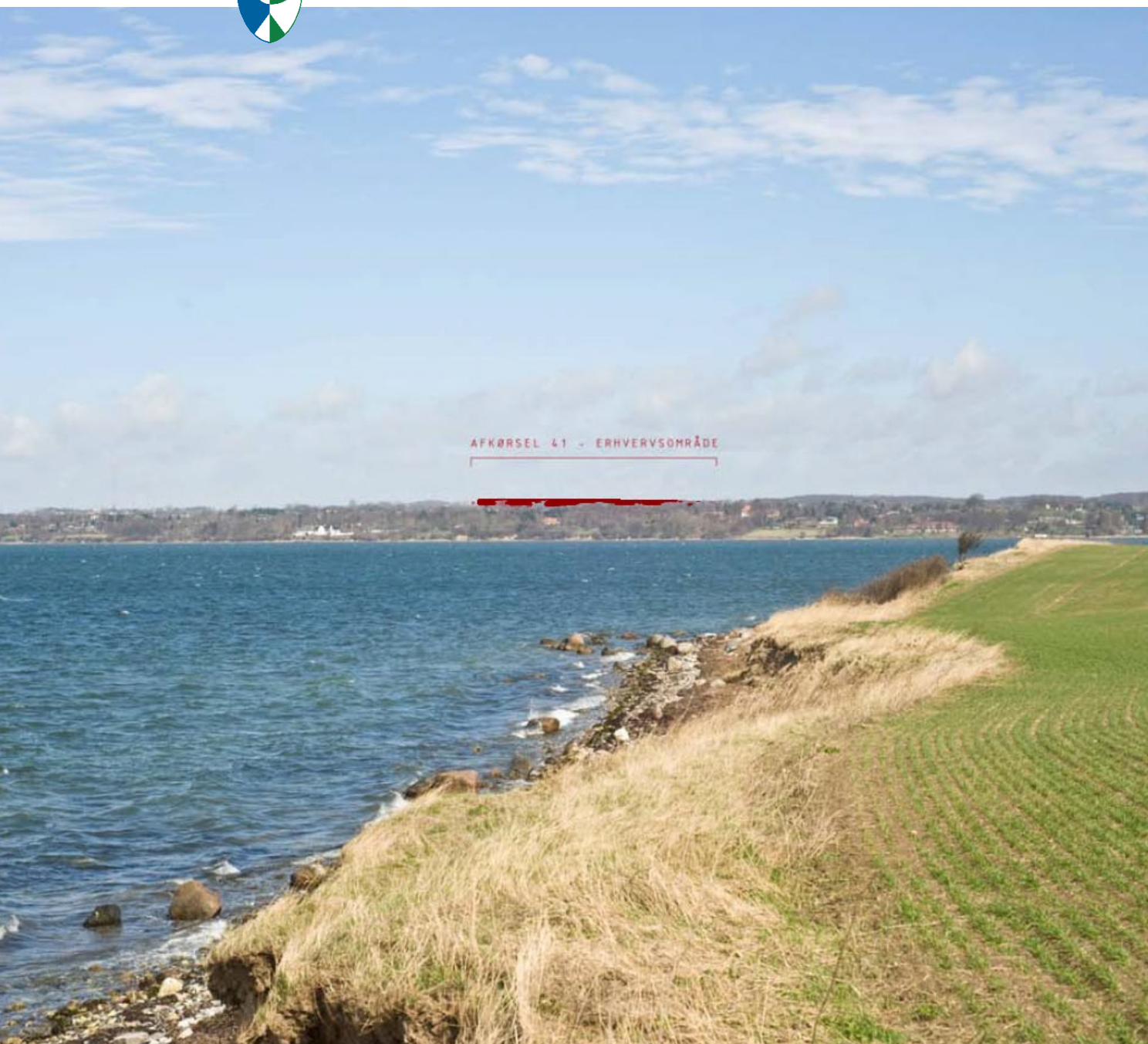




FORSLAG TIL

Kommuneplantillæg nr. 35

ERHVERVSOMRÅDE VED AFKØRSEL 41

JUNI 2025



Høring indtil: 4. august 2025

OFFENTLIGHED OG VEDTAGELSE

Kommunalbestyrelsen har den 28. maj 2025 vedtaget forslag til kommuneplantillæg nr. 35. Forslaget er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.vordingborg.dk/horing/ den 2. juni 2025. Bemærkninger til forslaget sendes inden den 4. august 2025 til:

