



FORSLAG TIL
LOKALPLAN E 09.06.01
BUSINESS PARK VORDINGBORG – AFKØRSEL 41

JUNI 2025



Høring indtil
4. august 2025

9 INDUSTRI, INNOVATION
OG INFRASTRUKTUR



Offentlighed og vedtagelse

Kommunalbestyrelsen har den 28. maj 2025 vedtaget forslag til lokalplan nr. E 09.06.01. 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.

Forslagets retsvirkninger jf. planlovens §17

Forslaget har den midlertidige retsvirkning, at der ikke må disponeres indenfor lokalplanområdet på en måde, der foregriber indholdet af den endelige plan. Retsvirkningen gælder indtil den endeligt vedtagne plan er offentliggjort, dog højst 1 år efter offentliggørelsen af forslaget. Efter udløbet af fristen for høringen kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

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. xxx. 20xx
Økonomiudvalget (Endelig vedtagelse)	xx. xxx. 20xx
Kommunalbestyrelsen (Endelig vedtagelse)	xx. xxx. 20xx
Offentlig bekendtgørelse	xx. xxx. 20xx

Om kommune- og lokalplaner

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

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

En lokalplan består af to dele:

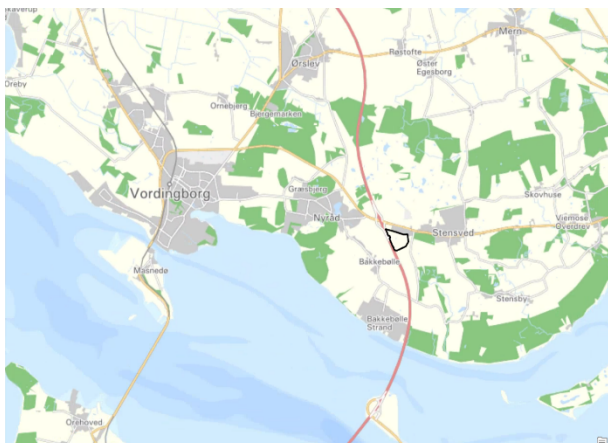
- 1) En redegørelse, der beskriver baggrunden og forudsætningerne for lokalplanen samt indeholder redegørelse for planens virkninger på miljøet.
- 2) Selve bestemmelserne, der har bindende retsvirkning for ejere af ejendomme, der er omfattet af planen.

Forsidebillede: Lokalplanområdet set mod nord

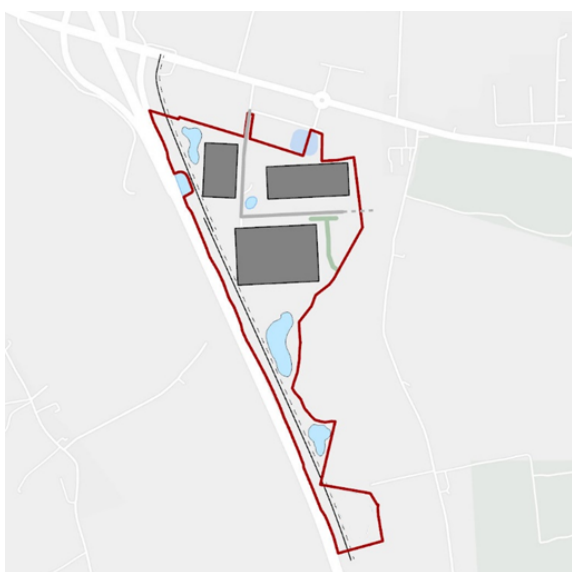
Indholdsfortegnelse

Side	Redegørelse
5	Beskrivelse af planen og området
11	Forhold til anden planlægning
18	Miljøvurdering
	Bestemmelser
19	§1 Lokalplanens formål
19	§2 Område og zonestatus
19	§3 Områdets anvendelse
20	§4 Bonusvirkning
20	§5 Udstykning
20	§6 Bebyggelsens beliggenhed
21	§7 Bebyggelsens omfang og udformning
21	§8 Veje, stier mv.
22	§9 Ubebyggede arealer og beplantning
23	§10 Skiltning og belysning
24	§11 Grundvandsbeskyttelse
25	§12 Tekniske anlæg
26	§13 Forudsætninger for ibrugtagning
26	§14 Myndighedsgodkendelse
27	§15 Ophævelse af lokalplaner og servitutter
	Kortbilag
28	Kortbilag 1 – Lokalplanafrænsning og matrikler
29	Kortbilag 2 – Delområder og byzoneoverførelse
30	Kortbilag 3 – Anvendelse
31	Kortbilag 4 – Vejføring
32	Kortbilag 5 – Eksisterende forhold og bindinger
33	Kortbilag 6 – Terrænkort a
34	Kortbilag 7 – Støjanalyse
35	Bilag A – Jordfarveskala
36	Bilag B – Illustrationsplaner
38	Bilag C - Plantelister

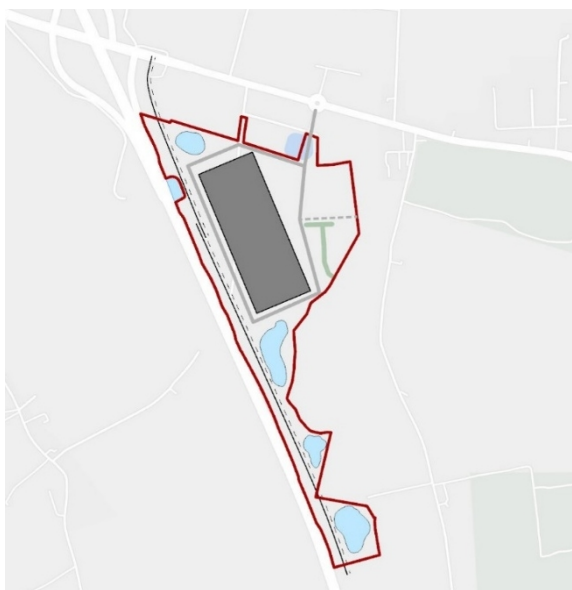
Redegørelse



Lokalplanområder ligger umiddelbart syd for eksisterende erhvervsområde ved afkørsel 41. Lokalplanens afgrænsning er markeret med sort.



Eksempel på disponering af arelet, hvor eksisterende sø i området bevares.



Eksempel på disponering af arelet, hvor der placeres en bygning på ca. 10 ha.

Baggrund og formål

Nærværende lokalplan E 09.06.01 fastlægger bestemmelser for logistik-, transport- og lagervirksomheder samt produktionsvirksomheder med særlige transportbehov. Lokalplanen udarbejdes med henblik på at udvide erhvervsområdet ved afkørsel 41 udenfor Stensved, hvor en udenlands udvikler af logistikcentre ønsker at udvikle arealet.

Hovedparten af lokalplanområdet er udpeget som udviklingsområde indenfor kystnærhedszonen i Bekendtgørelse om landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen, kapitel 18, §73.

Lokalplanområdet er beliggende vest for Stensved på den østlige side af motorvejsafkørsel 41. Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 4a, 4e, 4f, 4m, 4n og del af 7000a Bakkebølle Vordingborg Jorder og udgør et samlet areal på omkring 33 ha.

Det er lokalplanens formål at udvide det eksisterende erhvervsområde, så der bliver mulighed for etablering af arealkrævende logistikvirksomheder, hvilket strukturen i det eksisterende erhvervsområde ikke muliggør.

Udnyttelsen af området skal ske i respekt for andre interesser, der også knytter sig til området, herunder udpegnings af særlige drikkevandsinteresser. Endelig skal størrelse og placering af byggeri sker med omtanke for landskabet.

Lokalplanen fastsætter de overordnede principper for bebyggelsen med fleksibilitet til den endelige udformning. Af skitserne til venstre ses princippet for udnyttelse af arealet til større virksomheder – se i øvrigt Bilag B.

De væsentlige elementer i arealdisponeringen er store bygningsvolumener, vejadgang og regnvandshåndtering.

Beskrivelse af området

Lokalplanområdet har en beliggenhed umiddelbart tilknyttet den overordnede infrastruktur, motorvej E47. Det eksisterende erhvervsområde består af et areal på både nord- og sydsiden af den statslige vej Mønsvej. I forbindelse med ibrugtagningen af arealet til erhvervsområdet blev der etableret en rundkørsel på statsvejen, som fungerer som adgangsvejen til erhvervsområderne.

Som følge af afgrænsning og vejforsyningen i det eksisterende erhvervsområde rummer erhvervsområdet kun begrænsede muligheder for større virksomhedstyper, og der er primært etableret mindre servicevirksomhed, ladestationer og håndværksvirksomheder. Det eksisterende erhvervsområde kan således ikke imødekomme de erhvervsmæssige ønsker til etableringen af større transport- og logistikvirksomheder.

Udvidelsen af erhvervsområdet kan ses fra motorvejen fra begge retninger, dog er området mest synligt i nordgående retning. Lokalplanområdets terræn varierer i højder fra kote 65 DVR90 i den nordlige del af området mod det eksisterende erhvervsområde og ned til kote 44 DVR90 i den sydligste del af lokalplanområdet. Arealerne hvor der muliggøres fremtidigt byggeri ligger fra kote 65 ned til kote 51.

Området er mod vest afgrænset af motorvejen E47, og mod øst af ejerlavsskellet mod ejerlavet Vestenbæk By, Kalvehave, som er tydeligt markeret med beplantning og et beskyttet jorddige. Arealerne mod øst består primært af marker op til en række skovarealer. Nord for lokalplanområdet ligger det eksisterende erhvervsområde indeholdende blandt andet tank- og ladestationer med tilknyttet restaurant ud til den statsejede vej, Mønsvej. Længere mod nord ligger det militære øvelsesterræn Kulsbjerg, hvortil der er offentlig adgang. Syd for lokalplanområdet er landbrugsarealer, hvorover der fra lokalplanområdet er udsigt til kysten.

Lokalplanområdet er privatejet og anvendes i dag til landbrugsdrift, hvilket området historisk set også har været anvendt til. Der er indenfor lokalplanområdet tre boliger, som forudsættes nedlagt før ibrugtagning til erhvervsformål, idet beboelse vil være uforeneligt med den erhvervsmæssige anvendelse, som forventes at være miljøbelastende primært i form af støj fra transportaktivitet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der muliggør opførelse af erhvervsbyggeri til erhverv med et særligt transportbehov, det vil sige virksomheder, som har behov for nem adgang til det overordnede vejnet, f.eks.

transport-, logistik- og lagervirksomhed samt produktionsvirksomheder med særlige transportbehov med henblik på at tiltrække grønne logistik- og transportvirksomheder, der vil fremme Vordingborg Kommune som "Østdanmarks Grønne Kraftcenter". Udbygningen af erhvervsområdet skal ses i sammenhæng med den forventede åbning af Femern Bælt-forbindelsen i 2029.

Lokalplanen fastsætter rammer for bebyggelsens beliggenhed, nærmere anvendelse og ydre fremtræden. Lokalplanen fastlægger desuden rammer for anvendelse af arealer til veje, grønne arealer og grundvandsbeskyttende tiltag.

Endelig rummer planen en række grønne arealer langs motorvejen, og et større område mod syd, som udlægges til regnvandshåndtering og naturformål.

