterede erhverv vil ikke have betydning for kystnærhedszonen.

Kommuneplan 2018

Området er omfattet af kommuneplanrammerne:
E 09.04 Erhvervsområde ved Motorvej Stensved
E 09.05 Erhvervsområde Stensved.

Der er ikke behov for ændring af rammebestemmelserne, da den fremtidige anvendelse er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.



*Kommuneplanramme E 09.04 og Kommuneplanramme E 09.05
– blå skravering er udlæg til særligt pladskrævende varegrupper.*

Miljøvurdering

Planen fastlægger ikke rammer for anlægstilladelser til projekter, der er på lovens bilag 1 og 2 og den forventes ikke at påvirker miljøet væsentligt. Desuden påvirker planen ikke internationale naturbeskyttelsesområder.

Planen er således ikke omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), nr. 1976 af 27. oktober 2021, og der skal derfor ikke udarbejdes miljørapport eller foretages screening af planen.

Det væsentlige hensyn som skal varetages med lokalplanen, er områdets visuelle fremtoning mod adgangsvejen (rundkørslen). Der vil derfor på arealer uden facade med adgangsvejen kunne dispenseres til en anvendelse tilsvarende naboarealerne jf. anvendelse i Lokalplan E 09.04.02, såfremt det vurderes, at anvendelsen ikke tilsidesætter hensigterne med indeværende lokalplan.

§1 Formål

- 1.1 Det er lokalplanens formål at erstatte en del af anvendelsesparagraffen i Lokalplan E 09.04.02.

§2 Område og Zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. 17i, 17h og del af 17e Bakkebølle, Vordingborg Jorder, samt 1r og 1q Vestenbæk By, Kalvehave.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§3 Områdets anvendelse

- 3.1 Anvendelsen af området fastlægges til erhvervsformål. Området opdeles i 2 delområder, som angivet på kortbilag 2.
- 3.2 Delområde 2:
Anvendelsen fastlægges til servicevirksomheder herunder også el- og gasladestationer, samt benzinstationer, restaurant i tilknytning hertil. Dette kan være på samme matrikel eller på nabomatrikel. Der må etableres mindre butikker i tilknytning til servicestationer.

Delområde 4:
Anvendelsen fastlægges til servicevirksomheder i form af el- og gasladestationer, samt benzinstationer, restaurant i tilknytning hertil. Dette kan være på samme matrikel eller på nabomatrikel. Der må etableres mindre butikker i tilknytning til servicestationer.

Området må desuden anvendes til detailhandel med større pladskrævende varegrupper i form af tømmerhandel, byggemarked, bilsalg og andet motoriseret maskinsalg.

§4 Ophævelse af lokalplaner og servitutter

- 4.1 Ved den endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplan E 09.04.03 ophæves følgende indhold i Lokalplan E 09.04.02 for området dækket af E 09.04.03:

”§3.2

...

Delområde 2:

