



Forslag til

Kommuneplantillæg nr. 25

Erhvervsområde ved Ulvshalevej og Skydebanevej i Stege

MAJ 2024



Høring indtil:
11. juni 2024

OFFENTLIGHED OG VEDTAGELSE

Klima- og Teknikudvalget har den 14. maj 2024 vedtaget forslag til kommuneplantillæg nr. 25. Forslaget er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.vordingborg.dk/horing/ den 14. maj 2024. Bemærkninger til forslaget sendes senest den 11. juni 2024 til:

hoering-plan@vordingborg.dk

eller

Vordingborg Kommune
Plan og Klima
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg

Høringssvar vil blive offentlige i forbindelse med den politiske behandling af sagen. Angiv ikke personlige oplysninger i dit høringssvar som du ikke ønsker offentliggjort.

Politisk behandling

Klima- og Teknikudvalget (Forslag vedtagelse)	1. maj 2024
Offentlighedsperiode	14. maj 2024 – 11. juni 2024
Klima- og Teknikudvalget (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: Skråfoto, 2023

Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur

BAGGRUND OG FORMÅL

Formålet med nærværende kommuneplantillæg er at åbne muligheden for planlægning af butikker til pladskrævende varegrupper i området. Erhvervsområdet i det nordlige Stege har i længere tid været planlagt til erhverv, dog uden mulighed for detailhandel. På baggrund af en konkret henvendelse fra et byggemarked, er det fundet hensigtsmæssigt at planlægge for denne mulighed, da området i længere tid har set lille udvikling.

Med tillægget opdeles eksisterende kommuneplanramme E 15.07, så der etableres en ny særskilt ramme E 15.09 hvor pladskrævende varegrupper kan placeres. Den maksimale højde i området er i dag fastsat til 8,5 m. I den nye særskilte ramme reduceres denne mulighed til 7,0 m. Dette for at kompensere for en mere intensiv udnyttelse af arealet.

Tillægget udlægger op til 3.000 m² til butikker med pladskrævende varegrupper indenfor ny særskilt ramme E 15.09.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 16

På nuværende tidspunkt er der et forslag til kommuneplantillæg i høring. Forslaget omhandler ændring af retningslinjerne 16.7 og 16.8, og har til formål at udlægges yderligere arealer til pladskrævende varegrupper i erhvervsområdet Møllegården i Vordingborg. I nærværende tillægs afsnit om ændring af retningslinjer, fremgår både de eksisterende gældende retningslinjer fra kommuneplan 2022, samt forslag til nye retningslinjer fra kommuneplantillæg nr. 16. Tillæg nr. 16 vil blive indarbejdet i nærværende tillæg ved endelig vedtagelse.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

Retningslinjer for detailhandel 16.7

I Vordingborg Kommune kan planlægges for en samlet udvidelsesramme for bruttoetageareal nye butikker på 44.000 m². Den samlede udvidelsesramme for nye butikker er som følger: Pladskrævende varegrupper - bruttoareal (m²) for butikker i 2018 i alt 41.000. Udvidelsesramme til nye butikker og omdannelse i alt 22.500.

Retningslinjer for detailhandel 16.8

Der kan udlægges arealer til nye butikker for særligt pladskrævende varegrupper for en samlet ramme på 22.500

m2. Rammen er fordelt med 10.000 m² i erhvervsområde "Afkørsel 41" ved Stensved, 5.000 m² i Møllegårdens erhvervsområde ved Vordingborg, 2.500 m² ved Ny Esbjergvej i Præstø og 5.000 m² ved Sukkerfabrikken i Stege.

Detailhandel

Der er udlagt arealer til detailhandel inden for den afgrænsede bymidte af Stege. Der kan udlægges areal for op til 5.000 m² pladskrævende varegrupper på Sukkerfabrikken i Stege. Der er med gældende lokalplan for Sukkerfabrikken ikke fastsat bestemmelser om pladskrævende varegrupper.