hoering-plan@vordingborg.dk

eller

Vordingborg Kommune
Plan og Klima
Valdemarsgade 43
4760 Vordingborg

Høringssvar vil blive offentlige i forbindelse med den politiske behandling af sagen.
Angiv ikke personlige oplysninger i dit høringssvar som du ikke ønsker offentliggjort.

Politisk behandling

Klima- og Teknikudvalget (Forslag)	7. maj 2025
Økonomiudvalget (Forslag)	21. maj 2025
Kommunalbestyrelsen (Forslag)	28. maj 2025
Offentlighedsperiode	2. juni 2025 – 4. august 2025
Klima- og Teknikudvalget (Endelig vedtagelse)	xx. xxxxxx 20xx
Økonomiudvalget (Endelig vedtagelse)	xx. xxxxxx 20xx
Kommunalbestyrelsen (Endelig vedtagelse)	xx. xxxxxx 20xx
Offentlig bekendtgørelse	xx. xxxxxx 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.

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: Foto fra Farø med markering af Business Park Vordingborg.

BAGGRUND OG FORMÅL

Kommuneplantillægget har til formål at danne plangrundlag for udvidelse af erhvervsområdet "Business Park Vordingborg" ved afkørsel 41 udenfor Stensved. Udvidelsen tager udgangspunkt i en konkret erhvervsinteresse for etablering af en større logistikvirksomhed inden for et areal, som i kommuneplanen er udpeget som udviklingsområde umiddelbart syd for det allerede udbyggede erhvervsområde. Det eksisterende erhvervsområde er ikke disponeret, så det kan imødekomme de erhvervsmæssige ønsker til etableringen af større transport- og logistikvirksomheder, idet opdelingen af området kun giver mulighed for mindre grundstykker.

Der er således tale om planlægning med henblik på realisering af en konkret virksomhedshenvendelse, hvor der for området er indgået en betinget købsaftale, som er afhængig af de planlægningsmæssige muligheder. Logistikvirksomheden har netop valgt dette område ud fra placeringen i København-Hamborg korridoren, hvor realiseringen af Femern Bælt-forbindelsen skaber nye vækstmuligheder i området.

Den eksisterende kommuneplanramme E 09.06 – Erhvervsområde Højgårdsvej justeres i forhold til anvendelse og bebyggelsesmuligheder. Hovedparten af det fremtidige rammeområde er udpeget som udviklingsområde indenfor kystnærhedszonen i Bekendtgørelse om landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen, kapitel 18, § 73.

Ud over udlægget til erhvervsformål udlægges der arealer til naturformål langs motorvejen, hvor vejbyggelinjen hindrer en erhvervsmæssig udnyttelse, samt arealer langs motorvejen mod syd, som er tiltænkt den fremtidige regnvandshåndtering for området. Disse arealer udlægges som arealer til tekniske formål med Kommuneplanramme T 09.01 "Friareal og regnvandshåndtering ved erhvervsområdet Afkørsel 41".

