



Forslag til

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 41

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 41 MØLLEGÅRDEN

ERHVERVSOMRÅDE



Høring indtil
26. august 2025



Offentlighed og vedtagelse

Kommunalbestyrelsen har den 25. juni 2025 vedtaget at sende forslag til lokalplan nr. E 17.01.03 Møllegården erhvervsområde i offentlig høring. Forslaget er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.vordingborg.dk/høring den 1. juli 2025. Bemærkninger til forslaget sendes inden den 26. august 2025 til:

planby@vordingborg.dk

eller

Vordingborg Kommune
Plan og By
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er det besluttet, at forslaget ikke skal miljøvurderes, da det ikke har væsentlig indvirkning på miljøet.

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 2025 kl. 23:59.

Politisk behandling

Klima- og Teknikudvalget (Forslag)	04.006.2025
Økonomiudvalget (Forslag)	19.06.2025
Kommunalbestyrelsen (Forslag)	25.06.2025
Offentlighedsperiode	01.07.2025 - 26.08.2025
Klima- og Teknikudvalget (Endelig vedtagelse)	xx. xxx. 20xx
Økonomiudvalget (Endelig vedtagelse)	xx. xxx. 20xx
Kommunalbestyrelsen (Endelig vedtagelse)	xx. xxx. 20xx
Offentlig bekendtgørelse	xx. xxx. 20xx

Om kommune- og lokalplaner

Kommuneplanen er den overordnede plan, som indeholder overordnede målsætninger for kommunens udvikling samt overordnede rammer for arealanvendelsen, dvs. hvor der kan være boliger, erhverv, butikker, skoler m.v.

En lokalplan indeholder mere detaljerede retningslinjer for anvendelsen af bebyggelse og af ubebyggede arealer, herunder bebyggelsesregulerende bestemmelser, for delområder af kommunen. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Et kommuneplantillæg består af to dele:

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

Redegørelse

Baggrund og formål

Nærværende tillæg 41 til Kommuneplan 2022-2024 skal udarbejdes i forbindelse med fornyet lokalplanlægning for Møllegården erhvervsområde ved Vordingborg. Lokalplanen skal bl.a. give mulighed for etablering af store udvalgswarebutikker samt mulighed for etablering af en skydebane til fritidsformål. Kommuneplanramme E 17.01 som gælder for en del af området udvides. Retningslinjer for detailhandel ændres for at give mulighed for store udvalgswarebutikker.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplan 2022—2034

Kommuneplanens ramme E 17.01 indeholder ikke bestemmelser om store udvalgswarebutikker. Muligheden indarbejdes i kommuneplanen med dette tillæg.

Kommuneplanens rammer

En del af lokalplanområdet er ifølge kommuneplan 2022-2034 beliggende i byzone som del af rammeområde E 17.01 Erhvervsområde Møllegården. Kommuneplanramme E 17.01 Erhvervsområde Møllegården udvides til at omfatte hele lokalplanområdet. Muligheden for etablering af store udvalgswarebutikker indarbejdes i rammens bestemmelser. Derudover ændres højde for byggeri i området fra 15 meter til 20 meter.

Redegørelse

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2022-2034

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

I kommuneplanens retningslinje 16.7 er der afsat 14.000 m² til pladskrævende varegruppe butikker og 7.500 m² til store udvalgswarebutikker inden for lokalplanens område. Dette er i overensstemmelse med mulighederne i lokalplan E 17.01.03.

Kundestrømmen til store udvalgswarebutikker med bestemte varegrupper er sammenfaldende med kundestrømmen til pladskrævende varegruppe butikker, og kundernes behov for afhentningsfaciliteter er ligeledes sammenfaldende med de pladskrævende varegruppe butikker. Derudover gør behovet for butiksareal og lagerplads til varesortimentet i store udvalgswarebutikker, at det ikke er muligt at placere disse i bymidten. I lokalplanområdet er veje og adgange forberedt til pladskrævende varegruppe butikker, og denne infrastruktur er derfor også velegnet til store udvalgswarebutikker.

Redegørelse

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

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 fundet springfrø, som er en Bilag IV art i to søer i lokalplanområdet. Begge disse to søer er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Springfrøer er en beskyttet bilag IV art. Den ene sø 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. Området skal beskyttes mod ændringer i forbindelse med lokalplanlægning.

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.

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 planforslagenes 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 resourceffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