Kystnærhedszonen

Området er beliggende i byzone. Eksisterende kommuneplanramme giver mulighed for planlægning af byggeri op til 8,5 m højde. Med nærværende kommuneplantillæg etableres der en særskilt ramme som fastsætter en maks. højde på 7,0 m. Det vurderes således at kommuneplantillægget ikke vil påvirke det kystnære landskab, på en anden måde end der i dag er mulighed for. Kommuneplanramme E 15.08 som er beliggende direkte øst for området, tillader ligeledes planlægning for byggeri op til maks. 8,5 m, samt tekniske anlæg til brug for fremstillingsvirksomheder og lignende, op til 21 m i højden. Dette forhold understøtter vurderingen af at nærværende tillæg ikke vil have en sådan betydning, at dette vil påvirke oplevelsen af kystlandskabet.

Natura 2000, Bilag IV-arter og Vildtreservat

Nærmeste Natura 2000-områder er beliggende ca. 350 m væk fra planområdet. Der er tale om følgende Natura 2000-områder:

- Nr. 89 Præstø Fjord, Ulvshale, Nyord og Jungshoved Nor
- Nr. 147 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund
- Nr. 22 Præstø Fjord, Jungshoved Nor, Ulvshale og Nyord

I samme område findes et vildtreservat.

Med nærværende kommuneplantillæg gives der ikke mulighed for at større omfang af bebyggelse end hidtil. Nærmere på naturområder findes der både en skydebane og et spildevandsanlæg. Mulighed for en virksomhed til pladskrævende varegrupper vurderes ikke at ville påvirke området på en måde, som hidtil planlægning for andre erhvervsvirksomheder ikke også har gjort.

Nærmeste artsfund er hvidklire, mudderklire, knopsvane, sølvmåge og hættemåge. Registreringerne er ca. 375 m fra planområdet i havet. Det vurderes ligeledes ikke at ændringen i anvendelse for området vil påvirke arterne negativt. Hertil skal det bemærkes at der med nye særskilte rammes foretages en reducere af maks. højden til 7,0 m.

Drikkevandsinteresser

Området er udpeget som område med almindelige drikkevandsinteresser. Kommuneplanrammernes muligheder for håndværks-, servicevirksomhed, administration og pladskrævende varegrupper vurderes ikke at ville påvirke drikkevandsinteresserne negativt.

MILJØVURDERING

Hvis tillægget ikke skal miljøvurderes: Planen 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.

Screeningen har vist, at der ikke er væsentlig virkning på miljøet af kommuneplantillægget. Kommuneplantillægget skal derfor ikke gennemgå en miljøvurdering.

KOMMUNEPLAN RETNINGSLINJER

RETNINGSLINJER – GÆLDENDE



RETNINGSLINJER – ÆNDRERE



Retningslinjer for detailhandel 16.5

Bymidte / Lokalcenter	Bruttoetageareal (m ²) for butikker i 2018	Udvidelsesrammer til nye butikker og omdannelse
Stege	19.800	4.000

Retningslinjer for detailhandel 16.5

Bymidte / Lokalcenter	Bruttoetageareal (m ²) for butikker i 2018	Udvidelsesrammer til nye butikker og omdannelse
Stege	19.800	7.000

KOMMUNEPLAN RETNINGSLINJER

RETNINGSLINJER – GÆLDENDE

Retningslinjer for detailhandel 16.7

I Vordingborg Kommune kan planlægges for en samlet udvidelsesramme for bruttoetageareal nye butikker på 44.00 m². Den samlede udvidelsesramme for nye butikker er som følger: Pladskrævende varegrupper - bruttoareal (m²) for butikker i 2018 i alt 41.000. Udvidelsesramme til nye butikker og omdannelse i alt 22.500.

