



LOKALPLAN E 06.01.01

ERHVERVSOMRÅDE VED SVINGKÆRVEJ I ØRSLEV



8 ANSTÆNDIGE JOBS
OG ØKONOMISK
VÆKST



11 BÆREDYGTIGE BYER
OG LOKALSAMFUND



Offentlighed og vedtagelse

Retsvirkning

Lokalplanen har den retsvirkning, at ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun må udstykkedes, bebygges eller i øvrigt ændre anvendelse i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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 3. november 2023 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

Forslag offentliggjort	25.07.2023
Offentlighedsperiode	25.07.2023 - 27.08.2023
Klima- og Teknikudvalget (Endelig vedtagelse)	27.09.2023
Offentlig bekendtgørelse	05.10.2023

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 området

Indholdsfortegnelse

Side	Redegørelse
4	Baggrund og formål
5	Lokalplanens indhold
10	Forhold til anden planlægning
15	Miljøvurdering
	Bestemmelser
17	§1 Lokalplanens formål
17	§2 Område og zonestatus
17	§3 Anvendelse
17	§4 Udstykning
17	§5 Bebyggelsens beliggenhed
17	§6 Bebyggelsens omfang
18	§7 Bebyggelsens udformning
18	§8 Vejforhold
19	§9 Ubebyggede arealer og beplantning
20	§10 Tekniske anlæg
20	§11 Forudsætninger for ibrugtagning
21	§12 Ophævelse af lokalplaner og servitutter
	Kortbilag
22	Kortbilag 1 Lokalplanafgrænsning
23	Kortbilag 2 Matrikelkort
24	Kortbilag 4 Koter
25	Kortbilag 5 Byggefelter
26	Kortbilag 6 Hegn
27	Bilag 7 Planter
28	Bilag 8 Illustrationsplan

Baggrund og formål

Nærværende lokalplan nr. E 06.01.01 Erhvervsområde ved Svingkærvej i Ørslev fastlægger bestemmelser for erhvervsbyggeri. Lokalplanen udarbejdes for at sikre at området udvikles til erhvervsformål.

Firmaet Phobos ønsker at etablere et større anlæg til forarbejdning af plastikaffald til genanvendeligt plastik og olie. Anlægget skal anvendes til at teste en fuld produktionslinje, men er ikke et fuldskala anlæg, da et sådant har flere produktionslinjer. Anlægget i Ørslev skal fungere som testvirksomhed fremadrettet i forhold til at opgradere processen.

Alt plastikaffald og produceret plastik vil blive opbevaret indendørs. Den producerede olie vil ikke blive opbevaret på ejendommen i Ørslev, men vil dagligt blive kørt til Stigsnæs, hvor der allerede er tanke til opbevaring af denne mængde olie.

Anlægget i Ørslev vil have behov for ca. 120 ufaglærte medarbejdere og 20 ingeniører. Den nye produktionsbygning vil blive ca. 26.000 m² stor. Den bliver ca. 235 meter lang, 110 meter høj og 18 meter bred. Både facader og tag udføres i sandwichplader. Der opsættes solceller på taget. Der er mulighed for at bygge yderligere i lokalplanområdet enten til produktion eller til virksomhedens andre funktioner. Etablering af denne form for virksomhed er i overensstemmelse med erhvervsministerplanens mål om at tiltrække grønne virksomheder.

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Ørslev. Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 23ad, 23ag, 22at og del af 23af Ørslev by, Ørslev. Området udgør et samlet areal på 166.860 m².

Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

Beskrivelse af området

Området er ubebygget og drives p.t. landbrugsmæssigt. Den vestlige del af området ligger i kote 33 og det østlige hjørne ligger i kote 43,75. Langs Svingkærvej går koten fra 33 i vest til 36,75 i øst. Terrænet er en jævnt faldende skråning fra øst mod vest.

Infrastruktur

Området vejbetjenes fra Svingkærvej. Der skal ikke ændres på vejbetjeningen i forbindelse med projektet.

Landskab

Lokalplanområdet ligger på "Det sjællandske landbrugsplateau", som er en højtliggende moræneflade. Landskabet er småbakket til fladt og kendetegnet ved sine dyrkede markflader med levende hegn og småbeplantninger, og det er åbent og relativt enkelt med få

Redegørelse

karaktergivende landskabselementer. Skalaen er mid-
del til stor. De rumlige afgrænsninger indenfor området
udgøres hovedsagelig af randen på småskove og min-
dre bevoksninger, og i mindre grad af levende hegn.
Dette skyldes dels at hegnene som oftest har en trans-
parent karakter og dels at markfladerne mange steder
er store og helt uden hegn.

Omgivelser

Nord for lokalplanområdet ligger det åbne land og en
nyligt plantet skov, som Vordingborg Kommune ejer.
Mod øst bag et bredt beplantningsbælte ligger bolig-
områderne i Ørslev. Mod syd ligger andre erhvervsom-
råder, og mod vest ligger det åbne land.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der muliggør
opførelse af en erhvervsvirksomhed. Lokalplanen fast-
sætter rammer for bebyggelsens beliggenhed, anven-
delse og ydre fremtræden. Lokalplanen fastlægger
endvidere rammer for anvendelsen af arealer til parke-
ringsanlæg og beplantningsbælter.

Anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til industrivirksomhe-
der (3115), transport- og logistikvirksomheder (3155)
og produktionsvirksomheder (3165) med dertil hørende
administration- og udviklingsfaciliteter. Erhvervsvirk-
somheder i området skal være i miljøklasse 3 - 6 i hen-
hold til Håndbog om Miljø og Planlægning.

Udstykning

Lokalplanområdet må udstykkes efter behov.

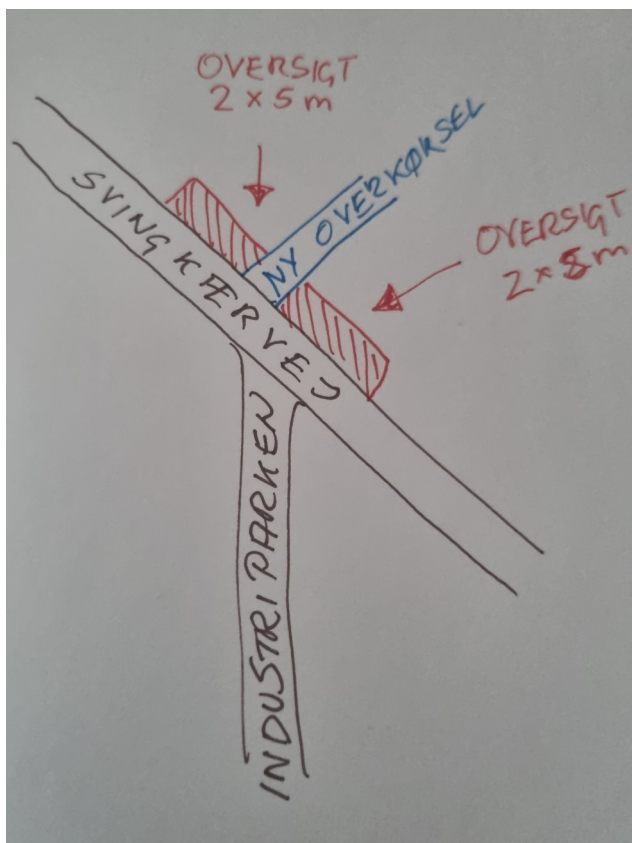
Veje, stier og parkering

Vejadgangen til lokalplanområdet foregår fra Sving-
kærvej.