Placering og udformning af bebyggelse

Lokalplanen fastlægger bebyggelsens omfang og placering. Bebyggelsens placering er blandt andet reguleret via vejbyggelinje på 50 meter langs motorvejen og dennes afkørselsrampe samt højdetillæg, der følger Lovbekendtgørelse nr. 585 af 20. november 1975 offentlige veje, §34 stk. 4, hvori en bebyggelse, der ikke opføres med jordlinjen motorvejens vejhøjde, ikke må opføres i vejbyggelinjen, men skal rykkes så meget længere tilbage, som svarer til 2 gange højdeforskellen foruden den fornødne bredde til passage, mindst 1 m. Generelt er terrænkoten i vejbyggelinjen ca. 2 meter over motorvejens terræn, hvorfor byggelinjen reelt de fleste steder vil være beliggende ca. 55 meter fra motorvejens midte eller midten af tilkørselsrampen.

Ud over vejbyggelinjen gælder en mindsteafstand til vejskel på 5 meter fastsat i lokalplanens §6.

Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i 3 delområder, som det fremgår af kortbilag 2, hvor anvendelsen af det enkelte delområde er defineret i lokalplanens §3.

- Delområde 1 udlægges til erhvervsformål.
- Delområde 2 rummer forbud mod byggeri og udlægges til regnvandshåndtering og naturformål.
- Delområde 3 er omfattet af vejbyggelinjens begrænsninger, dvs. forbud mod byggeri og anden form for varige konstruktioner o.lign.

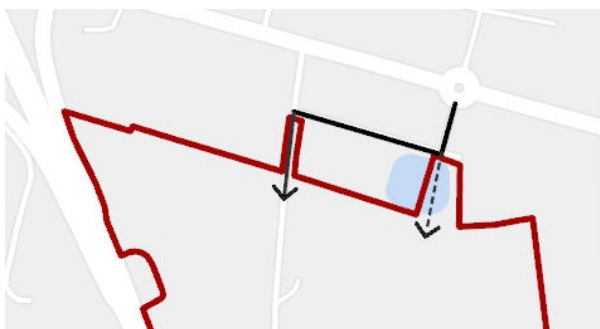
For byggeriet i delområde 1 gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 70 for de enkelte ejendomme. Ved større bygninger vil der kunne opnås dispensation fra bebyggelsesprocenten.

Redegørelse

Bygningshøjden må ikke overstige 18 meter og regnes i hele området fra kote 62 DVR90. Dette svarer til mulighederne indenfor det eksisterende erhvervsområde, hvor der i lokalplan E 09.04.02 gives mulighed for at bygge op til 18 meter, målt fra kote 60 til kote 63 DVR90.

For at kunne imødekomme særlige funktionelle krav til bygningerne, vil der kunne opnås dispensation til øget højde på en mindre del af en bygning. Der kan forventes dispensation op til en højde på 30 meter, hvis der foreligger en funktionel begrundelse, eksempelvis til kraner. Baggrunden for at give mulighed for op til 30 meter er ønsket om, at lokalplanen skal kunne imødekomme særlige behov i forbindelse transport-, logistik-, lager- og produktionsvirksomheder med særlige transportbehov.

Bygningers farver skal holdes i sort, hvid, jordfarver eller blandinger herimellem. Farverne skal være afdæmpede, som anvist på bilag A. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tag- og facadematerialer, som kan være til gene for omgivelserne. Maksimalt glanstal for facade og tagmaterialer er 16 eller derunder ifølge de internationale normer: ASTM D523, DIN 67530 og ISO 2813.



Adgang af eksisterende vej er markeret med fuldt optrukken linje, mens en alternativ vejføring er markeret med stiplet linje. Den alternative vejføring vil forudsætte omlægning af eksisterende regnvandsbassin og tilhørende rørledninger/rørlagt vandløb.

Vejforhold

Der er en eksisterende vejadgang til lokalplanområdet via Højgaardsvej. Lokalplanen udlægger areal til udvidelse af Højgaardsvej mod syd, så den kan anvendes af modulvogntog. Derudover udlægger lokalplanen areal til en alternativ vejadgang. Se illustrationen til venstre.

Det skal i forhold til modulvogntog bemærkes, at registreringen af vejnettet til modulvogntog forudsætter ansøgning herom fra de enkelte virksomheder til vejdirektoratet.

Alt parkering med ærinde i lokalplanområdet skal foregå inden for lokalplanområdet. Det betyder, at der skal etableres parkeringspladser inden for lokalplanområdet, i et omfang svarende til behovet betjening af området og til parkering for ansatte i virksomhederne.

Ved etablering af parkeringsplads skal der implementeres tiltag mod beskyttelse af grundvandet som beskrevet i lokalplanens §11.

Ved byggeri og etablering af parkeringsplads, skal der være opmærksomhed på overholdelse af ladestanderbekendtgørelsen i forhold til krav om etablering af ladestander for opladning af elbiler.

Ubebyggede arealer

Af kortbilag 3 samt bestemmelserne fremgår det, hvor områdets grønne arealer og naturtiltag skal placeres (delområde 2 og delområde 3).

Delområde 2 er primært tiltænkt regnvandshåndtering for erhvervsområdet, da delområde 1 er tiltænkt en intensiv anvendelse til byggeri, veje mv., og hvor der kun i begrænset omfang kan ske tilbageholdelse af regnvand.

Der kan i delområde 2 etableres regnvandsbassiner, som gives et vist naturpræg i udformningen, hvorfor lokalplanen muliggør en høj grad af terrænbearbejdning. Delområde 2 er desuden tiltænkt anvendt til erstatningsbiotop for den beskyttede sø indenfor lokalplanområdet, hvis denne nedlægges. Nedlæggelse af eksisterende sø kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven, hvor der med den nuværende praksis stilles krav om etablering af erstatningssø med langt større vandareal end den eksisterende. Området skal beplantes med græsser og urter efter plantelisten anvist i Bilag C. Buske og træer kan etableres som mindre planteklynger, der placeres minimum 30 meter mod syd fra erstatningssøer og regnvandsbassiner, så de ikke giver anledning til skygge af selve søen.

Delområde 3 består af et op til 30 meter bredt bælte langs motorvejen, og strækker sig fra motorvejens matrikel frem til lokalplanens primære erhvervsområde. Anvendelsen i delområde 3 er begrænset af vejbyggelinjen, hvorfor området som udgangspunkt kun kan anvendes til grønt friareal. Beplantning i området skal ske med græsser og urter, samt hjemmehørende og egnskarakteristiske buske og træer, som anvist i Bilag C. Der er mellem motorvejen og delområde 3 i dag en række træer og et regnvandsbassin, som ligger på motorvejens matrikel.

Delområde 3 skal fremstå efter principperne for "Vild med Vilje", hvor græs og urter ikke bliver slået det meste af året. Udsåning af græsser og urter (og dermed ophør af landbrugsdrift) er en forudsætning for ibrugtagning af erhvervsområdet. Der skal etableres planteklynger bestående af træer og buske (med en ligelig fordeling af de tre kategorier til højre) på mindst 20% af arealet i delområde 3. Beplantningerne skal placeres, så de forholder sig til bevoksningen langs motorvejen, hvor princippet er, at der er en vis afstand mellem bevoksningen langs motorvejen, så der skabes åbninger i oplevelsen af landskabet set fra motorvejen.

I delområde 1 skal arealer, der ikke anvendes til bygninger, indkørsel, interne veje eller varegård skal anlægges og vedligeholdes efter principperne for "Vild med Vilje", hvor græs og urter ikke bliver slået det meste af året. Udsåning af græsser og urter (og dermed ophør

af landbrugsdrift) er en forudsætning for ibrugtagning af erhvervsområdet. Al beplantning skal være hjemmehørende og egnskarakteristisk, som anvist i Bilag C. Der kan i de grønne områder også etableres bassiner til håndtering af overfladevand fra befæstede overflader.

Det på kortbilag 5 markerede beplantningsbælte bevares ud fra et naturhensyn.

Skiltning

Lokalplanområdet kan i dag 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 Sydmotorvejen).

Lokalplanen regulerer fritstående skiltning i området, når området har opnået en bymæssig karakter (se lokalplanens §10). Det vurderes, at planens bestemmelser vedr. skiltning vil være forenelige med naturbeskyttelseslovens §21, når området er bebygget og ikke længere har karakter af åbent land.

Belysningen af skilte reguleres også i lokalplanen, med henblik på at undgå blændingsgener for kørende på motorvejen, samt unødigt lysforurening.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i indvindingsoplandet til Bakkebølle Vandværk. Derfor er grundvandsbeskyttelse indarbejdet i lokalplanen. Det vurderes, at lokalplanområdets fremtidige anvendelse er grundvandstruende, men risikoen for forurening af grundvandsressourcen vurderes at være lav og kan forebygges ved at følge lokalplanens bestemmelser i §11.

Lokalplanen stiller krav om, at befæstelse og udformning af veje og p-pladser skal ske på en måde, som forhindrer nedsivning af vand fra veje og pladser, der kan udgøre en risiko for grundvandet. Hvis vandet fra veje og parkeringsplads nedsives, skal vandet renses inden nedsivning foretages.

Da lokalplanområdet udlægges til transport-, logistik- og lagervirksomheder, samt produktionsvirksomheder med

Redegørelse

særlige transportbehov, skal der desuden være særlig opmærksomhed på at sikre, at eventuelle spild fra de erhvervsmæssige aktiviteter og transport i området ikke når grundvandet.

Rent tagvand kan nedsives uden risiko for forurening af grundvandet. Lokalplanen indeholder forbud mod grundvandstruende materialer på tage, tagrender og rør.

Dræn

Eksisterende dræn skal respekteres og reetableres, hvis de beskadiges. De kan evt. omlægges, hvilket kræver tilladelse efter vandløbsloven. Modtager drænen vand fra opstrøms beliggende matrikler kræver det en regulering efter vandløbsloven.

Ekspropriationsforløbet

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§99-102. Det indebærer bl.a.:

- *At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,*
- *At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,*
- *At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,*
- *At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,*
- *At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,*
- *At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for*

Ekspropriation

Da lokalplanen kan blive grundlaget for en ekspropriation af området, redegøres der i henhold til planlovens §16 stk. 3 for ekspropriationsgrundlaget.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af §47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.

Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser.

Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan

Redegørelse

ejere m.fl.,

- *At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og*

At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.

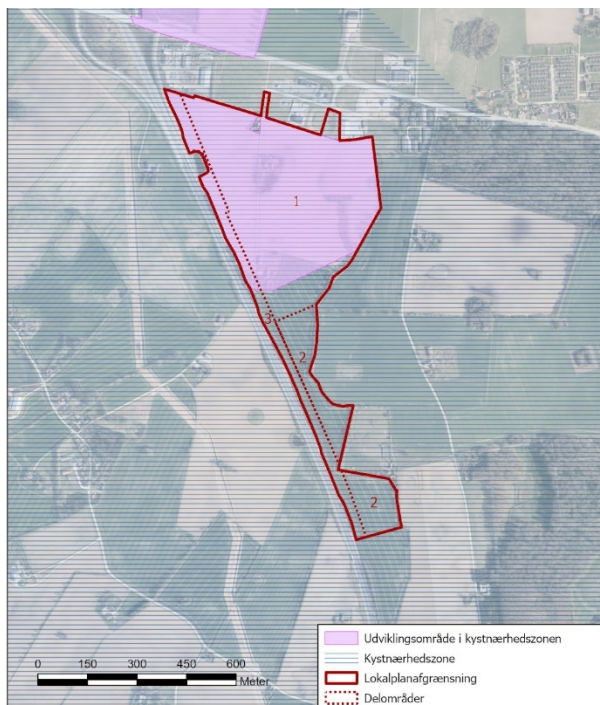
Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

Forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet ligger ud over eksisterende rammeområder i Kommuneplan 2022-2034. Derfor er der sideløbende med lokalplanen udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 35, som udlægger området til erhvervsområde med rammeområde E 09.06 samt friareal og regnvandshåndtering med rammeområde T 09.01

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan E 09.04.02. Denne lokalplan aflyses for området med vedtagelsen af nærværende lokalplan.



