

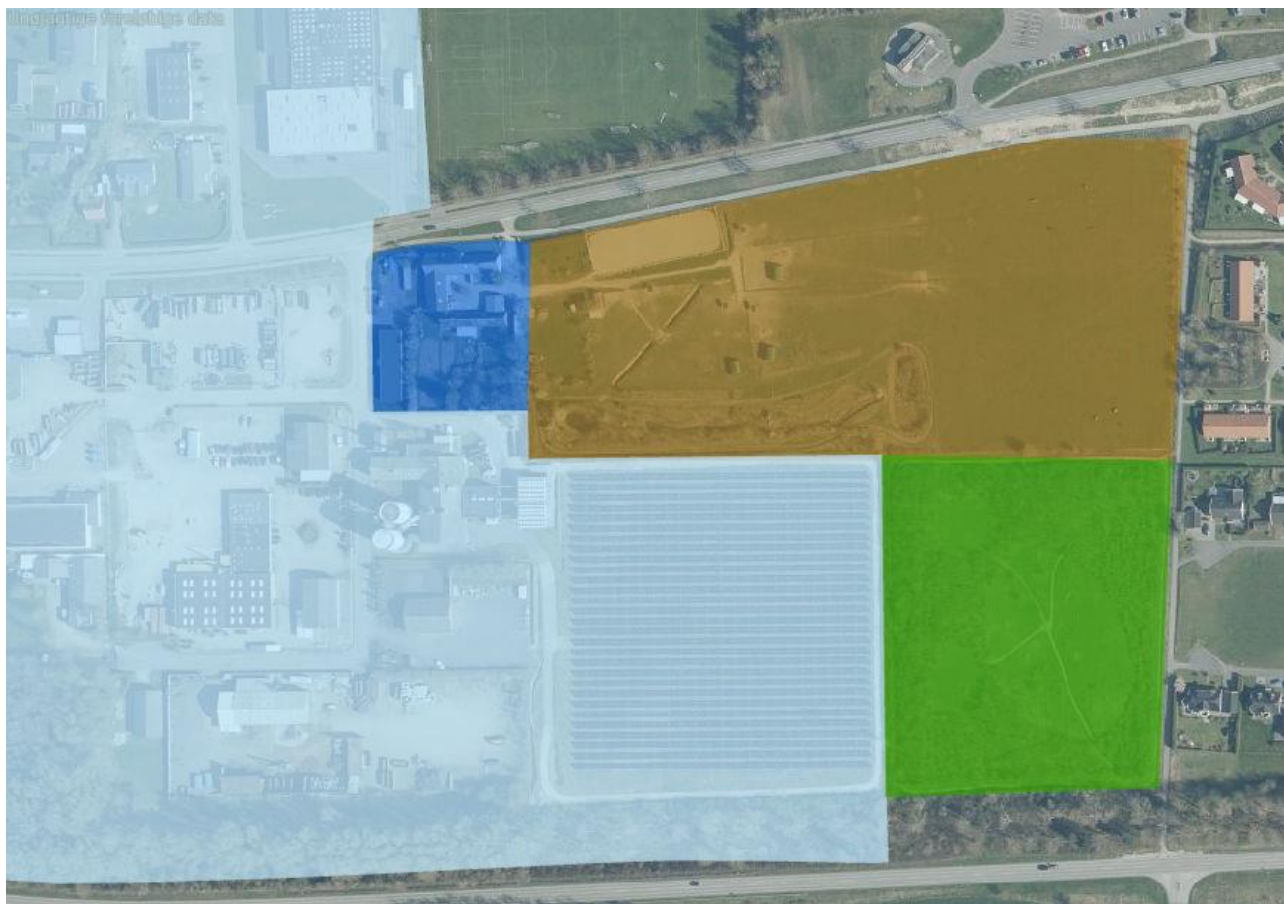
Mulig anvendelse af Rosagervej 34, Præstø

4. april 2024
Plan og Udvikling
Østergårdstræde 1A
4772 Langebæk

Det område, som i dag anvendes af 4H gården (Rosagervej 34 i Præstø), består af det mørkeblå og det brune område på kortet. Bemærk, at den vestlige del af det blå område er Værkstedsvej 1, hvor der er opstillet pavillonbyggeri, benyttes af Præstø Amatørscene.

Det lyseblå område er udlagt til erhvervsformål i kommuneplan og lokalplaner – hvilket det også anvendes til. Det grønne område er en anlagt hundeskov, der bør bevares og fortsat udlægges til rekreativt formål.

Det brune område kan udlægges til boligformål. Det vil kunne udstykkes til 25 parcelhusgrunde eller 53 rækkehuse / dobbelthuse. Der er tale om cirka beregninger baseret på grundstørrelser på 750 m² / 350 m². Denne anvendelse vil passe godt ind i klimadagsordenen bl.a. i forhold til fortætning af byerne – her kunne tages et areal i brug, der er attraktivt beliggende tæt på forskellig service – bymidte, offentlig transport, detailhandel, institutioner, sportsanlæg mv.



Det mørkeblå område indeholder 4H gårdens bygninger kunne udlægges til ikke genevoldende erhverv fx kontor, engroshandel, e-handel, kulturelt formål eller lignende. Den del af erhvervsområdet der er skraveret, indeholder solceller. Disse to områder vil kunne udgøre en vis buffer mellem erhvervsområdet og boligområdet. Når en erhvervsvirksomhed fx larmer og støver skal der være en vis afstand i forhold til boligområder og rekreative områder. I forhold til at planlægge regnes et antal meter fra erhvervsvirksomhedens matrikelskel til boliger. Hvis der skal laves ny planlægning, skal denne indeholde bestemmelser om etablering afværgeforanstaltninger der nedsætter støj, støv mv. til de niveauer som miljøstyrelsen foreskriver.



Det mørkeblå område har hidtil været udlagt til rekreative formål i både lokalplan og kommuneplan. Rekreativt formål er den mest miljøfølsomme områdetype vi arbejder med i planlægningen. For at erhvervsområdet (lyseblåt område) fortsat kan udvikles er der behov for at det mørkeblå område udlægges til et formål der er mindre miljøfølsomt overfor især støj. Området kan udlægges til flere formål samtidig, så der er flere muligheder for anvendelse. Det kunne fx være erhverv med en miljøklasse på maksimalt 3, kulturelle formål (fx amatørscene), e-handelsvirksomheder mv.

Når det skal fungere som en form for buffer mellem erhvervsområdet og mere miljøfølsomme anvendelser – fx boliger – så er det bl.a. den afstand der bliver mellem erhvervsområdet (lyseblåt) og den følsomme anvendelse som har den største betydning. Der arbejdes aktuelt med en opgradering af genbrugspladsen, som ligger på den modsatte side af Værkstedsvej i forhold til Værkstedsvej 1. Det betyder at der kun er vejarealet mellem erhvervsområdet og det miljøfølsomme areal. Med udlæg af det mørkeblå område ville der blive 80 meter mellem de to arealanvendelser.