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

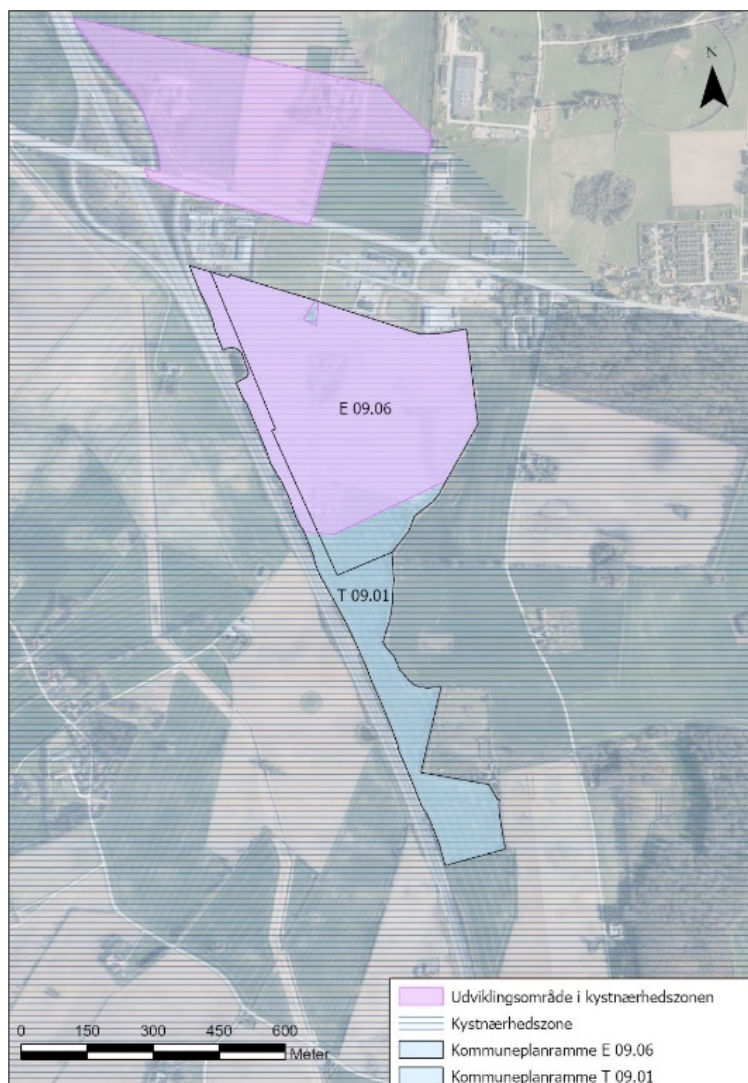
Udviklingsområde i kystnærhedszonen

Området nær det eksisterende erhvervsområde blev i 2021 udpeget som udviklingsområde i kystnærhedszonen i landsplandirektivet kapitel 18, § 73. Beliggenheden i et udviklingsområde ophæver planlovens begrænsninger vedr. kystnærhedszonen i forbindelse med landzonesager, samt redegørelseskrav i forhold til kystnærhedszonen ved lokalplanlægning og kommuneplanlægning.

Kystnærhedszonen

Den sydlige del af kommuneplanramme E 09.06 og T 09.01 er omfattet af kystnærhedszonen, som er en planlægningszone, som omfatter arealer i en afstand på op til 3 km fra kysten. I denne zone skal der jævnfør planloven redegøres for byggehøjder på over 8,5 meter.

Kommuneplanramme E 09.06 strækker sig ud over det udpegede udviklingsområde (se nedenstående kort) for at imødekomme de landskabelige kvaliteter i området, herunder beplantningsbælterne mod øst, og dermed afslutte byzonen på den mest hensigtsmæssige måde uden at ændre de eksisterende forhold på stedet.



Selve udviklingsområdet tog udgangspunkt i beliggenheden af gården ud til motorvejen og ikke landskabet og beplantningsbælterne i området, hvorfor lokalplanens udlæg til erhvervsformål strækker sig ud over udviklingsområdet.

Der er ved udvidelsen i særlig grad taget hensyn til den østlige afgrænsning af området, som består af et beskyttet jorddige, som markerer ejerlavsskellet mellem Vestenbæk By, Kalvehave og Bakkebølle, Vordingborg Jorder. Ændringen af afgrænsningen vurderes ikke at påvirke oplevelsen af det kystnære landskab i negativ retning, idet områdets sydlige, og dermed den synlige afgrænsning mod det åbne landskab, bliver mindre end ved det oprindelige udviklingsområde.

I forhold til bygningshøjder vurderes det, at en højdebegrænsning på 8,5 meter, som er gældende i kystnærhedszonen, vil være en forhindring for mange af de virksomheder, området er tiltænkt, og som kommunen gerne vil tiltrække.