Lokalplanområdets delområder samt udpeget udviklingsområde indenfor kystnærhedszonen.

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 delområde 1 er omfattet af kystnærhedszonen, som netop er en særlig 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.

Delområde 1 strækker sig ud over det udpegede udviklingsområde for at imødekomme de landskabelige kvaliteter i området, herunder beplantningsbælterne mod øst, og dermed afslutte byzonen på den mest hensigtsmæssige måde. 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.

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 lokalplanen muliggøres byggeri i 18 meters højde målt fra kote 62 DVR90. Dette svarer til mulighederne indenfor det eksisterende erhvervsområde, hvor der i lokalplan E 09.04.02 gives mulighed for at bygge op til 18 meter, målt fra kote 60 til ca. 63. Dermed vil områdets højeste bebyggelse være 80 DVR90, hvorved den synlige påvirkning over større afstande, som for eksempel fra kysten, vil være begrænset, da bebyggelse holdes indenfor eksisterende muligheder.

Drikkevandsinteresser og regnvandshåndtering

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.

Hele lokalplanområdet er vandindvindingsopland med særlige drikkevandsinteresser. Med nærværende lokalplan varetages forureningsrisici i forhold til grundvandet.

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

Potentielt forurenede overfladevand fra befæstede arealer må ikke nedsives indenfor lokalplanområdet. Hvis der skal udføres reparationer og vedligeholdelse af lastbiler og maskiner eller der skal opbevares grundvandforurenende stoffer, kræves der grundvandsbeskyttende tiltag således, at der ikke sker nedsivning, der kan udgøre en risiko for grundvandet.

Nedsivning af overfladevand fra interne veje skal forhindres ved udformningen af vejens profil. Nedsivning af vand fra veje og parkeringsplads kan kun forgå, hvis vandet bliver rensat inden nedsivning fortages.

Rent tagvand kan nedsives uden risiko for forurening af grundvandet.

Redegørelse

Varmeplan

Der er individuel varmforsyning i hele området.

Spildevand

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

Der er for det eksisterende 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.



Lavbundsarealer indenfor lokalplanområdet.

Naturbeskyttelse

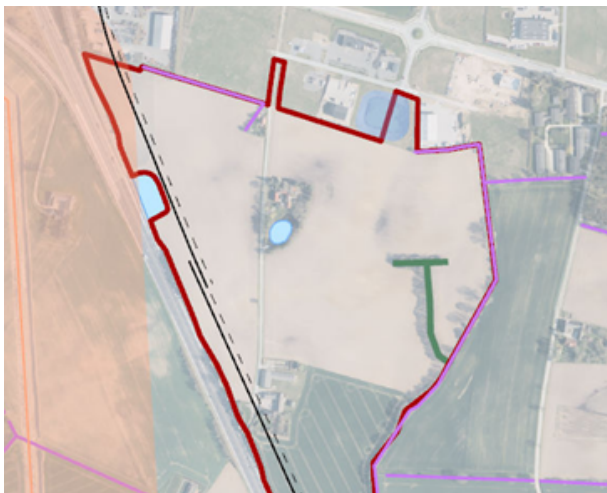
Der findes i dag nær Højgaardsvej et vandhul, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3.

§3-beskyttede vandhuller kan som udgangspunkt ikke nedlægges.

Søens placering og størrelse kan være til hindring for etableringen af større virksomheder indenfor lokalplanområdet. Der er mulighed for at søge dispensation til nedlæggelse af søen, hvilket vil udløse krav om etablering af erstatningsnatur. Dette er dog en nødløsning og kræver særlige omstændigheder. Administrativ praksis er på nuværende tidspunkt, at der skal etableres erstatningsnatur svarende til 1:2 til 1:4 afhængigt af den planlagte fremtidige anvendelse og søens tilstand på ansøgningstidspunktet. Erstatningsnatur kan etableres i delområde 2, som er tiltænkt regnvandshåndtering. En forudsætning for dispensation vil være fornyet registrering af Bilag IV-arter, hvis undersøgelser viser forekomster af Bilag IV-arter i den eksisterende sø vil dispensation rumme krav om flytning af dyr og planter til etablerede erstatningsbiotoper.

Som det fremgår af illustrationen til venstre, er der udpeget lavbundsarealer i den nordøstlige del af lokalplanområdet. Der er dog tale om to mindre lavninger i landskabet, som ikke vurderes at kunne omdannes til vådområder.

Redegørelse



Beskyttelsesinteresser i området. De to beskyttede søer er markeret med blå, og træerækken i områdets østlige del er markeret med grønt. Se i øvrigt kortbilag 5.

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. Træerækken forudsættes bevaret, hvorved den fortsat har direkte forbindelse til den større beplantning øst for området, og vurderes ikke påvirket af planlægningen.

Hvis den mindre træerække 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.

Støj

Der er i lokalplanens bestemmelser indarbejdet en sikring af, at kontor erhverv skal placeres i en afstand af mindst 200 meter fra vejen for at undgå at støjniveauet overskrider den grænse på 63dB, som jf. miljøstyrelsens støjvejledningen gælder for placering af kontorfunktioner i forhold til det udendørs støjniveau.

Støjanalyse af lokalplanområdet findes som lokalplanens kortbilag 7. 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 lokalplanområdet nedlagt.

Jordforurening

Kommunen har ikke mistanke om, at jorden er forurenet indenfor lokalplanområdet, 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 forurenet. 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 forurenet. Lokalplanområdet ændrer status fra landzone til byzone, men Vordingborg Kommune vurderer, at der er rimelig grad af sikkerhed for, at området ikke er lettere forurenet, og området undtages derfor fra områdeklassificeringen.

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 (se §10).

Landsplandirektiv for gasledning til Lolland-Falster

En lille del af lokalplanområdet 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.

Landbrugsloven

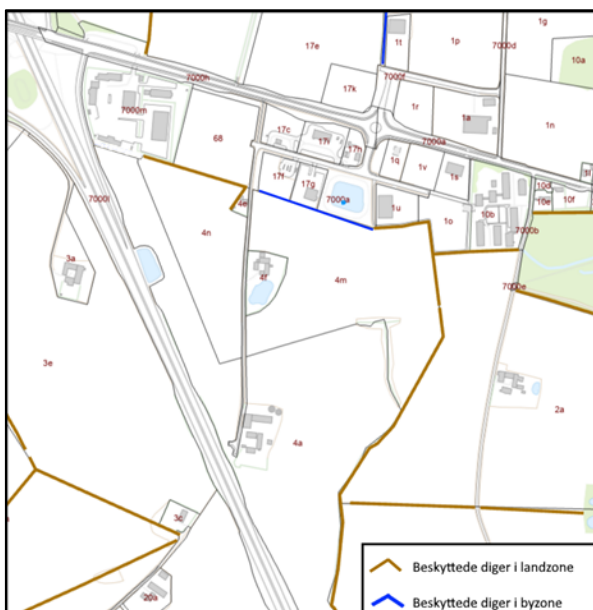
Dele af lokalplanområdet drives ved lokalplanens udarbejdelse landbrugsmæssigt og er omfattet af landbrugspligt. Det er en forudsætning for lokalplanens virkeliggørelse, at landbrugspligten ophæves efter §6, stk. 1 i landbrugsloven. Det vil sige, at landbrugspligten

bortfalder ved udstykning mv. uden tilladelse efter landbrugslovens §6.

Museumsloven

Museum Sydøstdanmark har kendskab til adskillige fortidsminder fra undersøgelser på omkringliggende arealer nær lokalplanområdet, og vurderer, at der er høj risiko for at påtræffe væsentlige fortidsminder, som er beskyttet af Museumsloven, ved anlægsarbejde i lokalplanområdet. Forud for udarbejdelsen af nærværende lokalplan, 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.

Såfremt 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.



Diger beskyttet af hhv. museumslovens §29a (diger i landzone) og efter lokalplan E 09.04.02 (diger i byzone).

Beskyttede sten- og jorddiger

I lokalplanområdet findes beskyttede diger (beskyttet efter museumslovens §29a (diger i landzone) og efter lokalplan E 09.04.02 (diger i byzone)), som det fremgår af kortet til venstre. Digerne ligger primært i områdets ydre afgrænsning, dels op til det eksisterende erhvervsområde og dels i den østlige afgrænsning. Herudover findes en mindre digestrækning i form af en haveafgrænsning ved Højgårdsvej 16 i selve lokalplanområdet.

Det østlige dige udgår en ejerlavsafrænsning mellem Bakkebølle, Vordingborg Jorder og Vestenbæk By, Kalvehave. Denne ejerlavsgrense vurderes at have en væsentlig historisk betydning, hvorfor diget skal bevares.

Diget er tidligere gennembrudt af Kalvehavebanen (Vordingborg-Kalvehave), som blev nedlagt i 1959. Registreringen af diget rummer en mindre åbning, som er sammenfaldende med jernbanens beliggenhed. Ved en evt. fremtidig udnyttelse af arealerne mod øst til erhvervsformål vil en vejforbindelse mod øst skulle placeres, hvor jernbanen har brudt diget.

Diget mellem det eksisterende og fremtidige erhvervsområde er en oprindelig opdeling mellem landbrugsejendomme i området. Diget er i dag kun brudt ved Højgårdsvej, af kommunens vejplads og motorvejen, og skal i videst muligt omfang bevares med henblik på synliggørelse af jordbrugets opdeling. Med lokalplanen muliggøres en alternativ vejføring af hensyn til en optimal vejføring for større lastbiler til erhvervsområdet, hvis denne mulighed skal benyttes, forudsætter det

efterfølgende dispensation fra lokalplanen til gennembrud af diget. Det nye gennembrud vil skulle ske uden at påvirke det før omtalte ejerlavsdige, som forløber umiddelbart øst for forslaget til ny vej. Vejen skal endvidere anlægges, så påvirkningen af diget bliver mindst mulig.

Ved overførslen til byzone overgår beskyttelsen af digerne efter museumsloven §29a til beskyttelse efter lokalplanens bestemmelser.