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

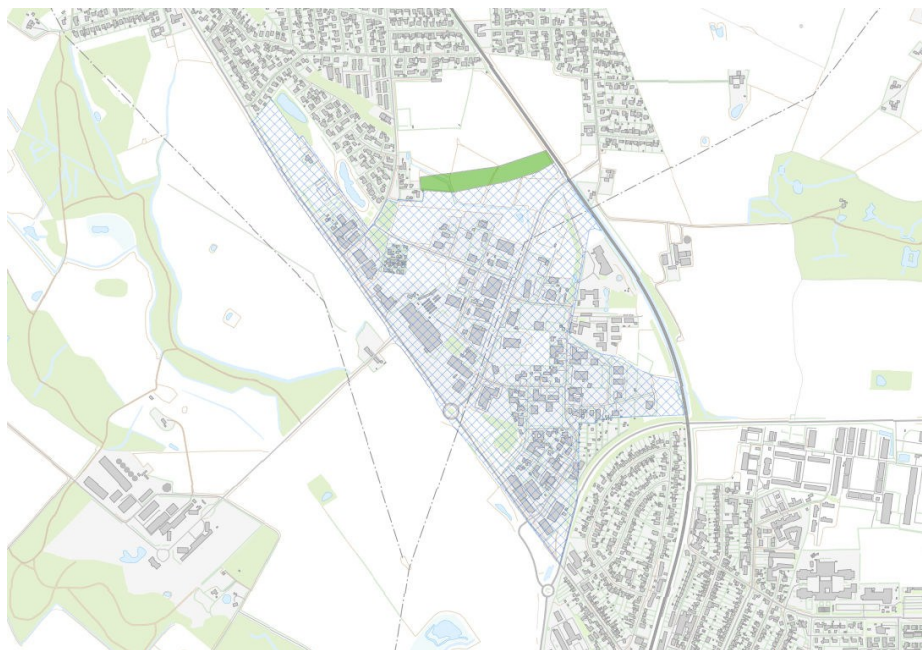


Placering af området

Kommuneplanrammer

KOMMUNEPLANRAMME - GÆLDENDE

E 17.01 Erhvervsområde Møllegården



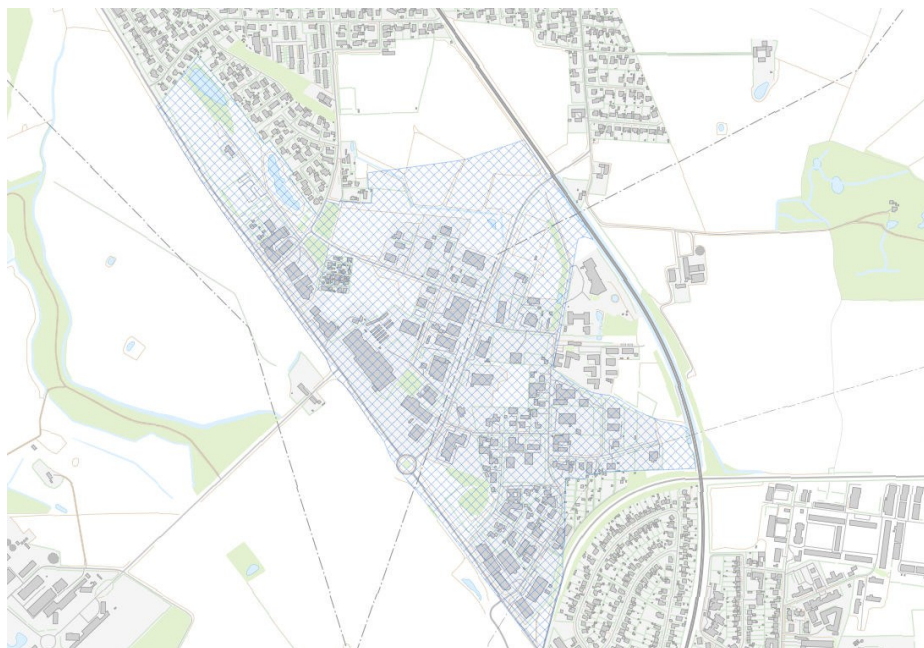
Kortet viser eksisterende ramme område E 17.01 med blå skravering og eksisterende rammeområde R 17.03 med grønt. Rammeområde R 17.03 nedlægges og indarbejdes med nærværende kommuneplantillæg i rammeområde E 17.01.

Plannummer	E 17.01
Plannavn	Erhvervsområde Møllegården
Plandistrikt	Vordingborg
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder Produktionsvirksomhed Butikker med særligt pladskrævende varer
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. højde (m)	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til pladskrævende udvalgsvarer, store udvalgswarebutikker som på grund af størrelse samt varesortiment ikke kan placeres i bymidten, lager-, værksteds-, service- og engrosvirksomhed, fremstillingserhverv, administration og støjende fritidsanlæg.
Bebyggelsens omfang og udformning	Maksimalt bruttoetageareal for hver enkelt butik er 10.000 m ² . Maksimalt samlet udvidelsesramme (bruttoetageareal) for butikker til særlig pladskrævende varegrupper er 14.000 m ² i Vordingborg, og for store udvalgswarebutikker er 7.500 m ² .
Bemærkning	Området ligger i eller delvis i OSD eller i indvindingsoplande. Dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruer ved skybrud. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved skybrud.

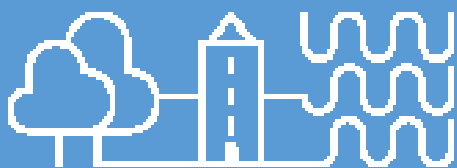
Kommuneplanrammer

KOMMUNEPLANRAMME - NY

E 17.01 Erhvervsområde Møllegården



Plannummer	E 17.01
Plannavn	Erhvervsområde Møllegården
Plandistrikt	Vordingborg
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder Produktionsvirksomhed Butikker med særligt pladskrævende varer Store udvalgswarebutikker Støjende fritidsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. højde (m)	20
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til pladskrævende udvalgsvarer, lager-, værksteds-, service- og engrosvirksomhed, fremstillingserhverv samt administration.
Bebyggelsens omfang og udformning	Maksimalt bruttoetageareal for hver enkelt butik er 10.000 m ² . Maksimalt samlet udvikelsesramme (bruttoetageareal) for butikker til særlig pladskrævende varegrupper er 14.000 m ² i Vordingborg.
Bemærkning	Området ligger i eller delvis i OSD eller i indvindingsoplande. Dele af rammeområdet er udpeget som oversvømmelsestruer ved skybrud. I detailplanlægning for området skal det sikres, at arealanvendelsen disponeres, så nybyggeri mv. ikke bliver truet ved skybrud.



Vordingborg Kommune

Postboks 200

Østergårdstræde 1A

4772 Langebæk

Tlf. 55 36 36 36