

VORDINGBORG KOMMUNE



LOKALPLAN NR. E-301.2

Erhvervsområde ved Sigynsvej

Vordingborg oktober 2003

20 kr.

Om kommune- og lokalplaner

Kommuneplanen er den overordnede plan, som omfatter hele kommunen. Den fastlægger i store træk, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder osv.

Kommuneplan 1999-2011 for Vordingborg Kommune blev vedtaget af Vordingborg Byråd den 19. december 2001.

En **lokalplan** gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området i fremtiden skal se ud. Lokalplanen skal overholde kommuneplanens bestemmelser.

Planloven indeholder bestemmelser om Byrådets ret og pligt til at udarbejde lokalplaner. Disse bestemmelser skal sikre en sammenhæng med kommunens øvrige planlægning.

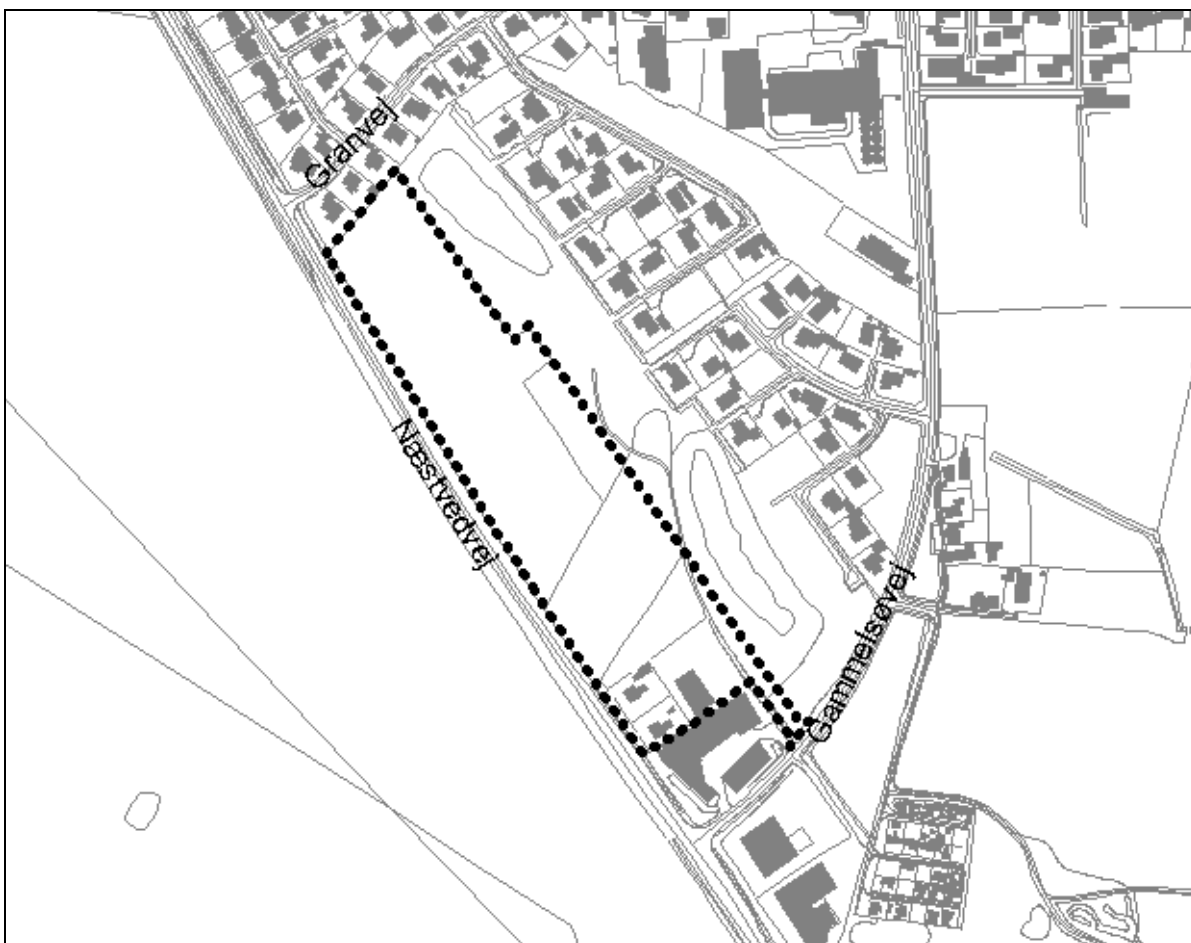
Byrådet skal lægge alle kommune- og lokalplaner frem til offentlig debat i mindst 8 uger, således at borgerne kan komme med kommentarer og ændringsforslag, inden planen endeligt vedtages i Byrådet.

Lokalplan nr. E-301.2 Erhvervsområde ved Sigynsvej er udarbejdet af Teknisk Forvaltning, Vordingborg Kommune

Vordingborg Kommune

Lokalplan nr. E-301.2

Erhvervsområde ved Sigynsvej



Lokalplanområdet er beliggende ud til Næstvedvej mellem Gammelsøvej og Granvej.