Hele rammeområde E 09.06 er udlagt til virksomheder med et særligt transportbehov, hvilket bl.a. kan være transport-, logistik- og lagervirksomhed samt produktionsvirksomheder med særlige transportbehov. Disse virksomheder efterspørger mulighed for at bygge højere. Det vurderes således, at den øgede bygningshøjde vil medvirke til at tiltrække virksomheder, der har brug for store bygningsvolumener, hvilket ofte er tilfældet for transport og logistikvirksomhed.

Med kommuneplantillægget muliggøres byggeri i 18 meters højde målt fra kote 62 DVR90. Dette svarer til mulighederne indenfor det eksisterende erhvervsområde, hvor der i kommuneplanramme E 09.04 og Lokalplan E 09.04.02 gives mulighed for at bygge op til 18 meter. Dermed vil den synlige påvirkning over større afstande, som for eksempel fra kysten, være begrænset, da bebyggelse holdes indenfor eksisterende muligheder.

Drikkevandsinteresser

Begge kommuneplanrammer er beliggende i vandindvindingsopland med særlige drikkevandsinteresser. I vedlagte grundvandsredegørelse konkluderes det, at den fremtidige anvendelse vurderes at være grundvandstruende, men risikoen for forurening af grundvandsressourcen vurderes at være lav og kan forebygges ved tekniske tiltag. Kravet om tekniske tiltag indskrives i kommuneplanrammen, og medtages dermed i lokalplanlægningen for området.

De tekniske tiltag omfatter dels arealer, hvor der foregår aktivitet, dette omfatter veje, p-pladser og oplagsarealer, hvor der skal etableres med tæt belægning. Håndtering eller oplag af

stoffer, som kan forurene grundvandet, må kun foretages på arealer med tæt belægning eller i tankgårde med tæt belægning.

Regnvand skal håndteres indenfor lokalplanområdet. Inden for lokalplanområdet kan der etableres regnvandstilbageholdelse i form af forsinkelsesbassin, regnbede, regnvandskanaler eller faskiner, som skal etableres med fast bund/membran.

Området forsynes med drikkevand fra Vordingborg forsyning (Bakkebølle vandværk), hvor der er kapacitet til udvidelsen ved normalt vandforbrug.

Der er i forbindelse med planlægningen blevet set på alternative udviklingsmuligheder for logistikerhverv ved motorvejen. Det er dog konstateret, at alle arealer langs motorvejen, og arealer knyttet til motorvejsafkørslerne er omfattet af udpegningen til områder med særlige drikkevandsinteresser. Der kan således ikke i Vordingborg Kommune udpeges alternative egnede arealer uden for områder med særlige drikkevandsinteresser.

Spildevand

Arealet er udenfor kloakopland ifølge spildevandsplanen 2021. Rammeområdet E 09.06 skal kloakeres og tilføjes til kommunens spildevandsplan. Der skal laves et tillæg til spildevandsplanen.

Der er for det eksisterende erhvervsområde lavet et privat regnvandssystem, som ejes af kommunen. Alt vand fra virksomheders befæstede flader skal kunne afledes til regnvandssystemet.

Der skal søges tilslutningstilladelse til afledning af spildevand og udledningstilladelse til håndtering af tag- og overfladevand. Det kan forventes, at der stilles krav om rensning af vand.

Varmeplan

Der er individuel varmemforsyning i hele området.

Støj

Det vil være Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, der ligger til grund for den sagsbehandling, der vil ske mht. støj. De vejledende støjgrænser for selve kontorer er 51 dB med åbne vinduer og 40 dB med lukkede vinduer. Såfremt der placeres kontorer inden for de 200 meter fra motorvejen, skal støjniveauet for kontorerne dokumenteres som grundlag for

dispensation til placering inden for de 200 meter. Udendørs rekreative arealer skal holdes udenfor 200 meters grænsen.

For at undgå konflikt mellem den planlagte anvendelse og de eksisterende boliger, forudsættes de 3 eksisterende boliger indenfor rammeområde E 09.06 nedlagt.

Jordforurening

Kommunen har ikke mistanke om, at jorden er forurennet indenfor rammeområderne, da arealet har været anvendt til landbrugsdrift i mange år.

Området er ikke områdeklassificeret eller kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 efter jordforureningsloven. Region Sjælland har for nuværende heller ingen oplysninger om jordforureninger på de pågældende matrikler.