Hvor der etableres overkørsel til Svingkærvej og ved
overkørslen fra Svingkærvej 88 skal der på hver side
af overkørslen etableres oversigtsarealer på 2 meter
gange 5 meter. Det betyder, at der inden for det viste
areal (se eksempel på kortet til venstre) ikke må byg-
ges, plantes eller etableres noget, der er højere end 90
cm. Træer må placeres i oversigtsarealerne, såfremt
de opstammes til 2,5 meter over terræn.

Der må etableres interne veje på tværs af matrikel-
skel inden for lokalplanområdet.

Der kan etableres adgang til folkeskoven nord for lo-
kalplanområdet langs adgangsvej til Svingkærvej 88.



Redegørelse

Al parkering med ærinde i lokalplanområdet skal foregå inden for lokalplanområdet. Det betyder at der skal etableres så mange parkeringspladser inden for lokalplanområdet som der er behov for til betjening af området og til parkering for ansatte i virksomheden. Det betyder at der i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal beskrives hvor mange ansatte en virksomhed forventer at have når den er fuldt udbygget. Udover dette antal skal der minimum anlægges 10 parkeringspladser til besøgende. Hvis en virksomhed lejlighedsvis afholder større møder, konferencer eller events skal der udlægges areal til parkering for disse begivenheder. Dette parkeringsareal skal ikke anlægges men blot udpeges i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Ladestandere

Alle parkeringspladser kan forberedes til at der kan opsættes ladestandere til biler. Der skal etableres 10 ladestander i forbindelse med parkering til ansatte og besøgende.

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

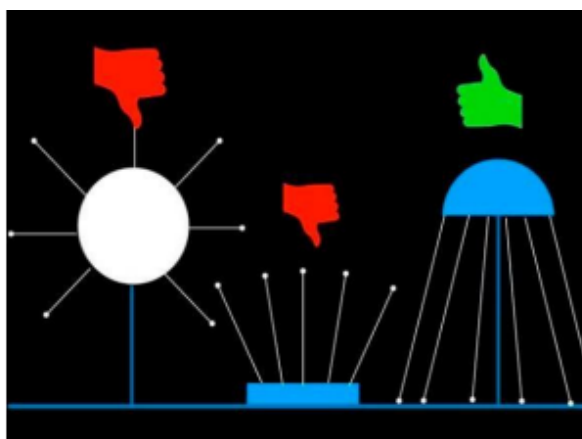
Alle ledninger skal graves ned, og der må ikke etableres luftledninger.

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

Belysning på interne veje og parkeringsarealer skal etableres på master eller pullerter med en max. lyspunkthøjde på 10 meter. Belysning på og ved bygningens læsseramper må etableres med en lyspunkthøjde på 15 meter. Lys på bygningen i øvrigt må etableres med en lyspunkthøjde på 10 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 varm-hvide nuancer på maksimalt 3.000 kelvin.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten for området som helhed er 40% svarende til en byggeret på ca. 65.000 m². Hvis arealet udstykkes til flere grunde fordeles byggeretten ligeligt mellem de enkelte grunde. Hvis byggeretten ønskes fordelt anderledes kræver det Vordingborg Kommunes tilladelse. Bestemmelsen skal sikre at der er byggeret til alle grunde.



Her ses eksempler på korrekt orientering af lys mod jorden så lysforurening så vidt mulig undgås.

- Send ikke lys mod himlen eller ud i omgivelserne.
- Brug kun den nødvendige mængde lys.
- Anvend flade lampeglass i stedet for buet.
- Tænd kun for udendørs belysning når det er nødvendigt, brug gerne bevægelsessensor.
- Undgå blænding, brug lamper som afskærmer lyskilden og installer lamperne så de ikke blænder. Meget lidt, eller intet blåt lys, brug lyskilder som er mærket Varmhvid med en lysfarve på 3000K eller mindre.

Al bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som fremgår af kortbilag 4. Byggefeltets placering sikrer at erhvervsbyggeri placeres minimum 300 meter fra boligområderne i henhold til Byplanvedtægt 14.

Bebyggelse i lokalplanområdet må maksimalt være 19 meter høj, og der må maksimalt bygges i 2 fulde etager.

Olieprodukter må ikke opbevares på ejendommen, men skal køres væk på daglig basis af hensyn til Ørslev vandværks boringer nord for lokalplanområdet.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader skal udføres i grå eller hvide materialer.

Tage skal udføres i grå eller hvide materialer med en minimum taghældning på 5 grader.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, der kan være til gene for omgivelserne.

Maksimalt glanstal for tagmaterialer er 16 eller derunder ifølge de internationale normer: ASTM D523, DIN 67530 og ISO 2813.

Skiltning i området er kun tilladt som enkeltbogstaver eller pladeskilte opsat på en bygning. Størrelsen på det samlede skilt - plade eller samtlige bogstaver - må ikke overstige 5 meter gange 10 meter.

Ubebyggede arealer

Arealer der ikke anvendes til bygninger, veje, parkeringspladser eller andre formål relateret til den erhvervsmæssige anvendelse af området, skal anlægges og vedligeholdes som have, park eller grønt område.

Beplantning

Al beplantning skal være hjemmehørende og egnskarakteristisk - se listen til venstre. Der kan også etableres næringsfattig beplantning som listen neden for.

Hegning skal som udgangspunkt være levende hegn, men kan suppleres af trådhegn indvendig. Både det levende hegn og trådhegnet må maksimalt have en højde på:

- 1,2 meter langs Svingkærvej og stien Svingkærvej
- 1,8 meter langs skel mod vest

Redegørelse



- Langs skel mod ny skov og mod øst skal hegnet etableres som neden for beskrevet.

Hegn mod skel

Der skal etableres og vedligeholdes levende hegn mod skoven nord for lokalplanområdet og mod øst - se kortbilag 5. Hegnet skal indeholde træer, der bliver minimum 10 meter høje i første række mod skoven, træer der bliver minimum 5 meter høje i anden række, træer der bliver minimum 3 meter høje i tredje række og buske i fjerde række ind mod virksomheden - se tegning til venstre.

