



LOKALPLAN nr. E09.04.02

Erhvervsområde ved afkørsel 41 i Stensved

DECEMBER 2017



Kommune- og lokalplaner

Kommunalbestyrelsen har den 21. december 2017 vedtaget Lokalplan E09.04.02. Vedtagelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.hoering.vordingborg.dk den 10. januar 2018.

Retsvirkning

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

Forhold der kan påklages

Vedtagelsen kan ifølge § 58 stk. 1, nr. 4 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 7. februar 2018 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

Behandling af sagen i Teknik- og Miljøudvalg	28.9.16, 6.09.17 og 4.10.17
Behandling af sagen i Udvalg for Økonomi, Planlægning og Udvikling	11.10.17
Behandling af sagen i Kommunalbestyrelsen	12.10.17
Offentlighedsperiode	25.10. - 22.11.17
Teknik- og Miljøudvalg (Endelig vedtagelse)	6.12.17
Udvalg for Økonomi, Planlægning og Udvikling (Endelig vedtagelse)	13.12.17
Kommunalbestyrelsen (Endelig vedtagelse)	21.12.17
Offentlig bekendtgørelse	10.01.18

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: Arealet øst for Kulsbjergvej

Afdeling for Plan og By
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg
www.vordingborg.dk
tekpost@vordingborg.dk
Tlf. 55 36 36 36



Redegørelse for lokalplanen

Lokalplanenes beliggenhed

Lokalplanens baggrund og formål

Beskrivelse af området

Lokalplanens indhold

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Lokalplanens virkning på miljøet

Lokalplanens bestemmelser

§1 Lokalplanens formål

§2 Område og zonestatus

§3 Områdets anvendelse

§4 Bebyggelsens beliggenhed

§5 Bebyggelsens omfang og udformning

§6 Vej- og stiforhold og andre forhold af færdselsmæssig betydning

§7 Ubebyggede arealer og beplantning

§8 Tekniske anlæg

§9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny nnnnnbebyggelse

§10 Myndighedsgodkendelser

§11 Ophævelse af lokalplaner

Kortbilag

Områdeafgrænsning og matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold og bindinger Bilag 2

Terræn og byggehøjder Bilag 3

Delområder jævnfør anvendelsesbestemmelser Bilag 4

Infrastruktur, grønne arealer og detailhandel Bilag 5

Støjberegning Bilag 6

Miljøvurdering Bilag 7

Redegørelse

Lokalplanens beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende vest for Stensved på den østlige side af motorvejsafkørsel nr. 41. Lokalplanområdet omfatter matrikler på syd og nordsiden af Mønsvej/Vordingborgvej, som det fremgår af lokalplanens § 2.1. Lokalplanområdet udgør et samlet areal på omkring 34 ha.

Lokalplanens baggrund og formål

Det er politisk besluttet at igangsætte ny planlægning for erhvervsområdet ved afkørsel 41, da der ønskes bredere muligheder end den nuværende lokalplan fra 2012 giver. Området mod vest, som i dag anvendes til Vordingborg Kommunes Trafik- og Parkadministration samt driftsfunktioner, indgår i lokalplanen, således at der laves en samlet plan for erhvervsområdet ved afkørsel 41. Ligeledes indgår ejendommen Højgårdsvej 16, som kommunen opkøbte i forbindelse med etableringen af erhvervsområdet.

Lokalplanen fra 2012 blev udarbejdet med baggrund i en helhedsplan, hvorfra den overordnede struktur i nærværende lokalplan stammer.

Det er formålet med lokalplanen at skabe et erhvervsområde der kan tiltrække de ønskede virksomheder. Udnyttelsen af området skal ske i respekt for andre interesser, der også knytter sig til området. Det være sig lokalbefolkningens rekreative muligheder, dyrelivets levevilkår og udpegning af særlige drikkevandsinteresser. Endelig at størrelse og placering af byggeri sker med omtanke for landskabet.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet har en beliggenhed umiddelbart tilknyttet den overordnede infrastruktur, motorvej E47. Erhvervsområdet består af et areal på henholdsvis nord- og sydsiden af den statslige vej Mønsvej/Vordingborgvej. I forbindelse med ibrugtagningen af arealet til erhvervsområde blev der etableret en rundkørsel på statsvejen. Rundkørslen er den langsigtede adgangsvej til erhvervsområderne.

Området kan ses fra motorvejen, når man kører i nordgående retning. Det er hovedsagelig den sydøstlige del af erhvervsområdet, der er synligt.

Lokalplanområdets terræn varierer i højder fra ca. 70 m.o.h. i den nordlige del af området mod Kulsbjerg og til ca. 60 m.o.h. i de lavestliggende arealer ved rundkørslen.

Umiddelbart udenfor lokalplanområdet langs indkørslen til Kølholm findes i dag en karaktergivende allé. Igennem lokalplanområdet løber desuden et, ikke intakt, levende hegn i nord-sydgående retning.

Lokalplanområdet anvendes i dag hovedsagelig til

landbrugsdrift, mens dele af arealet syd for Mønsvej er taget i brug til erhvervsområde og den vestligste del af lokalplanområdet anvendes til Vordingborg Kommunes Trafik- og Parkadministration.

Lokalplanområdet er dels privatejet, dels ejet af Vordingborg Kommune.

I lokalplanområdets sydlige del er der anlagt regnvandsbassin.

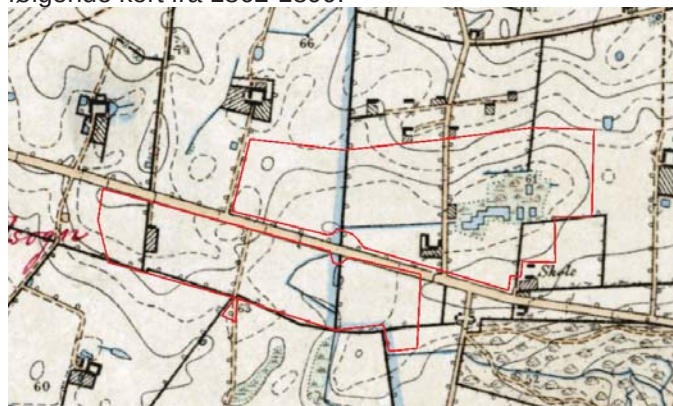
Nord for lokalplanområdet ligger det militære øvelsesteræn Kulsbjerg, hvortil der er offentlig adgang.

Umiddelbart vest for lokalplanområdet ligger landbrugsareal og motorvej. En del af landbrugsarealet er i Vordingborg Kommuneplan udlagt til perspektivareal, hvor der på sigt forventes planlagt for erhverv.

Syd for lokalplanområdet er der ligeledes landbrugsarealer hvor over der fra lokalplanområdet er udsigt til kysten.

Øst for lokalplanområdet ligger Stensved by i form af boligområde og kaserne.

Området har historisk set været anvendt til landbrug, se følgende kort fra 1862-1899.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der muliggør opførelse af erhvervsbyggeri dels til erhverv med et særligt transportbehov, det vil sige virksomheder, som har behov for nem adgang til det overordnede vejnet, som f.eks. transport- og logistik-, fremstillings-, lager-, service- og engrosvirksomheder, dels til erhverv som håndværks- og servicevirksomhed og administration. Endvidere muliggør lokalplanen opførelse af anlæg for servicering af biler på E47, eksempelvis gastankstation, ladestation og benzintank.

Lokalplanen fastsætter rammer for bebyggelsens beliggenhed, nærmere anvendelse og ydre fremtræden. Lokalplanen fastlægger endvidere rammer for anvendelsen af arealer til veje, stier og grønne arealer.

Redegørelse

Mønsvej/Vordingborgvej og Sydmotorvejen er begge statsveje, som Vejdirektoratet er vejmyndighed for. De tilstødende ejendomme langs Mønsvej/Vordingborgvej er pålagt en deklaration om adgangsbegrænsning. Vejadgangen sker fra statsvejen Mønsvej/Vordingborgvej. Vejdirektoratet har i forbindelse med lokalplanen fra 2012 fastlagt placeringen af vejadgang via den rundkørsel som er etableret. Nye adgange eller ændret anvendelse af eksisterende adgange forudsætter Vejdirektoratets tilladelse.

Der er en eksisterende vejadgang til den vestlige del af området, som anvendes til Vordingborg Kommunes Trafik- og Parkadministration herunder tilhørende driftsfaciliteter. Lokalplanen udlægger areal til en alternativ vejadgang til dette areal, såfremt det på sigt bliver nødvendigt at nedlægge den nuværende vejadgang. Det kan blive aktuelt hvis arealet på et tidspunkt skal anvendes til en anden slags erhvervsformål.

Det vil være Vejdirektoratets vurdering, om den nuværende vejadgang kan fastholdes, eller om der skal etableres en alternativ adgangsvej, hvor trafikken ledes via rundkørslen. Se kortbilag 5.

Af bilag 5 samt bestemmelserne fremgår det, hvordan områdets grønne arealer skal placeres. Lokalplanen sætter krav om grøn bræmme i nord-syd-gående retning til sikring af løvfrøens spredning.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsens omfang og placering. Bebyggelsens placering er reguleret via byggelinje langs Mønsvej/Vordingborgvej samt motorvejsafkørselsrampe. Herudover gælder mindsteafstande til skel.

Over hele lokalplanområdet gælder en maksimal bebyggelseprocent på 40, og de maksimale byggehøjder varierer jævnt mellem 8,5 meter, 12 meter og 18 meter. Byggehøjderne er øget i forhold til lokalplanen fra 2012 og vurderes at medvirke til at tiltrække virksomheder, der har brug for store bygningsvolumener.

Med byggehøjder på op til 18 meter, er det væsentligt at sikre en tilfredsstillende visuel oplevelse langs den primære færdselsåre gennem området, som også er en af lokalplanens primære færdselsåre (forbinder Vordingborg med Kalvehave).

For at området skal fremstå åbent og imødekomende, og byggeriet ikke skal opleves som anmasende, skal byggeriet holdes i en vis afstand fra vejen, så der kommer en frilagt zone mellem vejen og bebyggelsens facader. Den frilagte zone skal have en grøn karakter. Dette areal skal sikre et imødekomende udtryk langs vejen. Vejdirektoratet er myndighed for statens byggelinje langs vejen, den ligger 25 meter fra vejmidte og cirka 12-15 meter fra vejskel. Denne afstand vurderes ikke i tilstrækkelig grad at sikre en passende afstand mellem vej og bygningsfacade. Derfor fastlægger lokalplanen en

yderligere afstand til vejmidten, for byggeri der opføres højere end 8,5 meter, da det vurderes at give en passende åbenhed langs denne vej. Vejdirektoratets byggelinjer fremgår af kortbilag 2. Lokalplanens udvidede bestemmelser om afstand til vejmidte fremgår af lokalplanens § 4.

Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i 4 delområder som det fremgår af kortbilag 4. Den konkrete type af virksomheder der tillades i delområderne fremgår af lokalplanens § 3.

Opdelingen i delområder gør det muligt at øremærke de arealer, der ligger tættest på motorvejen til især større virksomheder, som har gavn af den nemme adgang til motorvejen, og som på grund af meget transport til og fra genererer en del støj. Delområdet tættest på Stensved derimod er øremærket til virksomheder, som ikke forventes at skabe så meget støj, og derfor er lettere at indpasse tæt på boliger. I delområdet gives dog også mulighed for handel med større pladskrævende varegrupper, som kan give støj, derfor sætter lokalplanen krav om etablering af støjafskærmning mod boligområdet.

Det konkrete arealudlæg til detailhandel med større pladskrævende varegrupper ligger på nordsiden af Vor-



dingborgvej og har således en synlig placering af hensyn til virksomhedernes behov for at tiltrække kunder. Som defineret nærmere i lokalplanens bestemmelser er der mulighed for at etablere tømmerhandel og bygge-marked, da det vurderes, at de håndværksdrivende i delområde 4 vil have gavn af nem adgang til den type varer. Der gives endvidere mulighed for bilsalg og andet motoriseret maskinsalg. Der er tale om et begrænset arealudlæg, da det fortsat er i Møllegården ved Vordingborg, at den primære handel med større pladskrævende varegrupper bør foregå.

I delområde 4, hvor der bl.a. kan etableres håndværksvirksomheder, skråner grundene ned mod en idag skovklædt lavning. En del af denne skov er fredskov. Lokalplanen åbner mulighed for at etablere en sø i denne lavning såfremt der kan opnås tilladelse fra Miljø-

Redegørelse

styrelsen vedrørende fredskovsarealet. Det vurderes, at der kan skabes attraktive byggegrunde, der samler sig om en fremtidig sø. Dele af beplantningen kan bestå eller erstattes af ny beplantning, men der skal være udsyn til søen fra hovedparten af de omliggende grunde.

Lavningen vil kunne udnyttes som forsinkelsesbassin for regnvandshåndtering for arealerne øst for Kulsbjergvej. Der sker afløb fra lavningen via dræn i lavningen, der går mod vest. Eksisterende dræn skal respekteres og reetableres, hvis de beskadiges. De kan evt. omlægges. Modtager drænen vand fra opstrøms beliggende matrikler kræver det en regulering efter vandløbsloven.

Nærværende lokalplan giver andre nye muligheder i forhold til tidligere lokalplan, nemlig restauranter og begrænset detailhandel i tilknytning til en virksomhedsproduktion eller i tilknytning til en tank. Funktioner, der vurderes at kunne understøtte trafikanternes besøg i området og kan være en facilitet for dem der har sin daglige gang i erhvervsområdet.

Endelig regulerer lokalplanen fritstående skiltning i området. Indtil området er udbygget og opnår en bymæssig karakter skal fritstående skiltning også myndighedsgodkendes i forhold til Naturbeskyttelseslovens bestemmelser (se § 10).

Ifølge Vejdirektoratets vurdering kan lokalplanområdet karakteriseres som åbent land, og som følge heraf er området underlagt naturbeskyttelseslovens absolutte forbud mod opstilling af reklamer eller andre indretninger i reklame- eller propagandaøjemed, jf. naturbeskyttelseslovens § 21. Vejdirektoratet fører i henhold til § 9, stk. 2 i "Bekendtgørelse om opsætning af mindre oplysningsskilte, skilte i erhvervsområder og reklamer på idrætsanlæg m.v. i det åbne land" (BEK nr. 1328 af 11. december 2006) tilsyn med overholdelsen af bekendtgørelsen og af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 langs statsvejene (herunder også Helsingørsmotorvejen).

Vejdirektoratet vurderer ikke umiddelbart, at planens bestemmelser vedr. skiltning vil kunne give anledning til konflikt med naturbeskyttelseslovens § 21, når området er bebygget og ikke længere har karakter af åbent land.

Lokalplanen viderefører den tidligere lokalplans regulering af antal og størrelse på flagstænger og pyloner, da det er væsentligt for områdets udtryk at skiltningen ikke tager overhånd. Som en ny mulighed i forhold til tidligere lokalplan kan der i lokalplanområdet opsættes én større pylon, som kan ses fra motorvejen. Ud fra synlighedsanalyser er den maksimale højde på denne fritstående pylon fastsat til 25 meter.

Lokalplanområdet er inddelt i 4 delområder jævnfør kortbilag 4. Via delområderne inddeles erhvervs-typerne i to støjklasser, én gruppe som kan forventes at generere støj op til 60 dB døgnet rundt (delområde 1, 2 og 3), og

én gruppe hvor den forventede støj ligger noget lavere (delområde 4, nærmest Stensved). I området nærmest Stensved, delområde 4, forventes virksomhedsstøjen at kunne holdes under 55 dB i hverdagens dagtimer (og lørdag kl. 7-14), under 45 dB i aften timer, helligdage (og lørdag kl. 14-22), og under 40 dB i nattetimer.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Langt hovedparten af lokalplanområdet er i følge kommuneplan 2013 udlagt til erhvervsformål og beliggende i byzone. En mindre del af lokalplanområdet ligger i landzone og er ikke udlagt til erhvervsformål. Endvidere er kommuneplanens gældende rammebestemmelser ikke dækkende for de tiltag lokalplanen åbner mulighed for.

Lokalplanområdet omfatter kommuneplanramme E08.01, E09.04 og E09.05 samt en lille del af Å00 (åbent-land-rammen).

Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, udarbejdes der sideløbende med lokalplanen et kommuneplantillæg nr. 35.

Drikkevandsinteresser

Hele lokalplanområdet er vandindvindingsopland med drikkevandsinteresser. Med nærværende lokalplan gives ikke nye muligheder, som belaster grundvandsinteresserne mere end de muligheder der var i den hidtidige lokalplan.

