



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 16

ÆNDRING AF RAMMER FOR ERHVERVSOM- RÅDE MØLLEGÅRDEN



Offentlighed og vedtagelse

Forhold der kan påklages

Vedtagelsen kan ifølge § 58 stk. 1, nr. 3 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.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til Vordingborg Kommune. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for organisationer og virksomheder. Klagefristen er den 11.06.2024 kl. 23:59. Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentliggørelse.

Politisk behandling

Klima- og Teknikudvalget (Forslag)	07.02.2024
Offentlighedsperiode	13.02.2024 - 17.03.2024
Klima- og Teknikudvalget (Endelig vedtagelse)	01.05.2024
Offentlig bekendtgørelse	14.05.2024

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.

Et kommuneplantillæg består af to dele:

- 1) En redegørelse, der beskriver baggrunden og forudsætningerne for udarbejdelse af kommuneplantillægget. Hvis kommuneplantillægget er udarbejdet i sammenhæng med en lokalplan, gælder lokalplanens redegørelse også for kommuneplantillægget.
- 2) Selve ændringen i kommuneplanens retningslinjer og / eller rammer.

Forsidebillede: Ortofoto

Redegørelse

Baggrund og formål

Trælasthandlen FOG ønsker at udvide deres butik i Møllegårdens erhvervsområde ved Vordingborg. Butikken er i kategorien pladskrævende varegrupper i henhold til planlovens definitioner. Til det formål har de købt et areal, som ligger i tilknytning til deres eksisterende butik. For at muliggøre udvidelsen skal kommuneplanens retningslinjer om detailhandel og rammebestemmelserne for området ændres.

Kommuneplantillæggets indhold

Rammeområde E 17.01 Erhvervsområde Møllegården ved Vordingborg er udlagt til erhverv - bl.a. pladskrævende varegrupper. Den enkelte butik til pladskrævende varegrupper må maksimalt være 2.000 m², og udvikelsesrammen for hele områder er i kommuneplanens detailhandelsretningslinjer og i rammen fastsat til 5.000 m². Den eksisterende trælasthandel FOG har en butik på ca. 10.000 m² og ønsker mulighed for at udvide med 9.000 m². Der er derfor behov for at udvide den ramme, der er fastsat i kommuneplanens retningslinjer. Derudover har trælasthandlen behov for at kunne bygge i op til 15 meters højde og den gældende ramme giver kun mulighed for at bygge i 8,5 meters højde.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2022—2034

Retningslinjer for detailhandel 16.7

I Vordingborg Kommune kan planlægges for en samlet udvidelsesramme for bruttoetageareal nye butikker på 43.500 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 om-dannelse 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.

Ramme E 17.01 Erhvervsområde Møllegården

Rammebestemmelsen om højde er 8,5 meter.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-områder er fuglebeskyttelsesområdet Karrebæk, Dybsø og Avnø fjorde, som ligger lokalplanområdet, og habitatområdet Oreby Skov, som ligger ca. 4 km fra lokalplanområdet. Da der planlægges for udvidelse af en eksisterende virksomhed, og da lokalplanområdet ligger så langt fra de nærmeste Natura 2000 områder, vurderes planlægningen af området hverken i sig selv eller sammen med afledte planer og projekter at ville påvirke Natura 2000-områderne.

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 eller i nærheden af dette.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Området er placeret i et erhvervsområde, der er præget af store bygninger og tilsvarende byggeri. Der kan inden for lokalplanområdet opføres større bygninger, men disse vil blive placeret bag eksisterende bebyggelse i forhold til kysten. Nye bygninger vil derfor ikke

Redegørelse

kunne ses fra kysten, og vil naturligt indgå i erhvervsbyggerierne i nærområdet.



Lokalplanområdets placering ved Vordingborg og i erhvervsområdet Møllegården.



Miljøvurdering

Screeningen har vist, at der ikke er væsentlig virkning på miljøet af lokalplanen. Lokalplanen skal derfor ikke gennemgå en miljøvurdering. Planen er 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 lokalplansforslaget ikke medfører væsentlige påvirkninger af miljøet. Der er derfor ikke udarbejdet miljørapport til planen.

Kommuneplan retningslinjer

RETNINGSLINJER - GÆLDENDE

Detailhandel

Retningslinjer for detailhandel 16.7

I Vordingborg Kommune kan planlægges for en samlet udvidelsesramme for bruttoetageareal nye butikker på 43.500 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 - ÆNDREDE

Detailhandel

Retningslinjer for detailhandel 16.7

I Vordingborg Kommune kan planlægges for en samlet udvidelsesramme for bruttoetageareal nye butikker på 43.500 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.

Kommuneplanrammer

KOMMUNEPLANRAMME - GÆLDENDE

E 17.01 Erhvervsområde Møllegården

KOMMUNEPLANRAMME - ÆNDRET

E 17.01 Erhvervsområde Møllegården



Plannummer	E 17.01
Plannavn	Erhvervsområde Møllegården
Anvendelse	Erhvervsområde
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til pladskrævende udvalgsvarer, lager-, værksteds-, service- og engrosvirksomhed, fremstillingserhverv samt administration.
Bebyggelsens omfang og udformning	Maksimalt bruttoetageareal for hver enkelt butik er 2.000 m ² . Maksimalt samlet udvidelsesramme (bruttoetageareal) for butikker til særlig pladskrævende varegrupper er 5.000 m ² i Vordingborg.
Max. bebyggelsesprocent	40
Max. antal etager	
Max. højde	8,5
Zonestatus	Før: Byzone Efter: Byzone
Bemærkning	Området ligger i eller delvis i OSD eller i indvindingsoplande. Dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruer ved skybrud. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved skybrud

Plannummer	E 17.01
Plannavn	Erhvervsområde Møllegården
Anvendelse	Erhvervsområde
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til pladskrævende udvalgsvarer, lager-, værksteds-, service- og engrosvirksomhed, fremstillingserhverv samt administration.
Bebyggelsens omfang og udformning	Maksimalt bruttoetageareal for hver enkelt butik er 10.000 m ² . Maksimalt samlet udvidelsesramme (bruttoetageareal) for butikker til særlig pladskrævende varegrupper er 14.000 m ² i Vordingborg.
Max. bebyggelsesprocent	40
Max. antal etager	
Max. højde	15
Zonestatus	Før: Byzone Efter: Byzone
Bemærkning	Området ligger i eller delvis i OSD eller i indvindingsoplande. Dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruer ved skybrud. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved skybrud



Vordingborg Kommune

Postboks 200

Østergårdstræde 1A

4772 Langebæk

Tlf. 55 36 36 36