



Lokalplan

E 17.01.03 - Møllegården Erhvervsområde

INDHOLDSFORTEGNELSE

Møllegården Erhvervsområde	2
Procedure	3
Bestemmelser	6
Redegørelse	17
Baggrund	18
Lokalplanens indhold	20
Anden planlægning	31
Andre planer	41
Miljøvurdering	47
Kortbilag	49
Kortbilag 1 - lokalplanområde	50
Kortbilag 2 - zonekort	51
Kortbilag 3 - delområder	52
Kortbilag 4 - Koter	53
Tillæg	54

MØLLEGÅRDEN ERHVERVSOMRÅDE

PROCEDURE

I dette afsnit kan du læse om de overordnede og generelle forhold som gælder for alle lokalplaner - i afsnittene "Hvad er en lokalplan", "Hvad betyder planen for mig" og "Retsvirkning". I lokalplanproces kan du se hvornår lokalplanen er vedtaget både som forslag og endelig lokalplan. En lokalplan gennemgår altid en miljøscreening, hvilket i nogle tilfælde fører til en miljøvurdering. Hvis lokalplanen er screenet kan du se screeningen under Miljøscreening, og hvis der er udarbejdet miljøvurdering kan du se miljørapporten under Miljøvurdering.

Hvad er en lokalplan

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt i og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen.

En lokalplan er en plan, hvor Vordingborg Kommune kan fastsætte bindende bestemmelser for et område - eksempelvis om:

- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Vordingborg Kommune kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn. En lokalplanproces sættes i gang på grundlag af ønske om et bestemt projekt, ønske om bevaring af bestemte kulturhistoriske interesser, eller et ønske om at forhindre en bestemt udvikling eller anvendelse.

Hvordan er en lokalplan opbygget?

En lokalplan består oftest af tre dele;

- bindende bestemmelser, som er en "lov" for lokalplanområdet
- en redegørelse, der beskriver lokalplanens forhold til andre love, planer og regler samt indeholder oplysninger og forklaringer i forhold til lokalplanens bestemmelser
- kortbilag og bilag.

Hvad betyder planen for mig

En lokalplan betyder, at der inden for lokalplanens geografiske område kun på bygges, etableres veje, beplantning mv. som er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Der skal fx etableres det antal parkeringspladser til hver bolig, hver virksomhed eller andet formål i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Det kan også betyde af bevaringsværdig bebyggelse ikke må rives ned eller at bevaringsværdige træer ikke må fældes.

Lokalplanens bestemmelser gælder overalt inden for området. Det vil sige at de også gælder på de enkelte private ejendomme. Hvis din ejendom bliver omfattet af en ny lokalplan, må du også fortsætte med at anvende den som du hele tiden har gjort. En lokalplan bestemmer hvad man må i fremtiden.

Retsvirkning

Forslagets retsvirkning i henhold til 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. Det vil sige at så længe lokalplanforslaget er i offentlig høring kan der ikke gives byggetilladelser eller andre tilladelser inden for lokalplanområdet.

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.

Lokalplanproces

6. marts 2024	Klima- og Teknikudvalget igangsatte arbejdet med planproces
4. juni 2025	Klima- og Teknikudvalget behandlede forslag til lokalplan
19. juni 2025	Økonomiudvalget behandlede forslag til lokalplan
15. juni 2025	Kommunalbestyrelsen udsendte forslaget i høring
1. juli 2025	Offentlig høring start
26. august 2025	Offentlig høring slut
xx.xxxxxx.202x	Klima- og Teknikudvalget behandlede lokalplanen endeligt
xx.xxxxxx.202x	Økonomiudvalget behandlede lokalplanen endeligt
xx.xxxxxx.202x	Kommunalbestyrelsen godkendte lokalplanen endeligt
xx.xxxxxx.202x	Endelig plan offentliggjort

Miljøscreening

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer. Vurderingen skal indledes

af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8, stk. 2, jf. kriterierne i lovens bilag 3. Hvis Vordingborg Kommune på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal eventuelle andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse. Hvis Vordingborg Kommune derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres. Screeningsskemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening.

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 29. juli kl. 23:59.

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område:

§ 1 Formål

Det er lokalplanens formål at

- fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål i miljøklasse 2 - 5 og støjende fritidsformål
- fastlægge bebyggelsens højde, omfang, placering og ydre fremtræden
- fastlægge bestemmelser om placering af butikker til pladskrævende formål
- fastlægge bestemmelser for placering og art af store udvalgswarebutikker
- fastlægge bestemmelser for skiltning
- sikre den grønne korridor gennem området
- bevare eksisterende træer og muliggøre biodiversitet

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matr.nr.:

Neder Vindinge by, Kastrup

5 br, 5 bs, 5 bv, 5 bæ, 5 ci, 5 cm, 5 cr, 5 cy, 5 cø, 5 d, 5 db, 5 de, 5 e, 5 u, 5 v, 7000n

Vordingborg Markjorder

1 a, 1 c, 1 f, 1 h, 1 m, 1 o, 1 q, 1 r, 1 t, 1 x, 1 y, 1 z, 1 aa, 1 ab, 1 e, 1 ag, 1 ai, 1 ak, 1 al, 1 am, 1 an, 1 ao, 1 ap, 1 ar, 1 as, 1 au, 1 av, 1 ax, 1 ay, 1 az, 1 æ, 4 db, 4 df, 4 dg, 4 dh, 4 m, 4 dn, 4 do, 5 fg, 26 , 32 , 34 , 35 , 36, 7000 a, 7000 b, 7000 g, 7000 m, 7000 n, 7000 p

Iselinge Hovedgård, Vordingborg Jorder

1 a, 1 d, 1 e, 1 g, 1 h, 1 i, 106 a, 106 d, 106 e, 106 h, 106 i, 106 k, 106 m, 106 n, 106 o, 106 p, 106 q, 106 r, 106 s, 106 t, 106 u, 106 v, 106 x, 106 y, 106 z, 106 æ, 106 ø, 106 aa, 106 ab, 106 ac, 106 ad, 106 ae, 106 af, 106 ag, 106 ah, 106 ai, 106 ak, 106 al, 106 am, 106 an, 106 ao, 106 ap, 106 aq, 106 ar, 106 as, 106 at, 106 au, 106 av, 106 ay, 106 az, 106 æ, 106 bc, 106 bd, 106 be, 106 bf, 106 bg, 106 bh, 106 bi, 106 bl, 106 bm, 106 bn, 106 bo, 106 br, 117 , 7000 ac, 7000 ag, 7000 ah, 7000 ai, 7000 n

samt alle matrikler, der efter den 15. oktober 2024 udstykkes fra disse.

2.2

Området ligger delvist i landzone. Ved offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, overføres landzonearealet, som er vist med skravering på kortbilag 2, til byzone.

§ 3 Delområder

Lokalplanområdet er opdelt i følgende delområder:

E = erhvervsområde

O = område til offentlige formål

G = område til grønne formål

Delområderne fremgår af kortbilag 3.

§ 4 Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes til erhvervsformål, offentlige formål, grønne formål og støjende fritidsformål.

Erhvervsformål

4.1

Delområde E må anvendes til:

Erhvervsvirksomheder i miljøklasse 2-5. Nybyggeri skal placeres så miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i forhold til boliger og boligområder uden for lokalplanområdet kan overholdes. I forhold til boliger inden for lokalplanområdet skal miljøstyrelsens vejledende grænseværdier i forhold til blandede bolig- og erhvervsområdet kunne overholdes.

Detailhandelsvirksomheder i form af butikker til pladskrævende varegrupper, og butikker til storeudvalgswarebutikker. Store udvalgswarebutikker må kun placeres i området hvis disse naturligt hører sammen med butikker til pladskrævende varegrupper. Butikker, som naturligt hører til i bymidten - se uddybning i redegørelsen - må ikke placeres i lokalplanområdet.

Støjende fritidsanlæg

4.2

Der må inden for delområde E etableres støjende fritidsanlæg i form af en skydebane. Skydebanen skal etableres inden for en nærmere angivet del af delområde E - se beskrivelse i redegørelsen.

Offentlige formål

4.3

Delområde O må anvendes til:

Uddannelsesinstitutioner, skoler, værkstedsfaciliteter til uddannelsesformål. Nybyggeri skal placeres så miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i forhold til boliger og boligområder uden for lokalplanområdet kan overholdes. I forhold til boliger inden for lokalplanområdet skal miljøstyrelsens vejledende grænseværdier i forhold til blandede bolig- og erhvervsområdet kunne overholdes.

Grønne områder

4.4

Delområde G må anvendes til:

Spredningskorridor, eksisterende vandløb - der kan fritlægges, randbeplantning, stier, søer, forsinkelsesbassiner.

Nedrivning

4.5

Før der kan gives tilladelse til at rive bygninger ned, skal proceduren omkring undersøgelse af bygningen for spor af flagermus være dokumenteret. Hvis der konstateres spor efter flagermus må bygningen kun rives ned mellem den 1. september og den 31. oktober.

§ 5 Bevaring

Bevaringsværdig bebyggelse - beliggende på Næstvedvej 72 og 74 - må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Vordingborg Kommunes tilladelse.

§ 6 Udstykning

Lokalplanområdet kan udstykkes efter behov.

Inden for delområde E skal minimumsgrundstørrelse være 2.000 m².

§ 7 Veje og stier

7.1

Den primære vejadgang til lokalplanområdet er Næstvedvej, og den primære vej i lokalplanområdet er Hovedakslen. Nye adgangsveje, der betjener flere ejendomme skal tilsluttes Hovedakslen.

7.2

Nye veje kan etableres efter behov. Nye veje skal udlægges i et 12 meter bredt tracé. Vordingborg Kommune som vejmyndighed skal give tilladelse til etablering af nye veje.

Nye veje og tilhørende funktioner skal indrettes og udføres således at tilgængeligheden for mennesker med funktionsnedsættelse sikres.

Vejenes tværprofil skal udformes som et v-profil, så regnvand kan løbe i vejmidten. Længdeprofilen på vejene skal udformes, så regnvand kan afledes.

For enden af hver lukket vej skal der anlægges en vendeplads beregnet for lastvogne (fx renovationsvogne, flyttevogne).

7.3

Der kan etableres indtil 2 overkørsler af 5,5 meters bredde til hver virksomhed. Begge vejadgange til en virksomhed skal etableres til samme vej. Der må ikke etableres direkte overkørsel til Hovedakslen. Bestemmelser om overkørsler gælder både erhvervsvirksomheder og uddannelsesvirksomheder.

7.4

Gangbaner skal udgøre én plan flade dvs. ikke to eller flere spor af belægning og være tydeligt afgrænset fra øvrige arealer. Gangbaner skal indeholde naturlige ledelinjer eller ledelinjer udført ved hjælp af særlige ledelinjeelementer såsom lys, materialer, afvigende farvestruktur og overfladestruktur. Gangarealer skal anlægges uden store niveauspring og trin. Der skal være mulighed for niveaufri adgang mellem parkeringsareal og gangareal. Til gangarealer skal der anvendes en fast, jævn belægning, som belægningssten, jævn grusbelægning, eller asfalt. Brosten og kløvede sten må ikke anvendes på gangarealer.

7.5

Stier skal anlægges med henblik på at skabe en god tilgængelighed for alle. Store niveauspring og trin skal undgås på stier, og disse skal anlægges med fast, jævn belægning, som belægningssten, fast grusbelægning, fliser eller asfalt. Brosten og kløvede sten må ikke anvendes på stier.

Eksisterende stier skal bevares. Kortbilag 4 viser eksisterende stier.

§ 8 Parkering

Al parkering skal foregå på egen grund. Der skal etableres så mange parkeringspladser på egen grund, som der er behov for til at betjene den aktuelle brug af den enkelte grund.

Der skal etableres minimum følgende antal parkeringspladser:

- 1 parkeringsplads pr. 100 m² butiksareal
- 1 parkeringsplads pr. 100 m² erhvervsareal

§ 9 Belysning

Belysning inden for området må kun udføres på master eller pullerter med en maksimal lyspunkthøjde på 10 meter med nedadvendt lyskegle som vist i redegørelsen.

Ved alle udendørs lyskilder - både belysning på parkeringsarealer, veje og belysning opsat på bygninger - skal der anvendes varm-hvide nuancer med maksimalt 3.000 kelvin.

§ 10 Skiltning

10.1

Der må maksimalt opsættes 3 flagstænger pr. virksomheder hver med en maksimal højde på 12 meter i forhold til eksisterende terræn, som fremgår af kortbilag 4.

10.2

Hvis en virksomhed grænser op til flere veje må der opsættes 3 flagstænger for hver vej virksomheden grænser op til. Der må kun opsættes 3 flagstænger mod den enkelte vej.

10.3

Virksomheder med en samlet facadelængde på over 100 meter må opsætte yderligere 3 flagstænger.

10.4

Hver virksomhed må opsætte en pylon. Pylonen skal placeres ved virksomhedens overkørsel / en af en virksomheds overkørsler. Pyloner må maksimalt være 1,5 meter brede og have samme højde som virksomhedens bygninger. Højden beregnes i forhold til eksisterende terræn som fremgår af kortbilag 4. Pyloner må indeholde lys eller belyses efter de samme regler som belysning i øvrigt.

10.5

Der kan opsættes pladeskilte ved overkørsel til en virksomhed. Et pladeskilt kan indeholde flere virksomheders navne og må maksimalt være 5 meter højt målt i forhold til eksisterende terræn, som

fremgår af kortbilag 4.

10.6

Der må ikke opsættes skilte med rullende eller udskiftelige reklamer i lokalplanområdet.

§ 11 Tekniske anlæg

11.1

Der må ikke opsættes antenner i lokalplanområdet.

11.2

Der kan placeres solenergianlæg på bygninger med taghældning på 25 grader eller højere. Der må ikke etableres solceller på terræn nærmere veje og stier end 20 meter.

11.3

Det er ikke tilladt at etablere husstandsvindmøller inden for lokalplanområdet.

11.4

El-ledninger, herunder til udendørs belysning må kun udføres som jordkabler.

11.5

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.

11.6

Tekniske installationer som ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper og lignende skal integreres i bebyggelsen.

§ 12 Bebyggelsens beliggenhed

12.1

Ny bebyggelse skal placeres 25 meter fra Næstvedvejs vejmidte, 20 meter fra Hovedakslens vejmidte, 15 meter fra Vindrosens vejmidte og 10 meter fra øvrige vejes vejmidter. Bebyggelse skal placeres 25 meter fra Brovejens vejmidte.

12.2

I delområde E og O skal minimumsafstanden fra bebyggelse til nabo- og vejskel være 5,0 meter.

12.3

I delområde E og O skal bebyggelse opføres med gavl eller facade parallelt med vejen.

12.4

I delområde G må der ikke opføres bebyggelse udover i de områder der er vist med skravering på kortbilag 3.

§ 13 Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocent

13.1

Bebyggelsesprocenten for områderne fastsættes til

- 40 i delområde E - bebyggelsesprocenten beregnes af den enkelte grund
- 40 i delområde O - bebyggelsesprocenten beregnes af den enkelte grund
- 15 for den enkelte have i område G, dog maksimalt 30 m²

13.2

Det maksimale bruttoetageareal for

- udvalgswarebutikker til pladskrævende varegrupper er 3.000 m²
- store udvalgswarebutikker er 2.000 m²

I delområde E1 kan der opføres en stor udvalgswarebutik med et bruttoetageareal på 7.500 m².

Højde og etageantal

13.3

Bebyggelsens højde og etageantal

- I delområde E og i delområde O skal bebyggelsen opføres i maksimum 2 etager i en maksimal højde på 20 meter.
- I delområde G skal bebyggelse opføres i 1 etage i en maksimal højde på 3,0 meter.