Servitutter

På matr. 4a, 4n, 4m Bakkebølle, Vordingborg Jorder hviler følgende servitutter, som der skal tages højde for ved den endelige udformning af bebyggelsesplan:

- | | |
|------------|---|
| 01.11.1943 | Dok om drænledning mv., vedr. matr. 4a Bakkebølle, Vordingborg Jorder |
| 30.03.1944 | Dok om Dok om udsigt vedr. matr. 4m, 4n Bakkebølle, Vordingborg Jorder |
| 27.09.1948 | Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. vedr. matr. 4a Vestenbæk By Kalvehave, Vordingborg Jorder, tillige akt S34 |
| 20.02.1950 | Dok om andel i matr. 61 4a Bakkebølle, Vordingborg Jorder |
| 29.10.1955 | Dok om byggelinjer vedr. matr. 4a, Bakkebølle, Vordingborg Jorder |
| 13.05.1964 | Dok om adgangsbegrænsning mv., vedr. matr. 4a, Bakkebølle, Vordingborg Jorder |
| 07.01.1980 | Dok om transformerstation/anlæg mv., vedr. matr. 4a, Bakkebølle, Vordingborg Jorder |
| 28.03.1980 | Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., tillige akt S34, vedr. matr. 3a, 3d Bakkebølle, Vordingborg Jorder |
| 08.03.1984 | Dok om byggelinjer mv., vedr. matr. 2a, 2g Bakkebølle, Vordingborg Jorder |
| 04.05.1984 | Dok om transformerstation/anlæg mv., vedr. matr. 4a Bakkebølle, Vordingborg Jorder |
| 14.03.1991 | Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., vedr. matr. 2a, 32a, 13p, 2g Bakkebølle, Vordingborg Jorder |
| 09.12.1997 | Dok om samhörighed |
| 22.03.2011 | Dok om elanlæg |

4.11.2015 Dok om vandforsyningsledning

På matr. 4e Bakkebølle, Vordingborg Jorder hviler følgende servitutter, som der skal tages højde for ved den endelig udformning af bebyggelsesplan:

07.11.1899 Dok om hegn, hegnsmur mv.

På matr. 4f Bakkebølle, Vordingborg Jorder hviler følgende servitutter, som der skal tages højde for ved den endelig udformning af bebyggelsesplan:

28.03.1980 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.,
tillige akt S34, vedr. matr. 3a, 3d Bakkebølle,
Vordingborg Jorder

Servitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser kan aflyses efter planlovens §18.

Miljøvurdering

Screeningen har vist, at der ikke er væsentlig virkning på miljøet af lokalplanen. Lokalplanen skal derfor ikke gennemgå en miljøvurdering. Planen er screening ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Screeningen har gennemgået om planen har væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

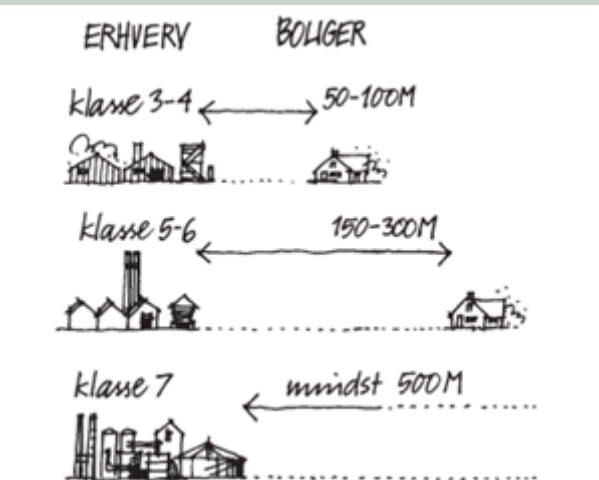
Screeningen har vist at lokalplansforslaget ikke medfører væsentlige påvirkninger af miljøet. Der er derfor ikke udarbejdet miljørapport til planen.

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.



Afstandsklasser jf. "Håndbog om Miljø og Planlægning".

§1 Formål

- 1.1 Det er lokalplanens formål:
 - at muliggøre udvidelse af erhvervsområdet ved afkørsel 41,
 - at sikre at området anvendes til større logistik-, transport- og lagervirksomheder samt produktionsvirksomheder med særlige transportbehov,
 - at forebygge mod nedsivning fra erhvervsområdet, der kan medføre forurening af jord eller grundvand,

§2 Område og Zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. 4a, 4e, 4f, 4m, 4n, del af 7000a Bakkebølle, Vordingborg Jorder samt alle matrikler, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra ovennævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med lokalplan overføres hele delområde 1 til byzone, se kortbilag 2.

§3 Områdets anvendelse

- 3.1 Anvendelsen af området fastlægges til større transport-, logistik- og lagervirksomheder samt produktionsvirksomheder med særlige transportbehov, samt tilhørende kontorer.
- 3.2 De nævnte virksomheder skal holdes inden for miljøklasse 3-6.
- 3.3 Området er opdelt i følgende delområder, se kortbilag 2:
 - Delområde 1: Transport-, logistik- og lagervirksomhed samt produktionsvirksomheder med særlige transportbehov, med tilhørende kontorer.
 - Delområde 2: Natur og regnvandshåndtering.
 - Delområde 3: Friareal langs motorvejen.

Minimumsgrundstørrelsen skal sikre, at området anvendes til større virksomheder, som ikke i dag kan indpasses i det eksisterende erhvervsområde.

For byggelinjen langs motorvejen gælder, at hvis en bebyggelse m.v. ikke opføres med jordlinjen i fremtidig vejhøjde, må den ikke uden vejbestyrelsens samtykke opføres i byggelinjen eller vejlinjen, men skal rykkes så meget længere tilbage, som svarer til 2 gange højdeforskellen foruden den nødvendige bredde til passage, mindst 1 m.

Hvis der planlægges etablering af kontorbebyggelse i delområde 1, skal der udvælges en hensigtsmæssig placering af dette i forhold til støjen fra motorvejen. Dette kan løses ved at placere erhvervsbebyggelse så det virker som afskærmning af støjen fra motorvejen eller der kan etableres deciderede støjdæmpende foranstaltninger i form af støjskærme eller jordvolde. Der vil kunne opnås dispensation fra §6.3, hvis det kan påvises, at der overholdes et støjniveau på 51 dB målt indenfor i henhold til Bolig og Planstyrelsens bilag 3 til Evaluering af planloven m.v. 2021

§4 Bonusvirkning

- 4.1 Lokalplanens bestemmelser erstatter de landzonetilladelser til arealanvendelse, regnvandshåndtering og naturtiltag (søer o.lign.) mv. indenfor delområde 2 og delområde 3, der efter planlovens §35, stk. 1 ellers vil være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, idet disse forhold udtrykkeligt er tilladt i denne lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i planlovens §36, stk. 1, nr. 5.

§5 Udstykning

- 5.1 Området må udstykkes eller matrikler sammenlægges efter behov.
- 5.2 Grunde skal udstykkes med en minimumgrundstørrelse på 20.000 m².

§6 Bebyggelsens beliggenhed

- 6.1 Al bebyggelse skal respektere de udlagte byggelinjer som det fremgår af kortbilag 3 (50 meter samt højdetillæg til motorvejens vejmidte).
- 6.2 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).
- 6.3 Kontorerhverv må kun etableres i sammenhæng med transport-, logistik- og lagervirksomheder samt produktionsvirksomheder med særlige transportbehov og mindst 200 meter fra motorvej pga. vejstøj.

Bestemmelser

Der vil ved bygninger med et bruttoetageareal på over 10.000 m² kunne opnås dispensation til en øget bebyggelsesprocent.

For at kunne imødekomme særlige funktionelle krav til bygningerne, vil der kunne opnås dispensation fra §7.2 til øget højde på en mindre del af en bygning. Der kan forventes dispensation op til en højde på 30 meter, hvis der foreligger en funktionel begrundelse, eksempelvis til kraner.

Hvis en bygning placeres på skrånende terræn og der vil opstå terrænforskelle, se §9 vedrørende terrænregulering.

Muligheden for solceller på terræn (§7.6) begrænser sig til opførelse i forbindelse med bygninger, hvor afstanden mellem bygningen og solcelleanlæg ikke må overstige 8 meter, og anlægget ikke må være adskilt fra bygninger af vej o.lign.

Omfanget af parkering til den enkelte virksomhed fastlægges i forbindelse med byggeansøgning. Parkerings- og manøvrearealer skal anlægges efter vejlovgivningens regler.

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

Den i §8.2 omtalte vejadgang skal sikres til en evt. fremtidig udvidelse af erhvervsområdet mod øst, da dette område må forventes at skulle vejforsynes fra nærværende erhvervsområde.

Hensigten med §8.5 er, at alt parkering til den enkelte virksomhed kan håndteres på egen grund, så vejene i området friholdes for parkering af biler og lastbiler til gene for fremkommeligheden i området.

§7 Bebyggelsens omfang og udformning

- 7.1 Maksimal bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er 70%.
- 7.2 Bygningshøjden må ikke overstige 18 meter. Bygningshøjder beregnes fra niveauplan i kote 62 DVR90.
- 7.3 Bygningers farver skal holdes i sort, hvid, jordfarver eller blandinger herimellem. Farverne skal være afdæmpede, se bilag A.
- 7.4 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer, der kan skabe refleksionsgener. Materialer må maksimalt have en glanstal på 16 målt efter ISO 2814 2014 metoden.
- 7.5 Tage, tagrender og nedløbsrør må ikke udføres i bly, zink eller kobber.
- 7.6 Solfangere og solceller må opsættes på tag, facader og på terræn i direkte forbindelse med bygninger.

§8 Veje, stier mv.

- 8.1 Vejadgangen til lokalplanområdet sker via Højgaardsvej, se kortbilag 4, hvor der er angivet to alternativer for vejføringen til lokalplanområdet.
- 8.2 Der skal sikres fremtidig vejadgang mod øst, se kortbilag 4.
- 8.3 Veje udlægges i princippet som vist på kortbilag 4 i en bredde af minimum 10 meter, heraf skal mindst 7,5 meter udgøre kørebane.
- 8.4 Etablering af parkeringspladser skal følge §11 i forhold til befæstelse og udformning.
- 8.5 Belysning af fællesarealer og veje skal være afskærmede og nedadrettede samt have et varmhvidt lys med en lysfarve på maksimalt 3.000K.

Bestemmelser

Hensigten med plantevalget jf. §9.1 er at alle grønne arealer skal have et vist naturpræg, og driftes efter principperne i "Vild med vilje", hvor græsarealer o.lign. kun slås et par gange om året.

Slåning er nødvendig fra tid til anden for at fjerne næring og efterligne naturlige processer, hvor store dyr græsser på arealerne og skaber variation, lys og plads til flere planter.

Sjælden slåning giver optimale forhold for urterne, der kan vokse, blomstre, danne frugter og sprede frø. Dette gavner en bred vifte af arter, som fugle og insekter, som nu vil kunne finde føde i den ellers monotone græsplæne.

Beplantningsbæltet i området (§9.5) er sammenhængende med beplantningen i hele områdets østlige afgrænsning. Hvor bevaringen af beplantningsbæltet sikrer et vist naturpræg i området. Hvis der skal ske ændring (fældning eller beskæring) af beplantningsbæltet, forudsætter det dispensation fra lokalplanen. Der vil ved dispensation blive lagt vægt på hensyntagen til evt. forekomster af beskyttede arter i de ældre træer på stedet.

Det skal således ved dispensation sikres, at der ikke gives tilladelse til aktiviteter, der kan beskadige eller ødelægge evt. bestande af flagermus.