Indhold

Redegørelse

Baggrund og formål
Eksisterende forhold
Lokalplanens indhold
Forhold til anden planlægning
Deklarationer

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål
§ 2 Afgrænsning og zonestatus
§ 3 Områdets anvendelse
§ 4 Matrikelforhold
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
§ 6 Ledningsanlæg

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden
§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning
§ 10 Forudsætning for igangsætning og ibrugtagning
§ 11 Myndighedsgodkendelser
§ 12 Grundejerforening
§ 13 Ophævelse af deklaration
§ 14 Ophævelse af del af lokalplan
§ 15 Retsvirkninger
§ 16 Vedtagelsespåtegning

Bilag

Bilag 1 Matrikelkort
Bilag 2 Eksisterende forhold
Bilag 3 Områdets anvendelse
Bilag 4 Udstykning

Redegørelse

Baggrund og formål

Lokalplanområdet har i en længere årrække været udlagt til boligformål, dog uden at være taget i brug til boliger.

Beliggenheden op til Næstvedvej, med den trafikstøj dette giver, gør området mere attraktivt til erhverv end til boliger.

Med baggrund i et konkret ønske om opførelse af et plantecenter på en del af arealet, har Byrådet den 18. juni 2003 besluttet at lokalplanområdet skal overgå fra boligområde til erhvervsområde.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i Neder Vindinge, mellem Næstvedvej og det grønne område nord for Gammelsøvej. Lokalplanområdet er beliggende i byzone og afgrænsningen fremgår af bilag 2.

Lokalplanområdet er ca. 3,5 ha og hovedparten henligger i dag som dyrket jord. I den sydlige del af lokalplanområdet er beliggende to boliger.

Mod syd støder lokalplanområdet op til Møllegårdens erhvervsområde, og mod øst er lokalplanområdet beliggende umiddelbart op til et knap 3 ha stort offentligt grønt område. Bag det grønne område og nord for lokalplanområdet ligger et boligområde med åben-lav bebyggelse.

Langs med Næstvedvej og som en bræmme gennem området i den sydlige del, er et område udlagt til grøn korridor. Dette område, som også fremgår af bilag 2, er en del af en større område i Møllegårdens erhvervsområde udlagt til grøn korridor. Formålet med den grønne korridor er at sikre dyr fri passage gennem erhvervsområdet. Den grønne korridor skal give mulighed for skjul og opholdsteder for dyr.

Lokalplanområdet gennemskæres af et rørlagt vandløb, Præstegårdsgrøften, som det fremgår af bilag 2. Der må ikke bygges eller plantes i et 2 meter bredt bælte på hver side af rørmidten, da der skal være fri adgang til rørledningen.

Ligeledes er der i lokalplanområdets sydlige del beliggende en vandforsyningsledning, som der også skal være uhindret adgang til.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af bebyggelse til erhverv. Den type erhverv der tillades er forretnings- og serviceerhverv, som f.eks. bilhandel, plantecenter og lignende. Der må ikke opføres anden type butikker end pladskrævende butikker, med en maksimal butiksstørrelse på 1.500 m².

Vejadgangen til ny erhvervsbebyggelse skal ske fra Sigynsvej, der anlægges som en blind vej fra Gammelsøvej.

Da lokalplanområdet støder op til såvel boligområde som offentligt tilgængeligt rekreativt område, rummer lokalplanen regulerende bestemmelser med hensyn til støj, således at der sikres et acceptabelt støjniveau i de tilgrænsende områder.

Lokalplanområdet har en meget synlig beliggenhed ud til Næstvedvej. Der tages i lokalplanen højde for dette, ved at udlægge et 6 meter bredt areal til beplantningsbælte mod vejen. Beplantningsbæltet skal, sammen med et knap 30 meter bredt bælte mellem Næstvedvej og Sigynsvej, endvidere fungere som grøn korridor.

Lokalplanen udlægger et 6 meter bredt areal til fortsættelse af beplantningsbæltet langs lokalplanområdets nordlige skel, syd for boligerne på Granvej. Med arealudlægget opnås en vis afstand mellem boligerne og den fremtidige erhvervsbebyggelse.

Forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Planlovens bestemmelser regulerer detailhandel.

Af planlovens § 5d fremgår det, at arealer til butiksmål først og fremmest skal udlægges i den centrale del af en by.

Udenfor den centrale del af en by kan der dog udlægges arealer til butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper, der ikke kan indpasses i de centrale områder af en by eller bydel. Særlig pladskrævende varegrupper er grupper af varer, som i sig selv er store eller som kræver store udstillingsarealer, for f. eks. biler, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer.

Det fremgår af planlovens § 6b, at det kræver regionplanretningslinier, hvis den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker overstiger 1.500 m².

Regionplan 2001-2013

Lokalplanområdet er i regionplanen udlagt til byformål.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og er derfor ikke omfattet af reglerne i planloven om bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen. Byggeriet holdes endvidere indenfor de 8,5 meter i højden, som kan opføres uden det kræver en særlig begrundelse.