13.4

Der kan opføres skorstene eller andre lignende bygningsdele i større højde, når det vurderes nødvendigt for virksomhedens drift.

Nedrivning

13.5

Før der kan gives nedrivningstilladelse, skal proceduren omkring undersøgelse af bygningen for spor af flagermus være dokumenteret. Hvis der konstateres spor efter flagermus må bygningen kun rives ned mellem den 1. september og den 31. oktober.

§ 14 Bebyggelsens udformning

14.1

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer til tage eller facader. Materialer må maksimalt have en glanstal på 16 målt efter ISO 2814 2014 metoden - drivhuse og orangerier undtaget.

14.2

Bebyggelse skal fremstå i farver eller blandinger af farver fra jordfarveskalaen - vist på bilag B. Vinduer, døre og porte kan udføres i andre farver.

I delområde G skal bebyggelse opføres i træ. Udover nævnte farver må bebyggelse fremstå i træets naturlige farve.

14.3

Tage skal udføres med en minimum hældning på 5 grader.

Ved en hældning under 10 grader skal der etableres en kronekant med en højde på 20 cm.

14.4

Ved opførsel af ny bebyggelse skal vareindlevering etableres på bygningssider der vender væk fra beboelse i og uden for lokalplanområdet. Hvis dette ikke er muligt skal der etableres hegn bestående af støjskærm mod beboelse. Støjende installationer som kompressorer, aftræk, ventilation og lignende skal placeres på bygningssider, der vender væk fra beboelse.

§ 15 Ubebyggede arealer

15.1

Arealer der ikke anvendes til bygninger, indkørsel, køreareal, varegårde og parkeringspladser, skal anlægges og vedligeholdes som have / park.

15.2

Maksimalt 30 % af den enkelte grund må befæstes. Hvis mere end 30 % befæstes skal der etableres anlæg til lokal tilbageholdelse af regnvand. Disse kan etableres som forsinkelsesbassiner, grøfter / kanaler, regnbede eller lavereliggende områder, der kan tåle at blive oversvømmet. Anlæg til lokal tilbageholdelse af regnvand skal kunne indeholde regnmængder svarende til en 5 års regnhændelse.

15.3

Arealet mellem vejbyggelinien og vejen må ikke benyttes til oplag, gårdsplads, parkering eller lignende.

15.4

Delområde G udgør en grøn korridor, som indeholder grønne områder, vandhul og ??å. I delområde G må der ikke bygges eller henstilles biler, oplag eller lignende.

15.5

Der må ikke uden for lokalplanområdets anlagte parkeringspladser samt inden for lokalplanområdets ubebyggede arealer, veje, stier henstilles:

- både
- trailere
- campingvogne
- lastbiler
- uindregistrerede biler

§ 16 Beplantning

16.1

Al beplantning i lokalplanområdet skal bestå af hjemmehørende / egnskarakteristiske / lokalitetstilpassede planter - se planteliste i bilag A.

Eksisterende større træer må ikke fældes. Se desuden procedure beskrevet i redegørelse side xx.

16.2

Der skal etableres og vedligeholdes levende hegn mod det åbne land i overensstemmelser med redegørelsen. Hegnet skal etableres i skel mod det åbne land på den strækning, der er vist på kortbilag xx. Hegnet skal være minimum 5 meter bredt. Der kan opsættes af dyrehegn på 1,8 meter i skel i op til 10 år til beskyttelse af planterne i hegnet.

16.3

Hegn skal etableres som levende hegn i form af hæk i maksimalt 1,8 meters højde. Der kan etableres trådhegn indvendigt på levende hegn. Trådhegn må ikke være højere end 1,8 meter. Levende hegn mod skel til vej skal placeres 30 cm inde på grunden.

16.4

Der må kun opsættes hegn langs delområde G's grænse. Der må ikke opsættes hegn på tværs af delområdet. I delområde G kan der etableres skov, blandede beplantninger, vandhuller, vandløb, græsarealer, og stier. Alle elementer i delområde G skal bidrage til at øge biodiversiteten. Eksisterende beplantning i delområde G skal bevares.

§ 17 Grundejerforening

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om grundejerforening.

§ 18 Forudsætninger for ibrugtagning

Følgende skal være opfyldt før der kan gives ibrugtagningstilladelse:

- Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er færdigmeldt tilslutning af spildevand.
- Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering m.v. som anført under lokalplanens § 8.
- Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9 og 10.
- Før byggemodning igangsættes i området skal Museerne.dk Vordingborg kontaktes for eventuelle udgravninger i arkæologiske interesseområder.

§ 19 Ophævelse af servitutter

Der findes i området en række servitutter. I de servitutter hvori der måtte findes bestemmelser som er i strid med lokalplanen, vil det til enhver tid være lokalplanens bestemmelser, der gælder. Servitutter, der er i strid med lokalplanen skal aflyses, hvis der er behov for det.

§ 20 Ophævelse af lokalplaner

Følgende lokalplaner aflyses med vedtagelse af nærværende lokalplan:

- Lokalplan nr. E-17.01.01
Erhvervsområde Møllegården, Vordingborg
- Lokalplan nr. E-301.2
Erhvervsområde ved Sigynsvej

Følgende lokalplaner aflyses delvist med vedtagelse af nærværende lokalplan:

- Byplanvedtægt
for et boligområde ved Nzstvedvej i Neder Vindinge (Valdemarsgården m. m.)

REDEGØRELSE

Lokalplanens redegørelse beskriver lokalplanområdets nutidige forhold. Det vil sige hvilken planlægning gælder for lokalplanområdet, når lokalplanen udarbejdes. Hvad indeholder lokalplanområdet i forhold til natur, kulturhistorie og byggeri. Hvordan forholder lokalplanen sig til gældende lovgivning på det tidspunkt, hvor lokalplanen udarbejdes. Redegørelsen indeholder også forklaringer til nogle af lokalplanens bestemmelser.

Redegørelsen er udelukkende beskrivende - det vil sige at det der står i redegørelsen ikke har retsvirkning. Det har kun lokalplanens bestemmelser. Hvis lokalplanen indeholder uddybende forklaringer til en eller flere af lokalplanens bestemmelser, vil dette give redegørelsesteksten indirekte retsvirkning gennem bestemmelsen.

BAGGRUND

I dette afsnit beskrives baggrunden for lokalplanarbejdet samt lokalplanområdets grundoplysninger.

Formål

Der udarbejdes en ny lokalplan for erhvervsområdet Møllegården. Der er behov for at præcisere bestemmelser om pladskrævende varegrupper og store udvalgswarebutikker - dels på grund af eksisterende butikker og på grund af ønske om at give mulighed for en ny butik. Lokalplanen opdateres også i forhold til de grønne områder og deres beskyttelse. Desuden lægges det eksisterende erhvervsområde vest for Gammelsøvej sammen med Møllegården Erhvervsområde.



Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger vest for Vordingborg by, og binder Kastrup / Neder Vindinge sammen med Vordingborg. Nord for området ligger det åbne land, som dyrkes landbrugsmæssigt. Syd for området ligger Rosenfeldt Gods og de jorder, der hører til godset. En del af dette område er udlagt til boligformål i den gældende kommuneplan, og der arbejdes i øjeblikket på at lokalplanlægge de første dele af området.

Eksisterende forhold

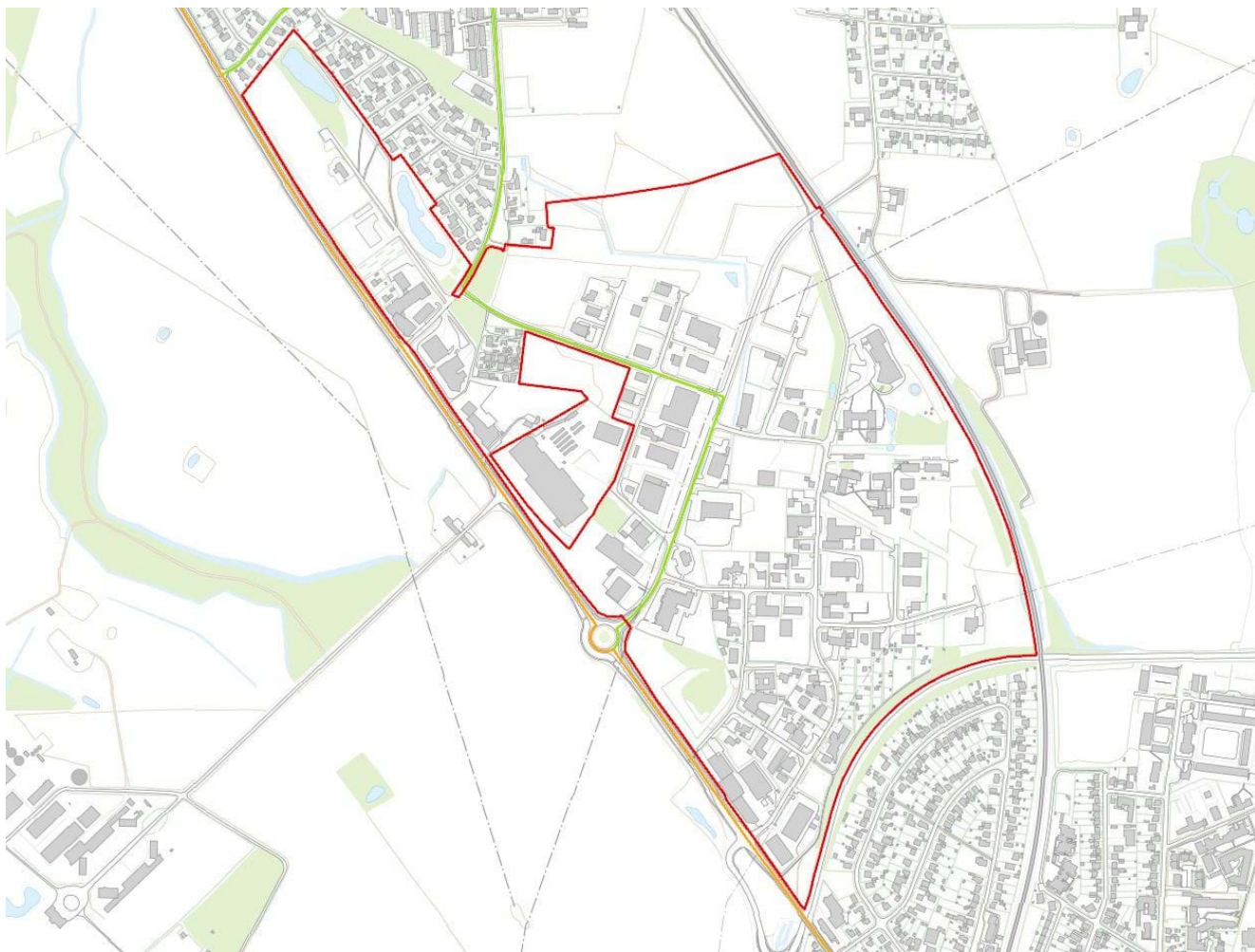
Lokalplanområdet er delvist udbygget. Der er enkelte ledige arealer, hvor der stadig er mulighed for at lave en ny virksomhed, ligesom der er mulighed for at anvende eksisterende tomme ejendomme til

erhvervsformål. Området indeholder enkelte boliger, som er bygget i forbindelse med eksisterende eller tidligere virksomheder. Lokalplanområdet indeholder også to kolonihaveområder. I områdets vestlige ende ligger en mindre udbygget kolonihaveforening - Vordingborg Fjerkræklub. I den østlige del af lokalplanområdet ligger endnu et kolonihave område - Havekolonien Fremtiden.

Infrastruktur

Området har samlet set adgang fra Næstvedvej. Internt i området forbinder Krondrevet og Hovedakslen området til Næstvedvej direkte og Vindrosen forbinder området til Næstvedvej via Gammelsøvej. Områdets øvrige veje er tilsluttet en eller flere af de tre nævnte veje.

Lokalplanområdet betjenes i øjeblikket af busrute 640 Næstved - Vordingborg, som kører på Næstvedvej, og busrute 664 Stege - Kastrup, som kører gennem området.



LOKALPLANENS INDHOLD

I dette afsnit er lokalplanens bestemmelser nærmere beskrevet. I nogle tilfælde vil lokalplanens bestemmelser også henvise til redegørelsens forklaring, og disse forklaringer til kunne findes i dette afsnit.

Formål

Lokalplanen har til formål at udlægge områdets anvendelse til erhvervsformål. Området kan anvendes til virksomheder med en miljøklasse på mellem 2 og 5. Lokalplanen fastlægger også højde, omfang, placering og ydre fremtræden for nyt byggeri i området. Lokalplanen giver mulighed for at placere detailhandelsbutikker til pladskrævende formål, og store udvalgswarebutikker. Butikker, som naturligt hører hjemme i en bymidte kan ikke etableres i området. Lokalplanen fastlægger bestemmelse for skiltning, grønne korridor gennem området og beplantningsbælte langs Næstvedvej.

Område og zonestatus

En lille del af lokalplanområdet ligger i landzone. Når nærværende lokalplan er endeligt vedtaget overføres denne del til byzone.

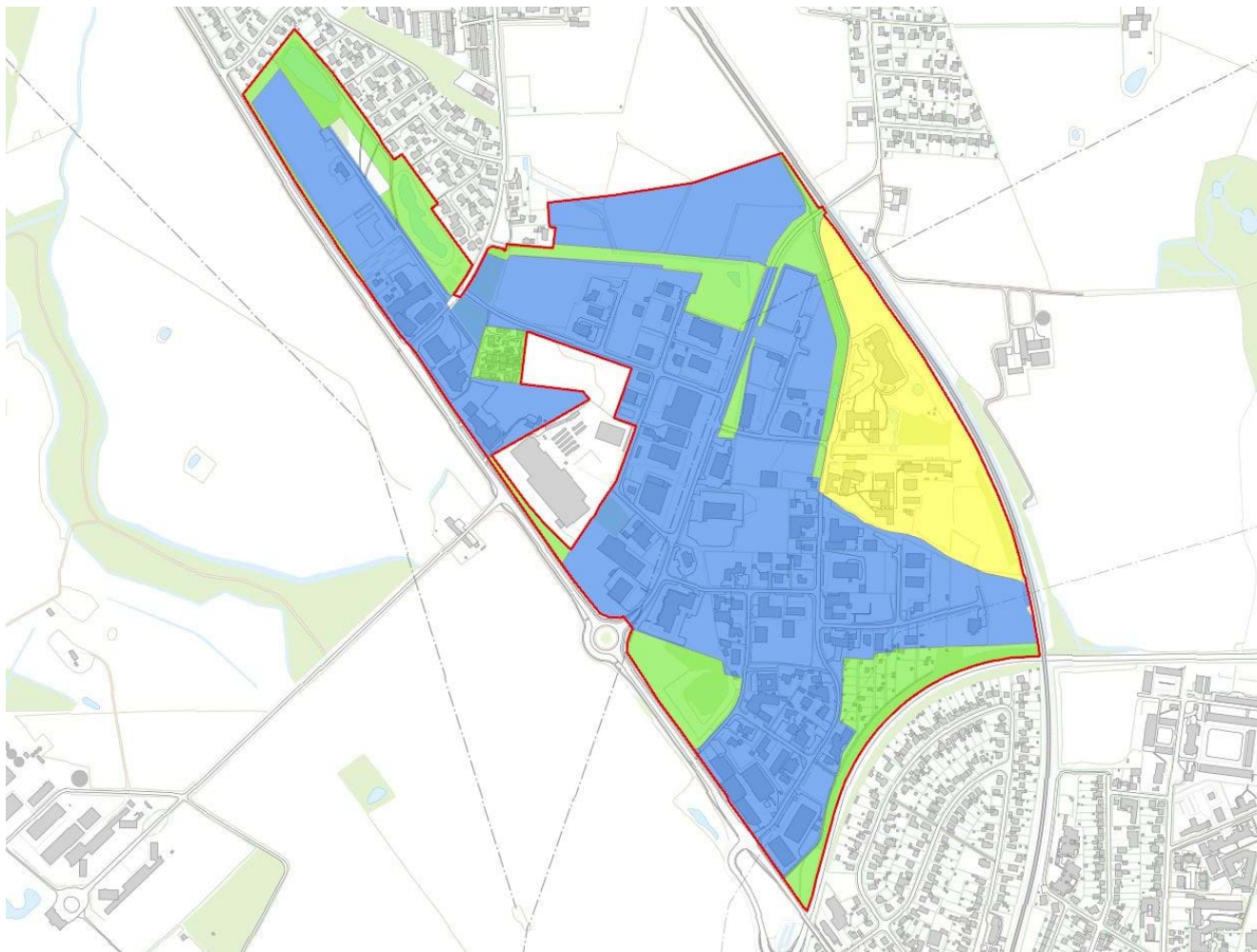


Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 3 overordnede delområder:

- område E må anvendes til erhvervsformål

- område O må anvendes til offentlige formål
- område G må anvendes til grøn korridor, beplantningsbælter og kolonihaver.



Anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til erhvervsformål, offentlige formål og grønne områder.

Anvendelse til erhvervsformål

I delområde E må der etableres virksomheder i miljøklasse 2 - 5. Det betyder at der skal være mellem 20 meter og 150 meter fra en ny virksomhed til boliger uden for lokalplanområdet. Når der bygges nye virksomheder skal miljøstyrelsens vejledende grænsekriterier for støj i forhold til boliger og boligområder uden for lokalplanområdet overholdes. Boliger og anden miljøfølsom arealanvendelse inden for lokalplanområdet vurderes efter reglerne for blandet bolig og erhverv.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj

	Hverdage 7-18 Lørdage 7-14	Hverdage 18 - 22 Lørdage 14 - 18 Søn- og helligdage 7 - 22	Alle dage 22 - 07
--	---	---	--------------------------

Områder med erhvervsvirksomheder	60 dB	60 dB	60dB
Blandet bolig- og erhvervsområder	55 dB	45 dB	40 dB
Boliger og boligområder uden for området	45 dB	40 dB	35 dB

Der kan etableres produktionsvirksomheder, logistikvirksomheder, lagervirksomheder, engrossalgsvirksomheder og E-handelsvirksomheder. I forhold til engrossalgsvirksomheder og E-handelsvirksomheder må der ikke etableres salg til private af følgende varegrupper: dagligvarer, tøj, sko, legetøj, babyudstyr, køkkenudstyr, bordækning, gaver, elektronik, tv/radio, edb mv., hårde hvidevarer, boligtilbehør.

Inden for område E må der etableres detailhandelsvirksomheder i form af:

- Butikker til pladskrævende varegrupper som fx motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, og møbler (hvis butikkens sortiment udelukkende eller næsten udelukkende består af møbler)
- Store udvalgswarebutikker, der naturligt hører sammen med butikker til pladskrævende formål, og som har behov for store butiksarealer og / eller lagerfaciliteter på grund af mange forskellige varer / varegrupper, og som derfor ikke vil kunne indpasses i en bymidte.
- Der må ikke placeres butikker, der forhandler dagligvarer, tøj, sko, legetøj, babyudstyr, køkkenudstyr, bordækning, gaver, elektronik, tv/radio, edb, hårde hvidevarer, boligtilbehør og lignende direkte til private.

Inden for delområde E må der etableres offentlige virksomheder i form af værkstedsundervisning, servicefunktioner - fx opbevaring af materiel og maskiner, lagerfaciliteter - og lignende anvendelser.

Anvendelse til offentlige formål

Delområdet må anvendes til uddannelsesinstitutioner, skoler, værkstedsfaciliteter til uddannelsesformål. Nyt byggeri skal overholde miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj som beskrevet ovenfor i forhold til enten boliger og boligområder uden for lokalplanområdet og boliger inden for lokalplanområdet.

Anvendelse til grønne formål

Inden for lokalplanområdet udlagt til grønne områder ligger et eksisterende vandløb, som er delvist rørlagt. Med udlægget af det grønne område vil der være mulighed for at fritlægge den rørlagte del helt eller delvist. De grønne områder anvendes også til eksisterende og nye spredningskorridor, beskyttede naturtyper, beplantningsbælte langs Næstvedvej, beplantninger mod det åbne land.

Bevaringsværdige bygninger

Bygninger på ejendommene Næstvedvej 72 og 74 må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Vordingborg Kommunes tilladelse. Næstvedvej 72 og 74 er bevaringsværdige med en høj bevaringsværdi. Det betyder, at materialer og farver samt bygningernes udtryk i forhold til tag, ydermur, skorstene eller andre bygningsdele ikke må ændres uden Vordingborg Kommunes godkendelse. Da der er

tale om bevaringsværdige bygninger vil en eventuel tilladelse skulle gives som en dispensation fra nærværende lokalplan.

Anvendelse til støjende fritidsformål

Inden for området vist på nedenstående kort må der etableres skydebane til fritidsformål.



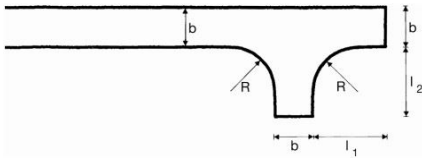
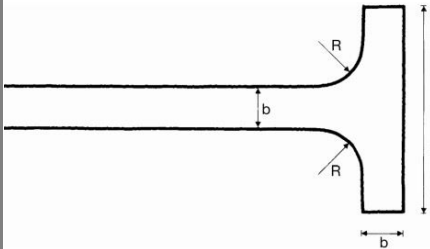
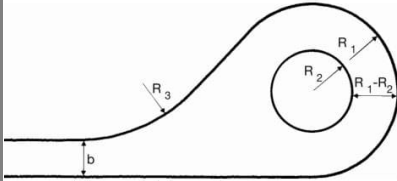
Veje og stier

Tilgængelighed

Adgangsforhold og tilgængelighed følger det til enhver tid gældende Bygningsreglement og den nyeste lovgivning på området. Personer med funktionsnedsættelse skal tilgodeses efter gældende lovgivning. Ved lokalplanens tilblivelse findes gældende anvisninger i Vejdirektoratets håndbog "Færdselsarealer for alle – Universelt design og tilgængelighed. Anlæg og planlægning" fra 2017.

Vendepladser

For enden af hver lukket vej skal der etableres en vendeplads, der er stor nok til at kunne anvendes af lastvogne som fx renovationskøretøjer, flyttebiler, varetransporter mv. Der kan etableres følgende former for vendepladser:

	<table><tr><th>Typekøretøj og køremåde (v=5 km/h)</th><th colspan="4">Dimensioner</th></tr><tr><th></th><th>b</th><th>R</th><th>l₁</th><th>L₂</th></tr><tr><td>Bus 12 m med bakning</td><td>6,0</td><td>6,0</td><td>11,0</td><td>10,0</td></tr><tr><td>Bus 13,7 m med bakning</td><td>6,0</td><td>6,0</td><td>13,0</td><td>12,0</td></tr><tr><td>Bus 15 m med bakning</td><td>6,0</td><td>6,0</td><td>13,0</td><td>12,0</td></tr><tr><td>12 m lastvogn med bakning</td><td>6,0</td><td>6,0</td><td>12,0</td><td>10,0</td></tr><tr><td>Renovationskøretøj med bakning</td><td>6,0</td><td>4,0</td><td>9,0</td><td>8,0</td></tr></table> Afstanden fra kørearealerne til faste genstande bør kontrolleres med det dimensionsgivende køretøjs største overhæng og bør i øvrigt mindst være 1,5 m	Typekøretøj og køremåde (v=5 km/h)	Dimensioner					b	R	l ₁	L ₂	Bus 12 m med bakning	6,0	6,0	11,0	10,0	Bus 13,7 m med bakning	6,0	6,0	13,0	12,0	Bus 15 m med bakning	6,0	6,0	13,0	12,0	12 m lastvogn med bakning	6,0	6,0	12,0	10,0	Renovationskøretøj med bakning	6,0	4,0	9,0	8,0																									
Typekøretøj og køremåde (v=5 km/h)	Dimensioner																																																												
	b	R	l ₁	L ₂																																																									
Bus 12 m med bakning	6,0	6,0	11,0	10,0																																																									
Bus 13,7 m med bakning	6,0	6,0	13,0	12,0																																																									
Bus 15 m med bakning	6,0	6,0	13,0	12,0																																																									
12 m lastvogn med bakning	6,0	6,0	12,0	10,0																																																									
Renovationskøretøj med bakning	6,0	4,0	9,0	8,0																																																									
	<table><tr><th>Typekøretøj og køremåde (v=5 km/h)</th><th colspan="3">Dimensioner</th></tr><tr><th></th><th>b</th><th>R</th><th>L</th></tr><tr><td>Sættevogntog med bakning</td><td>7,0</td><td>9,0</td><td>37</td></tr><tr><td>Bus 12 m med bakning</td><td>6,0</td><td>6,0</td><td>22</td></tr><tr><td>Bus 13,7 m med bakning</td><td>6,0</td><td>6,0</td><td>24</td></tr><tr><td>Bus 15 m med bakning</td><td>6,0</td><td>7,0</td><td>26</td></tr><tr><td>12 m lastvogn med bakning</td><td>6,0</td><td>6,0</td><td>22</td></tr><tr><td>Renovationskøretøj med bakning</td><td>6,0</td><td>3,0</td><td>17</td></tr></table> Afstanden fra kørearealerne til faste genstande bør kontrolleres med det dimensionsgivende køretøjs største overhæng og bør i øvrigt mindst være 1,5 m	Typekøretøj og køremåde (v=5 km/h)	Dimensioner				b	R	L	Sættevogntog med bakning	7,0	9,0	37	Bus 12 m med bakning	6,0	6,0	22	Bus 13,7 m med bakning	6,0	6,0	24	Bus 15 m med bakning	6,0	7,0	26	12 m lastvogn med bakning	6,0	6,0	22	Renovationskøretøj med bakning	6,0	3,0	17																												
Typekøretøj og køremåde (v=5 km/h)	Dimensioner																																																												
	b	R	L																																																										
Sættevogntog med bakning	7,0	9,0	37																																																										
Bus 12 m med bakning	6,0	6,0	22																																																										
Bus 13,7 m med bakning	6,0	6,0	24																																																										
Bus 15 m med bakning	6,0	7,0	26																																																										
12 m lastvogn med bakning	6,0	6,0	22																																																										
Renovationskøretøj med bakning	6,0	3,0	17																																																										
	<table><tr><th>Typekøretøj og køremåde (v=5 km/h)</th><th colspan="5">Dimensioner</th></tr><tr><th></th><th>b</th><th>R₁ min</th><th>R₂ max</th><th>R₁ – R₂ min</th><th>R₃</th></tr><tr><td>Sættevogntog uden bakning</td><td>7,0</td><td>12,5</td><td>4,0</td><td>8,5</td><td>15,0</td></tr><tr><td>Bus 12 m uden bakning</td><td>7,0</td><td>11,0</td><td>4,0</td><td>7,0</td><td>10,0</td></tr><tr><td>Bus 13,7 m uden bakning</td><td>7,0</td><td>12,5</td><td>5,0</td><td>7,5</td><td>10,0</td></tr><tr><td>Bus 15 m uden bakning</td><td>7,0</td><td>12,5</td><td>4,0</td><td>8,5</td><td>10,0</td></tr><tr><td>12 m lastvogn uden bakning</td><td>7,0</td><td>12,5</td><td>5,0</td><td>7,5</td><td>10,0</td></tr><tr><td>Bus og Lastvogn med bakning</td><td>6,0</td><td>9,0</td><td>-</td><td>-</td><td>10,0</td></tr><tr><td>Renovationskøretøj uden bakning</td><td>6,0</td><td>10,0</td><td>4,0</td><td>6,0</td><td>10,0</td></tr><tr><td>Personbil uden bakning</td><td>5,0</td><td>6,0</td><td>-</td><td>-</td><td>10,0</td></tr></table>	Typekøretøj og køremåde (v=5 km/h)	Dimensioner						b	R ₁ min	R ₂ max	R ₁ – R ₂ min	R ₃	Sættevogntog uden bakning	7,0	12,5	4,0	8,5	15,0	Bus 12 m uden bakning	7,0	11,0	4,0	7,0	10,0	Bus 13,7 m uden bakning	7,0	12,5	5,0	7,5	10,0	Bus 15 m uden bakning	7,0	12,5	4,0	8,5	10,0	12 m lastvogn uden bakning	7,0	12,5	5,0	7,5	10,0	Bus og Lastvogn med bakning	6,0	9,0	-	-	10,0	Renovationskøretøj uden bakning	6,0	10,0	4,0	6,0	10,0	Personbil uden bakning	5,0	6,0	-	-	10,0
Typekøretøj og køremåde (v=5 km/h)	Dimensioner																																																												
	b	R ₁ min	R ₂ max	R ₁ – R ₂ min	R ₃																																																								
Sættevogntog uden bakning	7,0	12,5	4,0	8,5	15,0																																																								
Bus 12 m uden bakning	7,0	11,0	4,0	7,0	10,0																																																								
Bus 13,7 m uden bakning	7,0	12,5	5,0	7,5	10,0																																																								
Bus 15 m uden bakning	7,0	12,5	4,0	8,5	10,0																																																								
12 m lastvogn uden bakning	7,0	12,5	5,0	7,5	10,0																																																								
Bus og Lastvogn med bakning	6,0	9,0	-	-	10,0																																																								
Renovationskøretøj uden bakning	6,0	10,0	4,0	6,0	10,0																																																								
Personbil uden bakning	5,0	6,0	-	-	10,0																																																								

Parkering

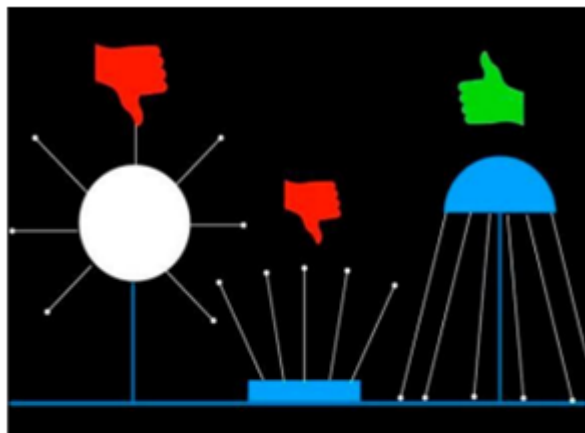
Al parkering skal foregå på egen grund. Det betyder at der uanset parkeringsnorm skal være etableret nok parkering på egen grund til at kunne opfylde virksomhedens behov til både kunder og ansatte. Se også afsnittet om belægning under ubebyggede arealer.

Parkeringsnormen - svarende til det minimum antal pladser, der skal etableres - er:

- 1 parkeringsplads pr. 100 m² butiksareal dog maksimalt 50 parkeringspladser - arealet omfatter det område, hvor kunderne færdes - lager, personalerum og lignende indgår ikke i beregningen
- 1 parkeringsplads pr. 100 m² erhvervsareal - som omfatter alle bygninger til erhvervsareal på ejendommen

Belysning

Alt lys skal udføres med nedadvendt lyskegle, som vist her:



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 lampene så de ikke blænder. Meget lidt, eller intet blåt lys, brug lyskilder som er mærket Varmhvid med en lysfarve på 3000K eller mindre.

Skiltning

Der må maksimalt opsættes 3 flagstænger pr. virksomhed. Den enkelte flagstand må være 12 meter høj. Højde beregnes i forhold til eksisterende terræn, som fremgår af kortbilag 4.