Rækker skal plantes forskudt så anden række plantes mellem to planter i første række, tredje række plantes mellem to planter i anden række og buskene plantes så de lukker for indkig gennem trærækkerne.

Regnvand

En målsætning for området er, at mest muligt regnvand håndteres lokalt og således ikke udledes til kloak. Den planlagte virksomhed anvender regnvandet i produktionen, og der udledes derfor ikke regnvand til kloak. Hvis der opføres virksomheder i området, der ikke anvender regnvand i produktionen 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 30% af lokalplanområdet skal der etableres lokal regnvandstilbageholdelse, som kan være forsinkelsesbassin (sø), regnbede, kanaler eller faskiner. Anlæggene over jorden kan indgå i de grønne områder som rekreative elementer.

Terrænregulering

Der må foretages terrænregulering

- For bygninger under 5.000 m² plus/minus 1 meter
- For bygninger under 10.000 m² plus/minus 1,5 meter
- For bygninger under 20.000 m² plus/minus 2 meter
- For bygninger over 20.000 m² plus/minus 2,5 meter

Der må foretages den nødvendige terrænregulering ved etablering af vandveje og regnvandsbassiner, således at de kan dimensioneres til at håndtere kraftige regnskyl.

Redegørelse

Der må terrænreguleres plus/minus 0,5 meter ved etablering af overkørsel til vej og ved interne veje og parkeringspladser.

Derudover må der ikke foretages terrænregulering.

Klimatilpasning

Der skal etableres anlæg til håndtering af en 20 års regnhændelse i de grønne områder eller i forbindelse med parkeringsarealer.

Anlæggene kan udføres som åbne grøfter/vandveje eller forsinkelsesbassiner.

Vandveje og forsinkelsesbassiner kan indgå som en del af de grønne områder fx som rekreative elementer. Det betyder blandt andet, at forsinkelsesbassiner kan maksimalt må have en hældning på 1:5, således at de fremstår naturlige. Grøfter / vandveje må maksimalt have en hældning på 1:2.

Forudsætninger for ibrugtagning

Ny bebyggelse skal tilsluttes forsyning før ibrugtagning. Forsyninger er vand, kloak og el.

Der skal være anlagt veje, parkeringsanlæg, grønne områder og regnvandshåndtering før ny bebyggelse må tages i brug.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2022-2034

Lokalplanområdet er i følge kommuneplan 2022-2034 beliggende i byzone i rammeområde E 06.01 Erhvervsområde Ørslev. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med lokalplanen kommuneplantillæg nr. 20, som ændre kommuneplanens rammebestemmelser for højde på byggeri.

Eksisterende lokalplan

Området ligger inden for Byplanvedtægt nr. 14, som er fra 1975. I forbindelse med vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses Byplanvedtægt nr. 14 for lokalplanområdet for nærværende lokalplan.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-områder er habitatområdet "Lekkende Dyrehave", som ligger ca. 2,8 km nord for lokalplanområdet. Fuglebeskyttelsesområdet "Karrebæk, Dybsø og Avnø Fjord" og Ramsarområderne "Karrebæk, Dybsø og Avnø Fjord" og "Præstø Fjord, Jungshoved Nor, Ulvshale og Nyord" ligger 7,5 km fra lokalplanområdet. Da lokalplanområdet ligger så langt fra Natura 2000 områderne 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.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttede områder (§ 3)

Der er ikke registreret beskyttet natur inden for lokalplanområdet.

Spildevand

Arealet er indenfor kloakopland ifølge den gældende spildevandsplan.

Afledning af spildevand og tag- og overfladevand skal ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Tag- og overfladevand skal ikke nødvendigvis afledes til regnvandssystemet, men kan bruges i produktionen.

Redegørelse

Der skal søges tilslutningstilladelse til både spildevand og regnvand, og eget brug af tag- og overfladevand kan også kræve en tilladelse.

Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænsekriterier for støj i forhold til boligområder skal overholdes.

Vandforsyning

Det forventes at virksomheden kan forsynes fra Ørslev Vandværk.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige grundvandsinteresser (OSD). Ørslev vandværk har to nyanlagte vandforsyningsboringer lige nord for arealet. Boringerne medfører umiddelbart ikke direkte restriktioner for virksomheden, da sådanne restriktioner primært er møntet på nedsivning, gødning og pesticider. På grund af boringerne skal der være større opmærksomhed på placering og håndtering af flydende forurenende stoffer, der håndteres og opbevares på arealet. Ved tilladelser og godkendelser af anlægget skal håndtering og opbevaring af flydende forurenende stoffer lokaliseres så langt fra boringerne som muligt.



Dræn

Lokalplanområdet indeholder dræn - se kortet til venstre.

Ved udvikling af området skal bygherre være opmærksom på at den eksisterende afvanding af området skal opretholdes, og at vandets naturlige forløb må ikke hindres. Der må ikke ændres på eksisterende afvandingsforhold, eller anlægges nye vandløb eller dræn, uden godkendelse fra vandløbsmyndigheden. Man må ikke ændre terrænet, så overfladevandet løber til andre ejendomme på en anden måde end det gjorde inden terrænændringen.

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 - fx ved at virksomheder anvender regnvandet i produktionen.

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.

Jordforurening

Områdeklassificering

Byzoner klassificeres som udgangspunkt jf. jordforureningslovens § 50a som områder, hvor jorden kan være lettere forurenet. Dette kaldes områdeklassificering. Kommunen kan dog undtage områder i byzonen fra områdeklassificering, hvis der er rimelig grad af sikkerhed for, at området ikke generelt er lettere forurenet. Lokalplanområdet ændrer status fra landzone til byzone, men Vordingborg Kommune vurderer, at der er rimelig grad af sikkerhed for, at området er ikke er lettere forurenet, og området undtages derfor fra områdeklassificeringen.

Museumsloven

Arkivalisk kontrol

Museet har udført en arkivalisk kontrol og kan meddele, at der i forbindelse med tidligere planlægning er rekonosceret på arealerne. Derved er fundet flintsamlinger indeholdende brændt flint, skrabere og flækkeknive fra bondestenalder og/eller bronzealder (050215-36 og -37). Flintinventaret kan repræsentere bebyggelsesaktivitet eller gravkontekster. Der er ikke foretaget en arkæologisk forundersøgelse med udlægning af søgegrøfter eller en arkæologisk udgravning på arealerne.