Ved at optage niveauforskelle i bebyggelsen, sikres det at udvidelse på højereliggende arealer ikke giver væsentlige spring og dermed øger bebyggelsens fremtoning i landskabet

§9 Ubebyggede arealer og beplantning

- 9.1 Al beplantning skal være hjemmehørende, egnskarakteristisk og lokalitetstilpasset i overensstemmelse med listerne over planter i bilag C.
- 9.2 I delområde 1 kan der etableres anlæg til regnvandshåndtering (regnvandsbassiner o.lign.) på den enkelte ejendom.
- 9.3 I delområde 2 kan der etableres fællesanlæg til regnvandshåndtering i form af regnvands- og forsinkelsesbassiner, samt naturlige søer og anden natur. Etablering af regnvands-håndtering skal følge §11.
- 9.4 I delområde 3 skal min. 20% af arealet tilplantes med buske og træer. Beplantningen skal placeres, så det understøtter princippet for den eksisterende beplantning langs motorvejen, således i mindre klynger, som sikrer åbninger i landskabsoplevelsen.
- 9.5 Beplantningsbæltet, som anvist på kortbilag 5, må ikke ændres (fjernes eller beskæres).
- 9.6 Regnvandsbassiner skal tilpasses det omkringliggende landskab ved at beplante med enkeltstående træer og buske samt grupper af træer, buske og bunddækkende beplantning af græsser, ruderate stauder og flerårige urter. Beplantningsklynger skal placeres minimum 30 meter mod syd fra regnvandsbassiner. Beplantningen skal bestå af en sammensætning af hårdføre, fugtighedstålende, ikke-invasive arter, der kan opnå en høj robusthed overfor udsving i klima og udvikling af vækstbetingelser.
- 9.7 Niveauforskelle skal søges optaget i bebyggelsen. Der må ikke foretages terrænreguleringer over den enkelte ejendoms eksisterende højeste punkt. Terrænregulering skal udformes med jævne skråninger med en max hældning 1:3.
- 9.8 Der må ikke foretages terrænregulering i en zone på op til 2,5 meter fra skel mod vej.

Med lokalplanen muliggøres en alternativ vejføring af hensyn til en optimal vejføring for større lastbiler til erhvervsområdet, hvis denne mulighed skal benyttes, forudsætter det efterfølgende dispensation fra §9.11 til gennembrud af diget. Vejen skal anlægges, så påvirkningen af diget bliver mindst mulig.

Der kan dispenseres til større skilte, hvis det kan dokumenteres at skiltningen er i harmoni med bygningens størrelse.

Da lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser begrænses anvendelse i forhold til virksomhed, aktivitet og anlæg af grundvandstruende karakter. Der vil være tale om en konkret vurdering af nye aktiviteter og anlæg, hvor der vil blive taget udgangspunkt i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder

- 9.9 Terrænreguleringerne kan udføres som terrasserede støttemure, og opdeles med et plantebed i min. 0,5 meter bredde. Den terrasserede støttemur må maksimalt opføres i en samlet højde på op til 3 meter.
- 9.10 Terrænregulering herunder støttemure skal udføres, så der ikke sker tilstrømning af overfladevand til naboejendom eller ubefæstede arealer. Se mere om håndtering af overfladevand i §11.
- 9.11 Beskyttede diger, som vist på kortbilag 3, må ikke gennembrydes eller ændres. Og der må ikke foretages terrænregulering eller nyplantning i en zone på 2,5 meter fra de beskyttede diger.

§10 Skiltning og belysning

- 10.1 Belysning af skilte og bygninger skal være diskret og ikke blændende for trafikanter på motorvejen. Arbejdspladsbelysning er undtaget.
- 10.2 Der må maksimalt opsættes 3 flagstænger pr. virksomhed med en højde på maksimalt 18 meter fra terræn.
- 10.3 Skiltepyloner må maksimalt være 7 meter høje fra terræn og 1,5 meter brede. Der må maksimalt opsættes én pylon pr. virksomhed. Skiltning må kun vedrøre virksomheden selv.
- 10.4 Til belysning af skilte og pyloner må der anvendes varmhvidt lys med en lysfarve på maksimalt 3.000K, og belysningen skal være nedadrettet.

§11 Grundvandsbeskyttelse

- 11.1 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

Bestemmelser

med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse.

Hvis der opdages et spild af olie, benzin eller andre væsker i området, skal den forurenede belægning fjernes med det samme og fragtes til losseplads til deponering af forurenede jord.

Der vil ved byggetilladelse kunne stilles yderligere vilkår end angivet i §11.7 med udgangspunkt i den til enhver tid gældende lovgivning.

forurene grundvandet, må ikke nedsives i lokalplanområdet.

- 11.2 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.
- 11.3 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.
- 11.4 Kørebaner/manøvreareal befæstes med fast, ikke-permeable belægning således, at der ikke kan forekomme nedsivning til grundvandet.
- 11.5 Nedsivning af overfladevand fra interne veje skal forhindres ved udformning af vejens profil. Der skal etableres kanter eller lignende omkring veje og pladser således, at der ikke kan forekomme direkte nedsivning til grundvandet.
- 11.6 Hvis der skal udføres reparationer og vedligeholdelse af lastbiler på området, skal det foregå på et område med tæt gulvbelægning, der har et fald mod afløb, så der sker kontrolleret afledning. Det vil sikre, at eventuelle spild fra området ikke når grundvandet.
- 11.7 Opbevares af olie, kemikalier eller andre grundvandforurenende stoffer skal som minimum leve op til følgende vilkår:
 - at de opbevares i egnede beholdere, der skal være dobbeltvæggede og placeret under tag og beskyttet mod vejret.
 - Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb og i en spildebakke med kapacitet på 1,5 gange volumen af de opbevarede kemikalier og grundvandstruende stoffer.
 - Opbevaring skal være sikret mod påkørsel.

Tæt bund etableres som udgangspunkt som tætningslag med egenskaber svarende til mindst 0,5 m blår eller tilsvarende, som er ført op til topkant af bassinet. Alternativt kan tæt bund etableres som plastmembran

- 11.8 Rent tagvand kan nedsives uden risiko for forurening af grundvandet, men forudsætter godkendelse - se §12.1.
- 11.9 Opsamlet potentielt forurenset regnvand skal afledes via kloak eller regnvandsbassiner med tæt bund/membran.
- 11.10 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.
- 11.11 Regnvandsbassiner i delområde 2 må ikke fremstå med teknisk karakter, men skal fremstå som beplantede lavninger eller grøfter med flade brinker med en hældning på max. 1:3. Der må ikke opsættes fast hegn omkring regnvandsbassiner.
- 11.12 Regnvandsbassiner skal tilpasses det omkringliggende landskab ved at beplantes med enkeltstående træer og buske samt grupper af træer, buske og bunddækkende beplantning af græsser, ruderate stauder og flerårige urter, som anvist i bilag C. Beplantningen skal bestå af en sammensætning af hårdføre, fugtighedstålende, ikke-invasive arter, der kan opnå en høj robusthed overfor udsving i klima og udvikling af vækstbetingelser.
- 11.13 Der må foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med anlæg til regnvandsforsinkelse.

§12 Tekniske anlæg

- 12.1 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.

12.2 Der må ikke opsættes antenner på lokalplanområdet.

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

12.4 Der kan etableres tekniske anlæg som transformatorstationer inden for lokalplanområdet. Hvis et teknisk anlæg er større end 5 m² skal der etableres beplantning omkring det.

12.5 Der må ikke opføres bebyggelse inden for sikkerhedszonen for gastransmissionsledningen, se kortbilag 5.

§13 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens §9 og §11.

13.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de 3 eksisterende boliger inden for lokalplanområdet nedlægges.

§14 Myndighedsgodkendelse

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

- Vejdirektoratet vedrørende disponering af arealer inden for vejbyggelinjer langs statsveje.
- Vejdirektoratet vedrørende fritstående skiltning i området, så længe det efter Vejdirektoratets vurdering er åbent land.
- Vordingborg Kommune vedrørende beskyttede diger.
- Vordingborg Kommune vedrørende beskyttede søer efter naturbeskyttelseslovens §3.

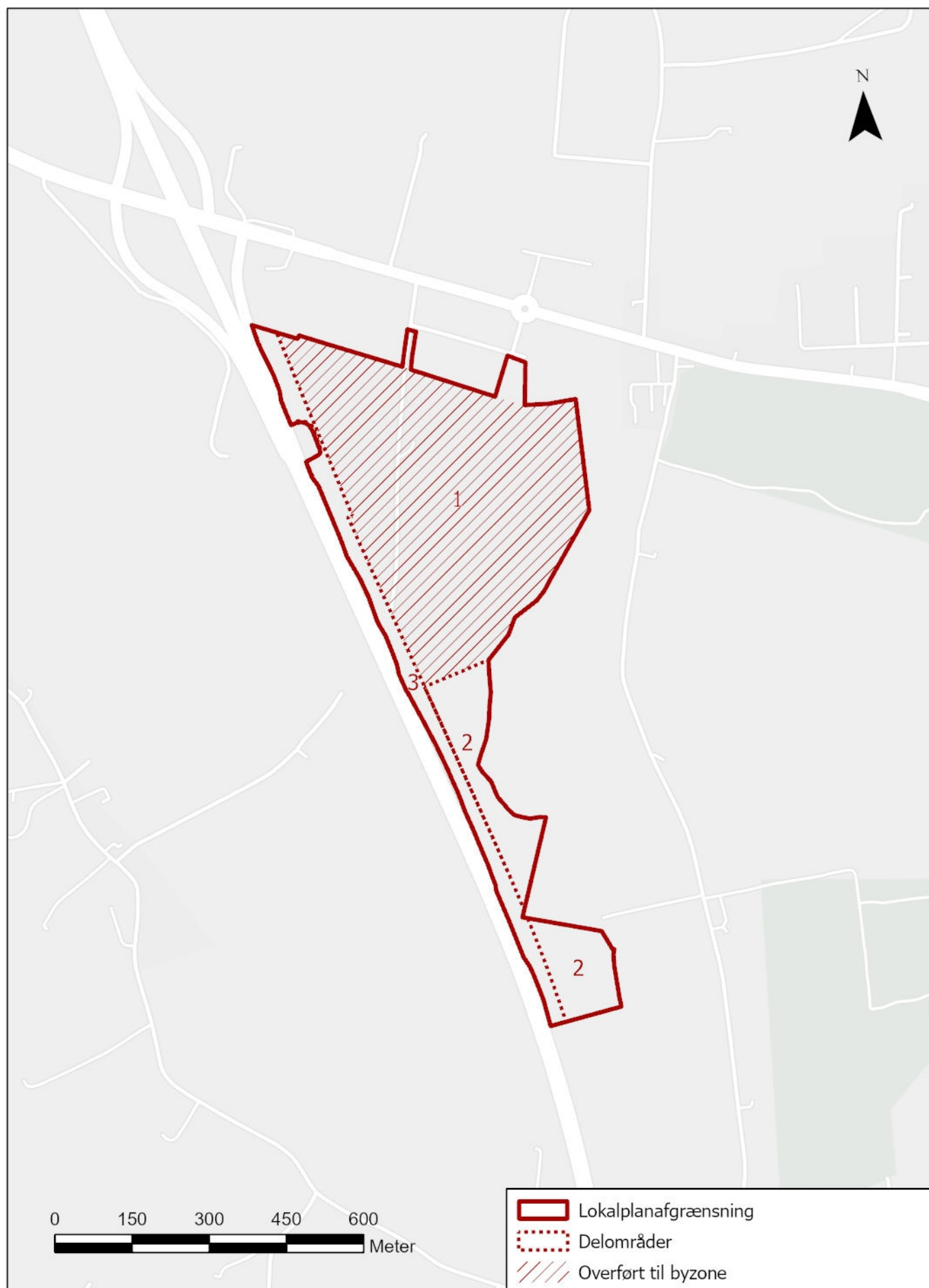
- Vordingborg Kommune angående tilladelse til tilslutning af spildevand til Vordingborg Spildevand A/S Anlæg og Vordingborg Kommune for tilladelse til afledning/nedsivning af overfladevand.