Hvis en virksomhed grænser op til to veje må der opsættes 3 flagstænger mod hver vej. Der må maksimalt opsættes 3 flagstænger mod den enkelte vej. De veje som giver mulighed for flere flagstænger er områdets interne veje hver til betjening af flere virksomheder og Næstvedvej. En virksomhed kan fx ligge på hjørnet af Hovedakslen og Broværket og dermed grænse til begge disse veje. Denne virksomhed kan sætte 3 flagstænger op mod Hovedakslen og 3 flagstænger op mod Broværket.

Hvis en virksomhed har en samlet facadelængde på mere end 100 meter - enten for en enkelt bygning eller for to eller flere bygninger - må der opsættes 3 flagstænger mere. Alle bygninger skal være placeret på samme matrikel. Virksomheden kan i alt sætte 9 flagstænger op.

Der kan opsættes en pylon for hver virksomhed. Pylonen må maksimalt være 1,5 meter bred og må maksimalt have samme højde som virksomhedens bygninger - dog maksimalt 15 meter. Højde beregnes i forhold til eksisterende terræn, som fremgår af kortbilag 4. Pylonen skal placeres ved virksomhedens overkørsel fra adgangsvej. Hvis en virksomhed har flere overkørsler, kan virksomheden frit vælge ved hvilken overkørsel pylonen placeres.

Pyloner kan oplyses inde fra eller ude fra efter de samme regler som øvrig belysning - se § 8 og redegørelse om belysning.

Skiltning ved en virksomheds overkørsel kan også være pladeskilte - opsat på galge i træ eller metal, der maksimalt må være 5 meter høje, og som kan indeholde flere virksomheders navne. Pladeskiltet placeres ved virksomhedens overkørsel til adgangsvej.

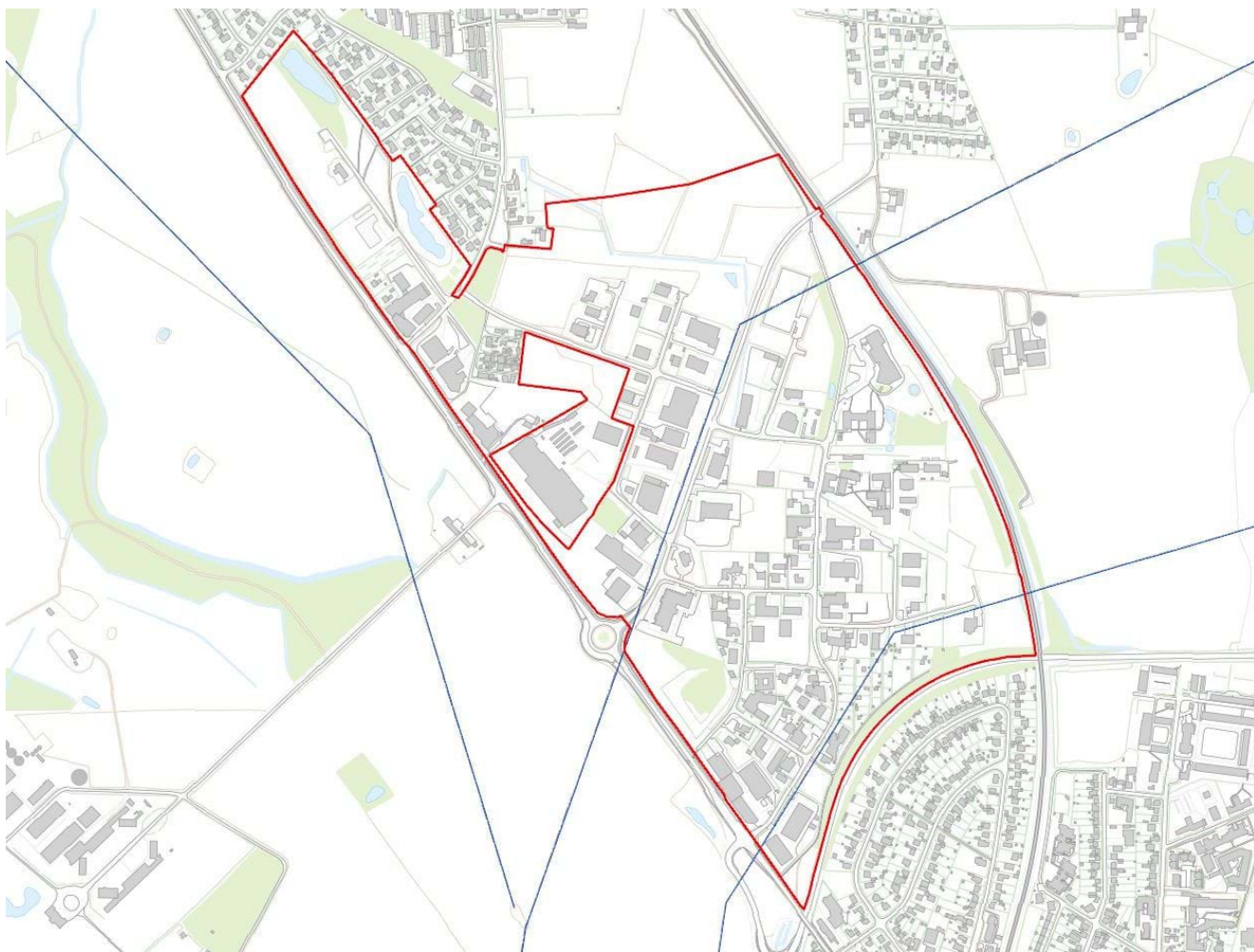
Der må ikke opsættes skilte med rullende eller udskiftelige reklamer i lokalplanområdet.

Tekniske anlæg

Der må ikke sættes antenner op i lokalplanområdet. Eksisterende antenner og antennemaster er eksisterende lovlige forhold, og kan udskiftes hvis der er behov for det. Denne bestemmelse gælder kun nye antenner.

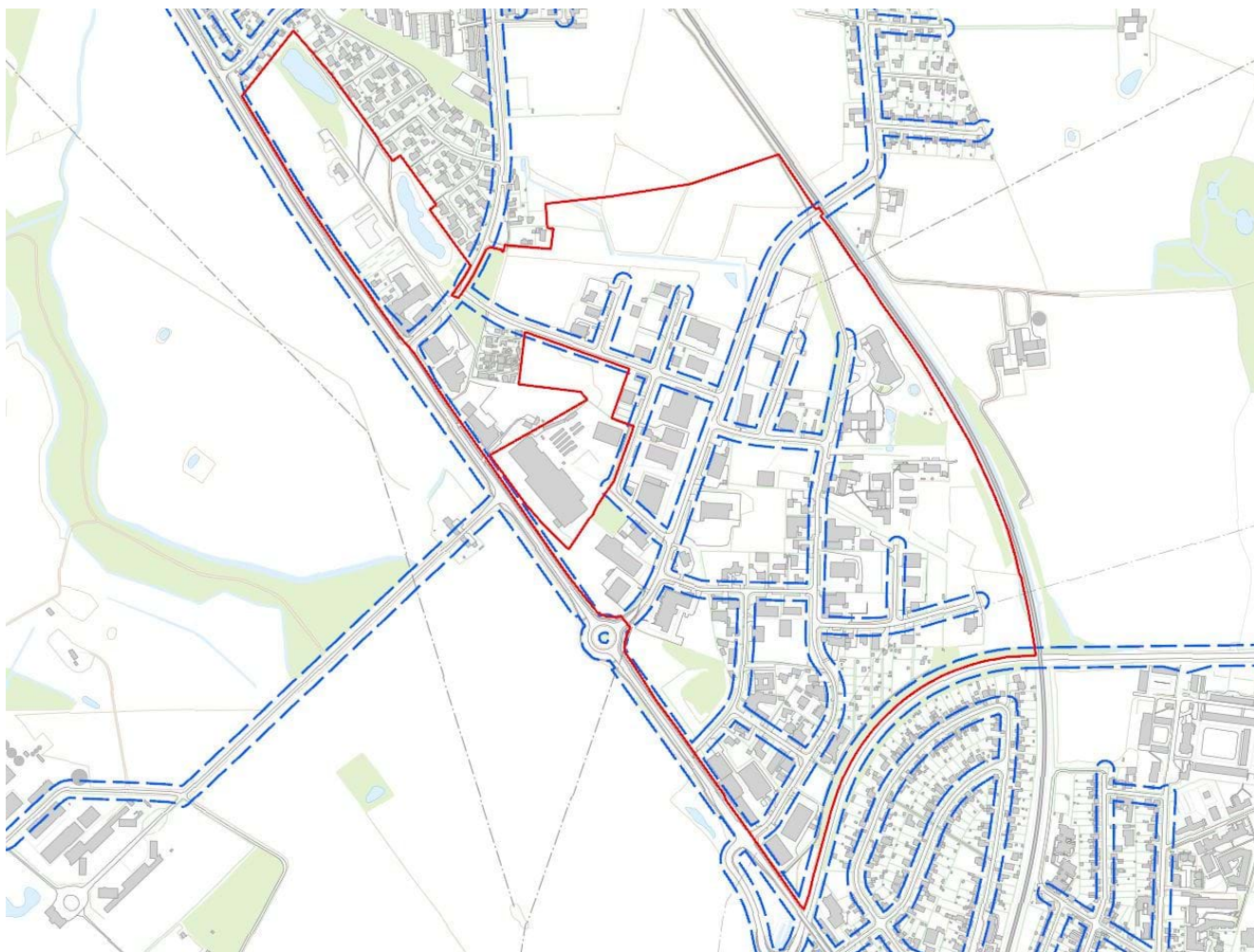
Alle parkeringspladser skal forberedes til at der kan opsættes ladestandere til biler og lastbiler. De til enhver tid gældende regler om forberedelse til etablering og om etablering og installationskrav for ladestandere skal overholdes.

Området indeholder en højspændingsledning. Den tinglyste servitut omkring ledningen skal overholdes i forbindelse med byggeri.



Bebyggelsens beliggenhed

Lokalplanens bestemmelser indeholder byggelinjer i forhold til områdets veje og Næstvedvej, samt bestemmelser om afstand til naboskel i delområde E og O.



Nedrivning

Før der kan gives tilladelse til nedrivning af bygninger, skal en flagermusekspert vurdere om den pågældende bygning er levested for flagermus. Hvis det vurderes at dette er tilfældet, skal der etableres erstatningslevesteder som fx er flagermuskasser eller flagermushuse / hoteller. Det nye levested skal være taget funktionelt i brug før der kan gives tilladelse til at den pågældende bygning nedrives. At være taget funktionelt i brug betyder at flagermusene skal være flyttet ind i erstatningslevestederne. Bygninger, hvor der konstateres mulig tilstedeværelse af flagermus må kun nedrives mellem den 1. september og den 31. oktober.

Bebyggelsens omfang

I delområde E og O må der bygges 40% på den enkelte grund. Det betyder at den enkelte matrikel / ejendom må bebygges med 40% af arealet af matriklen / ejendommen.

I delområde G må der ikke opføres bebyggelse udover i de områder der er vist med skravering på kortbilag 3, der indeholde kolonihaver. I kolonihaverne må der kun bygges bygninger til kolonihaveformål. Der må bygges et kolonihavehus og et udhus i hver have. Disse må tilsammen have et areal på 30 m².

Bebyggelsens udformning

Vareindlevering skal placeres så den vender væk fra beboelse. Det betyder at den skal placeres på den side af bygningen, hvor der ikke ligger nogen boliger. Det vil ikke være muligt i alle tilfælde. Hvor det ikke

er muligt skal der bygges et hegn bestående af støjnedssættende materiale mod boliger.

Ubebyggede arealer

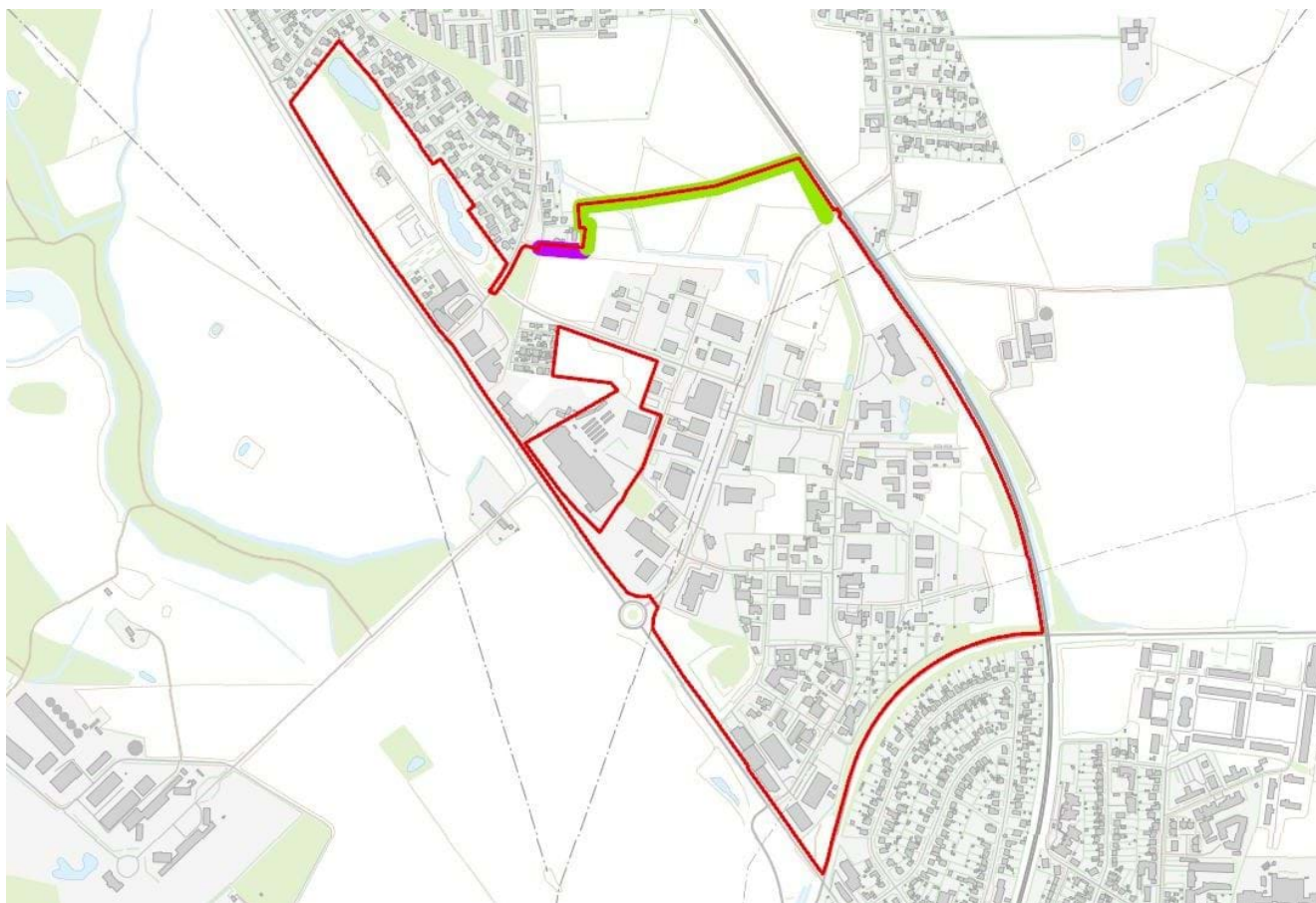
Maksimalt 30% af den enkelte grund må befæstes. Til befæstelse regnes bygninger og arealer belagt med asfalt, fliser eller grus. Bygninger og arealer belagt med asfalt regnes for 100% befæstede, mens arealer belagt med fliser eller grus regnes for mindre end 100% befæstede. Den konkrete befæstelse beror på en udregning for den enkelte grund. Da der må bygges op til 40% af den enkelte grund, og der i tilknytning til bebyggelse etableres parkering, indkørsel, varegårde eller andet, vil 30% befæstelse blive vanskelig at overholde. Befæstes der ud over 30% skal der på egen grund etableres regnvandstilbageholdelse til den mængde regnvand, der svarer til en 5 års regnhændelse. Regnvandstilbageholdelse kan være bassiner, kanaler, regnbede eller sænkede områder. Regnvandstilbageholdelsen skal være dimensioneret til at kunne indeholde det overskydende regnvand.