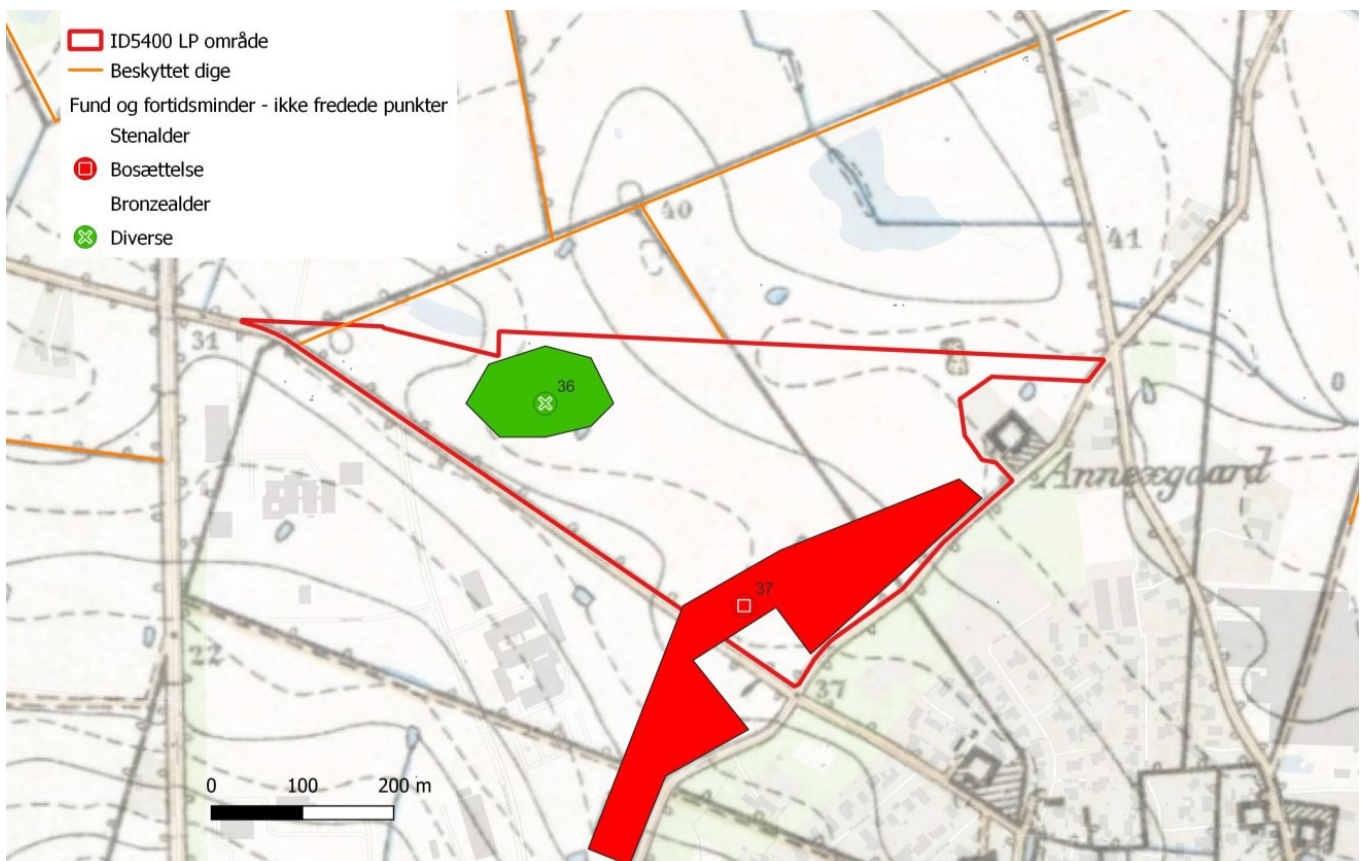
Topografisk ligger arealet på en vest- og sydvestvendt skråning, der i oldtid har været oplagt til bebyggelse. Der ses enkelte mergel- og grusgrave på ældre kort, hvor arealet ellers er udlagt til eng- og agerbrug. Arealet anvendes i dag til dyrkning.

Med baggrund i de fremrekognoscerede fund og områdets topografi vurderer museet, at der er en risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder ved det planlagte anlægsarbejde. Museet vil derfor anbefale, at der fore-

Redegørelse

tages en forundersøgelse, før anlægsarbejdet påbegyndes. En forundersøgelse har til hensigt at belyse omfanget af væsentlige fortidsminder på arealet, således at en fordyrende standsning af anlægsarbejdet kan undgås. Museum Sydøstdanmark kan kontaktes på sagsbehandling@museerne.dk.

Hvis der i forbindelse med grave- og anlægsarbejdet konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Sydøstdanmark, jf. museumslovens §27 stk. 2.



Servitutter

Der er følgende tinglyste servitutter i lokalplanområdet:

Matr. nr. 23ag, 23ad og 23af Ørslev by, Ørslev

Dato: 22.01.1962 - 930431 - 29

Dokument om højspændingsledninger

Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er i strid med nærværende plan, og højspændingsledningen skal flyttes for at lokalplanen kan realiseres.

Dato: 27.08.1976 - 930438 - 29

Almindelig deklaration om bebyggelse, benyttelse, udstyknings mv. Indeholder bestemmelser om videresalg.

Bemærkninger: Denne servitut er i strid med nærværende lokalplan, og den aflyses i sin helhed. Der tinglyses en ny deklaration, der indeholder bestemmelser om videresalg, byggepligt og ejerlaug.

Matr. nr. 22at Ørslev by, Ørslev

Dato: 22.09.1938 - 930416 - 29

Dokument om højspændingsledninger

Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er i strid med nærværende lokalplan, og højspændingsledningen skal flyttes for at lokalplanen kan realiseres.

Dato: 27.08.1976 - 930438 - 29

Almindelig deklaration om bebyggelse, benyttelse, udstyknings mv. Indeholder bestemmelser om videresalg.

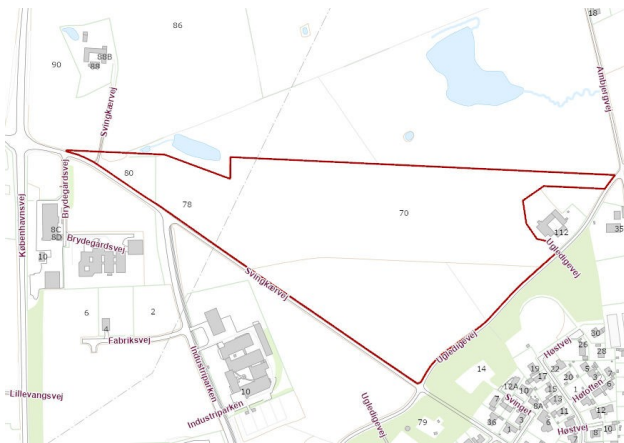
Bemærkninger: Denne servitut er i strid med nærværende lokalplan, og den aflyses i sin helhed. Der tinglyses en ny deklaration, der indeholder bestemmelser om videresalg, byggepligt og ejerlaug.