§15 Ophævelse af lokalplaner og servitutter

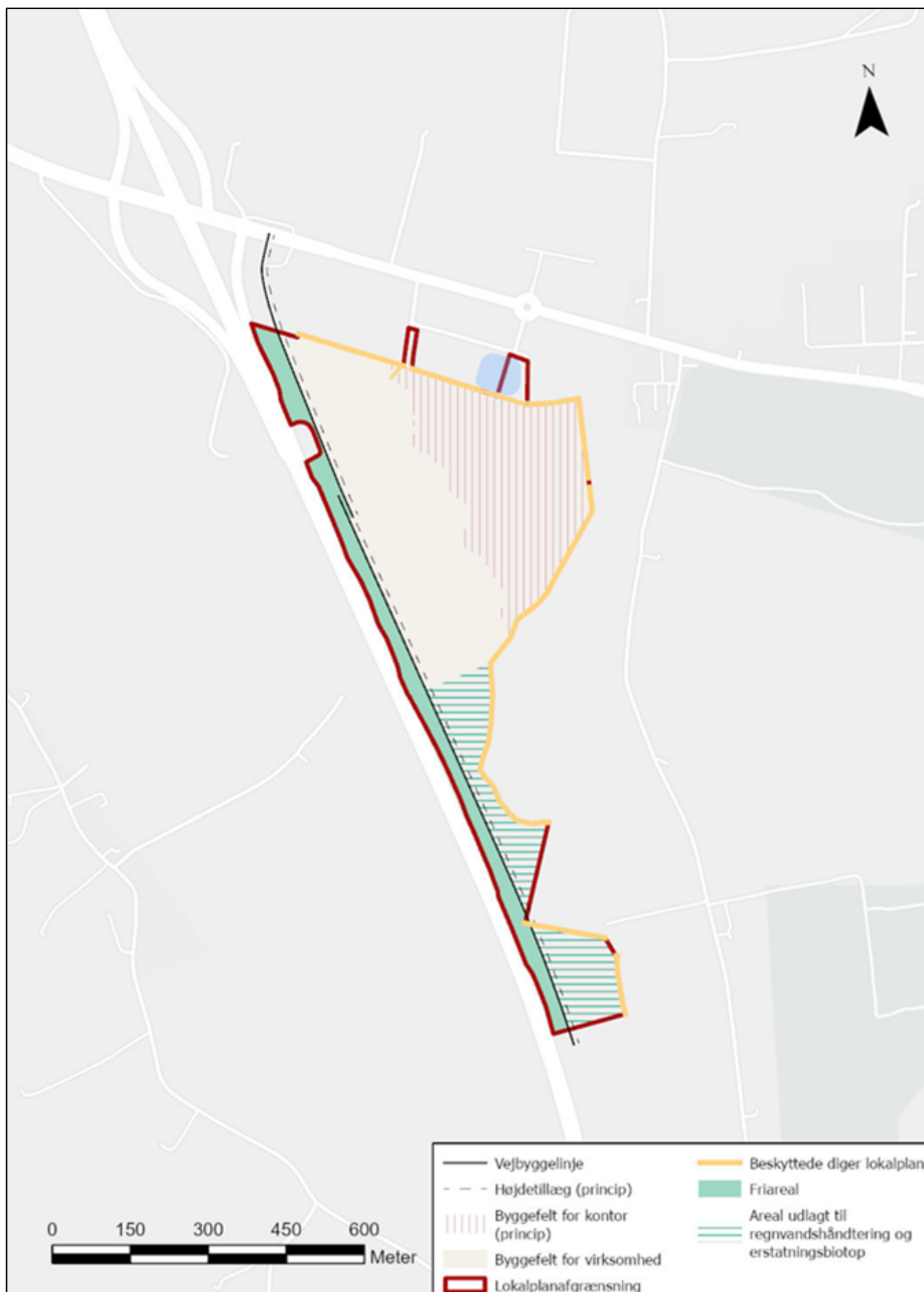
- 15.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan E 09.06.01 ophæves følgende lokalplaner indenfor områdets afgrænsning:

Lokalplan E 09.04.02 Erhvervsområde ved afkørsel 41 i Stensved

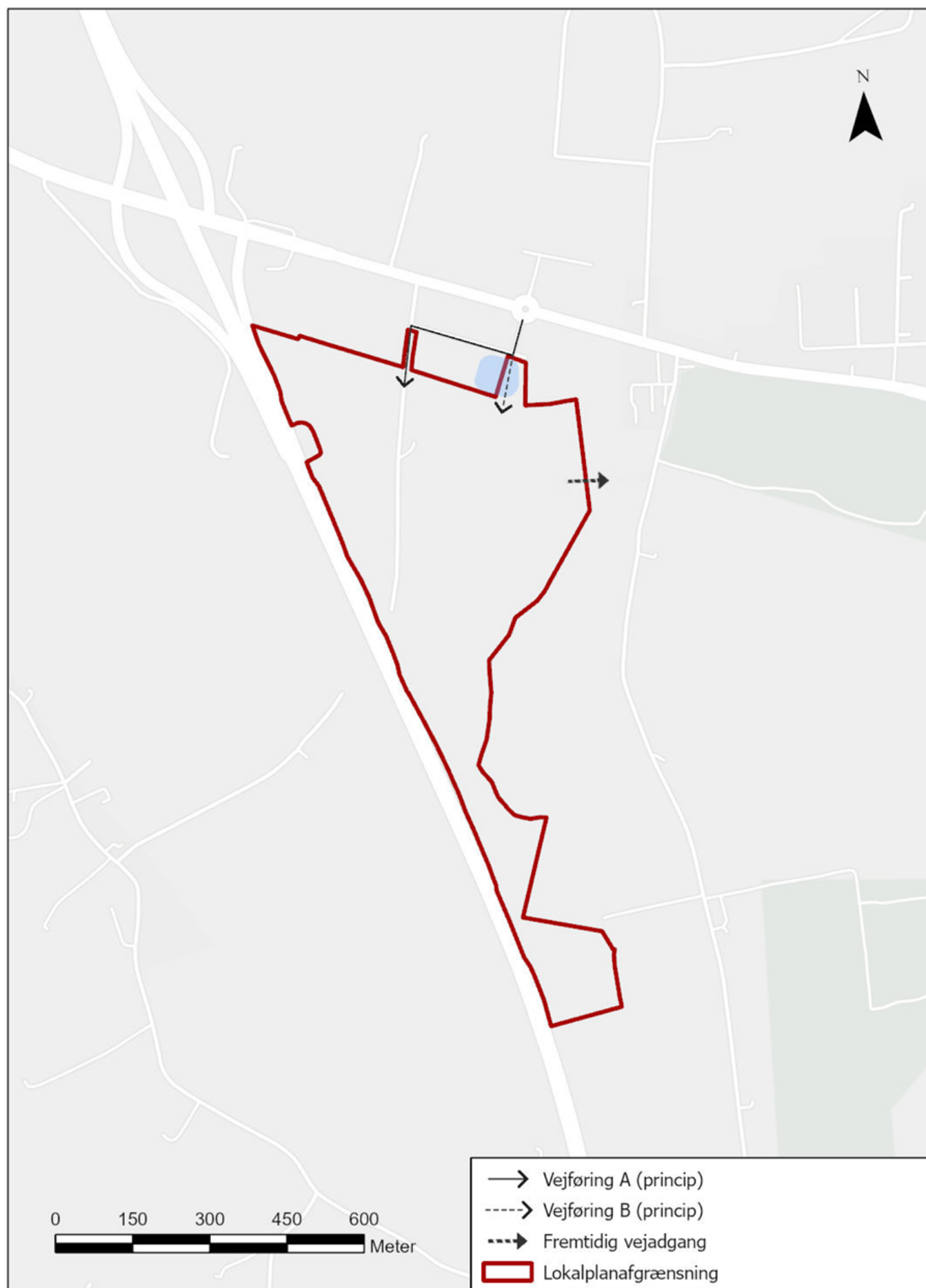
Kortbilag 2 – Delområder og byzoneoverførelse



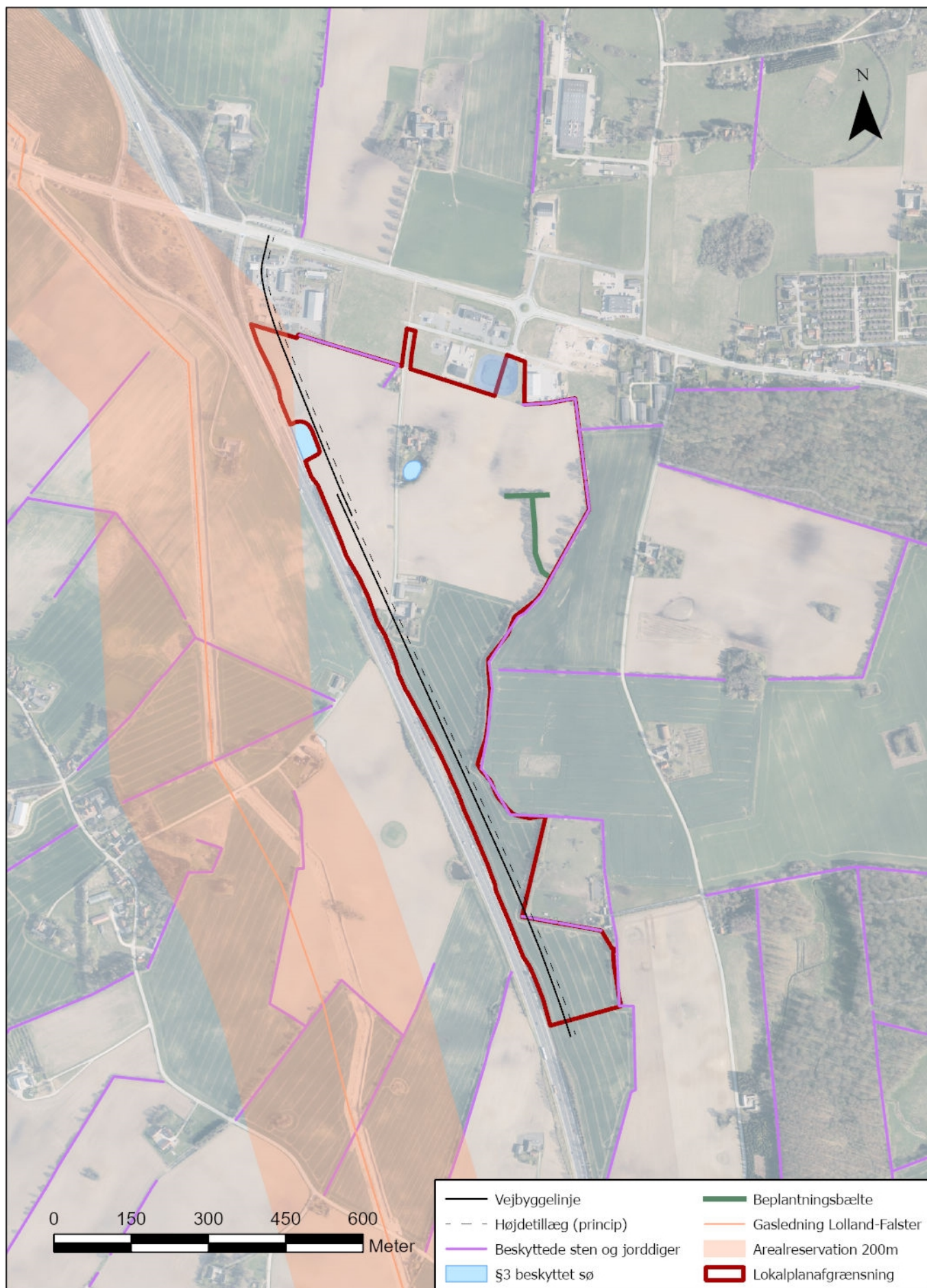
Kortbilag 3 – Anvendelse og begrænsninger