Beplantning

Arealer der ikke anvendes til bygninger, indkørsel, varegård, veje eller lignende skal anlægges og vedligeholdes som have / park. Beplantningen kan være grønne områder og kan tilsås som græseng med blomster eller vild med vilje.

Eksisterende større træer må ikke fældes. Hvis et større træ ønskes fældet, skal det først besigtiges af en flagermusekspert. Hvis eksperten konstaterer at træet er yngle- og / eller rasteområde for flagermus må træet kun fældes i perioden 1. september til 31. oktober. Desuden skal der for hvert større træ der fældes genplantes og vedligeholdes 2 nye træer inden for lokalplanområdet.

Langs grænsen til det åbne land skal der etableres et grønt hegn svarende til det eksisterende hegn langs adgangsvejen til Gammelsøvej 45 og 47. Det eksisterende hegn er vist med lilla på kortbilag xx og der skal etableres hegn langs skellet til det åbne land vist med grøn på kortbilag xx. Hvis der er behov for at beskytte hegnets vokser op kan der opsættes dyrehegn i 10 år.



Grundejerforening

Denne lokalplan indeholder ikke bestemmelser om oprettelse af grundejerforening. Det betyder, at der ikke er krav om oprettelse af en grundejerforening. Der kan oprettes en eller flere grundejerforeninger inden for lokalplanområdet, hvis en gruppe grundejere bliver enige om det, men der vil ikke være krav om medlemskab af en sådan grundejerforening.

Forudsætninger for ibrugtagning

- Ny bebyggelse skal tilsluttes offentlige forsyning før ibrugtagning. De offentlige forsyninger er vand, kloak, fjernvarme og el.
- Der skal være anlagt veje, stier, parkeringsanlæg og anlæg til regnvandshåndtering før ny bebyggelse må tages i brug.

Ophævelse af servitutter

Der er vedtaget mange servitutter for de enkelte ejendomme inden for lokalplanområdet. I forbindelse med nyt byggeri på den enkelte grund skal servitutterne gennemgås. De servitutter, der er i strid med lokalplanens bestemmelser skal ophæves før der bygges på grunden.

Ophævelse af lokalplaner

Der er 3 lokalplaner, der gælder helt eller delvist for lokalplanområdet. De 2 lokalplaner ophæves med vedtagelse af denne lokalplan. Byplanvedtægt nr. 13 ophæves delvist for et mindre område med vedtagelse af denne lokalplan.

ANDEN PLANLÆGNING

I dette afsnit kan du læse om lokalplanens forhold til anden planlægning, anden lovgivning og andre regler.

Kommuneplanlægning

Kommuneplan 2022-2034

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2022-2034 rammebestemmelser. I Kommuneplanens ramme E 17.01 indarbejdes muligheden for store udvalgswarebutikker. Rammeområdet E 17.01 udvides mod nord, og rammeområde R 05.03 nedlægges og indarbejdes i rammeområde E 17.01.

Detailhandel

Jævnfør planlovens § 16, stk. 6 skal der i redegørelsen til lokalplaner, der muliggøre etablering af butikker, gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Gældende kommuneplanretningslinje:

16.7

I Vordingborg Kommune kan planlægges for en samlet udvidelsesramme for bruttoetageareal nye butikker på 44.000 m² (**** 47.000 m²). Den samlede ramme for nye butikker er som følger:

Bymidte / lokalcenter	Bruttoetageareal (m ²) for butikker 2018	Udvidelsesramme til nye butikker og omdannelse
Pladskrævende varegrupper	41.000 m ²	34.500 m ² heraf i lokalplanens område 14.000 m ²
Store udvalgswarebutikker	Afsat under pladskrævende varegrupper. Planlovens er ændret efter vedtagelse af Kommuneplan 2022-2034, så disse er blevet en selvstændig butiksform, og derfor skal der afsættes selvstændigt areal til denne butiksform.	7.500m ² alle i nærværende lokalplanområde

Ny kommuneplanretningslinje:

16.7

I Vordingborg Kommune kan planlægges for en samlet udvidelsesramme for bruttoetageareal nye butikker på 44.000 m² (**** 47.000 m²). Den samlede ramme for nye butikker er som følger:

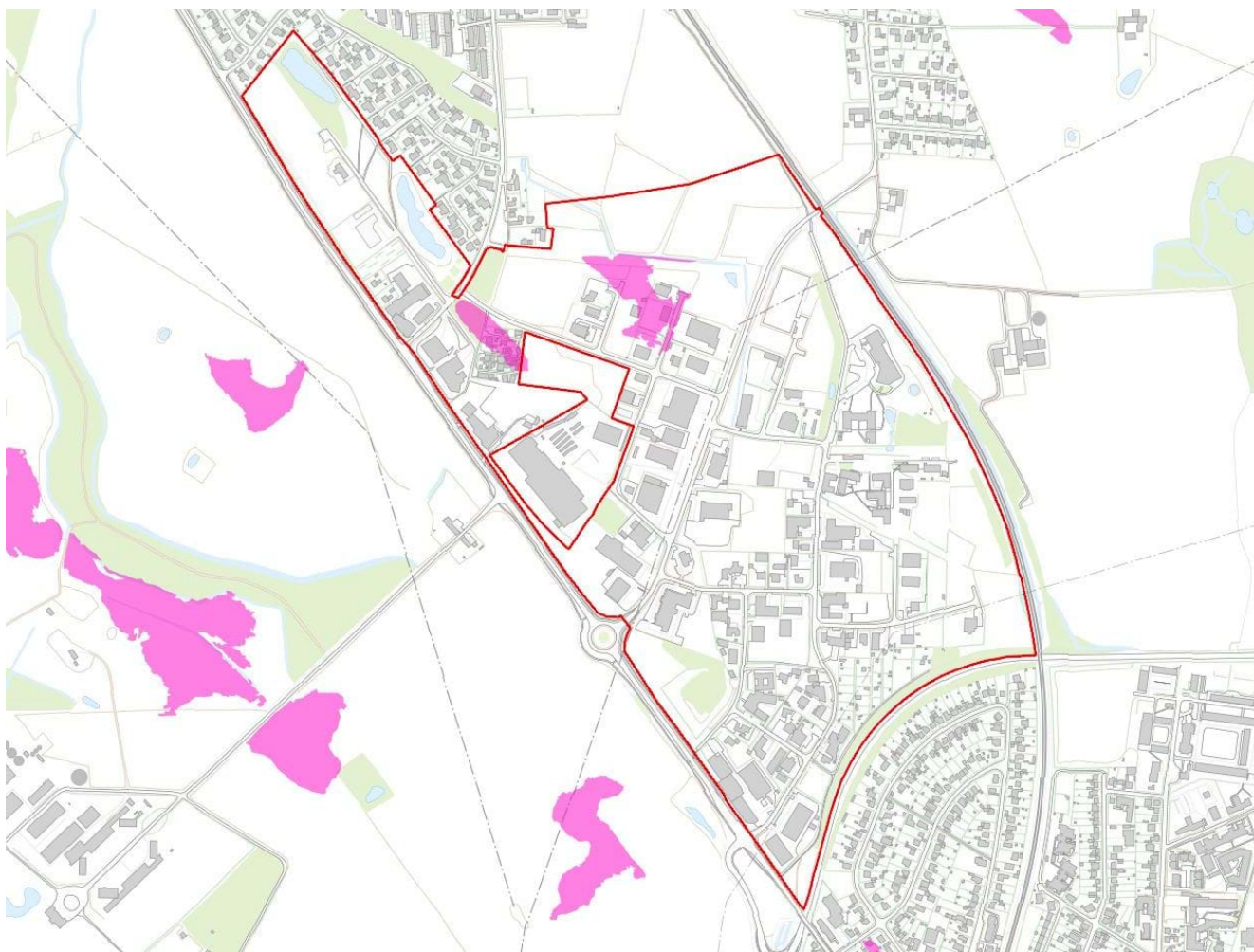
Bymidte / lokalcenter	Bruttoetageareal (m ²) for butikker 2018	Udvidelsesramme til nye butikker og omdannelse
Pladskrævende varegrupper	41.000 m ²	34.500 m ² heraf i lokalplanens område 14.000 m ²
Store udvalgswarebutikker	Afsat under pladskrævende varegrupper. Planlovens er ændret efter vedtagelse af Kommuneplan 2022-2034, så disse er blevet en selvstændig butiksform, og derfor skal der afsættes selvstændigt areal til denne butiksform.	12.500 m ² heraf i lokalplanens område 12.500 m ²

Ændringen påvirker ikke bymiljøet. Nyt byggeri i medfør af ændringen indgår i den eksisterende bebyggelse i området, da dette består dels af pladskrævende varegruppe butikker, store udvalgswarebutikker etableret under tidligere lovgivning og dels af andet erhvervsbyggeri i overensstemmelse med nærværende og tidligere lokalplaner.

Oversvømmelsestruede arealer

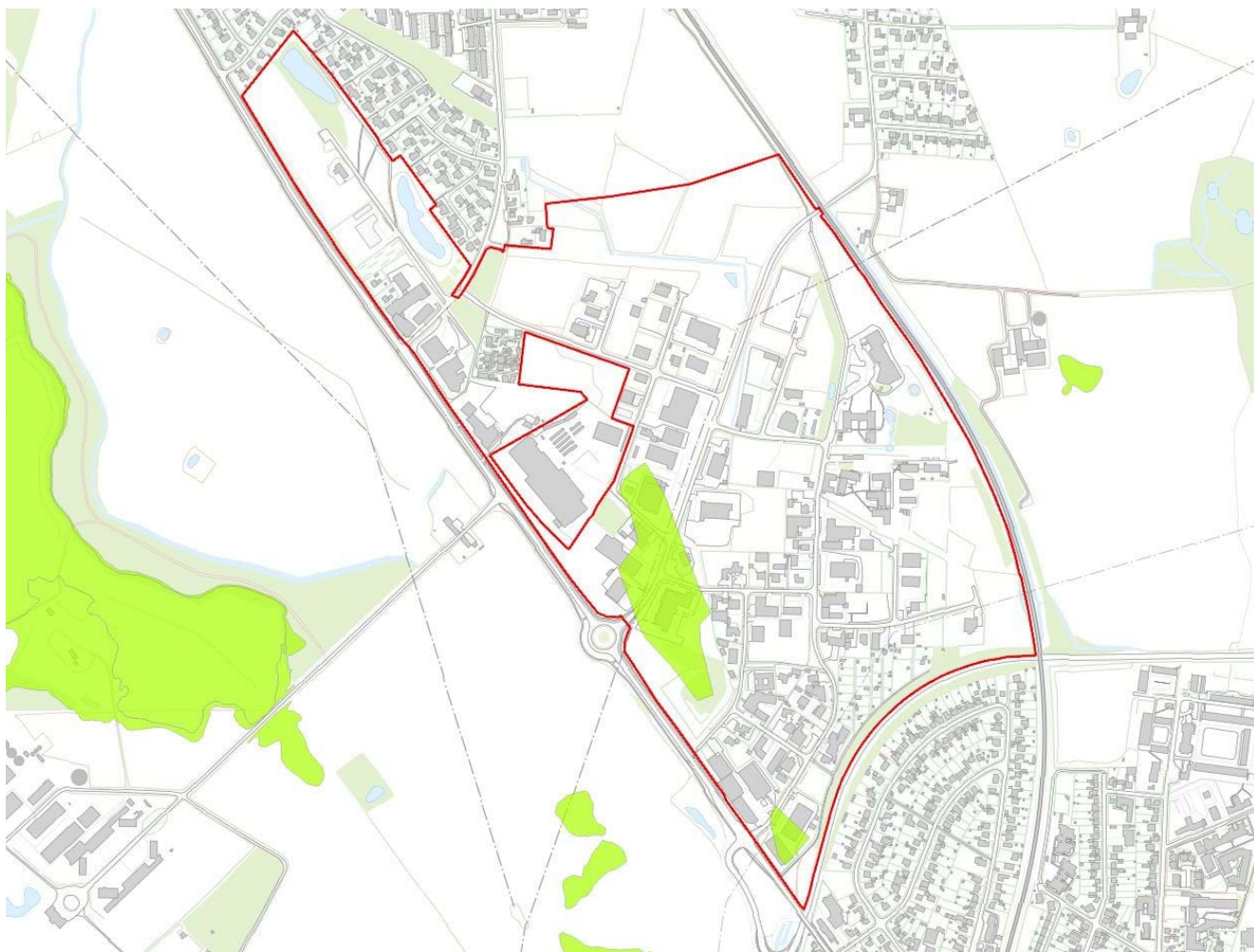
Inden for lokalplanområdet ligger 2 oversvømmelsestruede arealer, som i henhold til kommuneplanens retningslinjer skal friholdes for bebyggelse. Begge områder er oversvømmelsestruede i forhold til regnvand. Områderne er vist på kortet til højre.

I det mindste område - det venstre område på kortet - skal nyt byggeri placeres i en sokkelkote på minimum 5,9 DVR90. I det største område - det højre område på kortet - skal nyt byggeri placeres i en sokkelkote på minimum 6,25 DVR90.



Lavbundsarealer

Lokalplanområdet indeholder to lavbundsarealer. Det ene lavbundsareal har forbindelse med den beskyttede mose. Der er bygget inden for begge lavbundsarealer.