Dato: 06.04.1987 - 5011 - 29

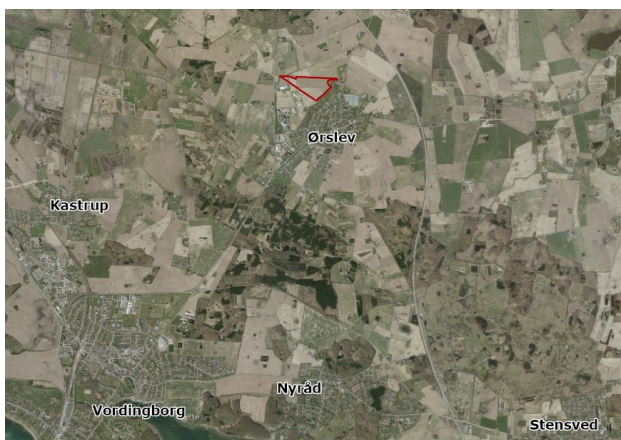
Dokument om forsyning og afløb.

Bemærkninger: Denne servitut er gældende og skal overholdes. Den er ikke i strid med nærværende lokalplan.

Redegørelse



Lokalplanområdets placering i Ørslev



Miljøvurdering

Kommuneplantillæg nr. 20 og Lokalplan E 06.01.01 Erhvervsområde ved Svingkærvej i Ørslev er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - LBK nr. 1225 af 25.10.2018 med senere ændringer, 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 planforslagernes konsekvenser for det omgivende miljø, hvor relevante myndigheder er blevet hørt.

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

Bestemmelser

§1 Formål

- 1.1 Det er lokalplanens formål:
- at sikre at området anvendes til erhvervsformål
 - at give mulighed for at opføre erhvervsbyggeri
 - at fastlægge bebyggelsens placering

§2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 22at, 23ad, 23ag og del af 23 af Ørslev by, Ørslev samt alle matrikler, der efter den 14. juli 2023 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

§3 Anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til industri, transport – og logistikvirksomheder og produktionsvirksomheder, med dertil hørende administrations- og udviklingsfaciliteter.
- 3.2 De nævnte virksomheder skal kunne holdes inden for miljøklasse 3 - 6.

§4 Udstykning

- 4.1 Området må udstykkes eller matrikler sammenlægges efter behov.

§5 Bebyggelsens beliggenhed

- 5.1 Bebyggelsen skal opføres inden for det anviste byggefelt - se kortbilag 4.
- 5.2 Flydende olieprodukter må ikke opbevares inden for lokalplanområdet. Producerede flydende olieprodukter skal køres væk på daglig basis.

§6 Bebyggelsens omfang

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for områdets som helhed er 40 %. Byggeretten skal fordeles ligeligt mellem de enkelte grunde, hvis området udstykkes i flere grunde.

Bestemmelser

- 6.2 Bygningshøjden må maksimalt være 19 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 3 betragtes om udgangspunkt for niveauplan.
- 6.3 Der må ikke bygges i mere end 2 fulde etager. Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende skal holdes inden for den maksimale højde.

§7 Bebyggelsens udformning

- 7.1 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer. Materialer må maksimalt have en glanstal på 16 - se redegørelsen.
- 7.2 Tage skal udføres med minimum taghældning på 5°. Der skal etableres kronekant med en højde på minimum 20 cm, såfremt taghældningen er under 10°.
- 7.3 Tage skal udføres i grå eller hvide materialer.
- 7.4 Facader og gavle skal fremstå i grå eller hvide materialer.
- 7.5 Solfangere kan opsættes på taget parallelt med eller integreret i tagfladen.
- 7.6 Skiltning i området er kun tilladt som enkeltbogstaver eller pladeskilte opsat på en bygning. Størrelsen på det samlede skilt - plade eller samtlige bogstaver - må ikke overstige 5 meter gange 10 meter.

§8 Veje og forhold af færdselsmæssig betydning

- 8.1 Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Svingkærvej. Der kan etableres adgang til folkeskoven langs adgangsvejen til Svingkærvej 88.
- 8.2 Ved etablering af overkørsel til Svingkærvej og ved eksisterende overkørsel til Svingkærvej 88 skal der på hver side af overkørslen etableres oversigtsarealer på 2 meter gange 5 meter. Inden for oversigtsarealet må bygninger, planter eller andet være højere end 90 cm. Træer må placeres i oversigtsarealerne, hvis de er opstammet til 2,5 meter over terræn.

Bestemmelser

- 8.3 Al parkering med ærinde i lokalplanområdet skal kunne holdes inden for lokalplanområdet.
- 8.4 Der skal etableres det antal parkeringspladser, der er behov for til at betjene områdets ansatte. Derudover skal der anlægges 10 parkeringspladser til besøgende.
- 8.5 Hvis en virksomhed afholder lejlighedsvis arrangementer med behov for parkeringspladser kan areal til disse udpeges inden for lokalplanområdet.

§9 Ubebyggede arealer og beplantning

- 9.1 Arealer der ikke anvendes til bygninger, indkørsel, parkeringspladser eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have / park eller anvendes til grønne områder.
- 9.2 Al beplantning skal være hjemmehørende og egnskarakteristisk eller som næringsfattig beplantning - se lister i redegørelsen.
- 9.3 Hegn i skel skal etableres som levende hegn. Der kan suppleres med trådhegn indvendig. Både levende hegn og trådhegn må maksimalt være 1,2 meter højt langs Svindkærvej og stien Svindkærvej og 1,8 meter langs skel mod vest.
- 9.4 Mod det åbne land og i skel øst for lokalplanområdet - se kortbilag 5 - skal der etableres og vedligeholdes hegn i overensstemmelser med redegørelsen.
- 9.5 Der må maksimalt befæstes 50% af den enkelte grund. Hvis der befæstes udover 50% skal der laves lokal regnvandstilbageholdelse på den enkelte grund. Lokal regnvandstilbageholdelse kan være bassiner, grøfter, regnbede eller faskiner.
- 9.6 Regnvandsbassiner må maksimalt have en hældning på 1:5, og grøfter må maksimalt have en hældning på 1:2.
- 9.7 Der må ikke overtages terrænregulering med de undtagelser der er beskrevet i følgende paragrafer.

- 9.8 Der må foretages terrænregulering i forbindelse med byggeri på
- +/- 1 meter for bygninger under 5.000 m²
 - +/- 1,5 meter for bygninger under 10.000 m²
 - +/- 2 meter for bygninger under 20.000 m²
 - +/- 1,5 meter for bygninger over 20.000 m²
- 9.9 Der må foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med anlæg til regnvandsforsinkelse.
- 9.10 Der må foretages terrænregulering på +/- 0,5 meter i forbindelse med anlæg af veje.