Lokalplanen beskriver i § 7.12 tekniske vilkår, som har til hensigt at medvirke til beskyttelse af grundvandet.

Trafik

Årsdøgntrafikken på Mønsvej/Vordingborgvej var i 2014 ca. 8000 biler.

Vejen er en statsvej, hvortil vejadgangene af hensyn til trafikken ønskes begrænset. I forbindelse med lokalplanen fra 2012 blev det besluttet at etablere rundkørslen og lede Højgårdsvej til rundkørslen. Det er ligeledes planen at lukke den direkte adgang Kulsbjergvej, når området nord for statsvejen byggemodnes, sådan, at hele det nordlige område vejforsynes via rundkørslen. Den fremtidige vejstruktur er vist på kortbilag 5.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen fra 2012 blev det anslået at det nye erhvervsområde ville generere en stigning i årsdøgntrafikken på 275 biler heraf 185 i dagtimerne, 55 i aften timerne om 35 om natten. De 150 vurderes at være personbiler, de 40 varebiler og de resterende 95 lastbiler.

Nærværende lokalplans nye mulighed for detailhandel med større pladskrævende varegrupper vurderes at medvirke til en forøgelse af de anslåede tal.

Landbrugsloven

Dele af lokalplanområdet drives ved lokalplanens

Redegørelse

udarbejdelse landbrugsmæssigt og er omfattet af landbrugspligt. Det er en forudsætning for lokalplanens virkeliggørelse, at landbrugspligten ophæves efter § 6, stk. 1 i landbrugsloven. Det vil sige, at landbrugspligten bortfalder ved udstykning mv. uden tilladelse efter landbrugslovens § 6.

Varmeplan

Der er individuel varmforsyning.

Spildevand

Lokalplanområdet er spildevandskloakeret eller planlagt spildevandskloakeret. Regnvand ledes til regnvandsbassin etableret i den sydlige del af lokalplanområdet. Dette bassin har også kapacitet til i hvert fald dele af det nordlige område (nord for Mønsvej/Vordingborgvej). Der kan i det nordlige område etableres et yderligere regnvandsbassin, som af hensyn til områdets grundvandsinteresser skal etableres med tæt bund/membran. Der skal tages stilling til om ejendommen Højgårdsvej 16 skal indgå som en del af det planlagte kloakopland via et tillæg til spildevandsplanen.

Museumsloven

Museerne Vordingborg har kendskab til adskillige fortidsminder indenfor lokalplanområdet, og forventer at der kan være endnu ukendte fortidsminder. På selve arealet er der flere steder opsamlet oldsager fra bronzealderen, ligesom der i 1800-tallet blev fundet en grube med oldsager fra jernalderen. Fra undersøgelser på omkringliggende arealer vides det, at der er gode muligheder for at finde velbevarede fortidsminder under mulden.

Støj

I forbindelse med lokalplanlægningen i 2012 blev der udfærdiget en støjberegning, som stadig vurderes at give et retvisende billede af støjuddannelsen fra virksomheder i lokalplanområdet og fra statsvejen.

Støjberegningen findes som lokalplanens bilag 6.

Som tidligere nævnt, er erhvervstyperne differentieret, således at der i delområde 4 (nærmest boligerne i Stensved), ikke tillades ligeså støjskabende virksomheder som i den øvrige del af området. Dette er dels reguleret via de navngivne typer af erhverv, som fremgår af anvendelsesbestemmelserne, dels er det suppleret op af en henvisning til afstandsklasser, som fremgår af "Håndbog om Miljø og Planlægning". Se lokalplanens § 3.

Da der er behov for at sikre boligerne yderligere mod støj end hvad zoneringsplan kan bidrage med, viderefører lokalplanen desuden tidligere lokalplans bestemmelser til sikring af at støjgivende installationer samt vareindlevering sker på bygningssider, der vender væk fra beboelser. Nærværende lokalplan sætter desuden krav om støjværn mellem boligerne og det areal, som med

nærværende lokalplan er udlagt til detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper. Se § 7 og kortbilag 5.

Endelig er der i bestemmelserne (§3) indarbejdet en sikring om, at kontorerhverv skal placeres i en afstand af mindst 80 meter fra vejen, da vejstøjen overskrider den grænse på 63dB som jævnfør støjvejledningen gælder for den type erhverv.

Det vil være Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, der ligger til grund for den sagsbehandling, der vil ske mht. støj.

Kystnærhedszonen

I rammeområderne E09.04 og E09.05 øges de maksimale byggehøjder til 18 meter. I østlig del af område E09.05 dog stadig max. 8,5 meter.

Hovedparten af erhvervsområdet ved afkørsel 41 er omfattet af kystnærhedszonen, som er en særlig planlægningszone, der ligger i de arealer som ligger op til 3 km fra kysten. I denne zone skal der jævnfør planloven redegøres for begrundelsen for byggehøjder på over 8,5 meter.

Vordingborg Kommune har via samarbejdet med Vordingborg Erhverv erfaret, at den højdebegrænsning på 8,5 meter, der hidtil har været gældende, vurderes at være en forhindring for mange af de virksomheder, området er tiltænkt, og som kommunen gerne vil tiltrække.

Hele rammeområde E09.04 er udlagt til virksomheder med et særligt transportbehov hvilket bl.a. kan være lager-, logistik- og transportvirksomheder. Disse virksomheder efterspørger mulighed for at bygge højere. En højere byggehøjde end 8,5 meter vurderes også at være attraktivt for andre typer erhvervsvirksomheder, som dem der planlægges for i rammeområde E09.05.

Den tilhørende lokalplan graderer byggehøjderne i det samlede planlægningsområde, således at der opereres med 3 forskellige maksimale højder: 8,5 m, 12 m og 18 m. Disse højder er fastlagt efter henholdsvis terrænet og afstanden til eksisterende bebyggelse i Stensved.

På de arealer der støder op til Stensveds eksisterende bebyggelse, vil den nuværende maksimale højde på 8,5 meter blive fastholdt.

På de lavestliggende arealer i koter fra ca. 60 til ca. 63 m.o.h. vil der være mulighed for at bygge i op til 18 meter, mens der på højereliggende arealer (op til ca. 71 m.o.h.) vil være mulighed for at bygge i op til 12 meters højde.

Dette sikrer, at byggeriernes øverste dele højst når op på en højde på ca. 82 m.o.h. for hele området. Herved

Redegørelse

vil den synlige påvirkning over større afstande, som for eksempel fra kysten, være begrænset i forhold til hvis der kunne bygges 18 meters bygninger på hele arealet.

Visualiseringer af de mulige byggehøjder - set fra kysten - ses i miljøvurderingen/miljørapporten.

Kommuneplantillægget udlægger desuden et nyt erhvervsområde i kystnærhedszonen. Arealet er 1050 m² og ligger i umiddelbar tilknytning til E09.04.

Arealet består af en bolig, som kommunen opkøbte i forbindelse med den tidligere lokalplanlægning for erhvervsområdet. Ejendommen blev opkøbt, da den pga. kommende støj fra erhvervsområdet ikke længere var egnet til bolig. Det er vurderet at det er hensigtsmæssigt at ejendommen med eksisterende bygningsmasse fremadrettet kan anvendes til erhvervsformål.

Naturbeskyttelse

Der er i lokalplanen taget højde for spredningsmulighederne for løvfrø, som er en dyreart, der skal tages særligt hensyn til. For at sikre spredning mellem bestanden på Kulsbjerg og i Stensby Mark, er der gennem lokalplanområdet krav om en grøn bræmme.

I lokalplanområdet findes beskyttede diger som det fremgår af kortbilag 2. Eventuel sløjfning af diger kan kun ske med dispensation fra Vordingborg Kommune. De aktiviteter lokalplanen muliggør er ikke til hinder for en bevaring af digerne.

Som det fremgår af kortbilag 2 er der udpeget lavbundsareal i den nordøstlige del af lokalplanområdet. Det vurderes som urealistisk at undgå bebyggelse i hele lavbundsarealet, men en væsentlig del af arealet indgår i den sø, der tænkes etableret i det grønne område.

Fredskov

En del af arealet, hvor der påtænkes etableret sø, er omfattet af fredskov. Ændringer på dette areal kræver således ophævelse af fredskovsstatus eller dispensation. Miljøstyrelsen er myndighed.

Kulturmiljø

En del af lavningen er udpeget som en del af kulturmiljøet Stensbygård. Dette skyldes alene ejerforholdet. Arealet har ingen fysisk sammenhæng med det øvrige kulturmiljø.

Jordforurening

Kommunen har ikke kendskab til forurening indenfor lokalplanområdet.

Ifølge jordforureningslovens § 50a betragtes et område, som får status af byzone automatisk som områdeklassificeret, idet det formodes at jorden i den nye byzone er lettere forurennet. Dette gælder Mønsvej 130, som med

lokalplanen overføres til byzone. Vordingborg Kommune har ingen oplysninger om forureningsgraden, som kan begrunde at lokalplanområdet undtages fra områdeklassificeringen. Mønsvej 30 skal derfor betragtes som potentiel lettere forurennet.

Hovedparten af lokalplanområdet ændrede status til byzone i forbindelse med lokalplanlægningen i 2012. Vordingborg Kommune vurderede, at der er høj grad af sikkerhed for, at området ikke generelt er lettere forurennet. Derfor blev arealerne undtaget fra områdeklassificeringen. Det samme gælder Højgårdsvvej 16 som med nærværende lokalplan overføres til byzone, men undtages fra områdeklassificeringen.

Jordarbejder

Al flytning af jord skal i henhold til reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen anmeldes til kommunen.

Detailhandel

Lokalplanen udnytter planlovens mulighed for at etablere butik i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler eller i tilknytning til en tankstation eller lignende.

Der er fastsat en maksimal butiksstørrelse på 200 m² for butikker i tilknytning til en virksomheds produktion. Den maksimale butiksstørrelse for butik i tilknytning til tankstation eller lignende er 500m².

Lokalplanen udlægger desuden areal til handel med større pladskrævende varegrupper (se kortbilag 5) i form af tømmerhandel, byggemarked, bilsag og anden motoriseret maskinsalg.

Samlet set kan der på arealet etableres op til 10.000m² bebyggelse til detailhandel med større pladskrævende varegrupper. Den maksimale butiksstørrelse er 5.000m². se § 5.2.

Der er tale om et begrænset arealudlæg, da det stadig er i Møllegårdens Erhvervsområde beliggende ved Vordingborg, at den primære handel med større pladskrævende varegrupper skal foregå. Det mindre arealudlæg i nærværende lokalplan vurderes dog at understøtte områdets øvrige virksomheder, og der er en udmærket trafikal tilgængelighed.

Servitutter

Servitutter er bestemmelser, der er tinglyst på ejendommen. Såfremt en deklaration er uforenelig med lokalplanens bestemmelser, bortfalder den efter planlovens § 18.

For lokalplanområdets matrikler gælder som minimum nedenstående servitutter, som der skal tages højde for ved udnyttelsen af lokalplanen.

Såfremt servitutterne er uforenelige med et konkret byggeprojekt, er det op til ejeren at få servitutterne afløst.

Redegørelse

Dokument tinglyst 09.01.1900 om ret til adgang vedr. Kulsbjergvej 1A.

Dokument tinglyst 02.03.1932 om færdselsret vedr. Kulsbjergvej 1A.

Dokument tinglyst den 23.05.1939 om forsynings/afløbsledninger vedr. matr. nr. 15x Stensby By, Kalvehave.

Dokument tinglyst den 03.10.1950 om forsynings/afløbsledninger m.v. vedr. matr. nr. 15x Stensby By, Kalvehave.

Dokument tinglyst den 17.07.1952 om byggelinier vedr. matr. nr. 10a, 1a, 1n og 1o Vestenbæk By, Kalvehave og Kulsbjergvej 1A.

Dokument tinglyst 29.10.1955 om byggelinier m.v. vedr. matr. nr. 1a, 1n og 1o Vestenbæk By, Kalvehave og Mønsvej 135.

Dokument tinglyst den 13.05.1964 om regulerende foranstaltninger om adgangsbestemmelse vedr. matr. nr. 1a, 1n og 1o Vestenbæk By, Kalvehave og Mønsvej 135.

Dokument tinglyst 07.08.1968 om oversigt m.v. vedr. Kulsbjergvej 1A.

Dokument tinglyst 11.04.1970 om naturgas/anlæg vedr. Kulsbjergvej 1A.

Dokument tinglyst den 30.03.1971 om forsynings/afløbsledning m.v. vedr. matr. nr. 15x Stensby By, Kalvehave og matr. nr. 1a, 1n og 1o Vestenbæk By, Kalvehave og 17a, 17c og 17d Bakkebølle, Vordingborg Jorder.

Dokument tinglyst den 12.05.1977 om hegn, hegnsmur vedr. matr. nr. 15x Stensby By, Kalvehave.

Dokument tinglyst den 06.09.1977 om forsynings/afløbsledninger matr. nr. 1a, 1n og 1o Vestenbæk By, Kalvehave.

Dokument tinglyst den 06.12.1978 om forsynings/afløbsledninger vedr. matr. nr. 17a, 17c og 17d Bakkebølle, Vordingborg Jorder.

Dokument tinglyst den 02.06.1980 om vandforsyning vedr. matr. nr. 15x Stensby By, Kalvehave og matr. nr. 1a, 1n og 1o Vestenbæk By, Kalvehave og Kulsbjergvej 1.

Dokument tinglyst 23.02.1981 om forsynings/afløbsledninger vedr. Mønsvej 135.

Dokument tinglyst den 11.02.1983 om forsynings/afløbsledninger m.v. vedr. matr. nr. 15x Stensby By, Kalvehave.

Dokument tinglyst den 08.03.1984 om ekspropriation vedr. Mønsvej 135.

Dokument tinglyst 10.06.1987 om ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas vedr. matr. nr. 1a, 1n og 1o Vestenbæk By, Kalvehave.

Dokument tinglyst den 04.11.1994 om forsynings/afløbsledninger m.v. vedr. Mønsvej 135.

Dokument tinglyst den 18.01.1996 om om forsynings/afløbsledninger m.v. vedr. matr. nr. 1a, 1n og 1o Vestenbæk By, Kalvehave.

Dokument tinglyst den 09.12.1997 om landbrug vedr. matr. nr. 15x Stensby By, Kalvehave.

Dokument tinglyst den 09.01.1998 om forkøbsret vedr. matr. nr. 15x Stensby By, Kalvehave.

Dokument tinglyst den 09.01.1998 om færdselsret vedr. matr. nr. 15x Stensby By, Kalvehave.

Dokument tinglyst den 22.03.2001 om forsynings/afløbsledninger m.v. vedr. matr. nr. 1a, 1n og 1o Vestenbæk By, Kalvehave.

Dokument tinglyst den 11.04.2001 om naturgas vedr. matr. nr. 17a, 17c, 17d, 43a og 43c Bakkebølle, Vordingborg Jorder.

Dokument tinglyst den 06.01.2004 om forsynings/afløbsledninger vedr. Kulsbjergvej 1 og 1A.

Dokument tinglyst den 19.04.2011 om el-anlæg vedr. matr. nr. 15x Stensby By, Kalvehave, Mønsvej 135 og Kulsbjergvej 1A.

Dokument tinglyst 06.05.2011 om el-anlæg vedr. Kulsbjergvej 1.

Dokument tinglyst den 22.06.2011 vedr. vejdirektoratet vedr. Kulsbjergvej 1 og 1A og Mønsvej 135.

Miljøvurdering

Planen har gennemgået screening ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer. Screeningen har gennemgået om planen har væsentlig virkning på miljøet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv og de indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Screeningen har vist, at der er væsentlig virkning på miljøet af lokalplanen særligt i forhold til de øgede byggehøjder. Der er derfor udarbejdet en miljøvurdering (miljørapport), som findes som lokalplanens bilag 7.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1

Det er lokalplanens formål

- at skabe et erhvervsområde der kan tiltrække de ønskede virksomheder,
- at graduere bygge- og skiltningshøjder så synligheden over store afstande tages i betragtning,
- at sikre et visuelt imødekomende og grønt udtryk langs Mønsvej/Vordingborgvej ved at have afstand mellem vej og bygningsfacader,
- at udlægge grønne arealer, der skaber spredningsmulighed for dyreliv og sikrer grønne elementer i erhvervsområdet,
- at udlægge stier for såvel områdets brugere som for lokalbefolkningen,
- at forebygge at nedsivning fra erhvervsområdet medfører forurening af jord eller grundvand.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

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

7000m, 68, 4e, 17c, 17f, 7000a og 17e alle Bakkebølle, Vordingborg Jorder,

1q, 1o, 1p, 1a, 7000d, 1g, 10a, 1n alle Vestenbæk By, Kalvehave,

15ai Stensby By, Kalvehave

samt alle matrikler, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i såvel by-zone som landzone. Ved lokalplanens vedtagelse overføres landzoneareal til byzone.