Retningslinjer for detailhandel 16.8

Der kan udlægges arealer til nye butikker for særligt pladskrævende varegrupper for en samlet ramme på 22.500 m². Rammen er fordelt med 10.000 m² i erhvervsområde "Afkørsel 41" ved Stensved, 5.000 m² i Møllegårdens erhvervsområde ved Vordingborg, 2.500 m² ved Ny Esbjergvej i Præstø og 5.000 m² ved Sukkerfabrikken i Stege.

RETNINGSLINJER – FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 16

Retningslinjer for detailhandel 16.7

I Vordingborg Kommune kan planlægges for en samlet udvidelsesramme for bruttoetageareal nye butikker på 44.000 m². Den samlede udvidelsesramme for nye butikker er som følger: Pladskrævende varegrupper - bruttoareal (m²) for butikker i 2018 i alt 41.000. Udvidelsesramme til nye butikker og omdannelse i alt 31.500.

Retningslinjer for detailhandel 16.8

Der kan udlægges arealer til nye butikker for særligt pladskrævende varegrupper for en samlet ramme på 31.500 m². Rammen er fordelt med 10.000 m² i erhvervsområde "Afkørsel 41" ved Stensved, 14.000 m² i Møllegårdens erhvervsområde ved Vordingborg, 2.500 m² ved Ny Esbjergvej i Præstø og 5.000 m² ved Sukkerfabrikken i Stege.

RETNINGSLINJER - ÆNDREDE

Retningslinjer for detailhandel 16.7

I Vordingborg Kommune kan planlægges for en samlet udvidelsesramme for bruttoetageareal nye butikker på 47.000 m². Den samlede udvidelsesramme for nye butikker er som følger: Pladskrævende varegrupper - bruttoareal (m²) for butikker i 2018 i alt 43.000. Udvidelsesramme til nye butikker og omdannelse i alt 25.500.

Retningslinjer for detailhandel 16.8

Der kan udlægges arealer til nye butikker for særligt pladskrævende varegrupper for en samlet ramme på 25.500 m². Rammen er fordelt med 10.000 m² i erhvervsområde "Afkørsel 41" ved Stensved, 5.000 m² i Møllegårdens erhvervsområde ved Vordingborg, 2.500 m² ved Ny Esbjergvej i Præstø, 5.000 m² ved Sukkerfabrikken i Stege og 3.000 m² ved Skydebanevej i Stege.

RETNINGSLINJER – MED FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 16

Retningslinjer for detailhandel 16.7

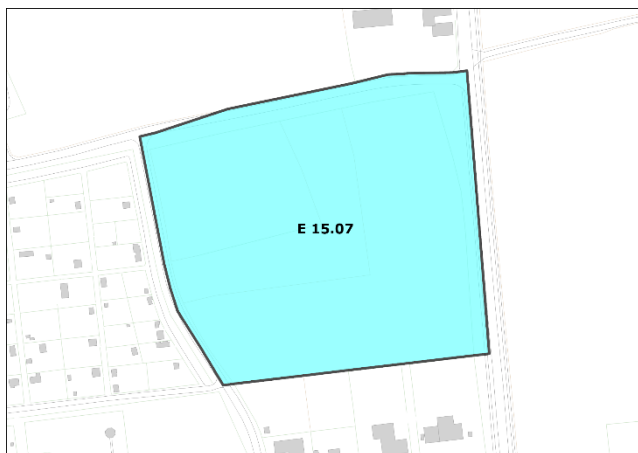
I Vordingborg Kommune kan planlægges for en samlet udvidelsesramme for bruttoetageareal nye butikker på 47.000 m². Den samlede udvidelsesramme for nye butikker er som følger: Pladskrævende varegrupper - bruttoareal (m²) for butikker i 2018 i alt 41.000. Udvidelsesramme til nye butikker og omdannelse i alt 34.500.

Retningslinjer for detailhandel 16.8

Der kan udlægges arealer til nye butikker for særligt pladskrævende varegrupper for en samlet ramme på 34.500 m². Rammen er fordelt med 10.000 m² i erhvervsområde "Afkørsel 41" ved Stensved, 14.000 m² i Møllegårdens erhvervsområde ved Vordingborg, 2.500 m² ved Ny Esbjergvej i Præstø og 5.000 m² ved Sukkerfabrikken i Stege og 3.000 m² ved Skydebanevej i Stege.