§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 Al belysning i området skal have nedadrettet lyskilde med stor spredning. Ved alle typer lys skal der anvendes varmhvide nuancer på maksimalt 3.000 kelvin.
- 10.4 Belysning på interne veje og parkeringsarealer skal etableres på master eller pullerter med en maksimal lyspunkthøjde på 10 meter.
- 10.5 Belysning på bygningers læsseramper må etableres med en maksimal lyspunkthøjde på 15 meter. Lys på bygninger i øvrigt må etablere med en maksimal lyspunkthøjde på 10 meter.
- 10.6 Der kan etableres tekniske anlæg som transformatorstationer inden for lokalplan området. Hvis et teknisk anlæg er større end 5 m² skal der etableres beplantning omkring det.

§11 Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Før byggemodning igangsættes skal Vordingborg Kommune godkende byggemodningsprojekt.
- 11.2 Før byggemodning igangsættes i området skal Museerne.dk Vordingborg kontaktes for eventuel-

le udgravninger i arkæologiske interesseområder.

- 11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er færdigmeldt tilslutning af spildevand, el og vand.

§12 Ophævelse af lokalplaner og servitutter

- 12.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan xx ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Dato: 27.08.1976 - 930438 - 29

Almindelig deklaration om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv. Indeholder bestemmelser om videresalg.

Påtaleberettiget: Vordingborg Kommune.

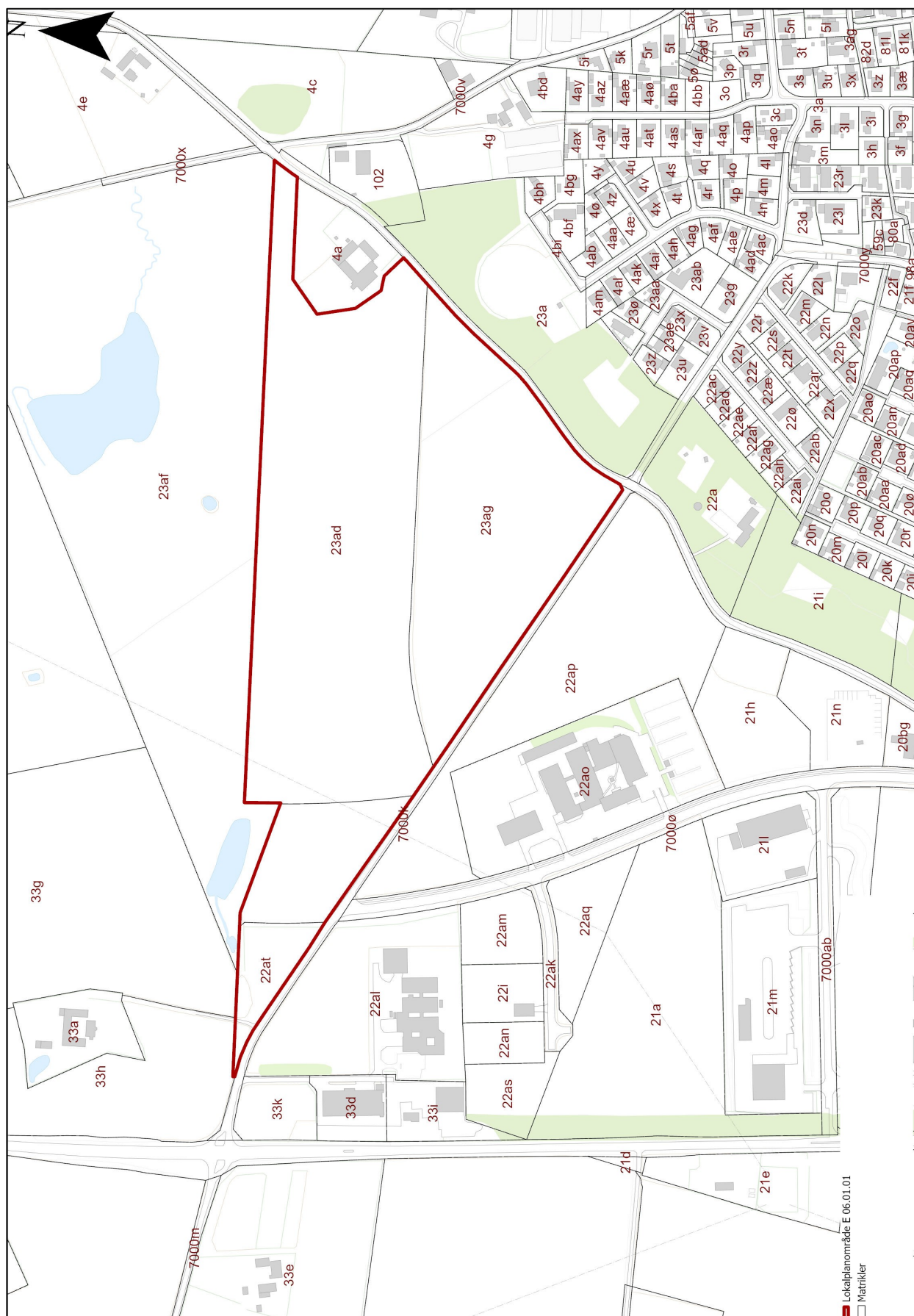
- 12.2 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan E 06.01.01 Erhvervsområde ved Svingkærvej i Ørslev ophæves følgende lokalplan inden for lokalplanens område:

Byplanvedtægt 14 for industriområde nordvest for Ørslev i Vordingborg Kommune - ophæves delvist.