2.3

Området er inddelt i 4 delområder som vist på kortbilag 4.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Anvendelsen af området fastlægges til erhvervsformål.

3.2

Delområde 1:

Anvendelsen fastlægges til transport-, logistik-, lager-, engros- og servicevirksomhed dog ikke tankstation. Den eksisterende lovlige anvendelse til kom-

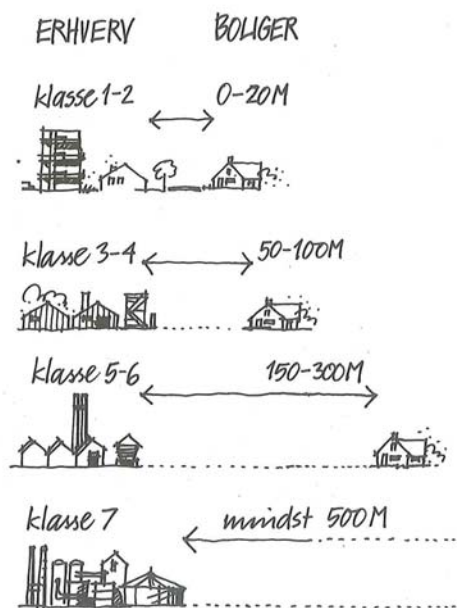
Bestemmelser

Afstandsklasser

Der opereres med 7 klasser og disse klassers anbefalede afstand til boligområder:

Klasse 1	0 meter	forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 meter	bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.
Klasse 3	50 meter	håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 meter	levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.
Klasse 5	150 meter	maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.
Klasse 6	300 meter	asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
Klasse 7	500 meter	medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stål-valseværker.

Klassificeringen og de respektive afstande til bolig-anvendelse.



Afstandsklasser jævnfør "Håndbog om Miljø og Planlægning".

munal drift og administration indenfor vej-, park- og havneområdet kan fortsætte.

Delområde 2:

Anvendelsen fastlægges til virksomheder med et særligt transportbehov: transport-, lager-, logistik-, fremstillings-, engros- og servicevirksomheder herunder også el- og gasladestationer samt benzinstationer (tanke), restaurant i tilknytning til tankstation eller transportcenter. Dette kan være på samme matrikel eller på nabomatrikel. Der må etableres mindre butikker i tilknytning til en virksomheds produktion eller til en tankstation. Området må desuden anvendes til regnvandsbassin og grønne områder.

Delområde 3:

Anvendelsen fastlægges til lager- og servicevirksomhed. Servicevirksomhed dog ikke i form af tankstation og lignende.

Delområde 4:

Anvendelsen fastlægges til håndværks-, engros- og servicevirksomhed, herunder også el- og gasladestationer samt benzinstationer (tanke). Delområdet må desuden anvendes til restaurant, administration, kontorer og til detailhandel med større pladskrævende varegrupper i form af tømmerhandel, bygge-marked, bilsalg og andet motoriseret maskinsalg. Der kan også etableres detailhandel i tilknytning til en tankstation.

Der kan dog kun etableres virksomheder, som er omfattet af afstandsklasse 1-3 jævnfør "Håndbog om Miljø og Planlægning" (se i forklaringspalten t.v.)

Detailhandel med større pladskrævende varegrupper må kun ske indenfor det udlagte areal jævnfør kortbilag 5. Se også § 5.2.

Uanset foranstående bestemmelser må kontorerhverv i delområde 4 ikke placeres tættere på Mønsvej/Vordingborgvej end 80 meter, pga. vejstøj. På grund af risiko for miljøkonflikter, må kontor- og administrationserhverv ikke placeres i det udlagte areal til handel med større pladskrævende varegrupper.

§ 4 Bebyggelsens beliggenhed

4.1

Al bebyggelse skal respektere den udlagte byggelinje som fremgår af kortbilag 2 (25 meter til vejmidte).

Derudover skal bebyggelse over 8,5 meter overholde

følgende afstand til vejmidte (Mønsvej/Vordingborgvej):

- Byggeri i højder på mellem 8,5 og til og med 12 meter skal opføres med en mindsteafstand på 30 m fra vejmidte
- Byggeri i højder på mellem 12 og 18 meter skal opføres med en mindsteafstand på 35 meter til vejmidte.

Hvor der ikke er fastlagt byggelinjer eller afstande til vejmidte må ingen bygning placeres nærmere skel eller vejudlæg end 5 meter, og skal mod nabogrunde overholde en afstand svarende til 2:1 i forhold til byggehøjden (således skal 18 meter høj bebyggelse placeres med minimum 9 meter til skel mod nabogrunde).

Kontorerhverv må kun etableres mindst 80 meter fra Mønsvej/Vordingborgvej pga. vejstøj.

4.2

Grunde skal udstykkes med en minimumgrundstørrelse på 1.000 m².

4.3

Handel med større pladskrævende varegrupper må kun placeres indenfor det udlagte areal som fremgår af bilag 5. Byggelinjer jf. § 4.1 skal også respekteres.

§ 5 Bebyggelsens omfang og udformning

5.1

Bebyggelsesprocenten for området er maksimalt 40.

5.2

Mindre butikker i tilknytning til en virksomheds produktion må maksimalt være 200 m².

Butikker i tilknytning til tankstation eller lignende må maksimalt være 500 m².

Butikker til handel med større pladskrævende varegrupper må maksimalt være 5.000m² store (pr. butik). Denne type butikker må kun placeres indenfor det udlagte areal jævnfør kortbilag 5. På det udlagte areal må der samlet set maksimalt opføres 10.000m² bebyggelse til handel med større pladskrævende varegrupper.

5.3

De maksimale bygningshøjder er henholdsvis 8,5 meter, 12 meter og 18 meter, som det fremgår af kortbilag 3.

5.4

Vareindlevering skal etableres på bygningssider, der vender væk fra beboelse.

Støjende installationer som kompressorer, aftræk, ventilation og lignende skal placeres på bygningsider, der vender væk fra beboelse.

5.5

Bygningers farver skal holdes i sort, hvid, jordfarver eller blandinger herimellem. Farverne skal være afdæmpede.

5.6

Solfangere og solceller kan opsættes på taget parallelt med eller integreret i tagfladen.

§ 6 Veje, stier og andre forhold af færdselsmæssig betydning

6.1

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra rundkørslen på Mønsvej/Vordingborg.

Den eksisterende vejadgang fra delområde 1 til Mønsvej kan videreføres indtil ny anvendelse forudsætter en vurdering fra Vejdirektoratet om den fortsatte adgang til statsvejen. For at imødekrav et eventuelt fremtidigt krav om adgang til delområdet via rundkørslen, er der jævnfør kortbilag 5 udlagt en alternativ vejadgang.

6.2

Veje er offentlige og udlægges i princippet som vist på kortbilag 5 i en bredde af minimum 10 meter, heraf skal mindst 7,5 meter udgøre kørebane.

Stier udlægges i princippet som det fremgår af kortbilag 5 i en bredde af minimum 1,3 meter. Stierne er åbne for offentlig færdsel.

Stien parallelt med allén til Kølholm skal etableres med en beplantning af fjeldribs på vestsiden af stien.

6.3

Der skal etableres parkeringsmuligheder (incl erhvervskøretøjer) på egen grund i henhold til bygningsreglementets krav.

Offentligt tilgængelige parkeringspladser skal indrettes og udføres således, at tilgængeligheden for mennesker med funktionsnedsættelse sikres - for eksempel via gangbaner.

§7 Ubebyggede arealer og beplantning

7.1

Der udlægges grønne arealer som det fremgår af kortbilag 5. På arealerne er der som det også fremgår af kortbilag 5 udlagt stiforbindelser.

Stiforbindelsen øst for allén til Kølholm skal etableres med en uklippet hæk umiddelbart vest for stien.

Stiforbindelsen vest for boligerne på Vordingborgvej og Åløkkevej skal etableres med en uklippet hæk mellem stien og boligerne.

7.2

I de udlagte grønne arealer kan der etableres regnvands-/forsinkelsesbassiner.

7.3

I det udlagte grønne areal i delområde 4 kan der i lavningen etableres en sø. Søen kan have den udstrækning, der fremgår af kortbilag 5 eller mindre. Der kan være bevoksning om dele af søen, men hovedparten af søen skal fremstå synlig fra de omkringliggende grunde. Der kan dog opsættes støjværn jævnfør §7.11 og kortbilag 5. Se også §10 vedr. nødvendig myndighedstilladelse i forhold til fredsskov på dele af arealet.

7.4

På det nordsydgående grønne areal henholdsvis nord og syd for rundkørslen, skal der være bevoksning, som udgør en spredningskorridor for dyrelivet.

7.5

De udlagte grønne arealer anlægges efter Vordingborg Kommunes drifts- og parkafdelings beslutning som grundejer.

7.6

På de grunde som støder direkte op til Mønsvej/Vordingborgvej, skal arealerne langs vejen gives et grønt præg på den del af grundene, som er omfattet af vejbyggelinjen på 35 meter fra vejmidte (friholdelseszonen). Det kan være ved græs, græsarmering og træer. Som minimum skal 50 procent af dette areal fremstå med grøn flade og der skal på arealet etableres mindst 1 træ pr. 5 meter skel mod denne vej.

Bestemmelser

Behovet for terrænregulering over 0,5 meter kan blive aktuelt, da flere af områdets grunde skråner. I disse tilfælde søges en dispensation fra lokalplanens § 7.8.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for boligområder er 45/40/35 d(B)

7.7

Der må ikke opsættes mur eller andet fast hegn på det af vejbyggelinjen omfattede areal (friholdelseszonen) langs med Mønsvej/Vor-dingborgvej. Trådhegn kan dog opsættes.

7.8

Terrænregulering over +/- 0,5 meter må ikke foretages.

7.9

Ubebyggede arealer, herunder også parkeringsarealer, skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

7.10

Der må maksimalt opsættes 3 flagstænger pr. virksomhed med en højde på maksimalt 12 meter fra terræn, i delområde 4 må flagstænger dog maksimalt være 8,5 meter høje.

Skiltepyloner må maksimalt være 5 meter høje fra terræn og 1,5 meter brede. Der må maksimalt opsættes én pylon pr. virksomhed.

Skiltning må kun vedrøre virksomheden selv.

Der må indenfor lokalplanområdet opsættes én skiltepylon med en højde på maksimalt 25 meter med henblik på synlighed fra motorvejen. Denne ene høje pylon må kun opsættes i delområde 1, 2 eller 3. Bredde og dybde må ikke overstige 4 x 1 m. Skiltepylonen skal så vidt muligt udformes, så belysningen ikke generer nærliggende boligområder såvel på østsiden som på vestsiden af motorvejen.

7.11

Ved områdets ibrugtagning, skal der i skel til grønt område mod boligområdet i Stensved etableres støjværn som sikrer at støjen i boligområdet ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Støjværnet skal placeres langs den strækning af skellet, hvor der er mulighed for detailhandel med større pladskrævende varegrupper vest for skellet. Se kortbilag 5.

7.12

Vejvand og vand fra øvrige befæstede arealer eller andre typer af arealer, hvor der transporteres, oplagres eller på anden måde håndteres stoffer eller materialer, der kan forurene grundvandet, må ikke

nedsives i lokalplanområdet. Rent tagvand kan nedsives uden risiko for forurening af grundvandet. Åbne grøfter/render og regnvandsbassiner for håndtering af afstrømmende vand fra oplagspladser med oplag eller håndtering af stoffer eller materialer, der kan forurene grundvandet, skal etableres med fast bund/membran.

Der skal være tæt belægning på vejarealer, parkeringspladser og oplagsarealer, hvor der transporteres, oplagres eller på anden måde håndteres stoffer eller materialer, der kan forurene grundvandet.

Der skal være kant til opsamling af regnvand fra parkeringspladser og oplagsarealer, hvor der transporteres, oplagres eller på anden måde håndteres stoffer eller materialer, der kan forurene grundvandet.

Nye regnvandsbassiner skal etableres med tæt bund/membran. Opsamlet potentielt forurennet regnvand skal afledes via kloak eller regnvandsbassiner med tæt bund/membran.

For at forebygge forurening af grundvandet skal tætte belægnings, samt opsamling af forurennet regnvand, etableres før bebyggelsen eller erhvervsarealet tages i brug.

§ 8 Tekniske anlæg

8.1

Ny bebyggelse skal etableres med individuel varmforsyning.

8.2

Ny bebyggelse skal tilsluttes spildevandsanlæg efter Vordingborg Kommunes anvisninger.

Der skal søges tilladelse til nedsivning/afledning af regnvand og overfladevand. Der kan i den forbindelse blive stillet vilkår om forsinkelse og/eller rensning. Se også § 7.12

8.3

Der må ikke opsættes antenner på lokalplanområdet.

8.4

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

8.5

Støjende installationer som kompressorer, aftræk, ventilation og lignende skal placeres på bygningsider,

der vender væk fra beboelse.

8.6

Der må ikke etableres belysning, der generer nærliggende boliger.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til offentlig kloak.

9.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens §7.

9.3

Før byggemodning igangsættes i området skal Museerne.dk Vordingborg kontaktes for eventuelle udgravninger i arkæologiske interesseområder.

§ 10 Myndighedsgodkendelser

10.1

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer i eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

- Vejdirektoratet vedrørende disponering af arealer indenfor vejbyggelinjer langs statsveje.
- Vejdirektoratet vedrørende fritstående skiltning i området, så længe det efter Vejdirektoratets vurdering er åbent land.
- Miljøstyrelsen angående fredsskowsareal.
- Vordingborg Kommune vedrørende beskyttede diger.
- Vordingborg Kommune angående tilladelse til tilslutning af spildevand til Vordingborg Spildevand A/S Anlæg og Vordingborg Kommune for tilladelse til afledning/nedsivning af overfladevand.