Områdeklassificering

Byzoner klassificeres som udgangspunkt jf. jordforureningslovens § 50a som områder, hvor jorden kan være lettere forurennet. Dette kaldes områdeklassificering. Kommunen kan dog undtage områder i byzonen fra områdeklassificering, hvis der er rimelig grad af sikkerhed for, at området ikke generelt er lettere forurennet. Området i kommuneplanramme E 09.06 ændrer status fra landzone til byzone, men Vordingborg Kommune vurderer, at der er rimelig grad af sikkerhed for, at området ikke er lettere forurennet, og området undtages derfor fra områdeklassificeringen.

Naturbeskyttelse

Der findes i dag nær Højgaardsvej et vandhul, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. §3-beskyttede vandhuller kan som udgangspunkt ikke nedlægges.

Der er indenfor rammeområde E 09.06 udpeget oversvømmelsestruede arealer, der er dog tale om to mindre lavninger i landskabet, som ikke vurderes at kunne omdannes til vådområder.

Bilag-IV arter

Der er ikke registreret beskyttede dyrearter i området, og området er i forhold til naturinteresserne præget af dyrkning og placering direkte op til motorvejen.

Der er et beskyttet vandhul op til motorvejen (regnvandshåndtering fra motorvejen), samt et beskyttet

vandhul midt i området. Omdannelsen fra jordbrugserhverv til erhvervsformål af arealerne omkring vandhullerne vurderes ikke at kunne påvirke evt. naturinteresser i vandhullerne.

Hvis der sker ændring af vandhullet i området, skal dette ske på baggrund af dispensation efter naturbeskyttelsesloven, hvor der vil være vilkår om fornyet registrering af naturinteresser, samt håndtering af evt. forekomster af truede dyrearter.

Ligeledes rummer området en mindre række med ældre træer i den østlige del, som ligger i forbindelse med et større sammenhængende beplantningsbælte mod øst. Trærækken forudsættes bevaret, hvorved den fortsat har direkte forbindelse til den større beplantning øst for området, og vurderes ikke påvirket af planlægningen.

Hvis den mindre trærække skal ændres, vil det skulle ske på baggrund af en fornyet registrering af evt. forekomster af flagermus, samt håndtering af risikoen for beskadigelse af individer og deres levesteder.

Natura2000

Nærmeste Natura2000 ligger 3,3 km mod syd. Området består af habitatområde nr. 147 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund, samt fuglebeskyttelsesområde nr. 84 Ulvsund, Grønsund og Fanefjord.

Aktiviteten i det udvidede erhvervsområde vurderes ikke at kunne påvirke naturtyper eller arter i Natura2000- området, hverken i anlægs- eller driftsfasen.

Skiltning

Skiltning i området er omfattet af naturbeskyttelseslovens §21 for skiltning i det åbne land, hvilket betyder, at skiltning forudsætter dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Virksomhedsreklamer, som anbringes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, er dog ikke omfattet, når de ikke virker dominerende i landskabet og ikke er synlige over store afstande.

Indtil området er udbygget og opnår en bymæssig karakter skal fritstående skiltning myndighedsgodkendes i forhold til Naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Landsplandirektiv for gasledning til Lolland-Falster

En lille del af rammeområde E 09.06 mod nordvest ligger inden for reservationszone på 200 meter for gasledningen, som blev

anlagt i 2024. På hver side af gasledningen må der ikke uden en konkret vurdering af sikkerheden i forhold til gastransmissionsledningen og den konkrete anvendelse, planlægges for ny bebyggelse eller ændret arealanvendelse.

Arealet, som er omfattet af reservationszonen, er sammenfaldende med arealet indenfor vejbyggelinjen, hvorfor der ikke planlægges for ny bebyggelse eller ændret arealanvendelse indenfor dette areal.

Museumsloven

Museum Sydøstdanmark har kendskab til adskillige fortidsminder fra undersøgelser på omkringliggende arealer nær rammeområderne, og vurderer, at der er høj risiko for at påtræffe væsentlige fortidsminder, som er beskyttet af Museumsloven, ved anlægsarbejde i rammeområderne. Forud for udarbejdelsen af nærværende kommuneplantillæg, har Vordingborg Kommune indhentet udtalelse og budget for en forundersøgelse hos Museum Sydøstdanmark. Det anbefales, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse inden byggemodning af området.