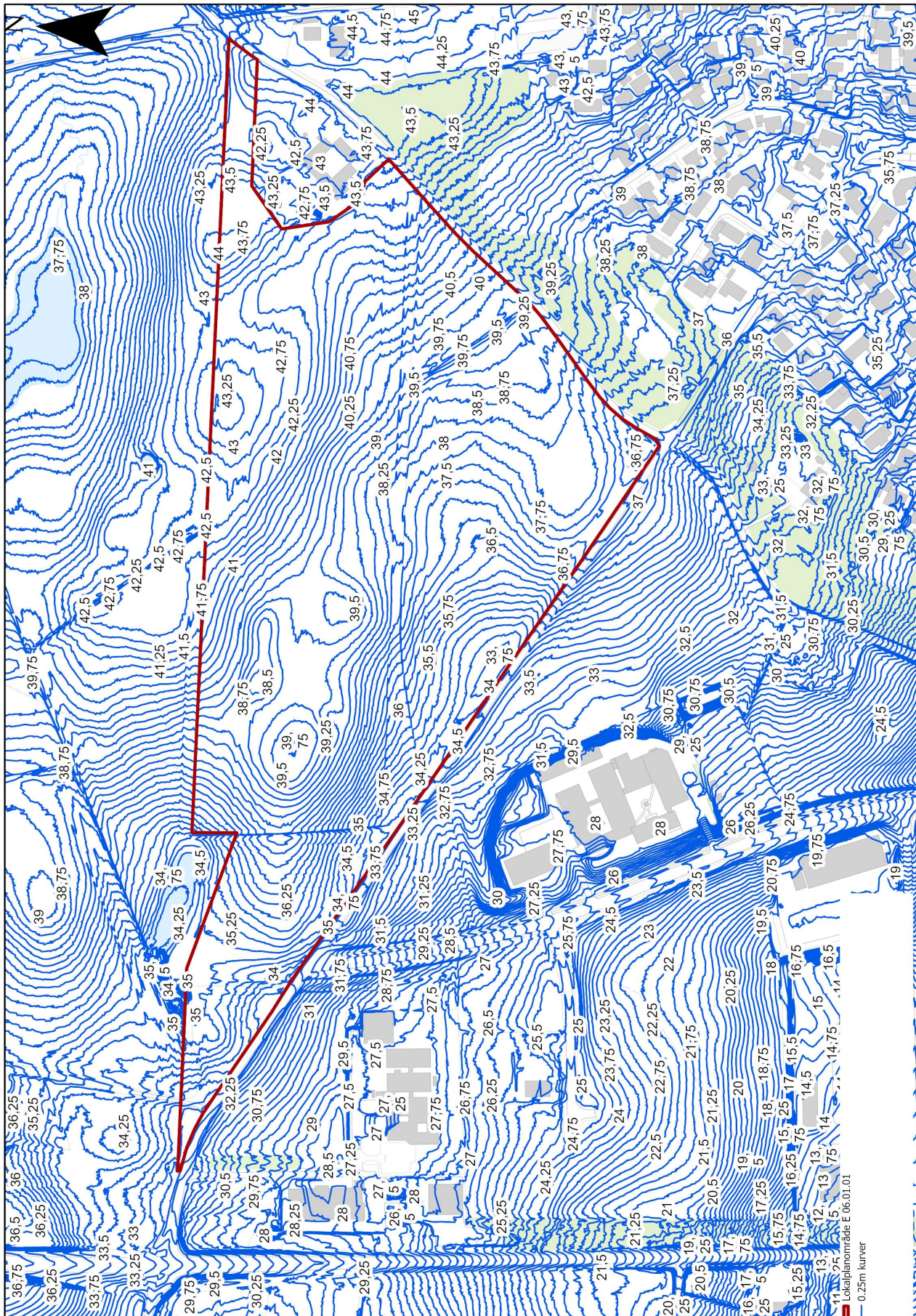
Kortbilag 1 — Lokalplanafgrænsning



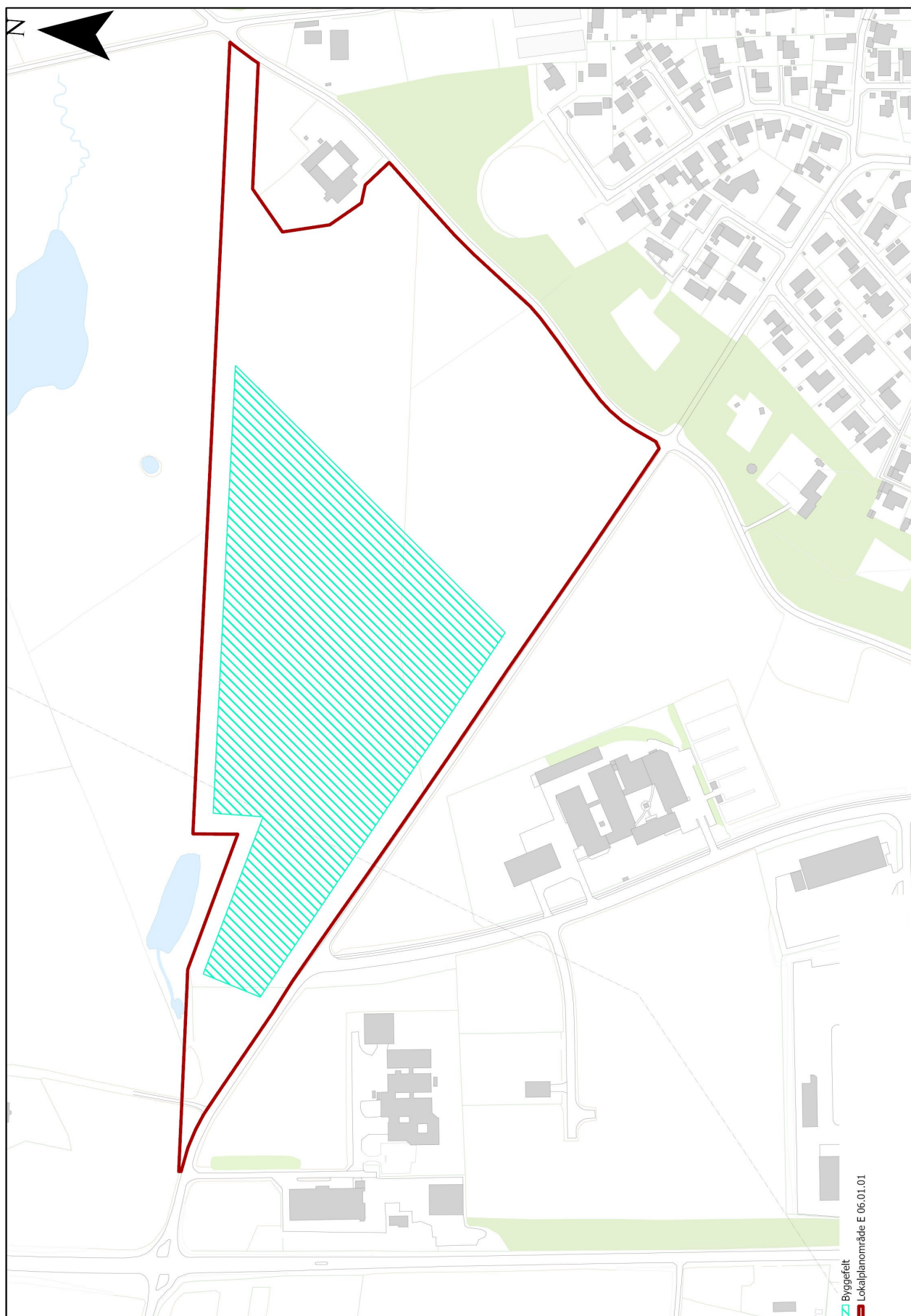
Kortbilag 2 - Matrikelkort



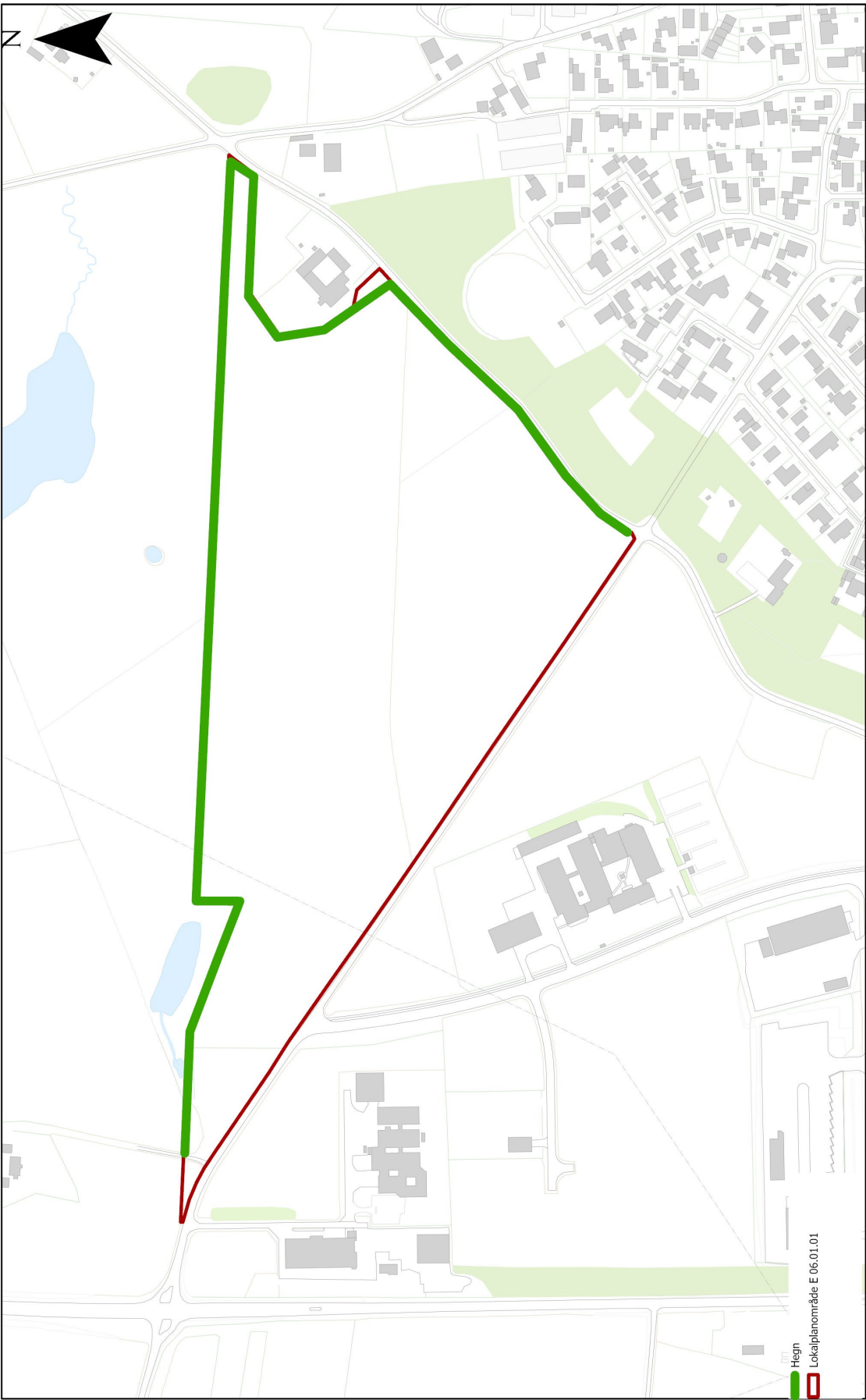
Kortbilag 3 - Koter



Kortbilag 4 - Byggefelter



Kortbilag 5 - Hegn



Bilag 6 - Plantelister

Hjemmehørende og egnskarakteristiske planter

Buske

Almindelig Hyld *Sambucus nigra*
Benved *Euonymus europaeus* (S)
Dunet Gedeblad *Lonicera xylosteum* (S)
Grå-Pil *Salix cinerea*
Hunde-Rose *Rosa canina*
Kvalkvæd *Viburnum opulus*
Rød Kornel *Cornus sanguinea* (S)
Slåen *Prunus spinosa*
Vrietorn/Korsved *Rhamnus cathartica* (S)

Store buske/små træer

Almindelig Hvidtjørn *Crataegus laevigata*
Almindelig Hæg/Majtræ *Prunus padus*
Almindelig Røn *Sorbus aucuparia*
Engriflet Hvidtjørn *Crataegus monogyna*
Fugle-Kirsebær *Prunus avium* (S)
Hassel *Corylus avellana*
Navr *Acer campestre* (S)
Selje-Pil *Salix caprea*
Vild Æble *Malus sylvestris*

Træer

Ask *Fraxinus excelsior*
Avnbøg *Carpinus betulus* (S)
Bøg *Fagus sylvatica*
Rød-El *Alnus glutinosa*
Skov-Elm/Storbladet Elm (X) *Ulmus glabra*