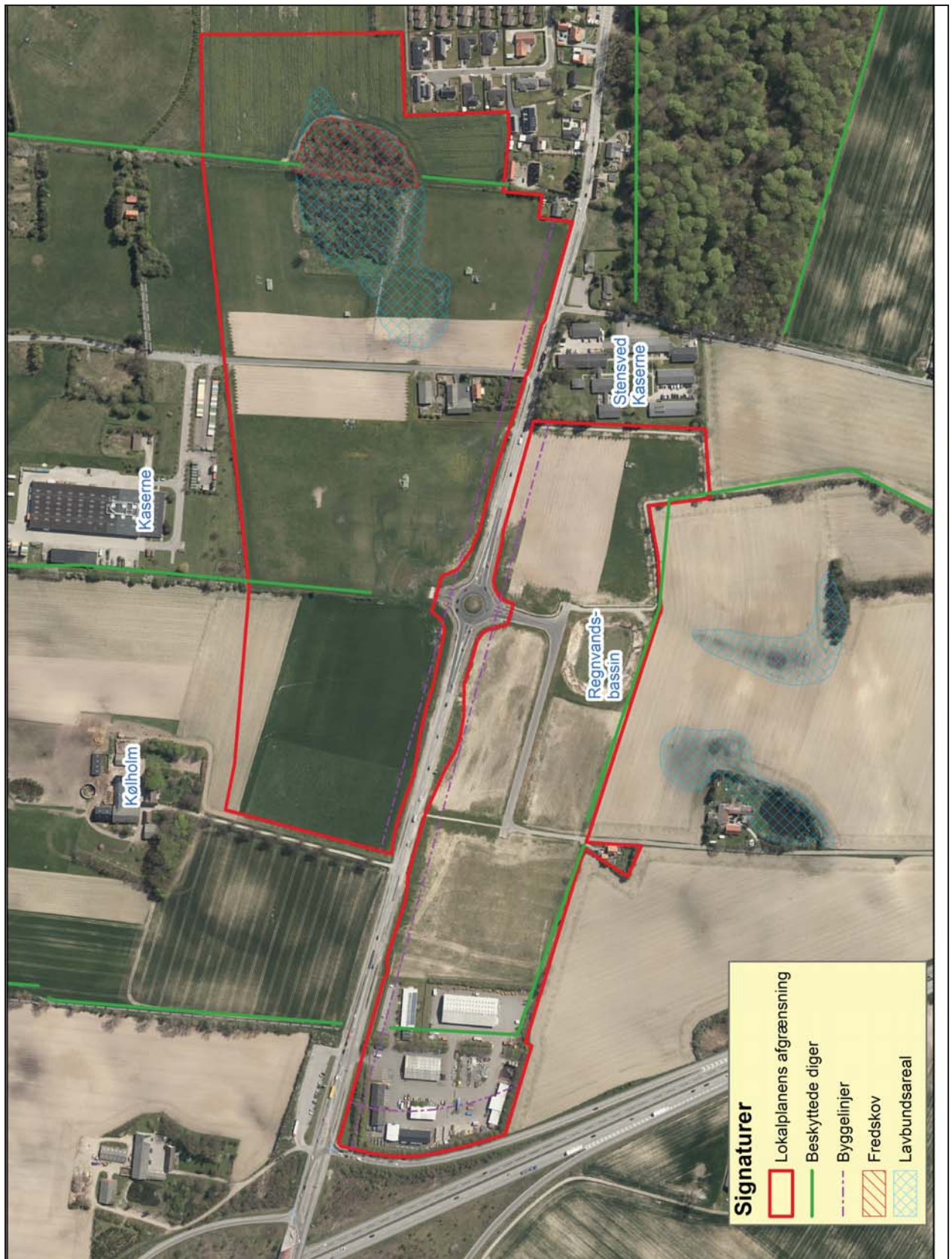
§ 11 Ophævelse af lokalplaner og servitutter

11.1

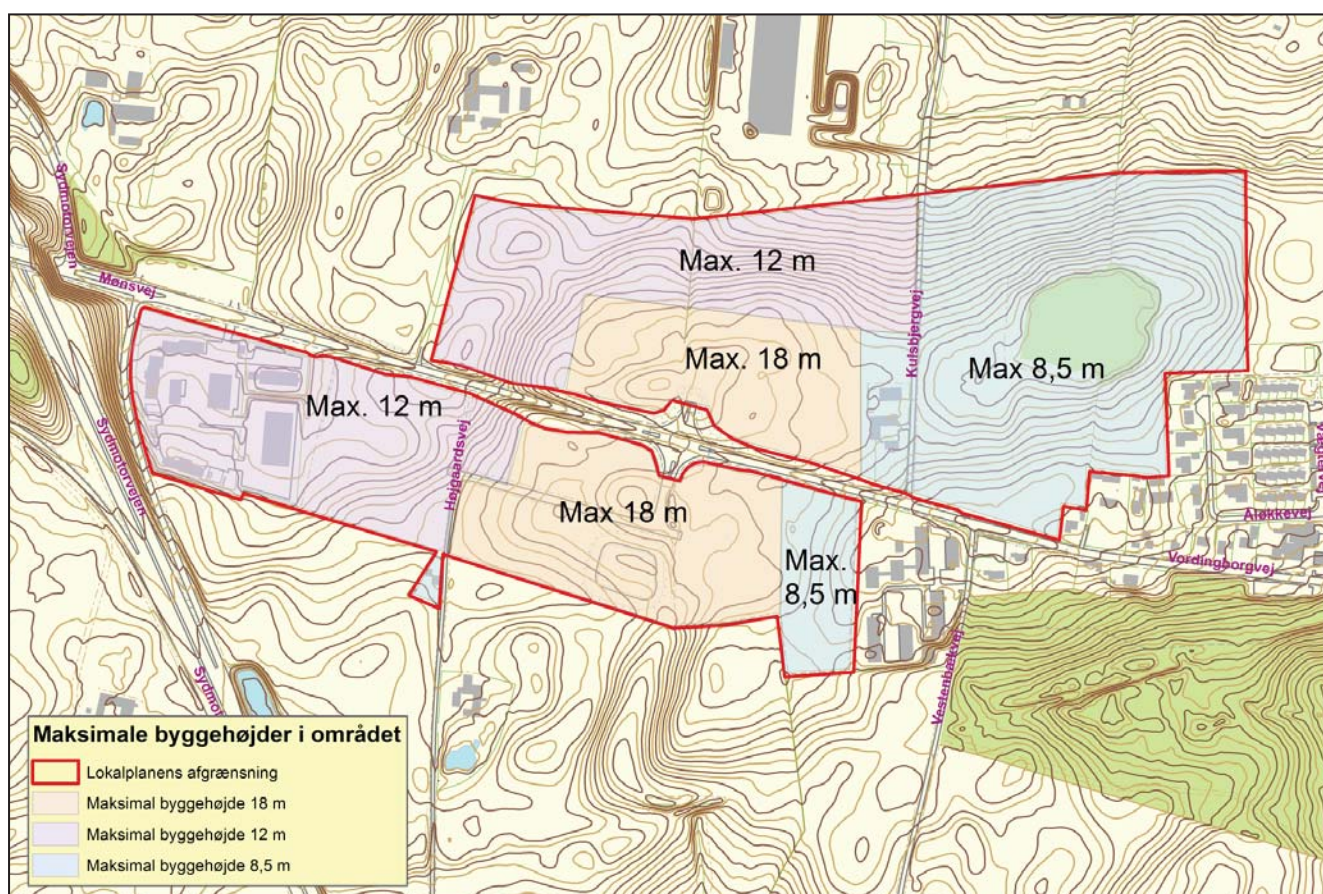
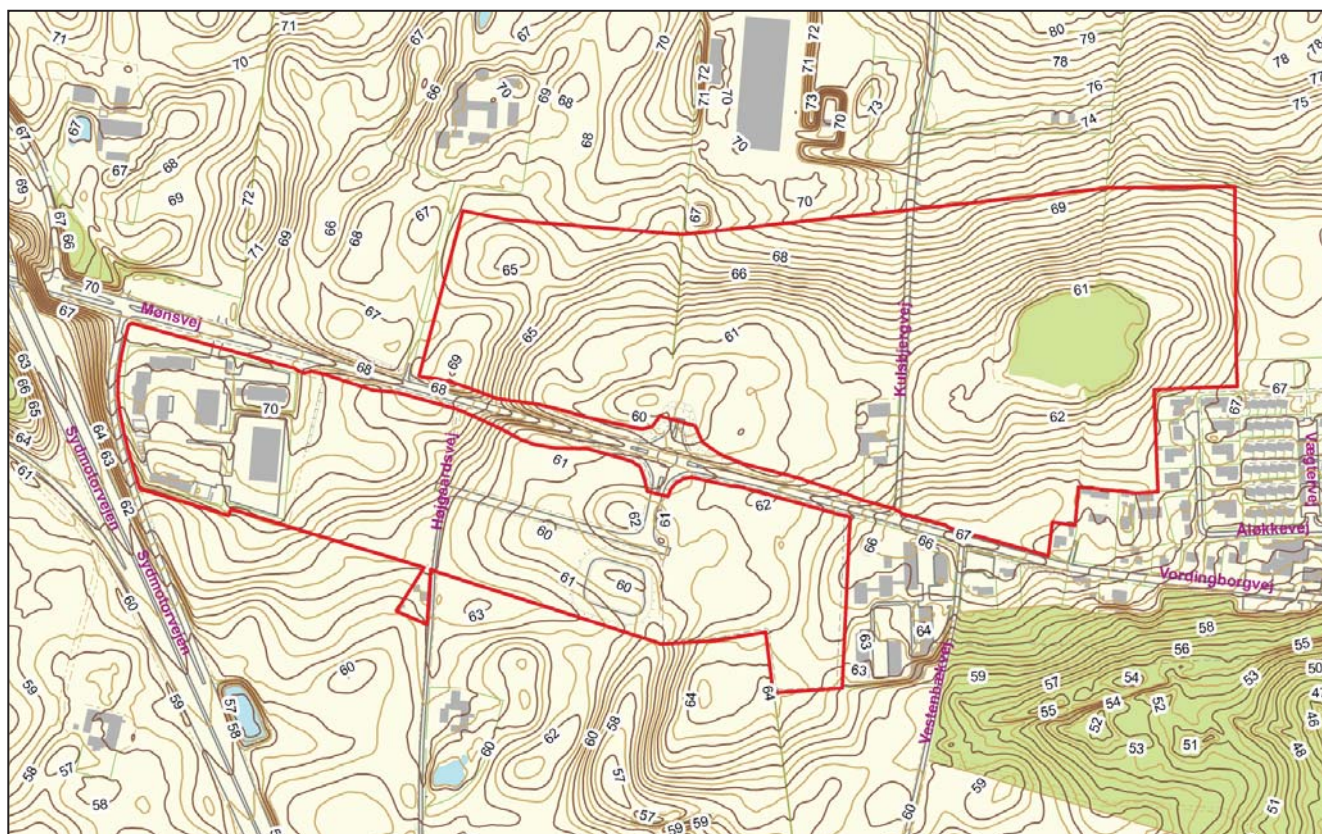
Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. E09.04.02 ophæves:

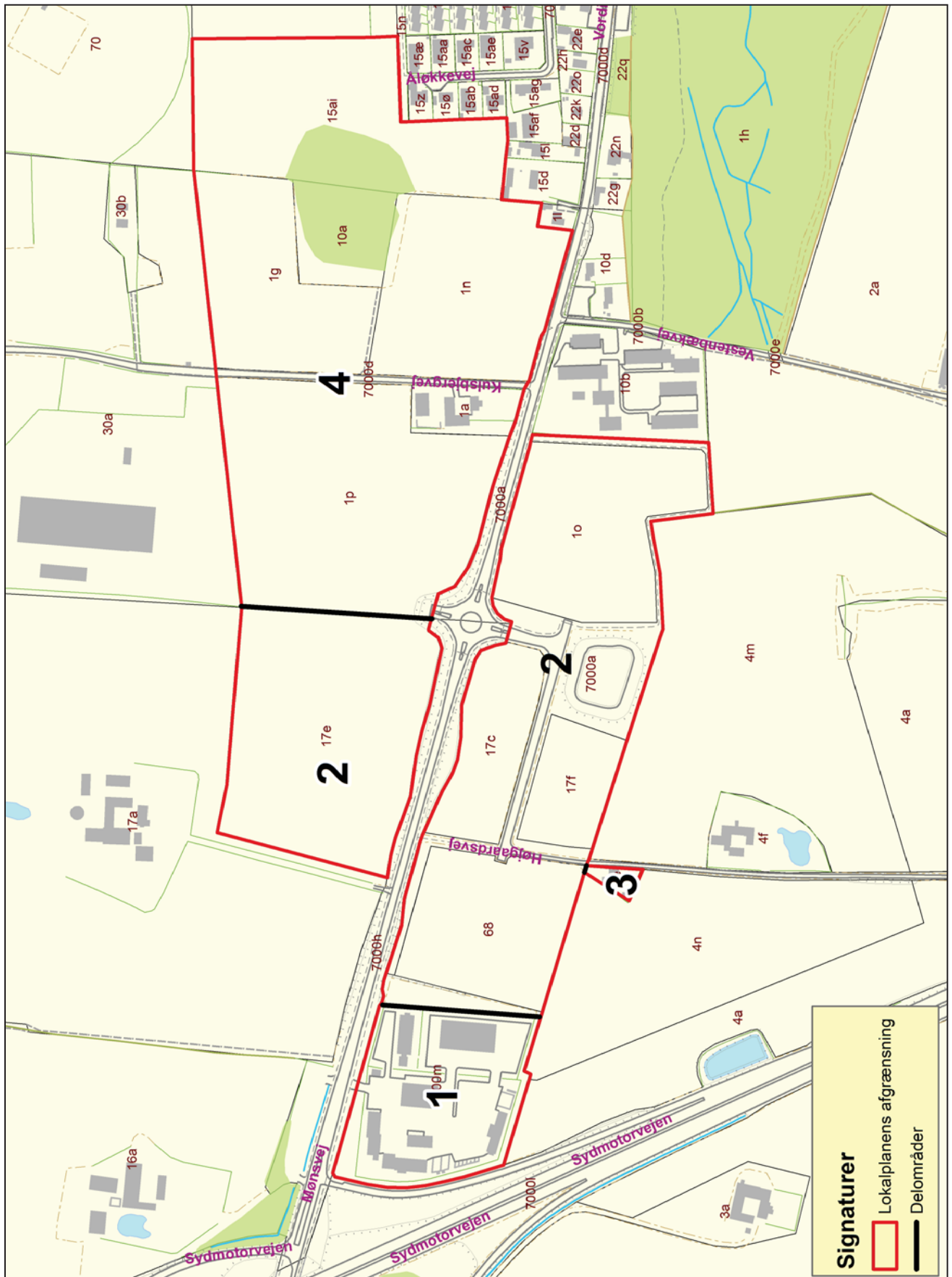
- lokalplan nr. E09.04.01
- lokalplan nr. O-504.1

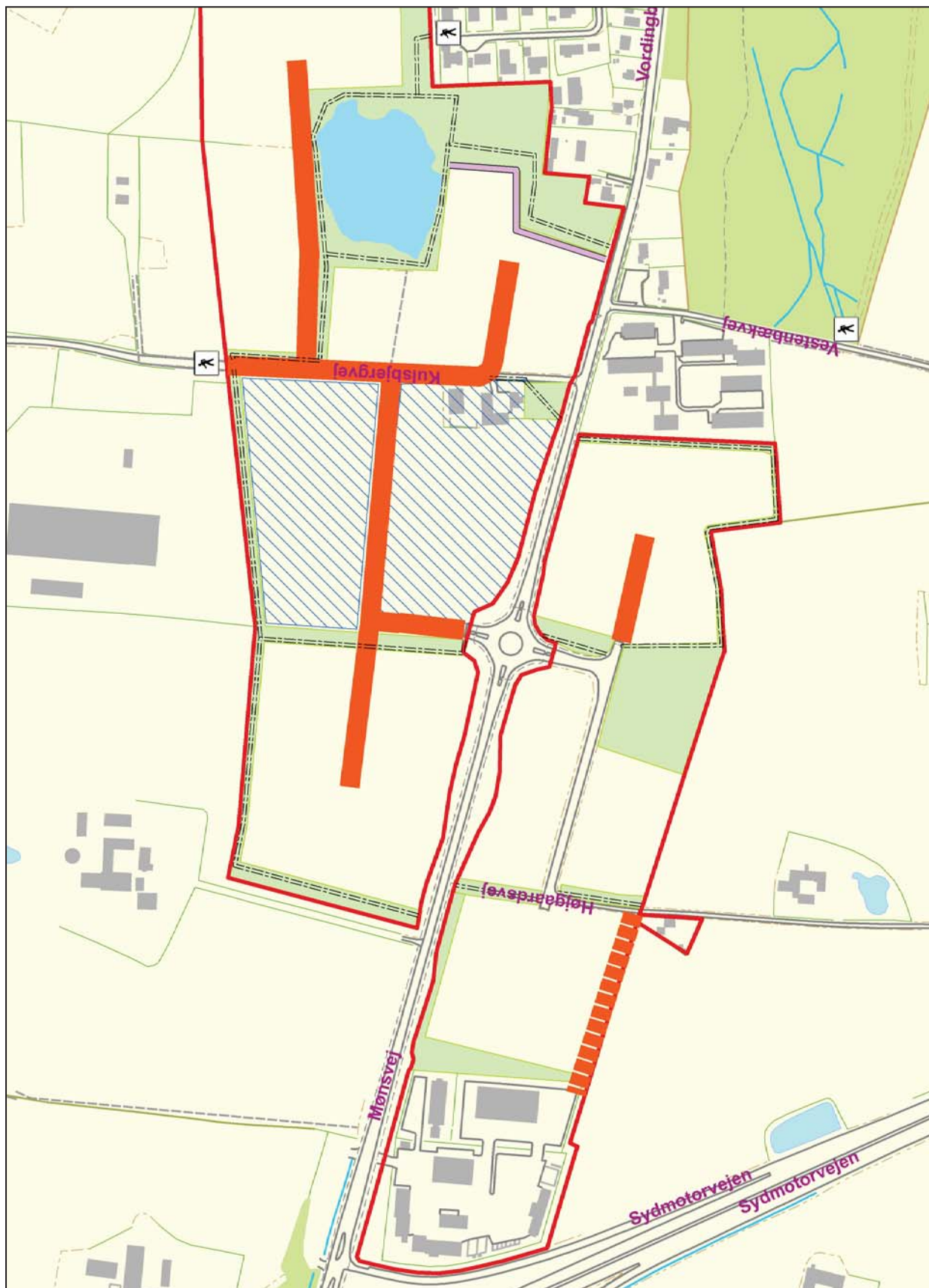
som denne lokalplan erstatter.