Kystnærhedszone

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

Eksisterende lokalplan

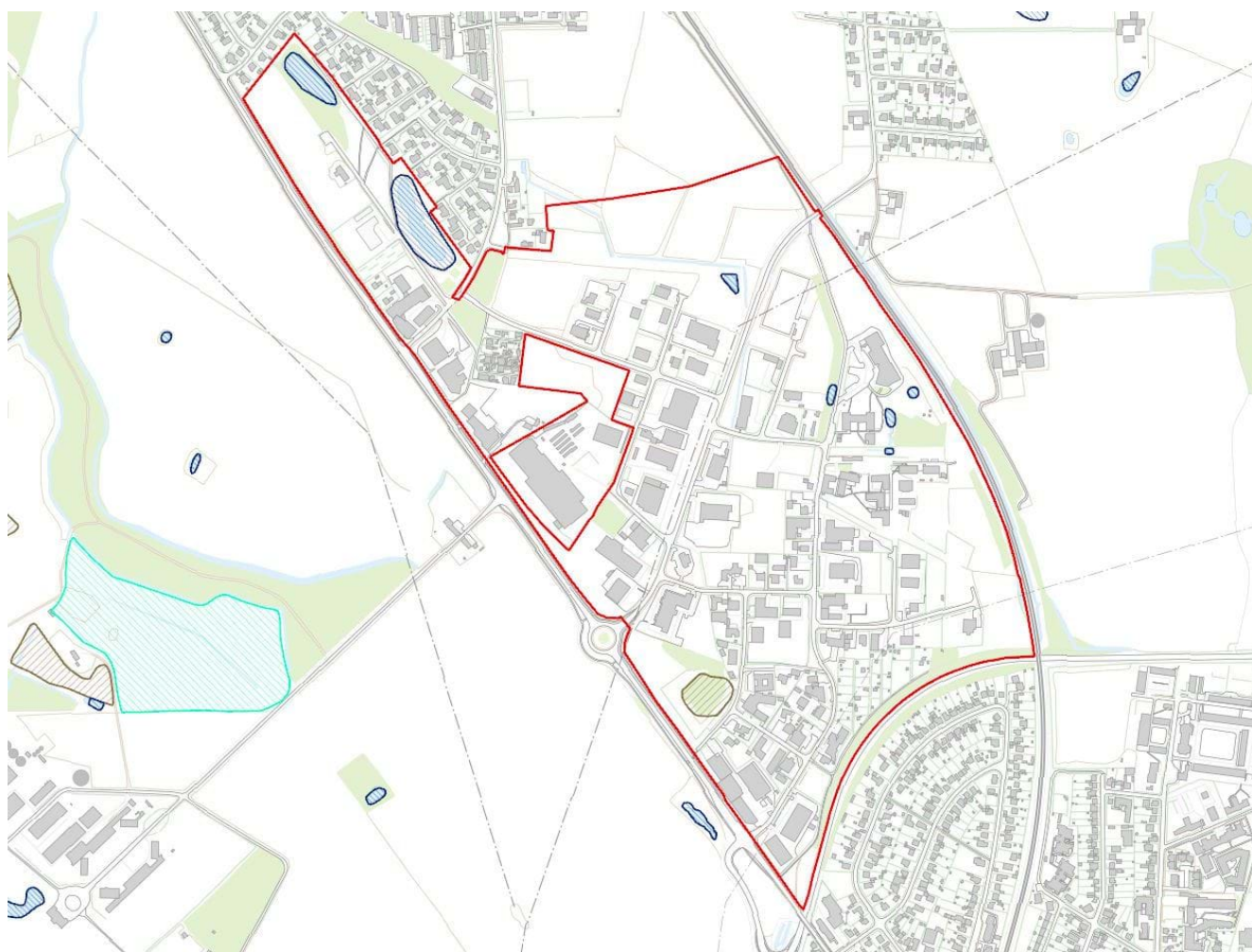
Lokalplanområdet er omfattet af to eksisterende lokalplaner. - E 301.3 og E 17.01.01 - som begge omfatter erhvervsområder. Området har været udlagt og anvendt til erhverv gennem mange år. I 1973 er hele området dyrket og anvendt til landbrugsjord, og i 1979 er der bygget virksomheder i den østlige del af området. Derefter er området løbende bebygget med virksomheder. Der er stadig ledige arealer, som kan bebygges. Begge de eksisterende lokalplaner ophæves med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Natur

Beskyttet natur

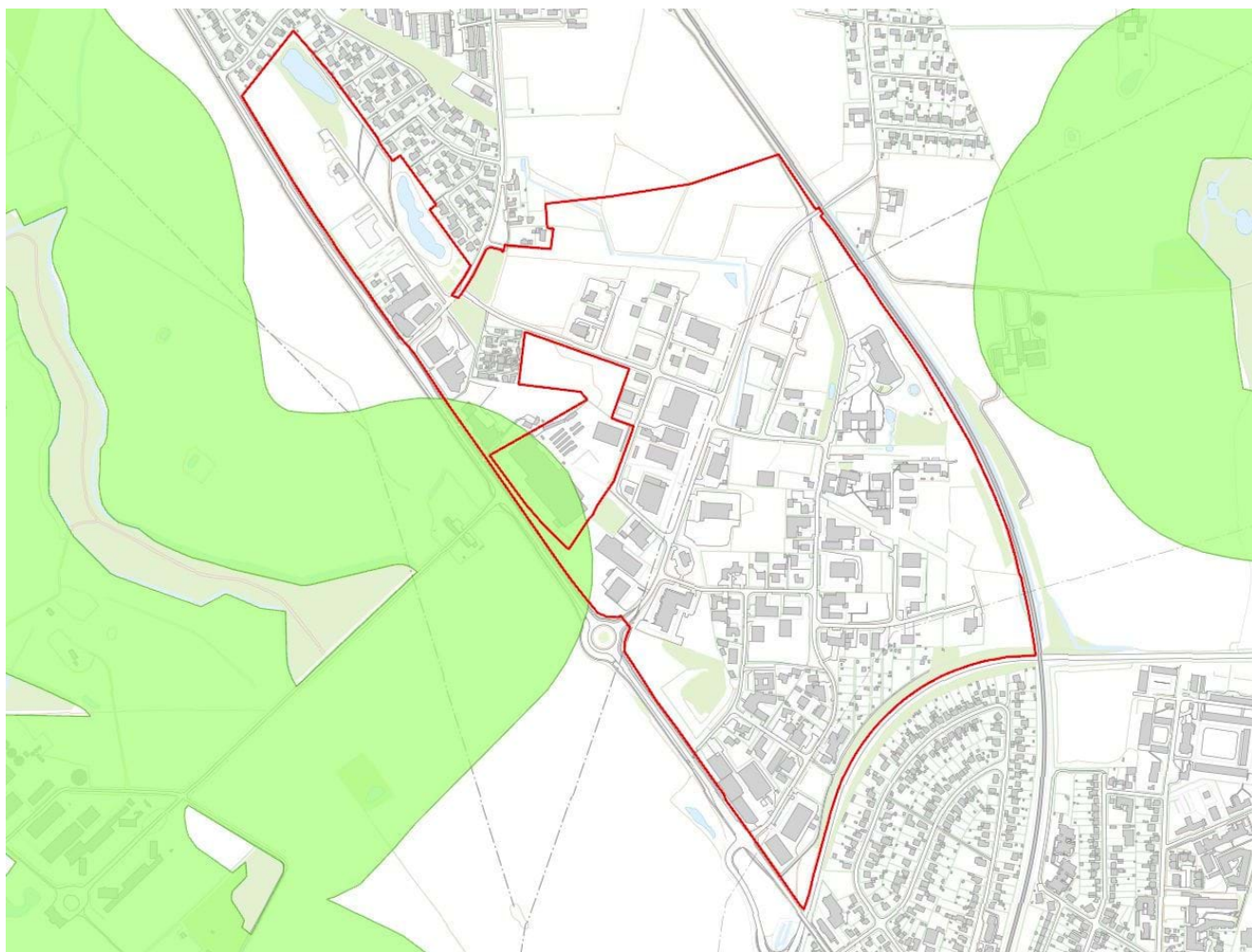
Inden for lokalplanområdet ligger et antal beskyttede søer og en beskyttet mose. Der må ikke ændres i forholdene for de beskyttede søer eller for den beskyttede mose. Lokalplanområdet indeholder en lokal økologisk forbindelse, som ligger inden for delområde G. Lokalplanområdet indeholder et vandløb, som er

delvist rørlagt. Vandløbet ligger i delområde G, og der er mulighed for at fritlægge vandløbet helt eller delvist inden for delområde G.



Bygge- og beskyttelseslinjer

En lille del af lokalplanområdet langs Næstvedvej er omfattet af skovbyggelinje i forhold til skovbeplantninger på Rosenfeldts jorder. Det pågældende område er udbygget.



Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 områder er fuglebeskyttelsesområdet og Ramsarområdet Karrebæk, Dybsø og Avnø fjorde, som ligger ca. 3,6 km fra lokalplanområdet, og habitatområdet Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde, som også ligger ca. 3,6 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.

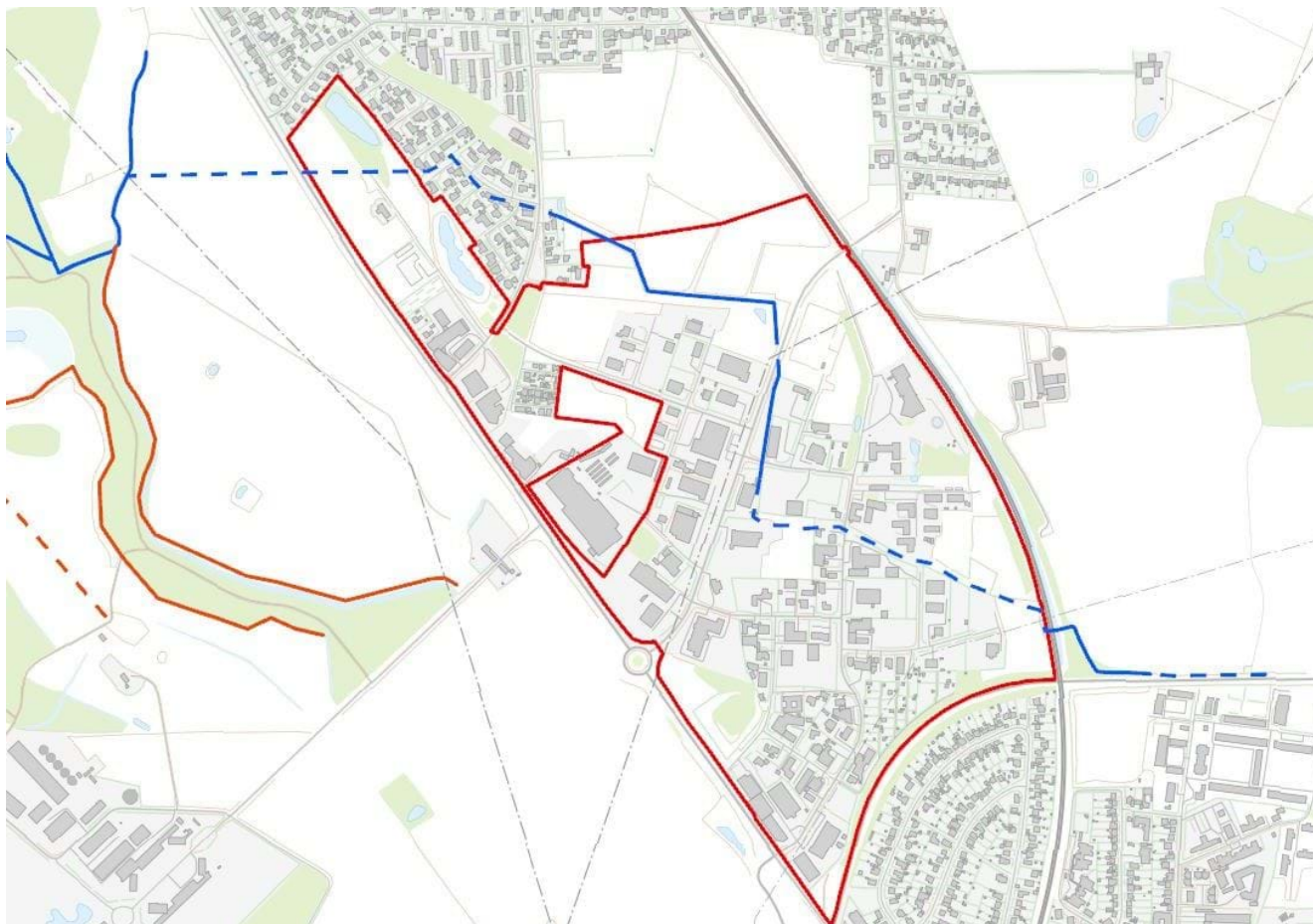
Bilag IV arter

I to af områdets søer er der registreret springfrøer, som er en beskyttet bilag IV art. Den ene sø ligger i delområde G, og den anden så ligger i et grønt område, der anvendes til undervisning. Der er ca. 135 meter mellem de to søer. Søerne er beliggende på henholdsvis Præstegårdsvej 16 og 18. Der er i alt 4 vandhuller og flere tørre lysåbne græsmarker og krat i området. Derfor vurderer vi at hele arealet er et muligt yngle- og overvintrested for arten. Udenomsarealerne inden for området vist på kortet må ikke ændres.



Vandløb

Inden for lokalplanområdet ligger vandløbet Præstegårdsgrøften, som er delvist rørlagt. Lokalplanens grønne område er planlagt, så hele vandløbet kan fritlægges inden for lokalplanens område.



Landskab

Lokalplanområdet ligger i landskabskarakterområdet "Bynært landsbylandskab ved Vordingborg". Generelt er landskabet i hele området varieret med åse og lavtliggende områder, mens lokalplanområdet er fladt, men let skrånende fra sydøst mod nordvest. Hele lokalplanområdet ligger på en budmoræneflade. Af markante landskabselementer i lokalplanområdet kan nævnes højspændingsledningen, og en markant bevoksning i lokalplanområdets nordvestlige hjørne, som indgår i lokalplanens bestemmelser om beplantning. Lokalplanområdet er ikke vurderet som sårbart, og landskabskarakteranalysen indeholder ikke nogen anbefalinger til planlægningen for lokalplanområdet.

Kulturhistorie

Kirker

Der ligger ikke nogle kirker i nærheden af lokalplanområdet, og lokalplanområdet er ikke omfattet af kirkefjernvirkningsområder.

Fortidsminder

Området indeholder en del ikke fredede fortidsminder, ligesom der ligger flere ikke fredede fortidsminder i områderne omkring området. Det anbefales at der udføres forundersøgelse i forhold til arkæologi før der udføres jordarbejder eller byggeri i området.



Kulturmiljøer

Lokalplanområdet indeholder ikke nogle kulturmiljøer.

Bevaringsværdige bygninger

Lokalplanområdet indeholder to bygninger - Næstvedvej 72 og 74 - som er bevaringsværdige med en høj bevaringsværdi. Der må ikke foretages nedrivninger eller ændringer i forhold til bygningernes materialer, tag, ydermur, skorstene eller andre bygningsdele samt farver uden Vordingborg Kommunes godkendelse. Da der er tale om bevaringsværdige bygninger vil en eventuel tilladelse skulle gives som en dispensation fra nærværende lokalplan.

Udtalelse fra Museet

Museum Sydøstdanmark har udført en arkivalsk kontrol i henhold til museumslovens § 23 og kan oplyse, at der er registreret flere fortidsminder inden for lokalplansområdet. Det drejer sig om en sten med skåltegn (050213-228), to steder med bopladsspor fra oldtiden (050213-166 og 050403-67) samt en sløjfet

megalitgrav fra bondestenalder (050213-112). Lige nord for arealet er der ved grusgravning fundet en grav fra romersk jernalder (050403-12) samt en skaftungepil fra bondestenalder (050403-19).

Der er således fundet fortidsminder fra alle oldtidens perioder inden for eller umiddelbart op til lokalplansområdet. Museet vurderer derfor, at der kan være en risiko for at påtræffe væsentlige fortidsminder ved jordarbejder på de ubebyggede dele af arealet. For at forhindre en fordyrende standsning af et anlægsarbejde kan der foretages en arkæologisk forundersøgelse inden arbejdets start. En forundersøgelse har til hensigt, at belyse omfanget af væsentlige fortidsminder på arealet. Hvis der findes væsentlige fortidsminder er det bygherre, der bestemmer om de skal udgraves eller friholdes for anlægsarbejde.

Hvis der i forbindelse med jordarbejder påtræffes fund af fortidsminder, som for eksempel mørke nedgravninger med trækul, flintredskaber, knogler eller keramik, skal den del af jordarbejdet, der berører fundet, straks indstilles og museet tilkaldes, jf. museumslovens §27.

Beskyttede diger

Der er ikke registreret nogle beskyttede diger inden for lokalplansområdet.