Skærm-Elm (X) *Ulmus laevis* (S)
Småbladet Elm (X) *Ulmus carpinifolia* (S)
Småbladet Lind/Skov-lind *Tilia cordata* (S)
Stilk-Eg *Quercus robur*
Storbladet Lind *Tilia platyphyllos* (S)

(X) Elm vil i dag ofte få elmesyge og bør ikke være hovedtræarten.

(S) betyder at arten hovedsageligt har sit naturlige udbredelsesområde på Sydsjælland, og at disse arter derfor prioriteres højt. De andre arter har naturligt udbredelsesområde i store dele af Danmark.

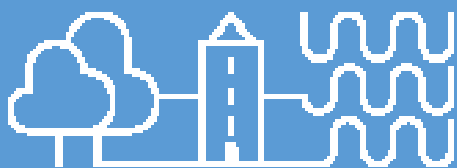
Ved køb af planter skal man spørge efter dansk plantemateriale (= danske provenienser). Hvis det er muligt så benyt det lokale plantemateriale.

Planter - næringsfattig natur

Blåhat
Dueskabiose
Liden skjaller
Blæresmælde
Gul fladbælg
Liden klokke
Harekløver
Almindelig knopurt
Stor knopurt
Hulkravet kodriver
Almindelig kællingetand
Merian
Hvid okseøj
Dagpragtstjerne
Rundbælg
Hvid snerre
Gul snerre
Alm. Røllike
Slangehoved
Tjærenelike
Trævlekrone
Nikkende limurt
Lægeoksetunge
Vild gulerod

Bilag 7 — Illustrationsplan





Vordingborg Kommune

Postboks 200

Østergårdstræde 1A

4772 Langebæk

Tlf. 55 36 36 36