Kort- og tegningsbilag







Bilag 6 - Støjberegning

Vordingborg Kommune

Lokalplan for nyt erhvervsområde E.08.02 Støjredegørelse

Teknisk notat

COWI A/S

Vestre Stationsvej 7
5000 Odense C

Telefon 63 11 49 00
Telefax 63 11 49 49
www.cowi.dk

Indholdsfortegnelse

1	Indledning	1
2	Planforhold og støjgrænseværdier	2
2.1	Støj fra virksomheder	2
2.2	Støj fra vejtrafik	3
3	Støjberegning	3
3.1	Metode	3
3.2	Støjkluder	4
4	Resultat	5
5	Konklusion	6

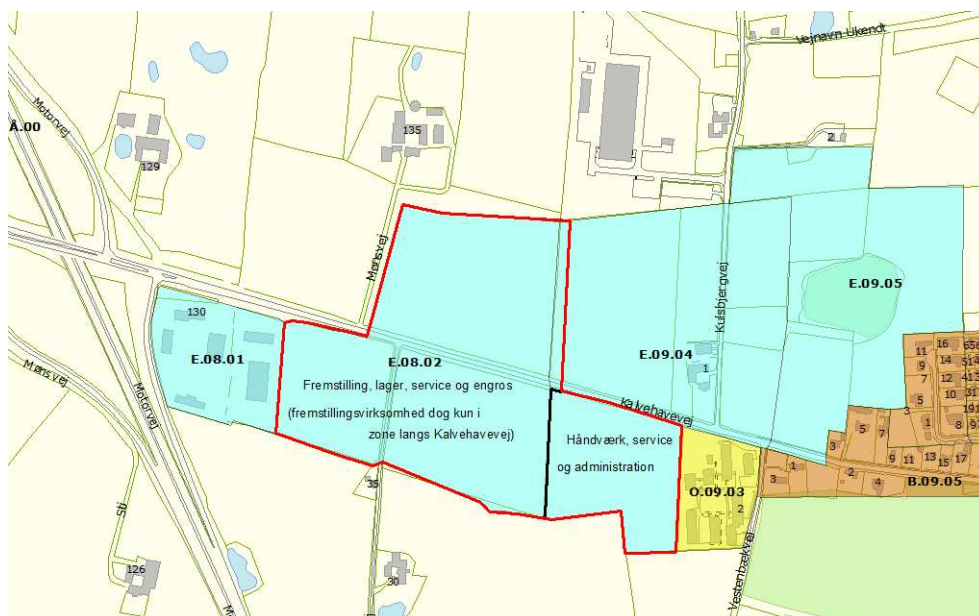
1 Indledning

I forbindelse med lokalplanlægning for et nyt erhvervsområde ved Mønsvej, har Vordingborg Kommune ønsket en vurdering af ekstern støj fra hhv. det kommende erhvervsområde samt trafik på motorvejen og Mønsvej.

Erhvervsområdet planlægges placeret nord og syd for Mønsvej, mellem motorvejstilslutning 41 og Stensved. Placering af lokalplanområdet fremgår af nedenstående figur.

Dokument nr. P-68185-A-30
Revision nr. 2
Udgivelsesdato 26.maj 2011

Udarbejdet LFL
Kontrolleret SRS
Godkendt LFL



2 Planforhold og støjgrænseværdier

Lokalplanlægningen skal muliggøre opførelse af erhvervsbyggeri - fremstilling, håndværk, lager og service med tilhørende administration - samt i visse områder give mulighed for etablering af decideret kontorbebyggelse.

For planområde E.08.02 er forudsat at gælde støjgrænseværdien for område type 2 (60/60/60). For planområderne E.0904 og E.09.05 er forudsat at gælde støjgrænseværdien for område type 3 (55/45/40).

De nærmeste boliger er boligområde B.09.05 beliggende umiddelbart øst for lokalplanområdet samt boliger beliggende i åbent land - og med støjgrænseværdier som angivet i nedenstående afsnit.

2.1 Støj fra virksomheder

I nedenstående tabel er vist Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier jf. vejl. 5/1984, angivet som det ækvivalente, korrigerede A-vægtede lydtrykkniveau i dB(A):

Område	Mandag-fredag kl. 07-18 Lørdag kl. 07-14	Mandag-fredag kl. 18-22 Lørdag kl. 14-22 Søn- og helligdage kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse (områdetype 5)	45	40	35

Områder for blandet bolig og erhverv/ boliger i åbent land (områdetype 3)	55	45	40
Erhvervsområder med forbud mod generende virksomheder (områdetype 2)	60	60	60

2.2 Støj fra vejtrafik

Jf. Miljøstyrelsens vejledning "Støj fra veje" (nr. 4/2007) gælder følgende vedr. støj fra vejtrafik:

Områder udlagt til liberale erhverv, hvor der ikke er boliger, kan udlægges ved støjniveauer op til 63 dB. Det gælder blandt andet for kontorerhverv, hoteller og tilsvarende. Butikserhverv kan i særlige situationer udlægges ved støjniveau helt op til 68 dB.

Jf. vejledning 4/2007 gælder der følgende grænseværdier for det indendørs støjniveau med åbne vinduer (0,35 m² åbningsareal pr. vindue):

- L_{den} 51 dB for kontorer

Denne grænse svarer til det støjniveau som opstår indendørs med åbne vinduer, når der er 63 dB på facaden udenfor.

3 Støjberegning

3.1 Metode

Støj fra virksomheder er beregnet efter den fællesnordiske beregningsmodel for ekstern støj fra virksomheder, beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning "Beregning af ekstern støj fra virksomheder", nr. 5, 1993.

Beregning af støj fra vejtrafik er udført ved anvendelse af beregningsmetoden NORD2000 i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2006 "Støjkortlægning og støjhandlingsplaner".

Alle beregninger er foretaget ved hjælp af edb programmet SoundPLAN¹ ver. 7.0

Der er i SoundPLAN etableret en 3-dimensionel topografisk model omfattende terræn, støjkluder, bygninger og andre skærmende genstande.

Modellen er udarbejdet på baggrund af digitale kort for planområdet og de omkringliggende områder, modtaget fra Vordingborg Kommune.

Med henblik på at fastlægge støjudbredelseskonturerne er der udført beregninger af støjniveauet i et rektangulært net af punkter (grid) med indbyrdes afstand på 10 m. Mellem punkterne interpoleres resultaterne for fastlæggelse af støjudbredelseskonturerne. Beregningshøjden er ansat til 1,5 m.o.t., svarende til den højde for hvilken de vejledende grænseværdier for udendørsarealer er gældende.

Beregningsresultaterne er inklusive refleksioner fra akustisk hårde terrænoverflader og fra bygninger. Støjniveauer beregnet tæt ved bygninger er således ikke fritfeltsværdier og derfor ikke helt sammenlignelige med grænseværdien.

3.2 Støjkluder

3.2.1 Virksomhed

Da der ikke foreligger en detaljeret planlægning af området med placering og type af nye virksomheder, er der for hvert af de planlagte byggefelter i planområderne inddateret én "teoretisk" støjkilde.

Støjkilden er en liniekilde placeret i afstand 2 m omkring de planlagte byggefelter, der i modellen er inddateret som bygninger med højde 8,5 m.

Der er udført to sæt støjberegninger, hvor støjkludernes kildestyrke er fastlagt med udgangspunkt i, at den enkelte virksomhed overholder og udnytter rammerne svarende til:

- støjgrænseværdien i grænse af eget planområde

¹ "COWIs beregninger er udført i overensstemmelse med Miljøstyrelsens anvisninger og gældende metoder for beregning af ekstern støj".

"NORD2000 metoden er kun implementeret i software systemet SoundPLAN som COWI derfor har måttet anvende. COWI har anvendt SoundPLAN version 7.0, med opdatering dateret 24.02.2011. Implementeringen af NORD2000 i SoundPLAN har tidligere vist sig at være mangelfuld. COWI har derfor kontrolleret både inddata og de beregnede resultater. Beregningskernen er imidlertid en "black box", hvorfor COWI kun kan kontrollere software systemets beregningsresultater ved stikprøver. COWI må derfor tage forbehold for, at senere konstaterede fejl i softwaresystemet kan påvirke de beregnede resultater og vurderinger."

- støjgrænseværdien ved nærmeste område med støjfølsom anvendelse eller naboområde med lavere støjgrænseværdi (konsekvensområde)

For at kalibrere kildestyrken for den enkelte virksomhed, er der udført iterative beregninger af støjbidraget i punkter langs med afgrænsningen af planområderne. Kildestyrkerne er justeret, så støjbidraget ved områdeafgrænsningen nærmest virksomheden eller i nærmeste konsekvensområde svarer til støjgrænseværdien for det pågældende område. Dette er gennemført for hhv. dag- og natperioden, således at der efterfølgende kan udføres støjregninger for både dag- og natperioden.

3.2.2 Vejtrafik

Der er anvendt trafikmængder jf. Vejdirektoratet tællinger på statsvejnettet fra 2009. Disse trafikmængder er jf. anvisninger i vejrl. nr. 4/2007 fremskrevet med 2 % p.a. til en prognose for år 2021.

Jf. oplysninger fra Vordingborg Kommune, forventes det nye erhvervsområde at generere en øget trafik på i alt 275 køretøjer i døgnet på Mønsvej. Dette vil medføre en ubetydelig forøgelse af støjbidraget fra vejtrafikken på Mønsvej (0,2 dB). Der findes i den gældende beregningsmetode ikke forudsætninger for vurdering af evt. kørsel med modulvogntog. Disse forventes dog ikke at støre mere end den tilsvarende lastvognstonnage - og med den begrænsede forøgelse af trafikmængden vurderes dette uden betydning i forhold til støjen fra den eksisterende samlede trafik på motorvejen og Mønsvej.

Hastigheder er fastlagt på baggrund af skiltede hastigheder med fordeling på køretøjskategorier og døgnperioder jf. anvisninger i vejrl. nr. 4/2006. De anvendte trafikdata fremgår af nedenstående tabel.

Vejstrækning	ÅDT 2021 ktj./døgn	Tunge 2021 ktj./døgn	Hastighed km/h
Mønsvej	10.403	1.251	80
Motorvej, nord for Mønsvej	30.547	3.546	130
Motorvej, syd for Mønsvej	29.142	4.439	130

4 Resultat

Bilag 01A og 01B viser den beregnede støjudbredelse fra erhvervsområdet i hhv. dag- og natperioden, under forudsætning af at virksomhederne overholder støjgrænseværdien i eget planområde.

Bilag 02A og 02B viser den beregnede støjudbredelse fra erhvervsområdet i hhv. dag- og natperioden, under forudsætning af at virksomhederne overholder støjgrænseværdien i nærmeste konsekvensområde.

Bilag 03 viser den beregnede støjudbredelse fra vejtrafikken på motorvejen og Mønsvej.

5 Konklusion

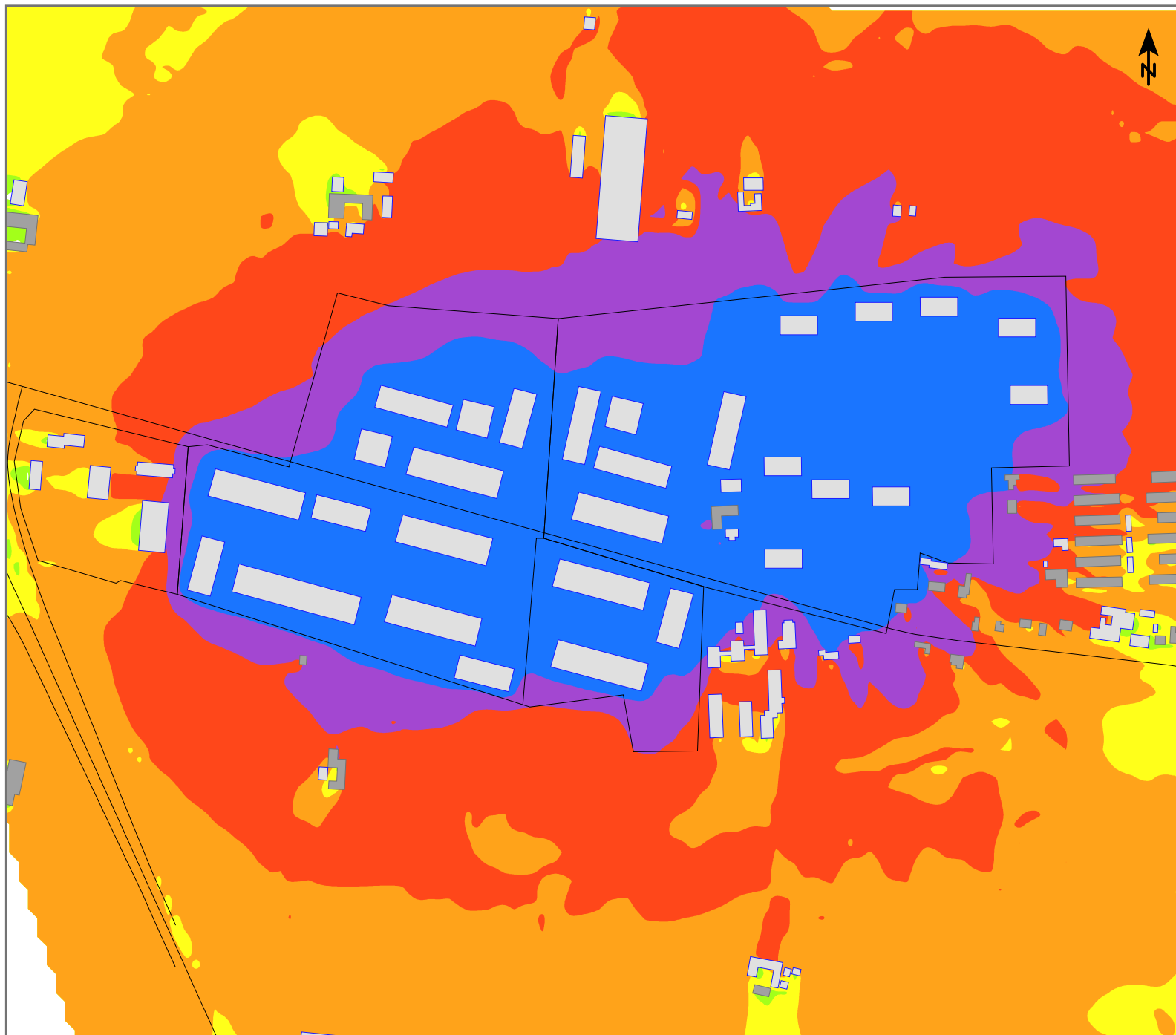
Støjberegningerne viser, at det samlede støjbidrag fra alle virksomheder i planområderne flere steder vil være højere end støjgrænseværdien i de nærmeste konsekvensområder med støjfølsom anvendelse.

Det vil for en række byggefelter kræve, at støjen fra virksomheden begrænses yderligere end for overholdelse af støjgrænseværdien gældende for planområdets anvendelse.

Der vil derfor være behov for en detaljeret planlægning af området og for byggefelter, der ligger nær områder med støjfølsom anvendelse bør der fastlægges mindre støjende anvendelse og der bør i planlægningen fastlægges vilkår for den enkelte virksomhed vedr. placering af støjende anlæg f.eks. læsseramper, afkast og kompressorer mv.

Visse steder vil der med fordel kunne placeres bygninger til afskærmning af eksisterende støjfølsom anvendelse. F.eks. vil det for en enkelt ejendom syd for område E.08.02 være hensigtsmæssigt, at der i erhvervsområdet umiddelbart nord for denne placeres en sammenhængende bygningsmasse, der fungerer som afskærmning for støjende aktiviteter.

Som det fremgår af bilag 03, vil der i de dele af området som ligger langs Mønsvej være et støjniveau fra vejtrafik på over 63 dB(A). Hvis der planlægges etablering af kontorbebyggelse i området, skal der udvælges en hensigtsmæssig placering af dette i forhold til støjen fra vejtrafikken. Dette kan løses ved at placere erhvervsbebyggelse så det virker som afskærmning af støjen fra Mønsvej/motorvejen eller der kan etableres deciderede støjdæmpende foranstaltninger i form af støjskærme eller jordvolde.



Klient:
Vordingborg Kommune
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg

Projekt:
Lokalplan for nyt erhvervsområde E.08.02
Støjredegørelse

Støjdbredelse fra:
Virksomhed
Dagperiode

Modelgrundlag:
Jvf. notat.

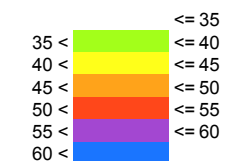
Kildeomfang:
Jvf. notat.