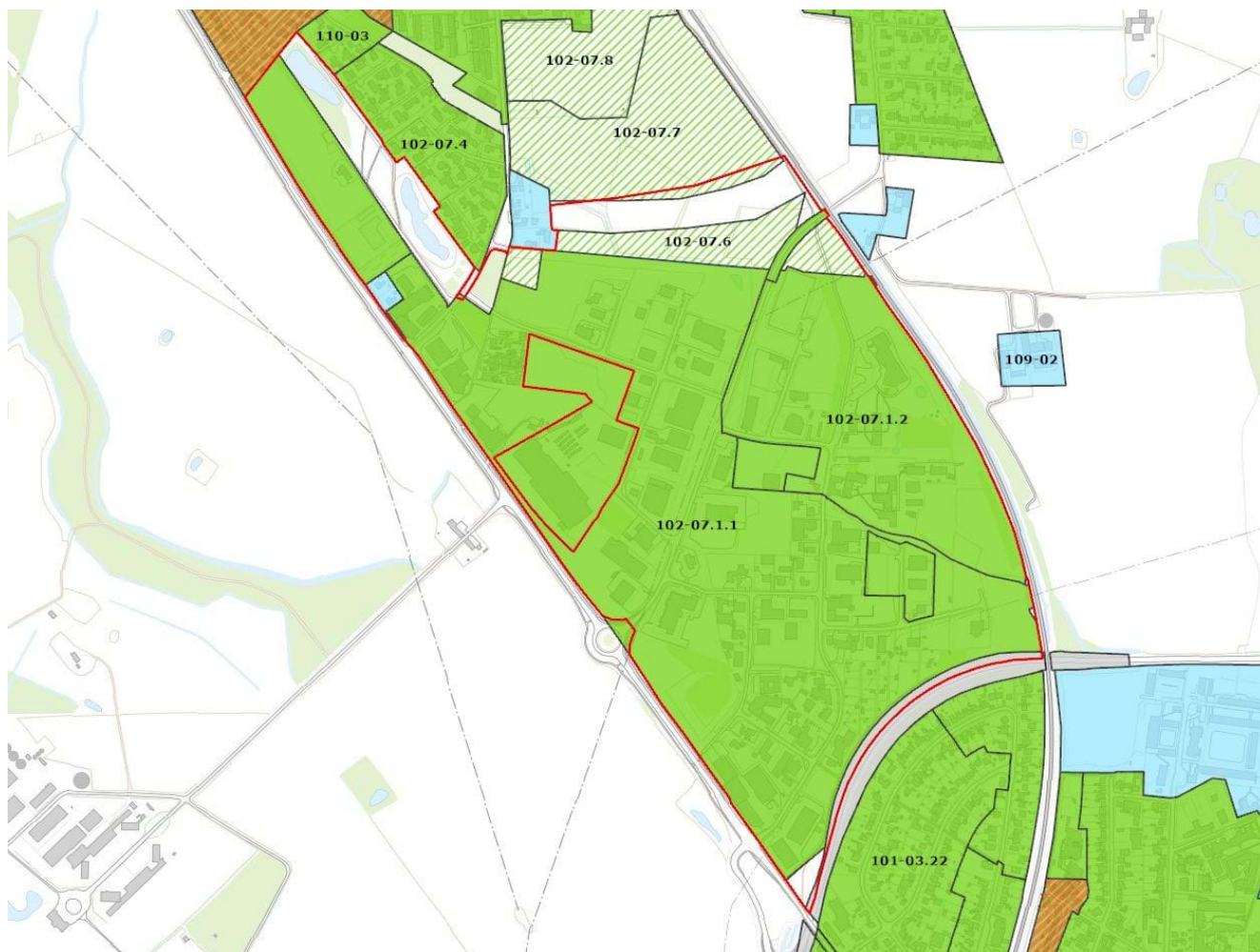
Servitutter

Der er vedtaget mange servitutter for de enkelte ejendomme inden for lokalplansområdet. I forbindelse med nyt byggeri på den enkelte grund skal servitutterne gennemgås. De servitutter, der er i strid med lokalplanens bestemmelser skal ophæves før der bygges på grunden.

ANDRE PLANER

Spildevandsplan

Arealet ligger inden for kloakoplande ifølge den gældende spildevandsplan, og er separat kloakeret. Afledning af spildevand, regnvand og tag- og overfladevand skal ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan. En lille del af området ligger uden for spildevandsplanens kloakoplande.



Drikkevandsforsyning

Lokalplanområdet ligger dels inden for Vordingborg Forsyningsområde for drikkevand og dels inden for Kastrup Neder Vindinge Vandværks forsyningsområde.

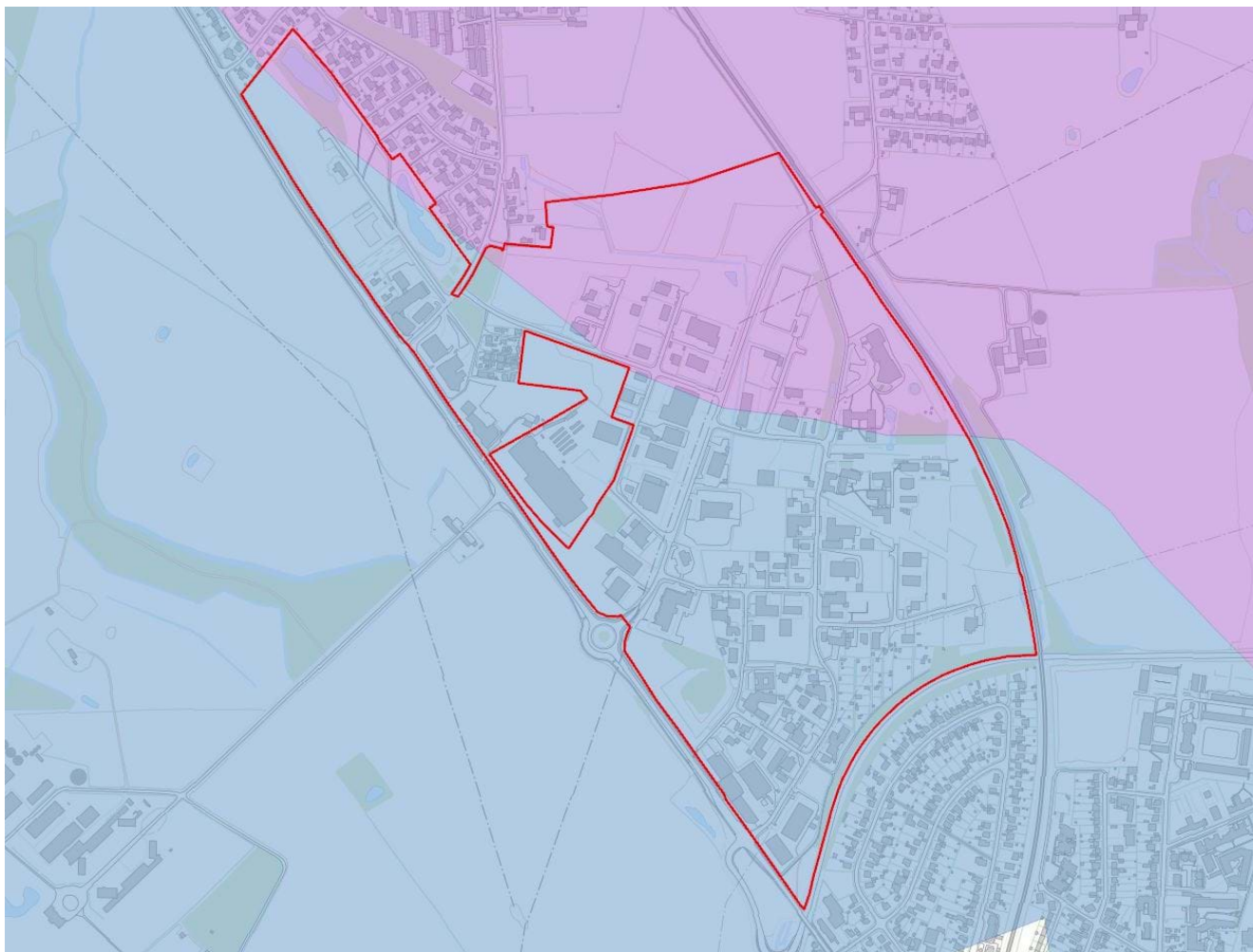
Affald

Vordingborg Kommunes affaldsregulativer gælder for området.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger dels i et område med drikkevandsinteresser og dels i et område med særlige drikkevandsinteresser. Inden for område med særlige drikkevandsinteresser må der ikke foregå aktiviteter,

der vurderes at være en væsentlig risiko for grundvandet. Det kan fx være håndtering af større enheder af forurenende flydende stoffer, fx pesticider, olie, benzin, maling, sprinklervæske, rengøringsmidler.



Dræn

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

Hvis tag- og overfladevand fra byggeriet skal ledes til dræn, kan der blive stillet vilkår om forsinkelse, samt medbenyttelsestilladelse. Det vil desuden kræve en spildevandstilladelse.

Klimaplan

I forbindelse med realisering af nærværende lokalplan vurderes det, at området kan indeholde løsninger til aflastning af regnvandskloakken, og at regnvand kan håndteres over jord.

Udnyttelse af overfladevand skal indgå som rekreative elementer – fx en af nedenstående løsninger, der alle kræver en spildevandstilladelse:

- 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 af regnbede

I forbindelse med anlægsprojekter til nyt byggeri skal der tages højde for ændrede klimaforhold – primært i forhold til stigende nedbørsmængder.

Grønne registreringer

Lokalplanområdet indeholder kommunalt ejede arealer, som vedligeholdes af Vordingborg Kommune.



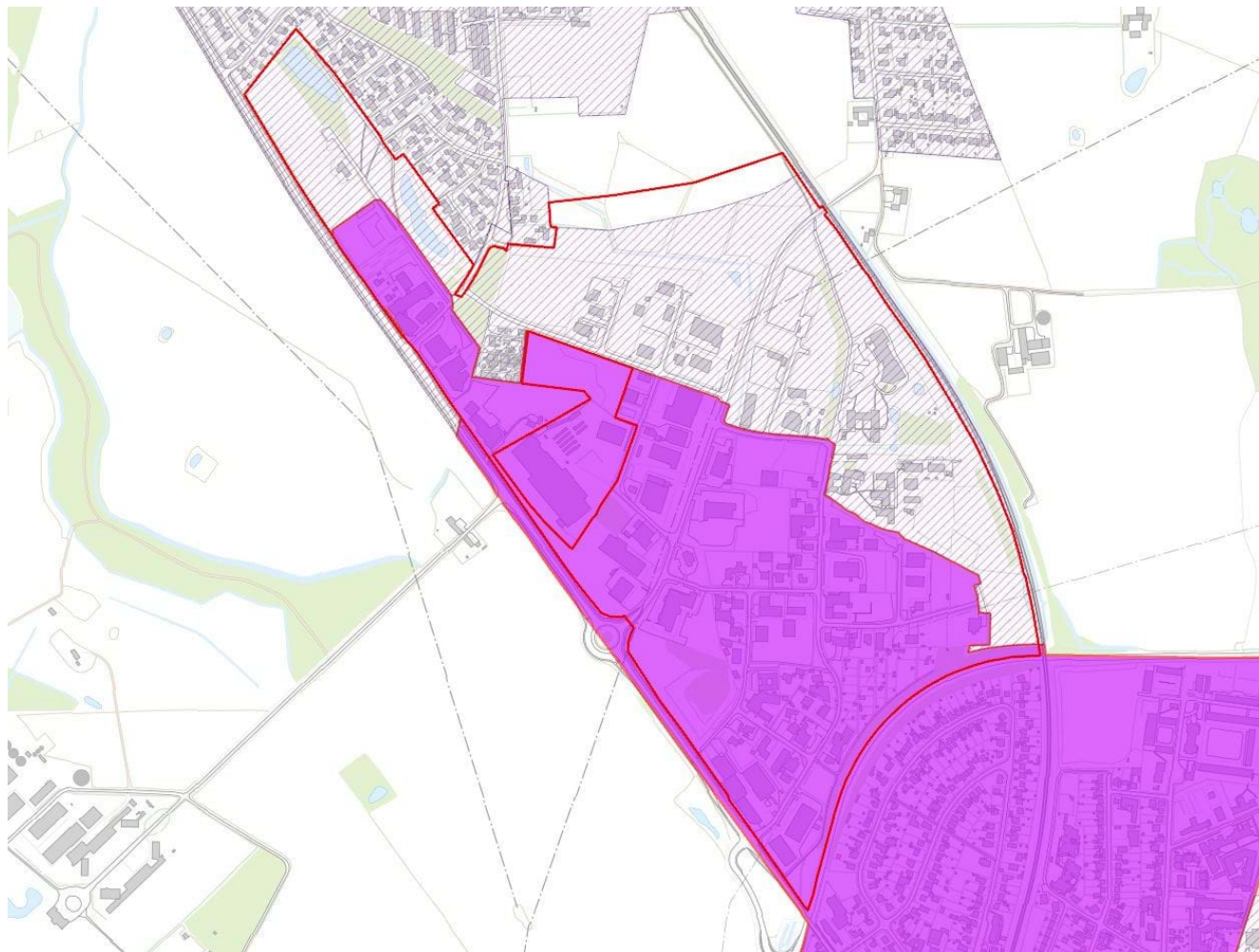
Jordforurening

Områdeklassificering

En del af arealet er omfattet af områdeklassificering. Det betyder, at jorden kan være lettere forurenet. Flytning af jord bort fra ejendommen er omfattet af reglerne i Jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytningen skal derfor anmeldes til Vordingborg Kommune via den digitale anmeldelsesløsning på kommunens

hjemmeside. Der kan læses mere om områdeklassificering og jordflytning på Vordingborg Kommunes hjemmeside.

Med vedtagelse af nærværende lokalplan vil hele området blive omfattet af områdeklassificering.



Jordarbejder

Al flytning af jord i områder der er områdeklassificeret skal i henhold til reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen anmeldes til kommunen.

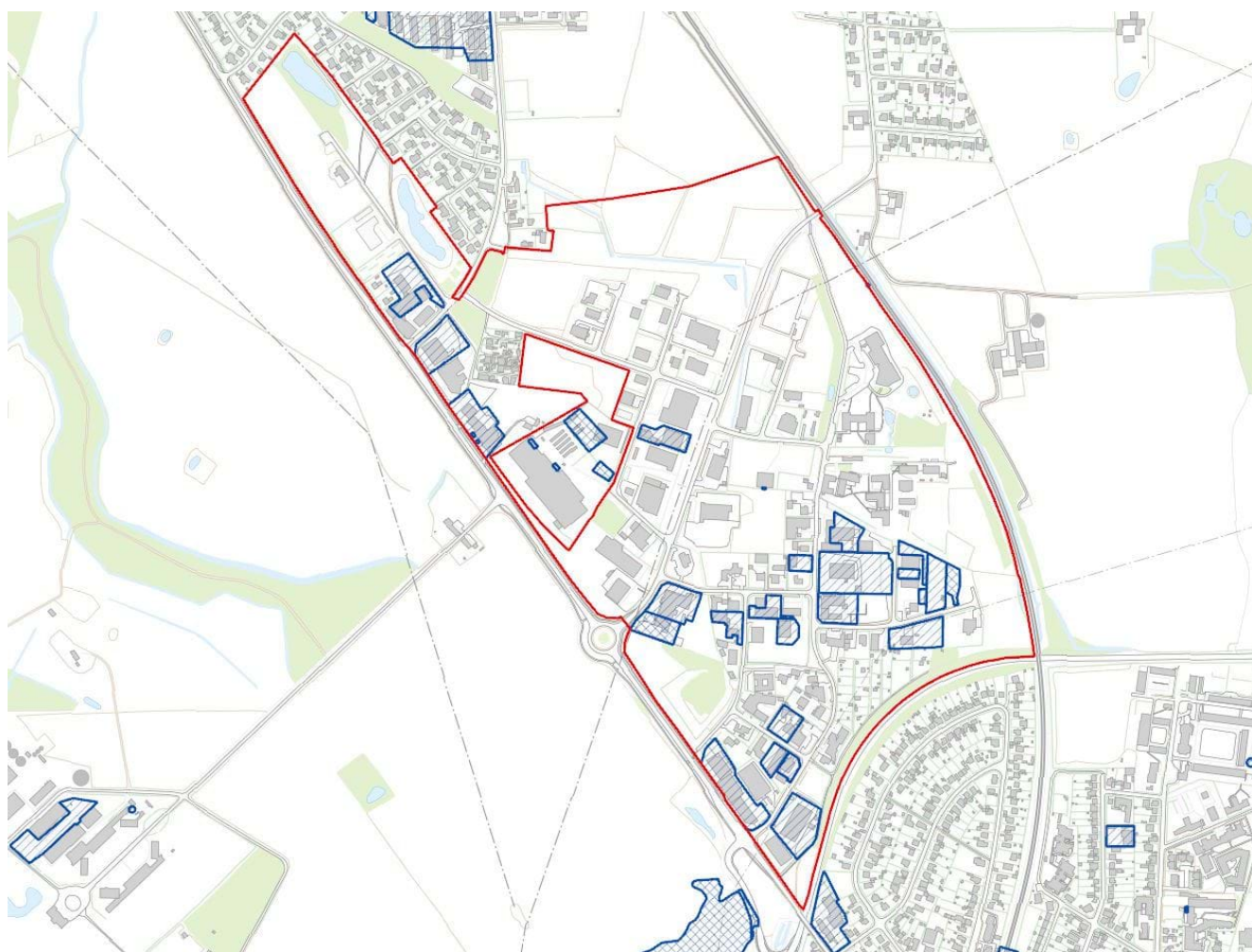
Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet konstateres en forurening, eller opstår en mistanke om en forurening, skal arbejdet standses og Vordingborg Kommune kontaktes. Kontaktoplysninger til Jordforureningsgruppen findes på kommunens hjemmeside.