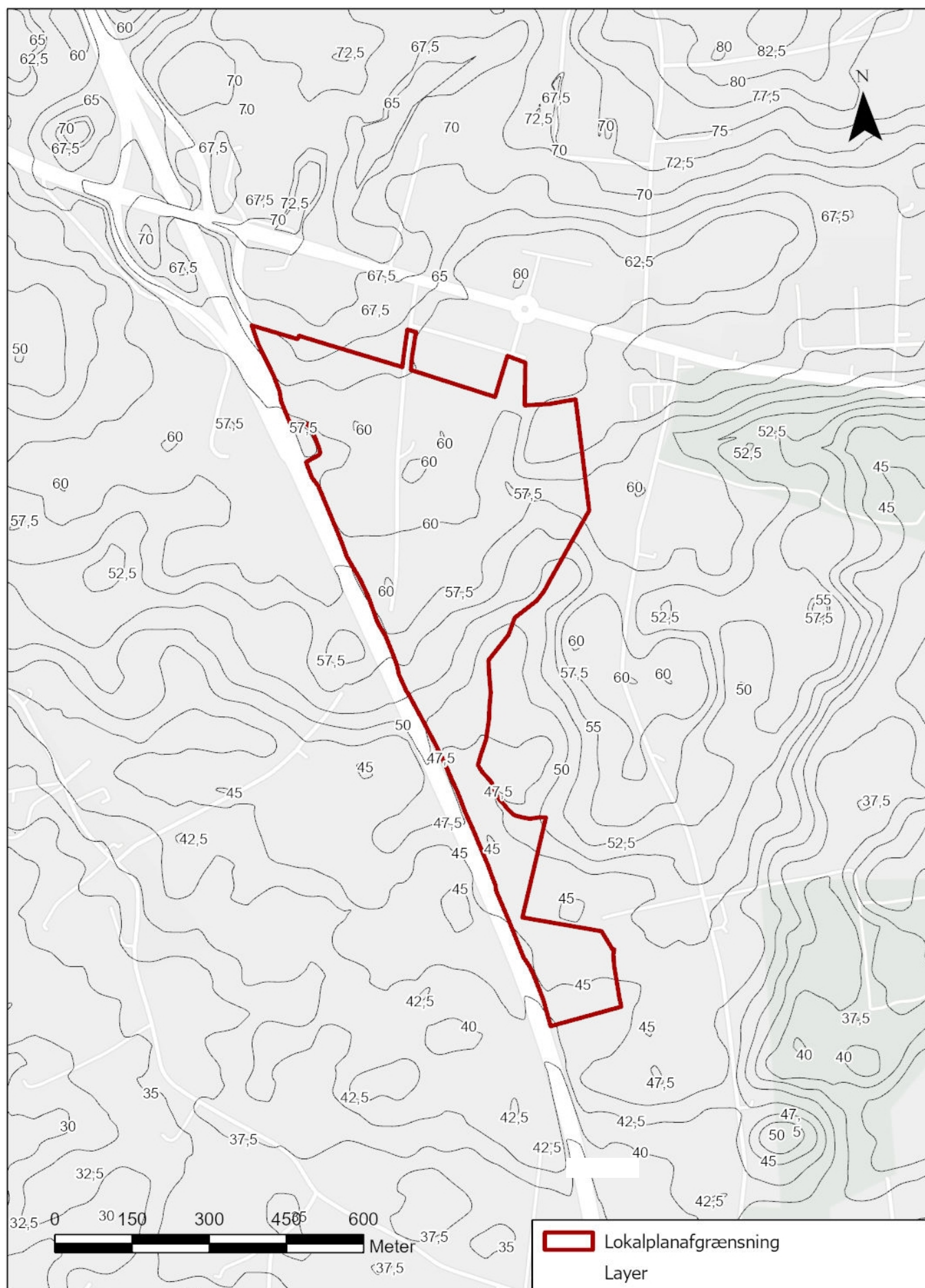
Kortbilag 4 – Vejføring



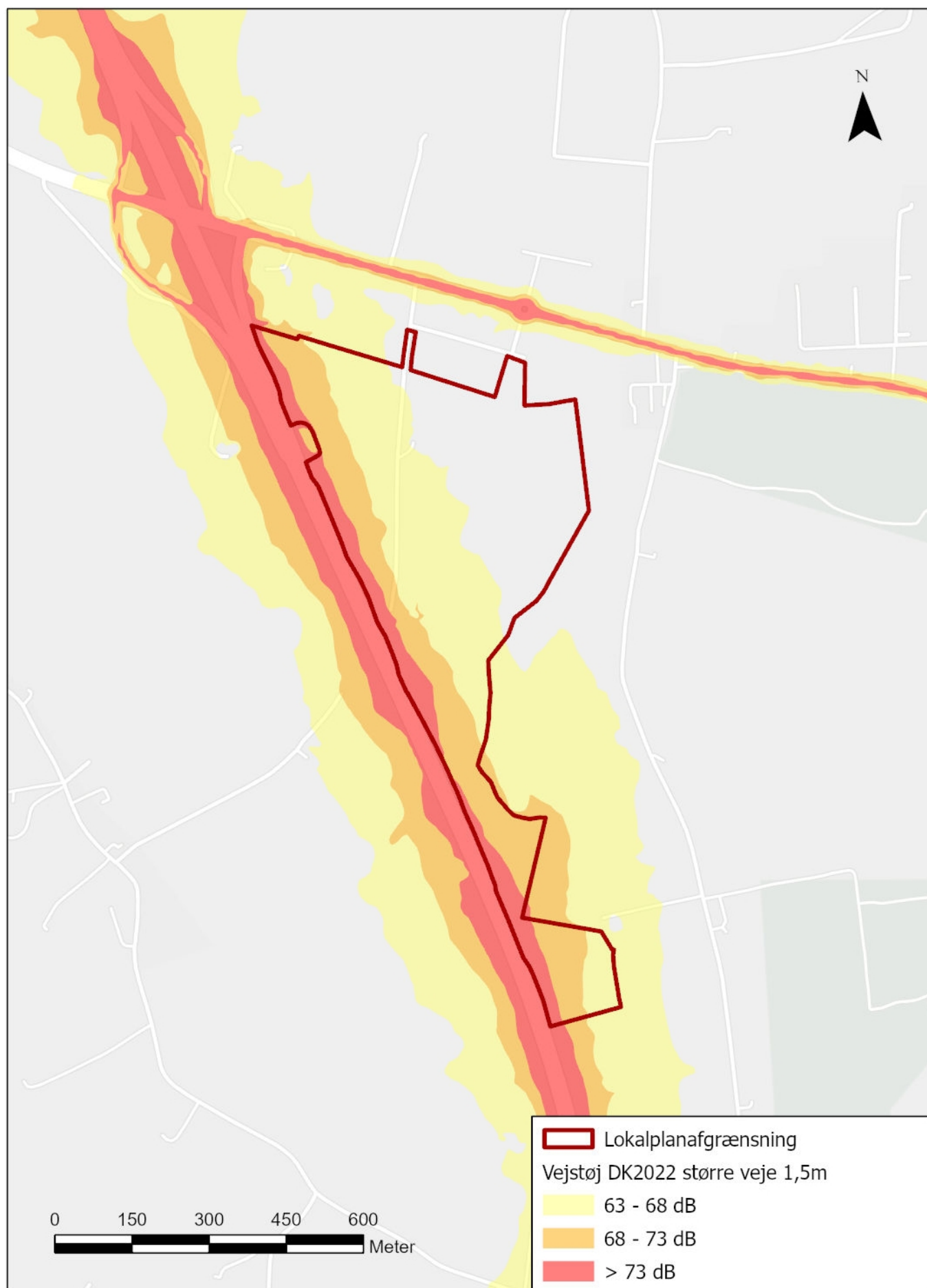
Kortbilag 5 – Eksisterende forhold og bindinger



Kortbilag 6 – Terrænkoter

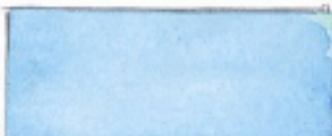
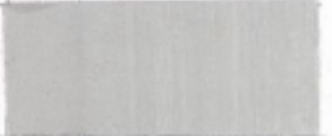
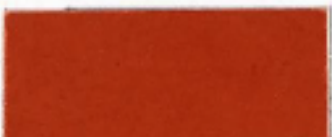
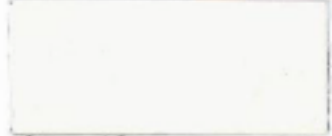