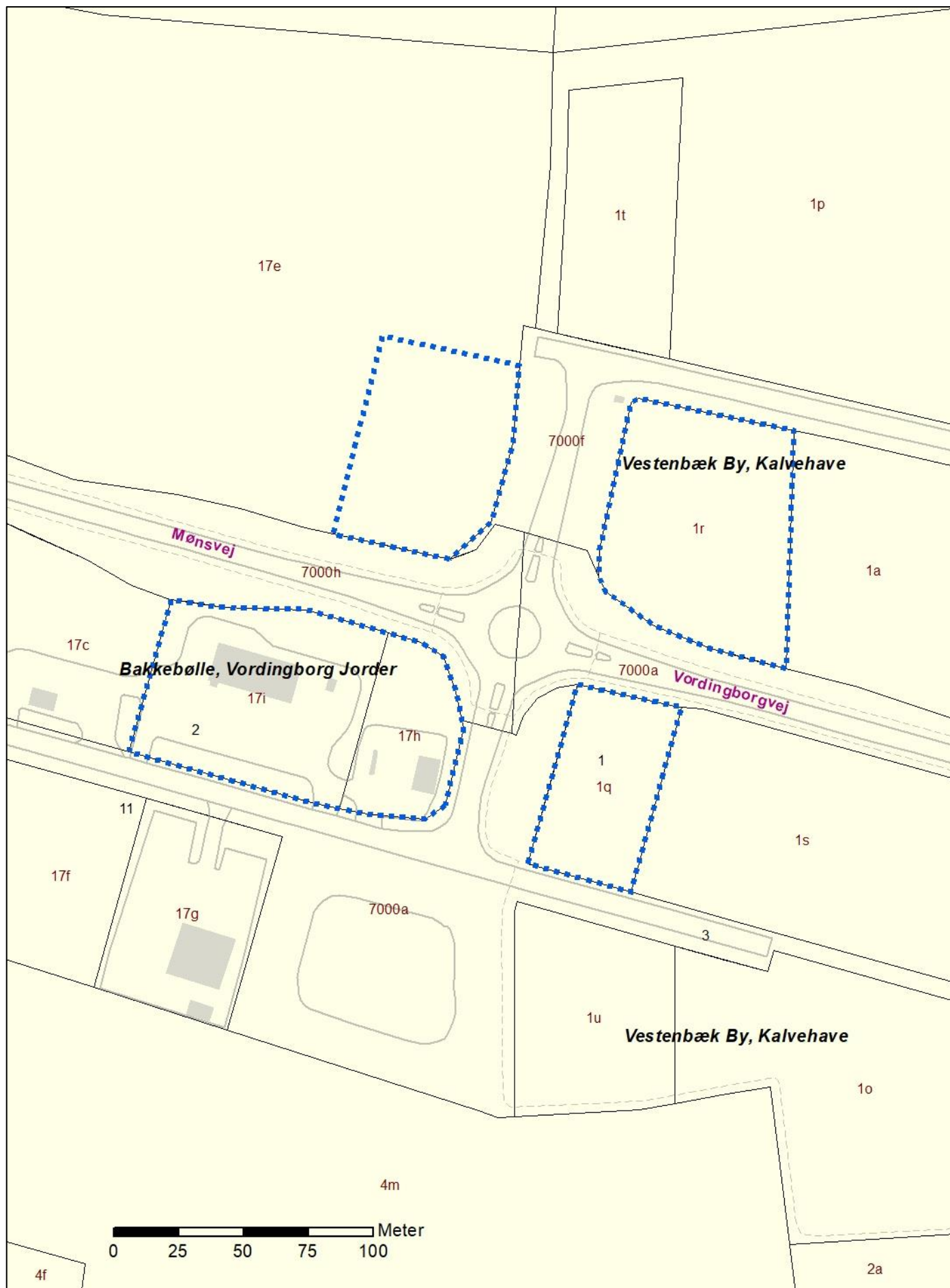
Anvendelsen fastlægges til virksomheder med et særligt transportbehov: transport-, lager-, logistik-, fremstillings-, engros- og servicevirksomheder herunder også el- og gasladestationer samt benzinstationer (tanke), restaurant i tilknytning til tankstation eller transportcenter. Dette kan være på samme matrikel eller på nabomatrikel. Der må etableres mindre butikker i tilknytning til en virksomheds produktion eller til en tankstation. Området må desuden anvendes til regnvandsbassin og grønne områder.

...

Delområde 4:

Anvendelsen fastlægges til håndværks-, engros- og servicevirksomhed, herunder også el- og gasladestationer samt benzinstationer (tanke). Delområdet må desuden anvendes til restaurant, administration, kontorer og til detailhandel med større pladskrævende varegrupper i form af tømmerhandel, byggemarked, bilsalg og andet motoriseret maskinsalg. Der kan også etableres detailhandel i tilknytning til en tankstation. Der kan dog kun etableres virksomheder, som er omfattet af afstandsklasse 1-3 jævnfør ”Håndbog om Miljø og Planlægning” (se i forklaringspalten t.v.) Detailhandel med større pladskrævende varegrupper må kun ske indenfor det udlagte areal jævnfør kortbilag 5. Se også § 5.2. Uanset foranstående bestemmelser må kontorerhverv i delområde 4 ikke placeres tættere på Mønsvej/Vordingborgvej end 80 meter, pga. vejstøj. På grund af risiko for miljøkonflikter, må kontor- og administrationserhverv ikke placeres i det udlagte areal til handel med større pladskrævende varegrupper.”

Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning



Kortbilag 2 - Delområder