Hvis der ikke foretages en arkæologisk forundersøgelse, og der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Sydøstdanmark, jf. museumslovens § 27.

MILJØVURDERING

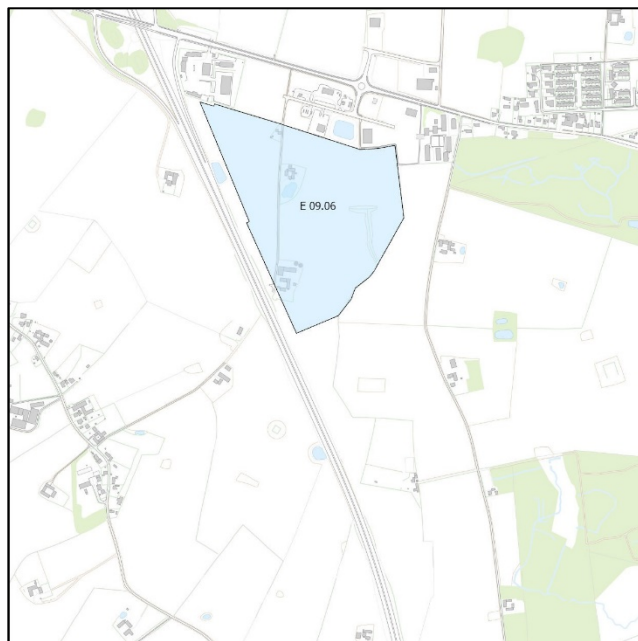
Screeningen har vist, at der ikke er væsentlig virkning på miljøet af kommuneplantillægget. Kommuneplantillægget skal derfor ikke gennemgå en miljøvurdering.

KOMMUNEPLANRAMME FØR OG EFTER

KOMMUNEPLANRAMME E 09.06 FØR



KOMMUNEPLANRAMME E 09.06 EFTER



Plannummer	E 09.06
Plannavn	Erhvervsområde Højgårdsvej
Anvendelse	Erhvervsområde
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til lager-, servicevirksomhed (dog ikke tankstation) samt administration og restaurant.
Bebyggelsens omfang og udformning	
Max. bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. højde	8,6 meter
Zonestatus	Før: Byzone Efter: Byzone
Bemærkning	Området ligger i eller delvis i OSD eller i indvindingsoplande.

Plannummer	E 09.06
Plannavn	Erhvervsområde Højgårdsvej
Anvendelse	Erhvervsområde
Områdets anvendelse	Transport-, logistik- og lagervirksomheder samt produktionsvirksomheder med særlige transportbehov, samt tilhørende kontorer.
Bebyggelsens omfang og udformning	Større højde kan tillades for dele af en bygning.
Max. bebyggelsesprocent	70% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. højde	18 meter
Zonestatus	Før: By og landzone Efter: Byzone
Bemærkning	Enkelte bygningsdele kan tilladelse en højde op til 30 meter, såfremt der er en funktionel begrundelse herfor. Området ligger i eller delvis i OSD eller i indvindingsoplande. Veje, p-pladser og oplagsarealer skal etableres med tæt belægning. Håndtering eller oplag af stoffer, som kan forurene grundvandet, må kun foretages på arealer med tæt belægning eller i tankgårde med tæt belægning.

NY KOMMUNEPLANRAMME

KOMMUNEPLANRAMME T 09.01



Plannummer	T 09.01
Plannavn	Friareal og regnvandshåndtering for erhvervsområde afkørsel 41.
Anvendelse	Tekniske anlæg
Områdets anvendelse	Lokal regnvandshåndtering, og friareal langs motorvejen.
Max. bebyggelsesprocent	0 %
Zonestatus	Før: Landzone Efter: Landzone
Bemærkning	Det er muligt at lave tekniske installationer i forbindelse med etablering af regnvandshåndtering.



Vordingborg Kommune

Postboks 200

Østergårdstræde 1A

4772 Langebæk

Tlf. 55 36 36 36