Kortbilag 7 - Støjanalyse



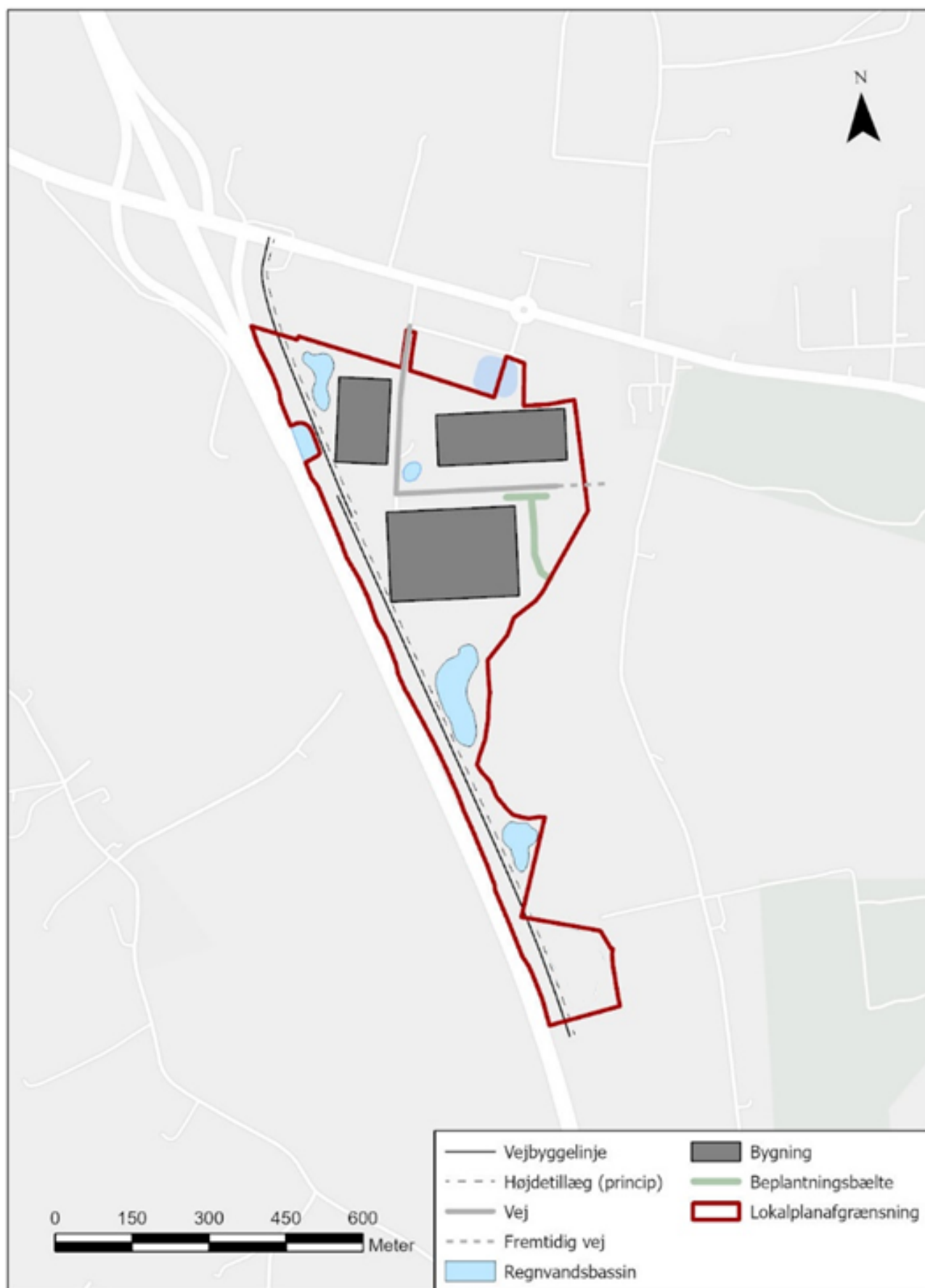
Bilag A – Jordfarveskala

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varmer grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønteg (kold)
		
Terra di Siena, rd	Lys rd Siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgørn

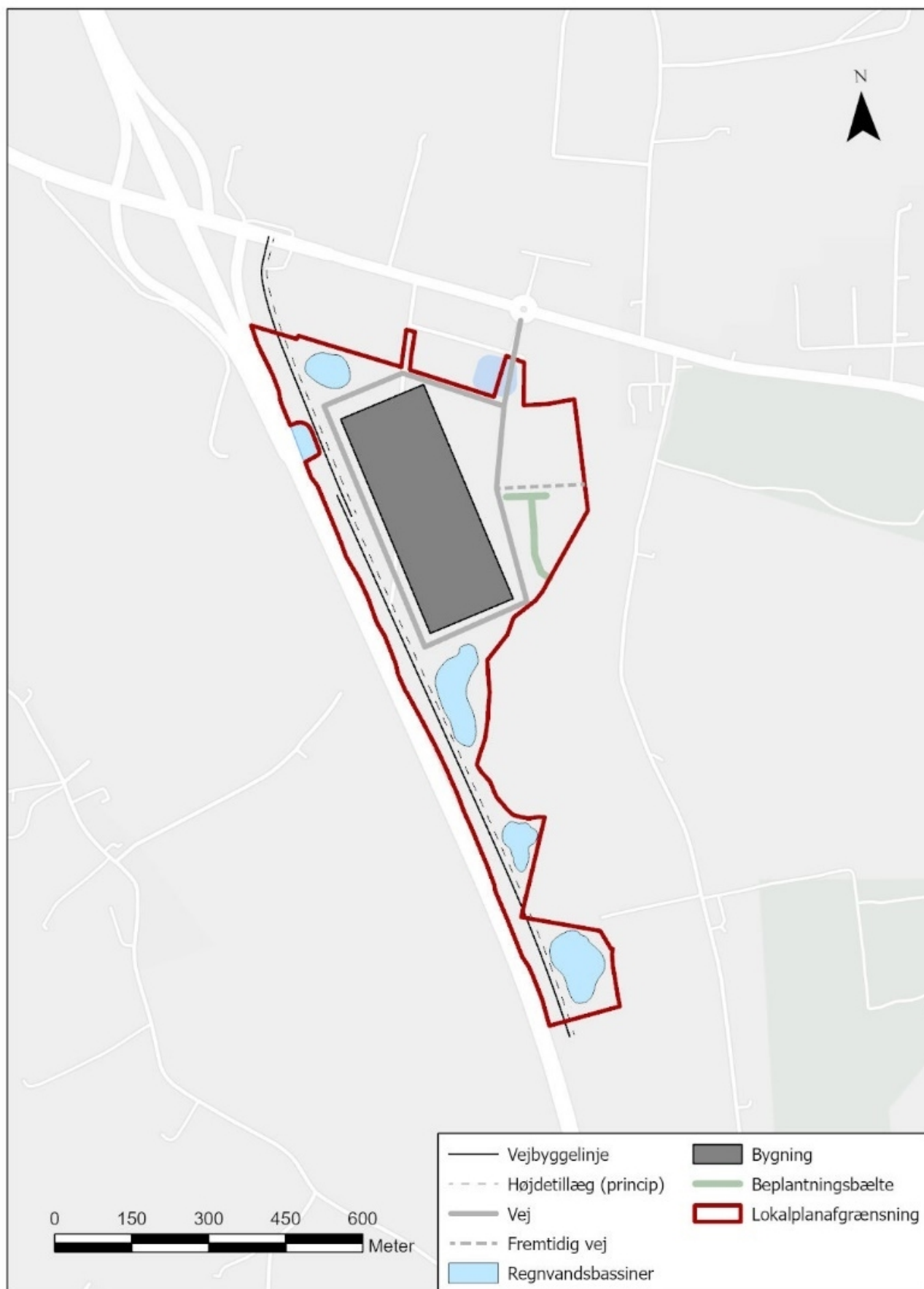
Anvendes til facadefarver i Kalk eller Kalkvand
 (* ultramarin og Berlinerblå) eller til indendørs limfarver.
 Endvidere som farver på træ i linolie, slutfarve eller
 Kaseinfarve.

Bilag B – Illustrationsplaner



Eksempel på placering af veje og bygninger, således at §3-beskyttet sø bibeholdes på dens nuværende placering.

Bilag B – Illustrationsplaner



Eksempel på placering af veje og bygning, hvor §3-beskyttet sø fjernes og erstatningssø placeres i delområde 2.

Bilag C – Plantelister

Hjemmehørende og egnskarakteristiske planter

Buske

Almindelig Hyld	<i>Sambucus nigra</i>
Benved	<i>Euonymus europaeus</i> (S)
Dunet Gedeblad	<i>Lonicera xylosteum</i> (S)
Grå-Pil	<i>Salix cinerea</i>
Hunde-Rose	<i>Rosa canina</i>
Kvalkved	<i>Virburnum opulus</i>
Rød Kornel	<i>Cornus sanguinea</i> (S)
Slåen	<i>Prunus spinosa</i>
Vrietorn/Korsved	<i>Rhamnus cathartica</i> (S)

Store buske / små træer

Alm. Hvidtjørn	<i>Crataegus laevigata</i>
Alm. Hæg/Majtræ	<i>Prunus padus</i>
Alm. Røn	<i>Sorbus aucuparia</i>
Engriflet Hvidtjørn	<i>Crataegus monogyna</i>
Fugle-Kirsebær	<i>Prunus avium</i> (S)
Hassel	<i>Corylus avellana</i>
Navr	<i>Acer campestre</i> (S)
Selje-Pil	<i>Salix caprea</i>
Vild Æble	<i>Malus sylvestris</i>

Træer

Ask	<i>Fraxinus excelsior</i>
Avnbøg	<i>Carpinus betulus</i> (S)
Bøg	<i>Fagus sylvatica</i>
Rød-El	<i>Alnus glutinosa</i>
Skov-Elm	<i>Ulmus glabra</i>
/Storbladet Elm (X)	<i>Ulmus glabra</i>
Skærm-Elm (X)	<i>Ulmus laevis</i> (S)
Småbladet Elm	<i>Ulmus carpiniifolia</i> (S)
Småbladet Lind	<i>Tilia cordata</i> (S)
/Skov-Lind	<i>Tilia cordata</i> (S)
Stilk-Eg	<i>Quercus robur</i>
Storbladet Lind	<i>Tilia platyphyllos</i> (S)

Planteliste med **hjemmehørende arter**, dvs. plantearter som har udviklet et samspil imellem svampe og insekter og andre organismer, som gør, at de er tilpasset hinandens levevis. Ved køb af plante skal man spørge efter danske provenienser. Hvis det ikke er muligt, må man se alle mellem- og nordeuropæiske planter som en del af puljen for vores vilde planter.

(X) Elm vil i dag ofte få elmesyge og bør ikke være hovedtræarten.

(S) betyder at arten hovedsageligt har sit naturlige udbredelsesområde på Sydsjælland, og at disse arter derfor prioriteres højt. De andre arter har naturligt udbredelsesområde i store dele af Danmark.

Ved køb af planter skal man spørge efter dansk plante-materiale (= danske provenienser). Hvis det er muligt så benyt det lokale plantemateriale.

Bilag C – Plantelister

Egnet til fugtige områder, lavtliggende plæner, også regnvandsbede (LAR)

Alm. Knopurt	Centaurea jacea
Alm. Mjødurt	Filipendula ulmaria
Alm. Syre	Rumex acetosa
Djævlesbid	Succisa pratensis
Engkarse	Cardamine pratensis
Kattehale	Lythrum salicaria
Nyserøllike	Achillea ptarmica
Rødkløver	Trifolium pratense
Sump-kællingetand	Lotus pedunculatus
Alm. Brunelle	Prunella vulgaris
Alm. Røllike	Achillea millefolium
Bidende ranunkel	Ranunculus acris
Blæresmælde	Silene vulgaris
Dagpragtstjerne	Silene dioica
Græsbladet fladstjerne	Stellaria graminea
Hvid okseøje	Leucanthemum vulgare
Hvid snerre	Galium album
Høstborst	Scorzoneroide autumnalis
Lancetvejbred	Plantago lanceolata
Trævlekrone	Lychnis flos-cuculis

Egnet til områder med sol/halvskygge, som ikke er for næringsrigt, fx gødet græsplæne

Almindelig knopurt	Centaurea jacea
Almindelig kongepen	Hypochaeris radicata
Almindelig kællingetand	Lotus corniculatus
Almindelig syre	Rumex acetosa
Blåhat	Knautia arvensis
Blåmunke	Jasione montana
Humlesneglebælg	Medicago lupulina
Liden klokke	Campanula rotundifolia
Moskuskatost	Malva moschata
Prikbladet perikon	Hypericum perforatum
Vild guleros	Daucus carota
Alm. Brunelle	Prunella vulgaris
Alm. Røllike	Achillea millefolium
Bidende ranunkel	Ranunculus acris
Blæresmælde	Silene vulgaris
Dagpragtstjerne	Silene dioica
Græsbladet fladstjerne	Stellaria graminea
Hvid okseøje	Leucanthemum vulgare
Hvid snerre	Galium album
Høstborst	Scorzoneroide autumnalis
Lancetvejbred	Plantago lanceolata
Trævlekrone	Lychnis flos-cuculis



Vordingborg Kommune

Postboks 200

Østergårdstræde 1A

4772 Langebæk

Tlf. 55 36 36 36