Scenarie:
Teoretiske støjklæder, overholdelse af
støjgrænseværdi i skel ved eget planområde

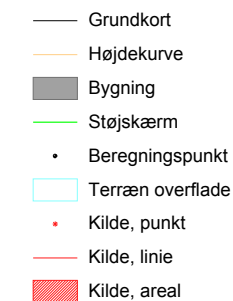
Målforhold 1 : 6000



L_{Aeq} [dB(A)] - 1,5 m.o.t.

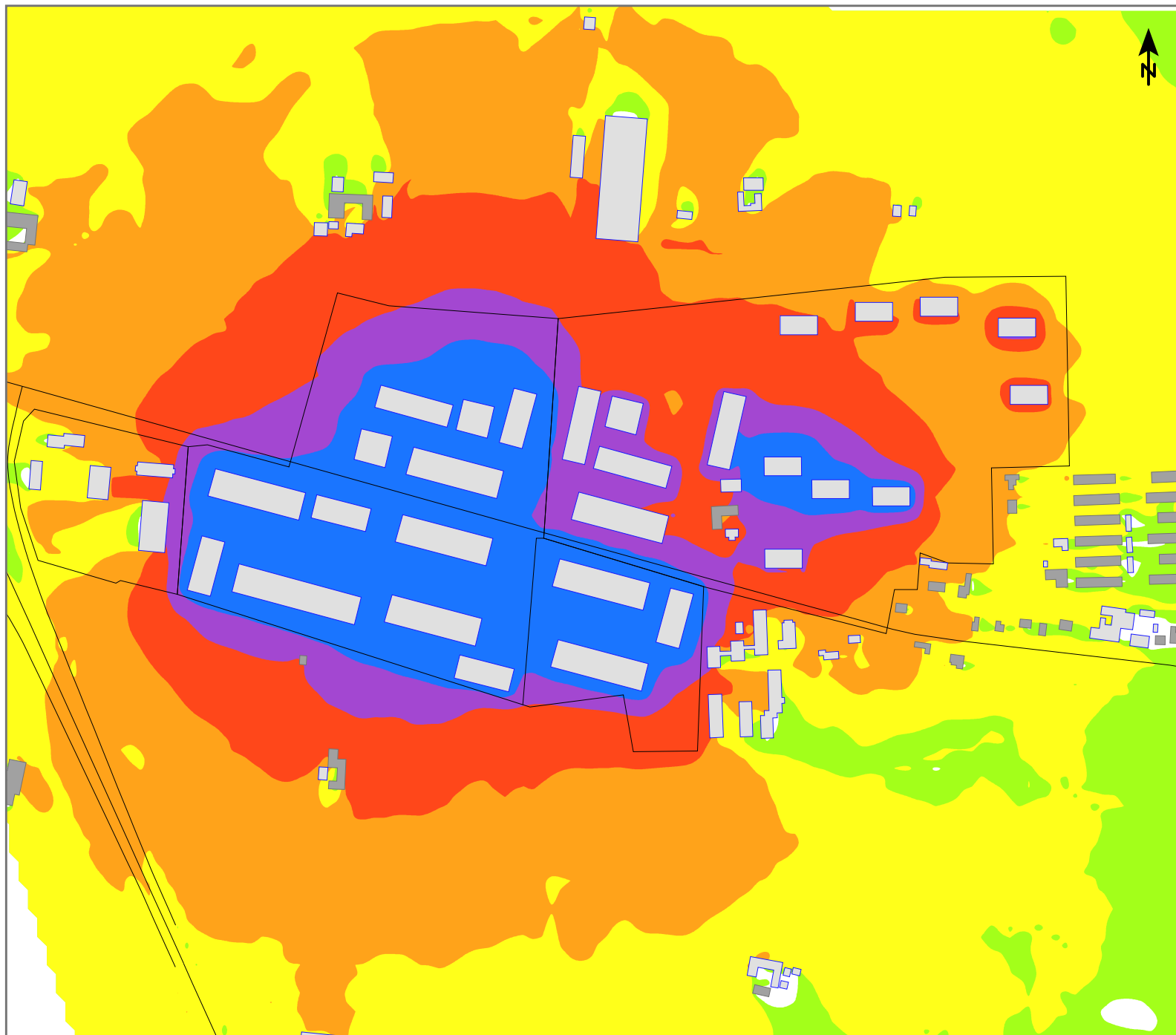


Signaturer



Dok. nr. : 01A DAG
Dato : 25.05.2011
Udført af : LFL
Kontr. :
Godk. :

COWI



Klient:
Vordingborg Kommune
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg

Projekt:
Lokalplan for nyt erhvervsområde E.08.02
Støjregulering

Støjdbredelse fra:
Virksomhed
Natperiode

Modelgrundlag:
Jvf. notat.

Kildeomfang:
Jvf. notat.

Scenarie:
Teoretiske støjkilder, overholdelse af
støjgrænseværdi i skel ved eget planområde

Målforhold 1 : 6000

0 30 60 120 180 240
m

L_{Aeq} [dB(A)] - 1,5 m.o.t.

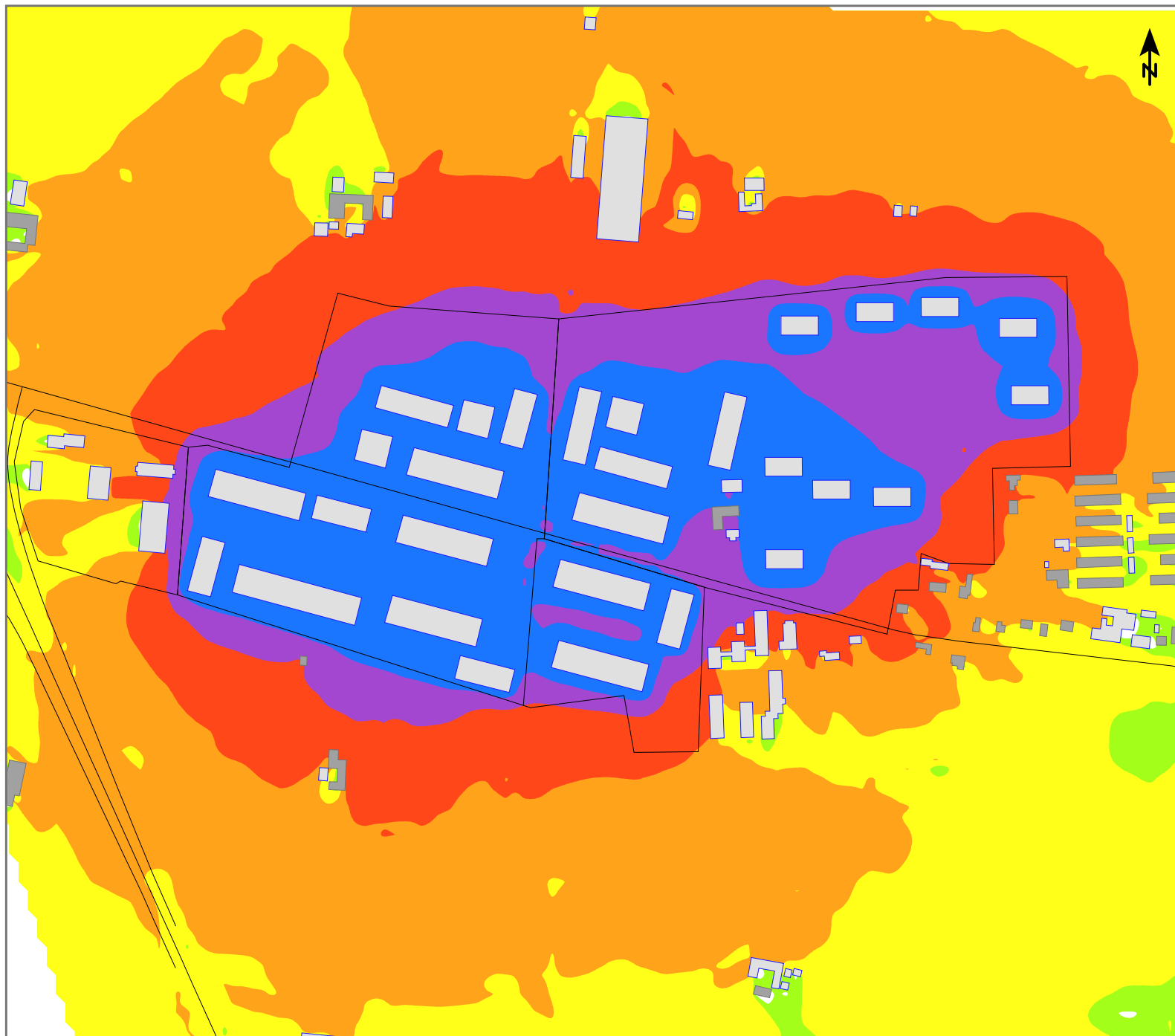
	<= 35
35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	

Signaturer

- Grundkort
- Højdekurve
- Bygning
- Støjskærm
- Beregningspunkt
- Terræn overflade
- Kilde, punkt
- Kilde, linie
- Kilde, areal

Dok. nr. : 01B NAT
Dato : 25.05.2011
Udført af : LFL
Kontr. :
Godk. :

COWI



Klient:
Vordingborg Kommune
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg

Projekt:
Lokalplan for nyt erhvervsområde E.08.02
Støjredegørelse

Støjudbredelse fra:
Virksomhed
Dagperiode

Modelgrundlag:
Jvf. notat.

Kildeomfang:
Jvf. notat.

Scenarie:
Teoretiske støjkilder, overholdelse af støjgrænse-
værdi ved nærmeste konsekvensområde

Målforhold 1 : 6000

0 30 60 120 180 240
m

L_{Aeq} [dB(A)] - 1,5 m.o.t.

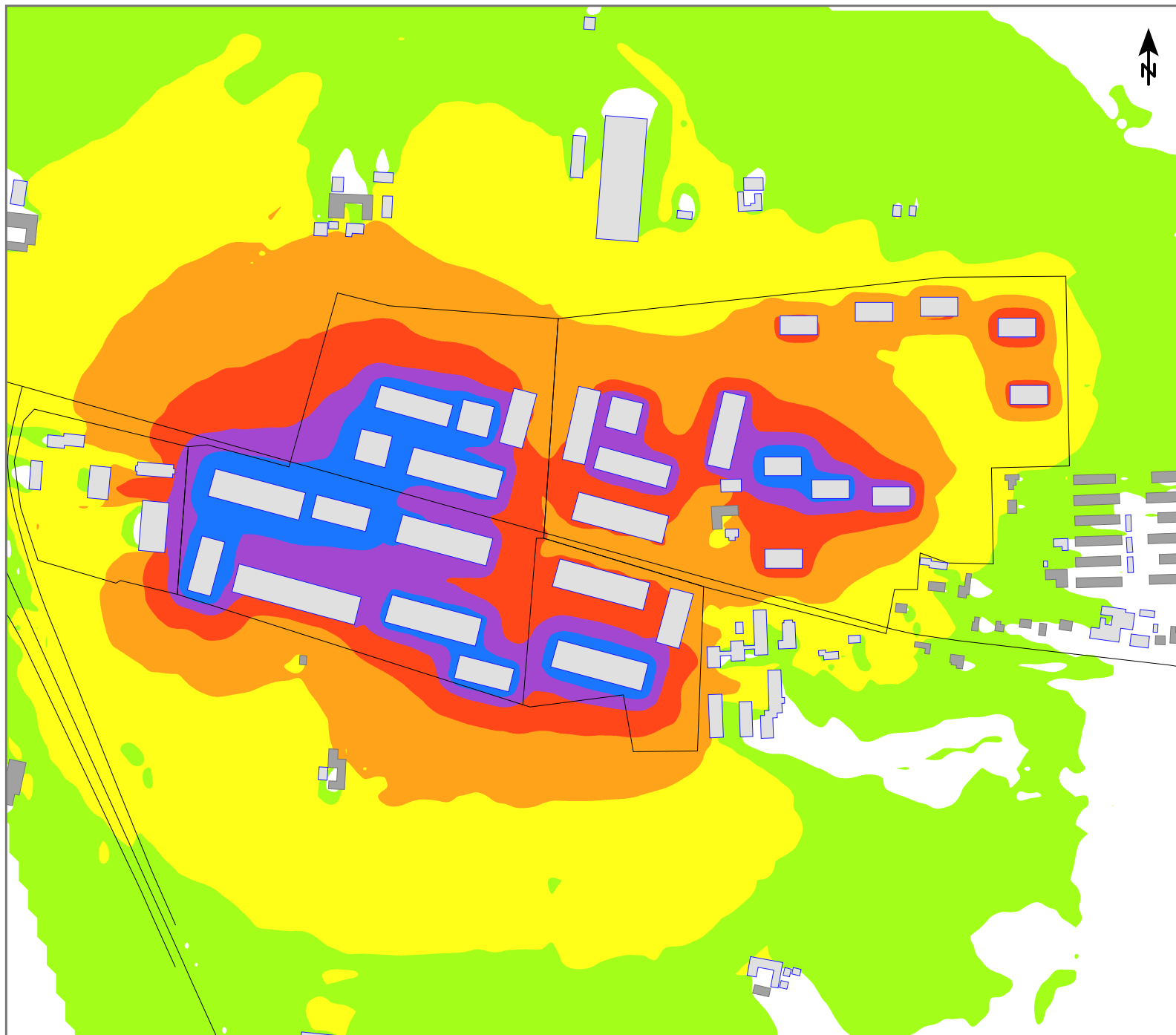
	<= 35
35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	

Signaturer

- Grundkort
- Højdekurve
- Bygning
- Støjskærm
- Beregningspunkt
- Terræn overflade
- Kilde, punkt
- Kilde, linie
- Kilde, areal

Dok. nr. : 02A DAG
Dato : 26.05.2011
Udført af : LFL
Kontr. :
Godk. :

COWI



Klient:
Vordingborg Kommune
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg

Projekt:
Lokalplan for nyt erhvervsområde E.08.02
Støjredegørelse

Støjdbredelse fra:
Virksomhed
Natperiode

Modelgrundlag:
Jvf. notat.

Kildeomfang:
Jvf. notat.

Scenarie:
Teoretiske støjkilder, overholdelse af støjgrænse-
værdi ved nærmeste konsekvensområde

Målforhold 1 : 6000

0 30 60 120 180 240
m

L_{Aeq} [dB(A)] - 1,5 m.o.t.

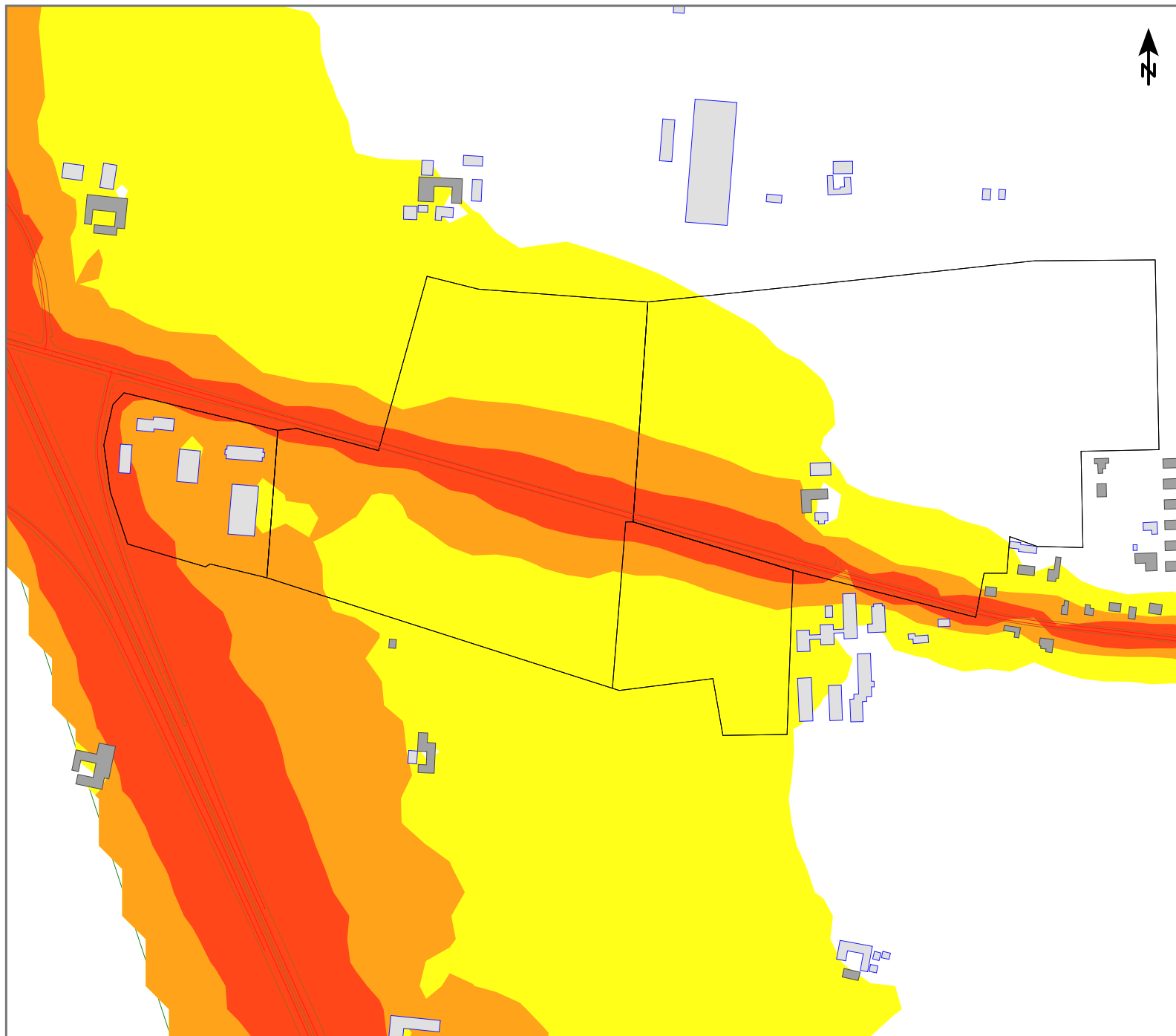
	<= 35
35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	

Signaturer

- Grundkort
- Højdekurve
- Bygning
- Støjskærm
- Beregningspunkt
- Terræn overflade
- Kilde, punkt
- Kilde, linie
- Kilde, areal

Dok. nr. : 02B NAT
Dato : 25.05.2011
Udført af : LFL
Kontr. :
Godk. :

COWI



Klient:
Vordingborg Kommune
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg

Projekt:
Lokalplan, nyt erhvervsområde E.08.02
Støjredegørelse

Støjudbredelse fra:
Vejtrafik

Modelgrundlag:
Jvf. notat.