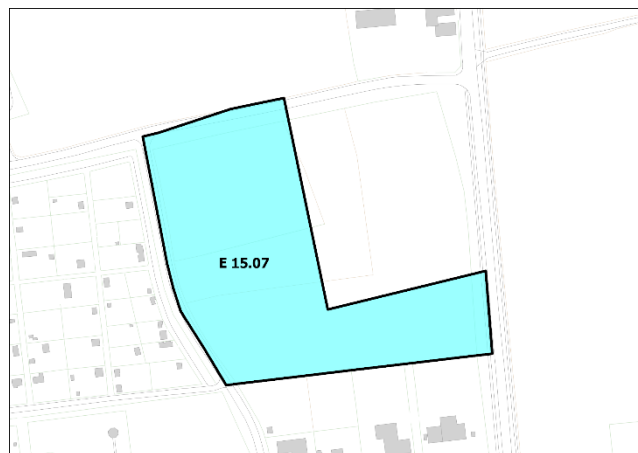
KOMMUNEPLANRAMME FØR OG EFTER

KOMMUNEPLANRAMME E 15.07 FØR



Plannummer	E 15.07
Plannavn	Erhvervsområde Stege
Anvendelse	Erhvervsområde
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til håndværks-, servicevirksomhed samt administration.
Bebyggelsens omfang og udformning	
Max. bebyggelsesprocent	50
Max. antal etager	
Max. højde	8.5
Zonestatus	Før: Byzone Efter: Byzone
Bemærkning	

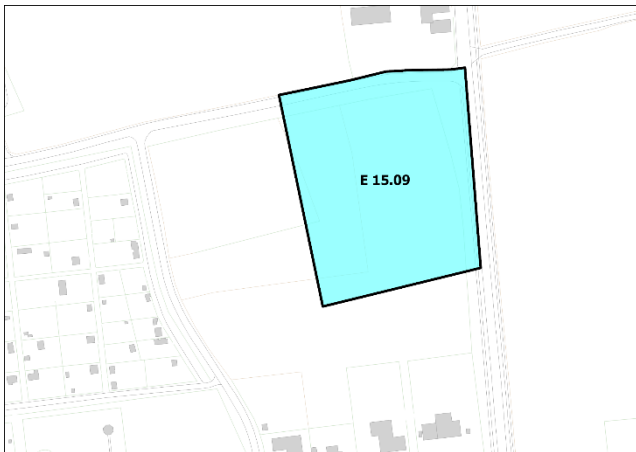
KOMMUNEPLANRAMME E 15.07 EFTER



Plannummer	E 15.07
Plannavn	Erhvervsområde Stege
Anvendelse	Erhvervsområde
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til håndværks-, servicevirksomhed samt administration.
Bebyggelsens omfang og udformning	
Max. bebyggelsesprocent	50
Max. antal etager	
Max. højde	8.5
Zonestatus	Før: Byzone Efter: Byzone
Bemærkning	

NY KOMMUNEPLANRAMME

KOMMUNEPLANRAMME E 15.09



Plannummer	E 15.09
Plannavn	Erhvervsområde Stege
Anvendelse	Erhvervsområde
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til butikker med pladskrævende varegrupper
Bebyggelsens omfang og udformning	Maksimalt bruttoetageareal i alt for butikker er 3.000 m ² .
Max. bebyggelsesprocent	50
Max. antal etager	
Max. højde	7,0
Zonestatus	Før: Byzone Efter: Byzone
Bemærkning	Skiltning i forbindelse med butikker må opføres med en max. højde på 7,0 m.



Vordingborg Kommune

Postboks 200
Østergårdstræde 1A
4772 Langebæk
Tlf. 55 36 36 36