Jordforurening

En del af lokalplanområdet er kortlagt som forurennet på V1 niveau på grund af olietanke, vaskeplads og olieudskillere og på V2 niveau på grund af slaggeudlæg.

Jordflytning bort fra den kortlagte del af ejendommen er omfattet af reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen. Det betyder, at jorden skal holdes adskilt fra anden jord på ejendommen, og at den skal analyseres, enten på stedet inden den køres væk eller på et miljøgodkendt anlæg. Ved analysing af jorden skal ejendommens historik tages i betragtning. Jordflytningen skal anmeldes via den digitale anmeldelsesløsning på kommunens hjemmeside.

Hvis der skal graves i slagterne eller de skal flyttes/køres væk, så skal Vordingborg Kommunes jordforureningsgruppe kontaktes på mailadressen jordforurening@vordingborg.dk.



Støj

Da lokalplanen dels planlægger for anvendelse til erhvervsformål og dels allerede indeholder mange erhvervsvirksomheder, vil der blive generet en del støj internt i området og også ud af området. Miljøstyrelsens vejledende grænsekriterier for støj i forhold til boliger og boligområder uden for området skal overholdes. De eksisterende enkeltboliger inden for området vurderes som blandet bolig- og erhvervsområder.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj

	Hverdage 7-18 Lørdage 7-14	Hverdage 18 - 22 Lørdage 14 - 18 Søn- og helligdage 7 - 22	Alle dage 22 - 07
Områder med erhvervsvirksomheder	60 dB	60 dB	60dB
Blandet bolig- og erhvervsområder	55 dB	45 dB	40 dB

Boliger og boligområder uden for området	45 dB	40 dB	35 dB
---	-------	-------	-------

Servitutter

Der er vedtaget mange servitutter for de enkelte ejendomme inden for lokalplanområdet. I forbindelse med nyt byggeri på den enkelte grund skal servitutterne gennemgås. De servitutter, der er i strid med lokalplanens bestemmelser skal ophæves før der bygges på grunden.

MILJØVURDERING

Kommuneplantillæg nr. 41 og Lokalplan E 17.01.03 Erhvervsområde Møllegården, Vordingborg er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - LBK nr. 1976 af 27.10.2021, 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.

Nærværende lokalplan 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.

Det er ud fra screeningen vurderet at der ikke skal udarbejdes miljøkonsekvensrapport til nærværende lokalplan.



Placering af området

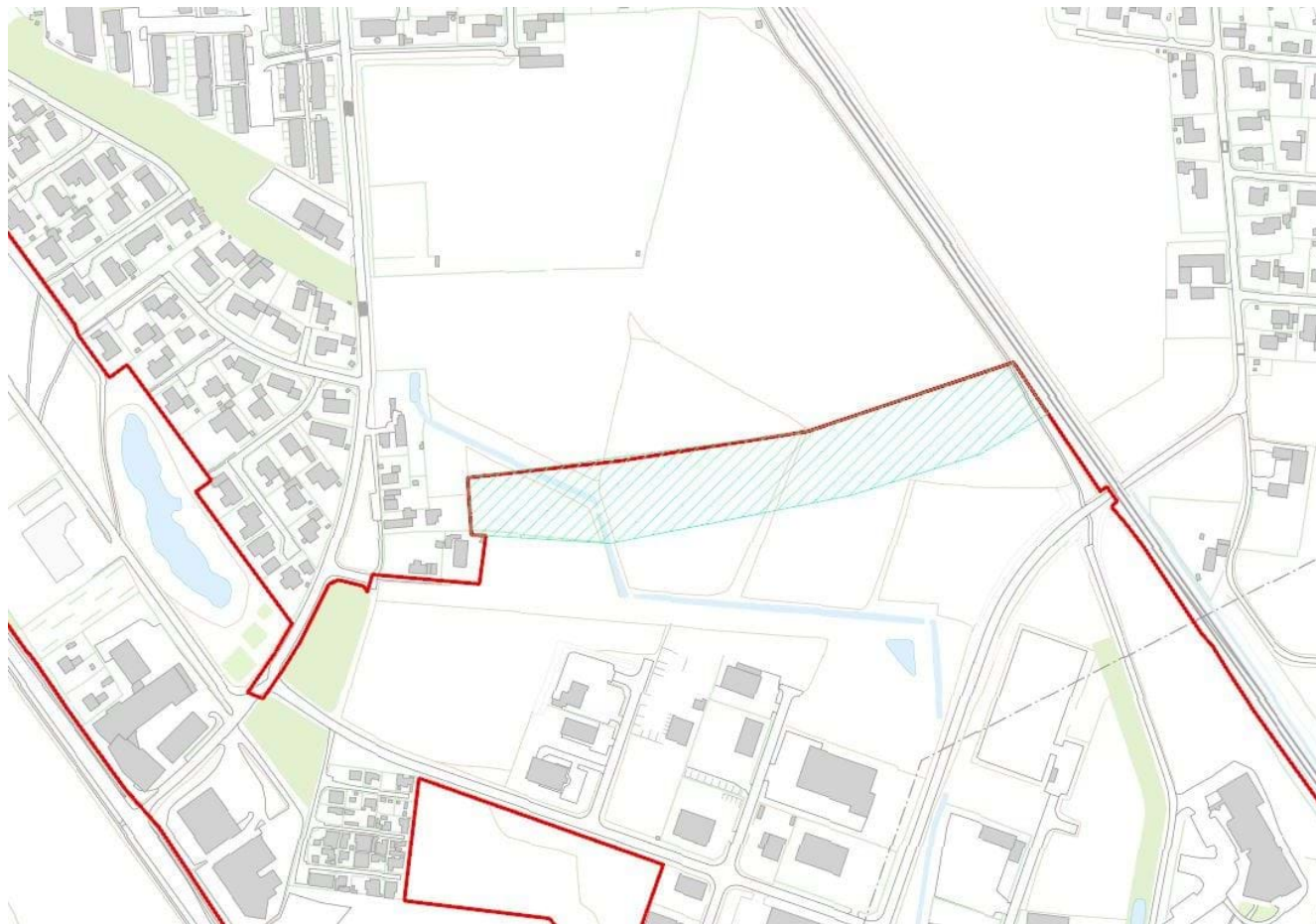
KORTBILAG

KORTBILAG 1 - LOKALPLANOMRÅDE



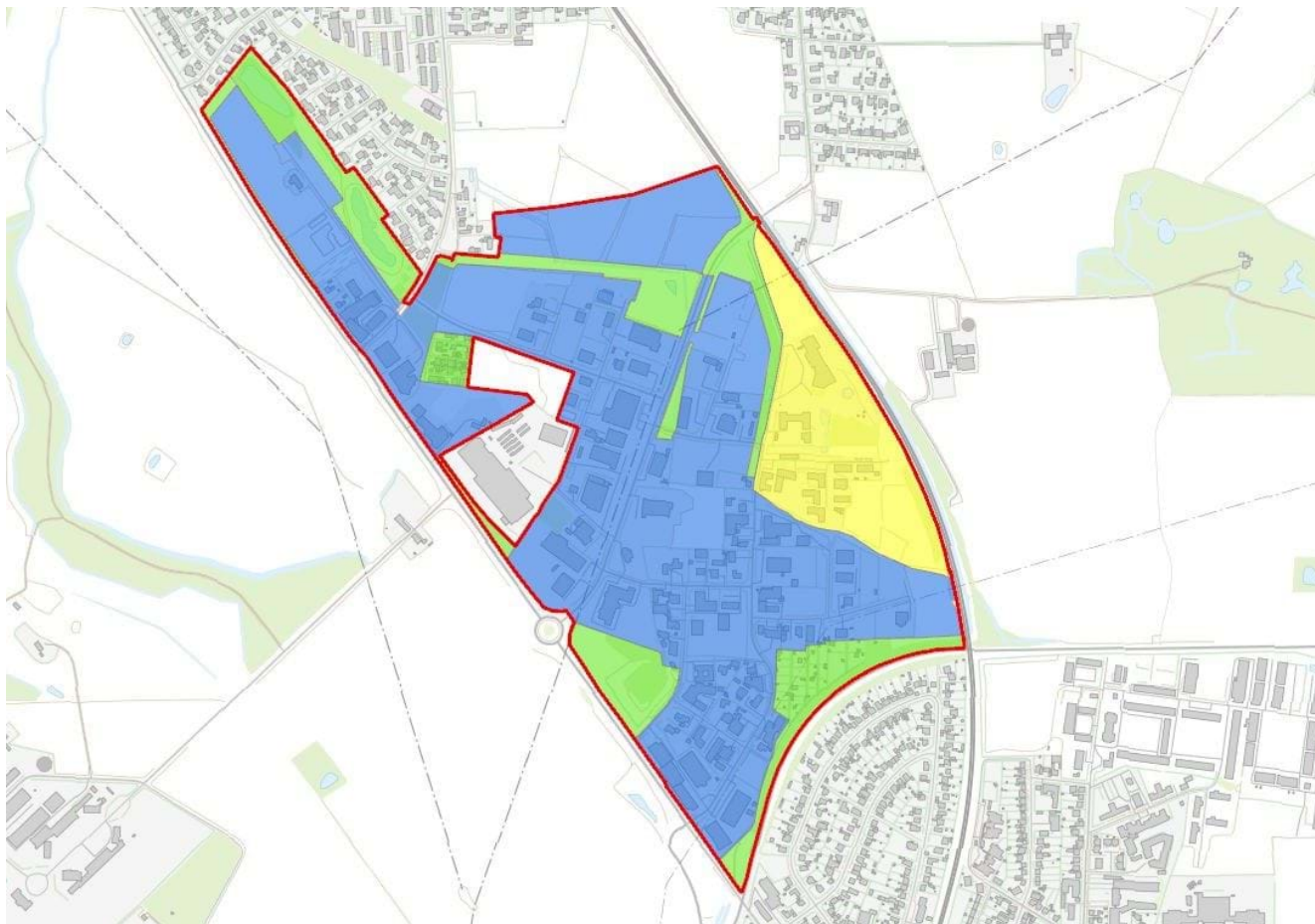
Lokalplanområde vist med rød streg

KORTBILAG 2 - ZONEKORT



Turkis skravering viser areal der overføres til byzone

KORTBILAG 3 - DELOMRÅDER

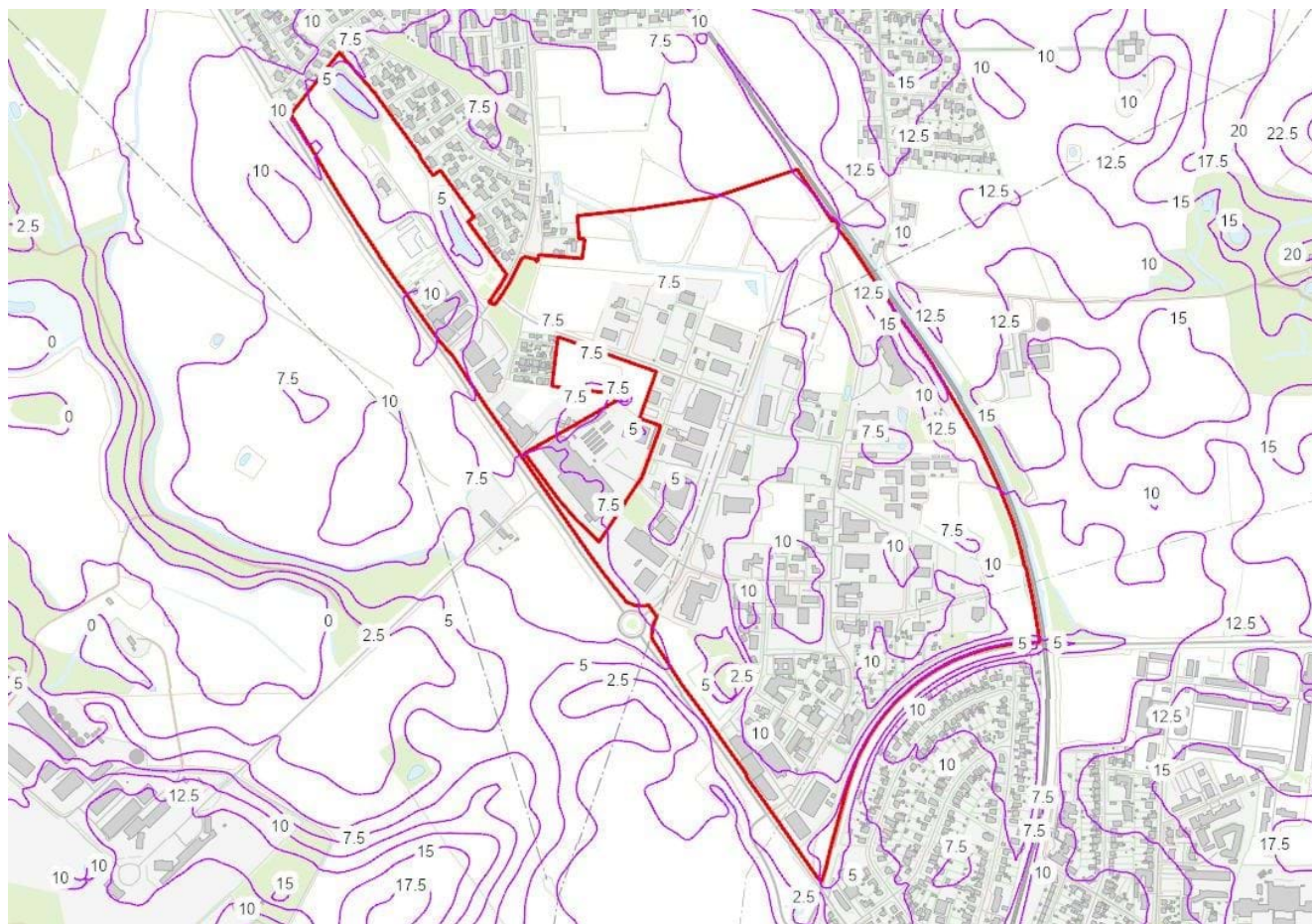


Delområde E - vist med blå

Delområde G - vist med grøn

Delområde O - vist med gul

KORTBILAG 4 - KOTER



2,5 meter højdekurver (årgang 2024)

TILLÆG