Kildeomfang:
Jvf. notat.

Scenarie:
Motorvej og Mønsvej, ADT2021

Målforhold 1 : 6000



Lden [dB(A)] - 1,5 m.o.t.



Signaturer

- Linie
- Højdekurve
- Bygning
- Beregningsområde
- Trafik - vej

Dok. nr. : 03
Dato : 25.05.2011
Udført af : LFL
Kontr. :
Godk. :



Bilag 7 - Miljøvurdering

NOTAT

19-10-2017

Miljørapport for lokalplan og kommuneplantillæg for afkørsel 41

Vordingborg kommune har vedtaget forslag til ændring af lokalplan og kommuneplanrammer for erhvervsområdet ved afkørsel 41.

Planforslagene er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), da planernes indhold er omfattet af lovens bilag 2 punkt 10 b) anlægsarbejder i byzone og 13 a) Ændringer eller udvidelser af projekter i bilag 1 eller nærværende bilag, som allerede er godkendt, er udført eller er ved at blive udført, når de kan have væsentlige skadelige indvirkninger på miljøet (ændring eller udvidelse, som ikke er omfattet af bilag 1).

Vordingborg kommune har i forbindelse med en indledende screening af planforslagenes indhold vurderet at de har en væsentlig påvirkning af miljøet i forbindelse med de landskabelige påvirkninger som ændringen af planerne medfører.

Et udkast til planen har i perioden den 22. september til 6. oktober 2017 været i høring hos berørte myndigheder til afgrænsning af miljørapportens indhold. Vordingborg kommune har ikke modtaget ønsker fra berørte myndigheder til miljøforhold der skal inddrages i miljørapporten til nærmere vurdering.

Ifølge loven skal miljørapporten indeholde følgende:

- a) en skitsering af planens eller programmets indhold, hovedformål og forbindelser med andre relevante planer og programmer
- b) de relevante aspekter af den nuværende miljøstatus og dens sandsynlige udvikling, hvis planen eller programmet ikke gennemføres
- c) miljøforholdene i områder, der kan blive væsentligt berørt
- d) ethvert eksisterende miljøproblem, som er relevant for planen eller programmet, herunder navnlig problemer på områder af særlig betydning for miljøet som f.eks. de områder, der er udpeget efter direktiv 79/409/EØF og 92/43/EØF
- e) de miljøbeskyttelsesmål, der er fastlagt på internationalt plan, fællesskabsplan eller medlemsstatsplan, og som er relevante for planen eller programmet, og hvordan der under udarbejdelsen af den/det er taget hensyn til disse mål og andre miljøhensyn
- f) den sandsynlige væsentlige indvirkning¹⁴) på miljøet, herunder på spørgsmål som den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora,

Sagsnr.: 17/20389

Dok.nr.:

AcadreDocumentUniqueNumber

Sagsbehandler:

Erik Rasmussen

55 36 24 86

erra@vordingborg.dk

- jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv, landskab og det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer
- g) planlagte foranstaltninger for at undgå, begrænse og så vidt muligt opveje enhver eventuel væsentlig negativ indvirkning på miljøet af planens eller programmets gennemførelse
- h) en kort skitsering af grunden til at vælge de alternativer, der har været behandlet, og en beskrivelse af, hvorledes vurderingen er gennemført, herunder eventuelle vanskeligheder (som f.eks. tekniske mangler eller mangel på knowhow), der er opstået under indsamlingen af de krævede oplysninger
- i) en beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning i overensstemmelse med § 14
- j) et ikketeknisk resumé af de oplysninger, der blev givet under ovennævnte punkter.

Denne miljørapport er opbygget efter lovens punkter a – j.

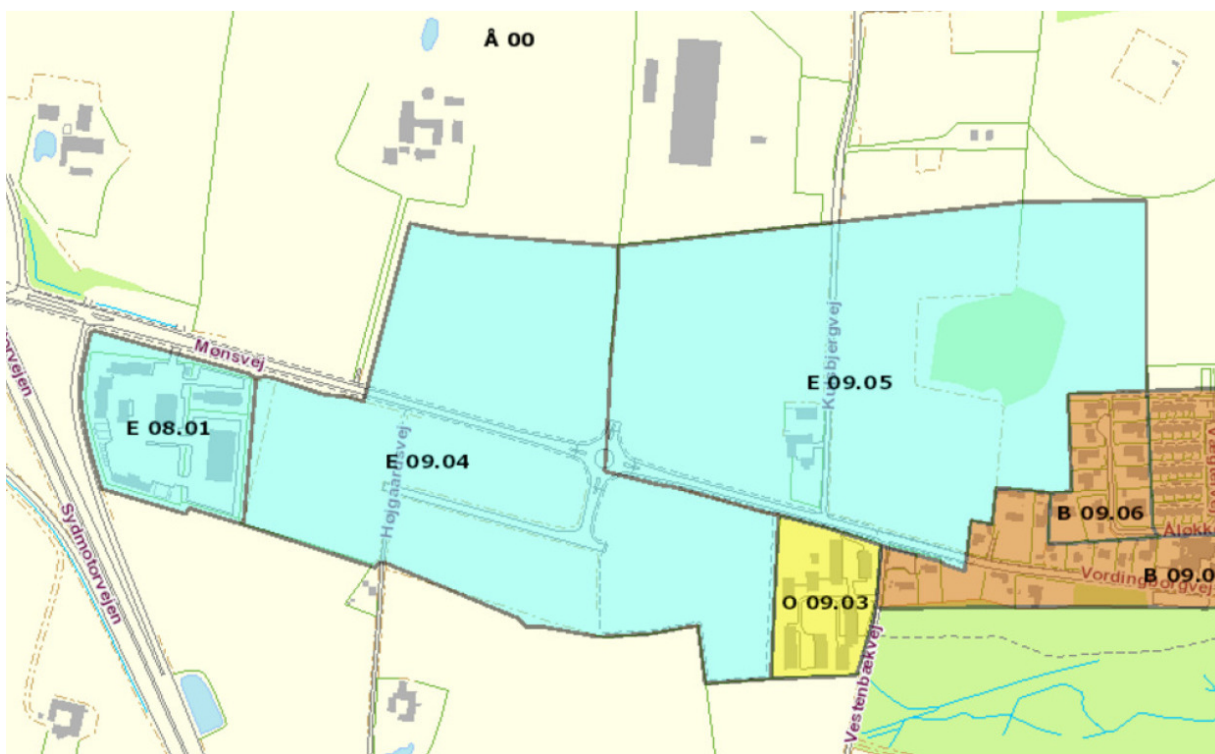
Skitsering af planens indhold, hovedformål og forbindelser med andre relevante planer.

Hovedformålet med planerne er:

- Bedre anvendelses muligheder
- Større fleksibilitet i de bebyggelses relevante bestemmelser
- Udvidede muligheder for skiltning
- Beskyttelse af grundvandet

Det fremlagte planforslag indeholder en ændring i plangrundlaget for det eksisterende udlagte erhvervsområde.

De nuværende kommuneplanrammer fremgår af kort herunder.



Figur 1: Eksisterende planlægning.

Det foreslåede lokalplanområde består i dag af 4 rammeområder i kommuneplanen: E08.01, E09.04, E09.05 samt Højgårdsvej 16, der er omfattet af åben land rammen A00. Se ovenstående kort.

E08.01 Erhvervsområde Vejstation er det rammeområde hvor kommunens Trafik, Park og Havne administration ligger i dag. Anvendelsen er i kommuneplanrammen i dag fastlagt til erhvervsområde til driftsfunktion til vejvedligeholdelse og med en maksimal bebyggelsesprocent på 20 og en maksimal bygningshøjde på 12 meter.

E09.04 Erhvervsområde ved motorvej Stensved ligger hhv. syd og nord for Mønsvej og anvendelsen er i dag fastlagt til transport-, logistik-, fremstillings-, lager-, service- og engrosvirksomhed. Bebyggelsesprocenten er maksimalt 40 og den maksimale byggehøjde 8,5 (2 etager).

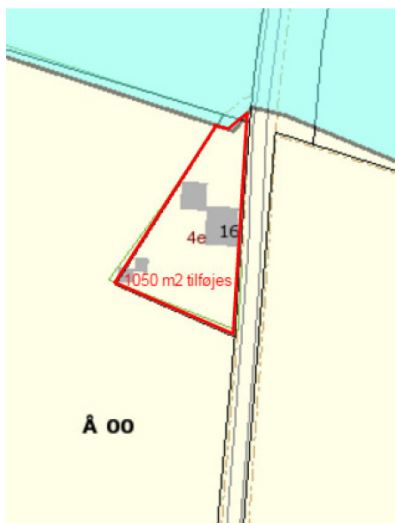
E09.05 Erhvervsområde Stensved ligger på nordsiden af Mønsvej/Vordingborgvej og grænser op til Stensveds boligområder. Anvendelsen er i kommuneplanen i dag fastlagt til håndværks- og servicevirksomhed samt administration. Der gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 40 og en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter (2 etager).

Å00 Åben Land er den ramme som Højgårdsvej 16 er omfattet af. Denne ramme dækker landområder, og fastlægger anvendelsen til jordbrugsformål, forbeholdt boliger og bygninger med relation til jordbrug, som landbrug, skovbrug samt fiskeri. Anvendelsen kan endvidere være til rekreative formål og råstofindvinding. Der gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og en maksimal højde på 8,5 meter (1½ etage) for enfamiliehuse.

Nedenstående foreslåede ændringer i planlægningen behandles i denne miljørapport til identifikation af miljøpåvirkninger fra ændringen.

Kommuneplantillægget udlægger *nyt rammeområde* E09.06

Ejendommen Højgårdsvej 16 kommer til at udgøre et nyt rammeområde E09.06 med følgende anvendelse: lager- og service- og engrosvirksomhed, administration samt restaurant. Dog ikke servicevirksomhed i form af tankstation.



Arealet der tilføjes som nyt erhvervsområde er vist med rød streg.

Kommuneplantillæggets ændring af *anvendelse* i eksisterende udlagte områder

I rammeområde E08.01 udvides anvendelsen til også at kunne være anden type erhverv end den nuværende, således at anvendelsen fremover også kan omfatte administration, transport-, logistik-, lager-, service- og engrosvirksomhed, restaurant og butikker. Dog ikke servicevirksomhed i form af tankstation.

I rammeområde E09.04 udvides anvendelsen til fremover også at kunne være administration (kontorerhverv), restauranter og mindre butikker jf. planlovens § 5 n, stk. 1 nr.4 og o.

I rammeområde E09.05 udvides anvendelsen til også at være administration, detailhandel med større pladskrævende varegrupper, engrosvirksomhed, restauranter og mindre butikker jf. planlovens § 5 n, stk. 1 nr.4 og o.

Kommuneplantillæggets ændring af *byggeriets omfang*:

I rammeområde E08.01 øges den maksimale bebyggelsesprocent til 40.

I rammeområderne E09.04 og E09.05 øges den maksimale byggehøjde til 18 meter og etageantal udgår.

Området er desuden omfattet af spildevands-, vandforsynings- og affaldsplaner, der ikke ændres i forbindelse med lokalplan og kommuneplanændringen.

Relevante aspekter af den nuværende miljøstatus og dens sandsynlige udvikling, hvis planen eller programmet ikke gennemføres

Planområdet fremstår i dag som et byggemodnet, men ikke bebygget areal. Dog eksisterer vejstationen i områdets vestlige del, planområde E08.01, og har eksisteret i en længere årrække.

I den nuværende fremtræden medfører området ikke miljøpåvirkninger, dog mindre ikke væsentlige miljøpåvirkninger i form af trafik og risiko for grundvandsforurening i forbindelse med aktiviteter på vejstationen, samt landskabelige påvirkninger.

Området er i dag påvirket af støj fra den nærliggende motorvej og landevej.

Dersom planen ikke gennemføres vil området udvikle sig i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan for erhvervsområdet, som vil medføre risiko for væsentlige miljøpåvirkninger i forbindelse med støj, og mindre miljøpåvirkninger i forbindelse med f.eks. overfladevand, grundvand, luft, natur, sundhed og velfærd og landskab.

Der er i forbindelse med den eksisterende planlægning udarbejdet en støjberegning af konsekvenserne af planen.

Miljøforholdene i områder, der kan blive væsentligt berørt.

Områder der kan blive væsentligt berørt af planændringen er boligområde i Stensved, grundvandsmagasinet der danner grundlag for drikkevandsforsyningen af Vordingborg By, samt landskabet i området.

Boligområdet i Stensved er i dag påvirket af støj fra landevejen mellem Vordingborg og Stege, støj fra forsvarlets aktiviteter nord for området, samt støj fra autoværksted.

Påvirkningerne vurderes i den nuværende situation ikke at være væsentlige. Vordingborg kommune har modtaget og behandlet en klage over støj fra ventilationsanlæg i forbindelse med autoværkstedet i området.

Grundvandsmagasinerne der anvendes til drikkevandsforsyning af Vordingborg By er ikke konstateret påvirket af miljøfremmede stoffer i den nuværende situation.

Landskabet i området er i dag landbrugs og naturområder, som i mindre grad er påvirket af motorvejen og den eksisterende vejstation.

Ethvert eksisterende miljøproblem, som er relevant for planen, herunder navnlig problemer på områder af særlig betydning for miljøet som f.eks. de områder, der er udpeget efter direktiv 79/409/EØF (fuglebeskyttelsesdirektivet) og 92/43/EØF (habitatdirektivet)

Nærområdet er i dag gennemskåret af motorvejen, som har en væsentlig landskabelig indvirkning.

Der er i området i dag en eksisterende miljøpåvirkning af støj fra motorvejen og landevejen.

Der er derudover ikke konstateret væsentlige miljøproblemer i plan- og nærområdet, der har relevans for planen.

De miljøbeskyttelsesmål, der er fastlagt på internationalt plan, fællesskabsplan eller medlemsstatsplan, og som er relevante for planen eller programmet, og hvordan der under udarbejdelsen af den/det er taget hensyn til disse mål og andre miljøhensyn

Planområdet er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser og kystnærhedszonen udpeget af staten.

Området er ikke omfattet af internationale eller på fællesskabsplan udpegede områder.

Det er under udarbejdelsen af planforslagene sikret, at der ikke sker en planlægning til mere grundvandstruende aktiviteter end planlagt i den eksisterende planlægning.

Det er således også sikret at udlægning af nye arealer ikke medfører en trussel mod grundvandet via begrænsning af anvendelses mulighederne til "ikke grundvandstruende" aktiviteter.

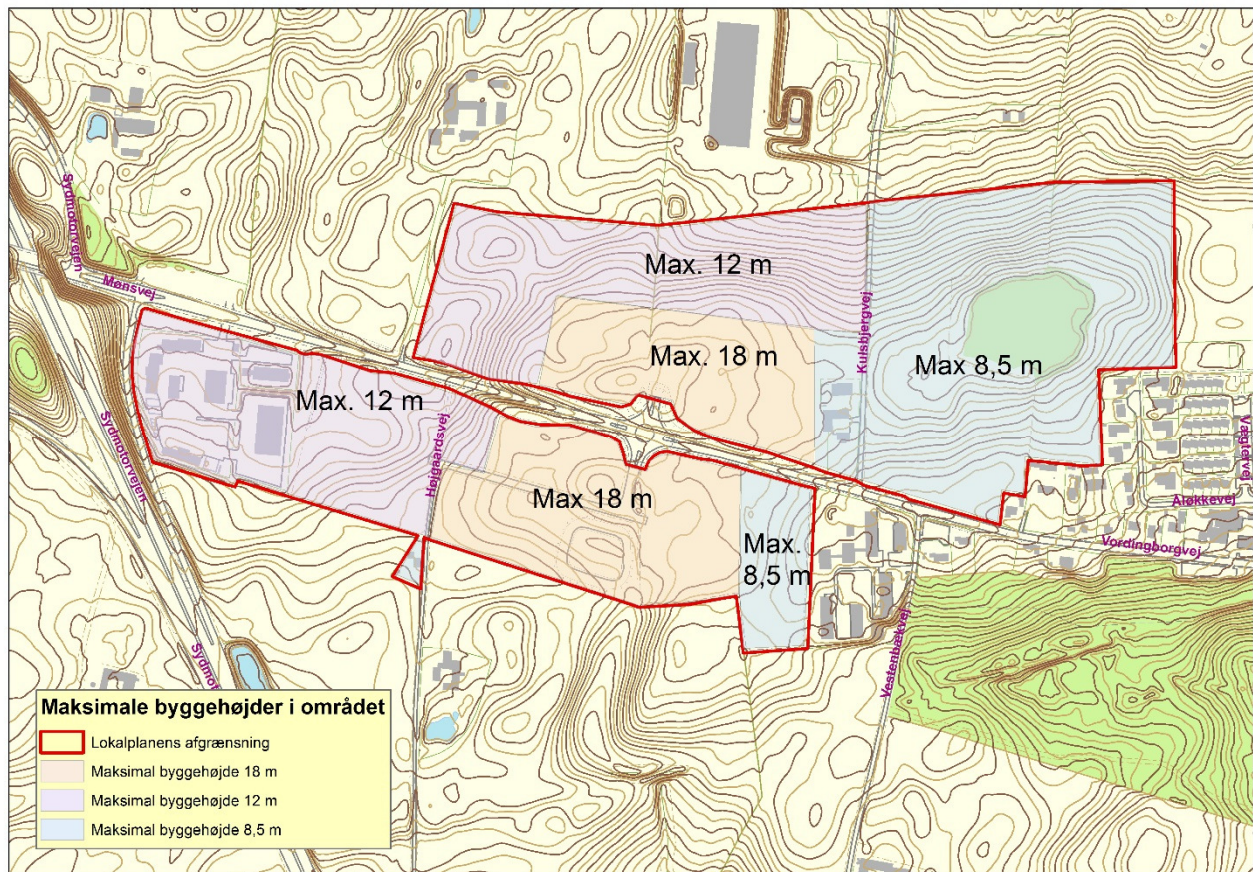
Der er i planforslagene indarbejdet bestemmelser der sikrer grundvandsbeskyttelsen ud fra de allerede planlagte forhold.

Den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder på spørgsmål som den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv, landskab og det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer

Landskabelige påvirkninger fra øgede byggehøjder

De nye planforslag giver mulighed for øgede byggehøjder i forhold til tidligere lokalplan. Hvor den eksisterende planlægning gav mulighed for byggeri i op til 8,5 meters højde, gives der nu mulighed for op til 18 meters byggehøjde i dele af lokalplanområdet, op til 12 meters højde i andre dele af lokalplanområdet og endelig fastholdes de maksimale 8,5 meters højder også i noget af lokalplanområdet. Baggrunden for de øgede byggehøjder er, at det vurderes at være nødvendigt, når det for eksempel ønskes at tiltrække lagervirksomheder.

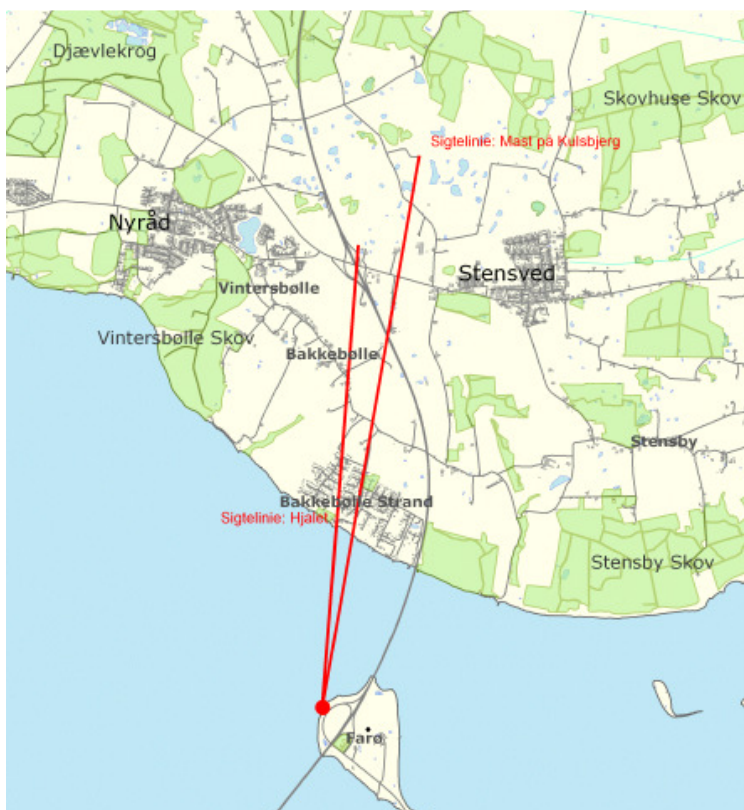
Kortet herunder viser hvor de forskellige maksimale byggehøjder der kommer til at gælde:



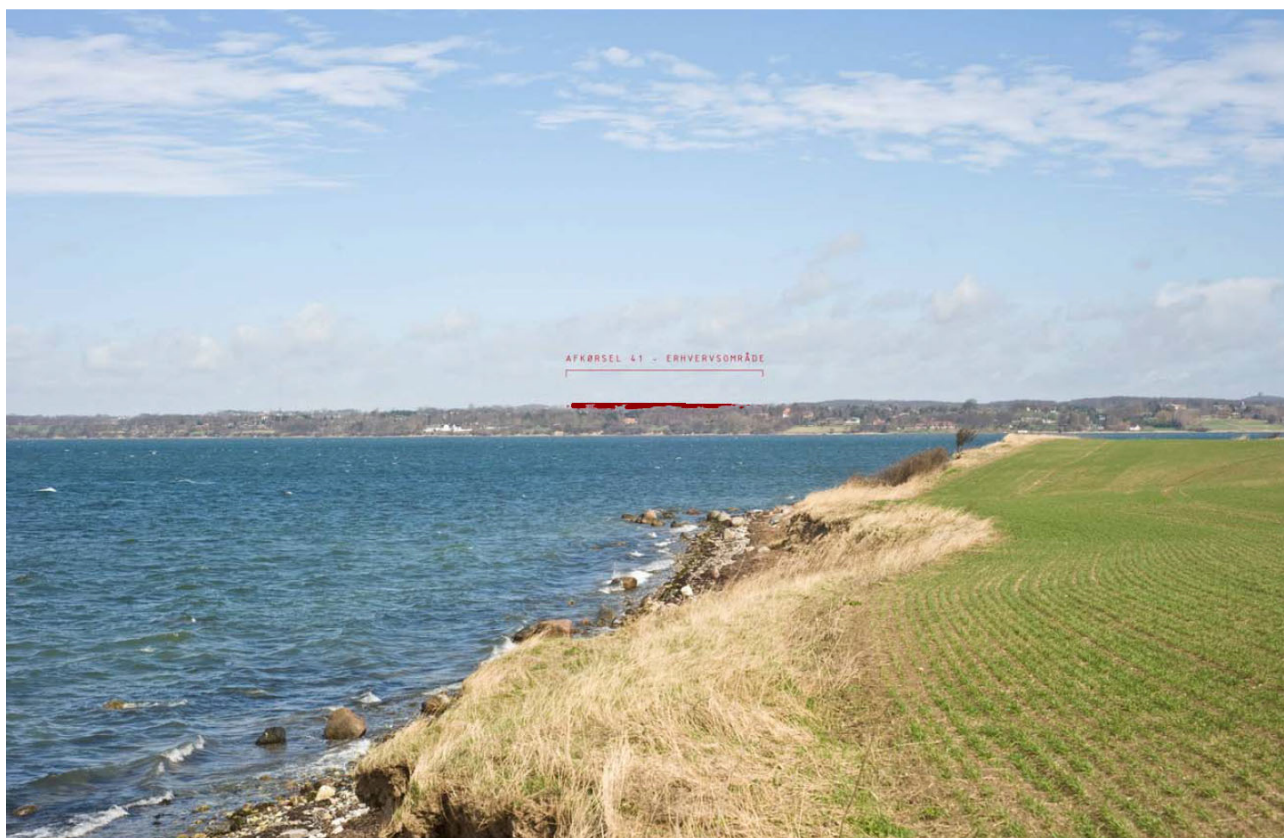
Forøgelsen af byggehøjden i forhold til tidligere mulige byggehøjde vil betyde en merpåvirkning af landskabet.

Visualisering og vurdering af byggeri

Der er udarbejdet en visualisering af hvordan konsekvensen af den øgede byggehøjde vil opleves set fra kysten. Visualiseringen er set fra Farø.



Fotostandpunkt til visualisering



Visualisering med rød markering - set fra Farø

På visualiseringen er vist hvordan de øgede byggehøjder vil opleves i kystlandskabet. Der er vist hvordan det ville se ud, hvis hele lokalplanområdet blev bebygget med de maksimale højder. Der er således tale om en "worst-case-situation". I praksis gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 40, så bebyggelsen vil sandsynligvis ikke komme til at opleves som et sammenhængende bygningsmassiv i hele lokalplanområdets længderetning. Det er ligeledes ikke sandsynligt at al bebyggelse i området bliver opført i de maksimale byggehøjder.

På foregående visualisering er det nye byggeri vist med rød farve for at tydeliggøre hvor det er.

Lokalplanens bestemmelser fastlægger at farverne skal være sort, hvid, jordfarver eller blandinger herimellem. Desuden skal farverne være afdæmpede. Reelt vil oplevelsen af den nye bebyggelse set fra kysten nok nærmere være som det er vist herunder, hvor det nye byggeri er gråt.



Visualisering med grå markering - set fra Farø

Planlagte foranstaltninger for at undgå, begrænse og så vidt muligt opveje enhver eventuel væsentlig negativ indvirkning på miljøet af planens eller programmets gennemførelse

Planlagte foranstaltninger til begrænsning af landskabelige påvirkninger fra øgede byggehøjder

Byggehøjderne er gradueret og fastlagt på arealerne med henblik på at de visuelle konsekvenser er mindst mulige, når det nu er ønsket at give mulighed for højt byggeri i dele af lokalplanområdet.

Højderne er fastsat ud fra dels hensyn til eksisterende bebyggelse og boligområder i Stensved, og dels ud fra det eksisterende terræns højdekurver.

Således tillades der i den del af lokalplanområdet, som ligger tættest på Stensveds eksisterende bebyggelse fortsat kun 8,5 meters byggehøjde.

I de dele af lokalplanområdet, der har en større afstand til Stensved er det eksisterende terræn brugt som kriterie for byggehøjde. Således tillades der i det kotemæssigt lavestliggende område op til 18 meters byggehøjde, mens der i højereliggende områder tillades op til 12 meters byggehøjde. Dette terrænkriterie sikrer, at byggeriernes øverste punkter ingen steder i lokalplanområdet vil overstige koten 82 meter over havet. Terrænkriteriet vil således medvirke til en mere ens virkning af byggeriet inden for lokalplanområdet, set på lange afstande.

I forhold til nærvirkningen af de øgede byggehøjder, vil det være en anden oplevelse kan køre gennem området, på den ret befærdede Mønsvej/Vordingborgvej, når byggeriet på hver sin side af vejen fremover kan opføres i op til 18 meters højde (i den lavtliggende del af området). For at byggeriet ikke skal komme til at virke for visuelt dominerende, er der fastlagt en byggelinje på henholdsvis 25, 30 og 35 meter fra vejmidte afhængig af hvor højt bebyggelse, der reelt opføres. Dette areal skal holdes åbent, for at sikre en visuelt imødekommende indtryk langs vejen.

En kort skitsering af grunden til at vælge de alternativer, der har været behandlet, og en beskrivelse af, hvorledes vurderingen er gennemført, herunder eventuelle vanskeligheder (som f.eks. tekniske mangler eller mangel på knowhow), der er opstået under indsamlingen af de krævede oplysninger

Planen er bearbejdet i forhold til de landskabelige, grundvandsmæssige og støjmæssige forhold og anvendelses bestemmelserne og den fysiske fremtræden af de planlagte forhold er ændret således at planen påvirker miljøforholdene mindst muligt, samt sikre at generelle miljø bestemmelser og grænseværdier overholdes.

For eksempel er bestemmelser til sikring mod støjpåvirkning af beboelse og kontorvirksomhed, fastholdt fra den tidligere plan, samt indarbejdet ny bestemmelse om støjafskærmning af beboelsesområderne. Desuden er der til fastholdelse og forbedring af beskyttelsen af grundvandet fastlagt bestemmelser der tillader samme eller mindre grundvandstruende aktiviteter og desuden indarbejdet bestemmelser om tekniske sikringer til beskyttelse af grundvandet. Derudover er de landskabelige forhold forbedret ved fastsættelse af bestemmelser der differentierer bygningshøjderne i området.

Vurderingen er gennemført med den i forvaltningen foreliggende viden og analyseredskaber, samt eksisterende oplysninger om miljøforhold i området.

Der er ikke opstået vanskeligheder med at fremskaffe de nødvendige oplysninger.

En beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning i overensstemmelse med § 14

Miljøkonsekvenserne i og omkring planområdet vil blive overvåget ved hjælp af tilsyn og håndhævelse efter den almindelige miljølovgivning.

Resumé.

Vordingborg kommune har vedtaget forslag til ændring af lokalplan og kommuneplanrammer for erhvervsområdet ved afkørsel 41.

Ændringen medfører inddragelse af et mindre område og en udvidelse af anvendelsesbestemmelserne, bebyggelsesprocenten og bygningshøjden i lokalplanområdet.

Planområdet fremstår i dag som byggemodnet, men ikke bebygget areal. Dog eksisterer vejstationen i områdets vestlige del.

I den nuværende fremtræden medfører området ikke miljøpåvirkninger, dog mindre ikke væsentlige miljøpåvirkninger i form af trafik og risiko for grundvandsforurening

Området er i dag påvirket af støj fra den nærliggende motorvej og landevejen.

Dersom planen ikke gennemføres vil området udvikle sig i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan og vil medføre risiko for væsentlige miljøpåvirkninger i forbindelse med støj, og mindre miljøpåvirkninger i forbindelse med f.eks. overfladevand, grundvand, luft, natur, sundhed og velfærd og landskab

Miljø påvirkningerne vurderes ikke i den nuværende situation til at være væsentlige.

Området er udpeget til område for særlige drikkevandsinteresser og indvindingsområde for drikkevandsforsyningen til Vordingborg By. I planforslagene er indarbejdet bestemmelser der sikrer beskyttelsen af grundvandet ikke forringes.

Øgede byggehøjder vil påvirke landskabet vidt omkring. De landskabelige påvirkninger er søgt minimeret ved de beskrevne overvejelser og tiltag.

Planens bestemmelser er udarbejdet således at miljøpåvirkningerne er mindst mulige med de ønskede anvendelser.

Miljøpåvirkningerne overvåges ved hjælp af tilsyn og håndhævelse af den almindelige miljølovgivning.