Kommuneplan 1999-2011

Lokalplanområdet er i Vordingborg Kommuneplan udlagt til boligområde. For at muliggøre denne lokalplan er der udarbejdet et tillæg nr. 7 til kommuneplanen, som vedtages sideløbende med denne lokalplan. Kommuneplantillæg nr. 7 overfører området fra boligområde til erhvervsområde.

Kommuneplantillægget supplerer samtidig den eksisterende kommuneplans detailhandelsplanlægning ved at fastlægge, at der kan udlægges areal til udvalgsvarebutikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper indenfor dette rammeområde. Tillægget fastlægger endvidere en maksimal butiksstørrelse på 1.500 m².

I kommuneplanen er der i Neder Vindinge udlagt andre arealer til boligformål. Disse arealer har en størrelse, så der skønnes at være tilstrækkeligt med areal til boligformål i mange år frem.

Ved placering af nye virksomheder og erhvervsområder op til støjfølsomme områder, f.eks. boliger og rekreative formål, skal grænseværdierne i Miljøstyrelsens vejledning overholdes. Dette indebærer at lydniveauet i boligområder ikke må overstige 45 dB(A) i dagtimerne i hverdagen, 40 dB(A) i aftentimer og weekend (efter lørdag kl. 14) og 35 dB(A) om natten. I rekreative områder må lydniveauet ikke overstige 40 dB(A) i dagtimerne i hverdagen og 35 dB(A) på øvrige tidspunkter.

Spildevand

Lokalområdet er en del af Møllegårdens opland (1G) jævnfør Vordingborg Kommunes spildevandsplan 1989. Området separatkloakeres så al spildevand ledes til Vordingborg Centralrenseanlæg, mens regnvand enten nedsives eller ledes til det eksisterende regnvandssystem i Neder Vindinge opland (10). To beboelsesejendomme i lokalområdet med privat spildevandsrensning inddrages under den offentlige kloak i henhold til spildevandsplanens tillæg nr. 7.

Lokalplanlægning

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægt nr. 13 som udlægger området til åbenlav boligbebyggelse. Byplanvedtægt nr. 13 skal aflyses på området der dækkes af denne lokalplan.

Deklarationer

Deklarationer er bestemmelser som er tinglyst på ejendommen. Indenfor lokalplanområdet er tinglyst en række deklara-tioner, der har betydning for de forhold lokalplanen regulerer. I lokalplanens § 13 er nævnt en deklara-tion, der er uforenelig med denne lokalplan, og bortfalder efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

- Deklara-tion fra 1964 som begrænser udkørsler til Næstvedvej.
- Deklara-tion fra 1969 om Kastrup-Neder Vindinge Vandværks forsy-ningspligt til visse parceller.
- Deklara-tion fra 1969 om byggelinie langs Næstvedvej på 20 meter fra vej-midte.
- Deklara-tion om beliggenhed af vand-værksledning, og restriktioner i forhold til brugen af arealet, således at vand-værket kan foretage nødvendige repara-tioner og eftersyn.
- Deklara-tion fra 1978 om oversigtsareal på matrikel 5e, indenfor arealet må ik-ke anbringes genstande eller bevoks-ning over 1 meters højde.
- Deklara-tion fra 1970 om ejeres for-pligtigelse til langs Næstvedvej at op-sætte et fast, ubrudt hegn i ejendom-mens skel mod vejen. Hegnet kræves

opsat når arealet overgår til andet end landbrugsmæssig drift.

Denne deklara-tion ophæves i forbin-delse med vedtagelsen af denne lokal-plan.

- Deklara-tion fra 1967 om beliggenhed af den rørlagte Præstegårdsgrøft og re-striktioner i brugen af arealet omkring ledningen. Der må indenfor et areal på 2 meter på hver side af ledningen ikke bygges eller plantes vækster med dybt-gående rødder.
- Deklara-tion fra 1997, der forpligtiger ejer af matrikel nr. 5u til at anlægge et 6 meter bredt beplantningsbælte, på alle sider der vender ind imod udlagte boligområder.
Ved endelig vedtagelse af denne lokal-plan mister deklara-tionen sin betydning idet de udlagte boligområder overgår til erhvervsområde. I denne lokalplan er indsat bestemmelse der sikrer opret-holdelse af beplantning i skel mellem boligerne i delområde 1 og del af matr. nr. 5u, som det fremgår af bilag 3.
- Deklara-tion fra 1971, som forpligtiger ejer af matr. 5u, til at være medlem af fremtidig grundejerforening, og til at tilslutte sig til Kastrup Vandværk.

Vordingborg Kommune

Lokalplan nr. E-301.2

Erhvervsområde ved Sigynsvej

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Vordingborg Kommune:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at give mulighed for en anvendelse til service- og forretningsvirksomhed
- at fastlægge vejadgang
- at sikre et beplantningsbælte bestående af hjemmehørende, løvfældende arter langs Næstvedvej
- at sikre en stiforbindelse mellem Næstvedvej og det grønne område.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1, og omfatter matriklerne 5e, 5d, 5cr, 5cæ, 5cz, 5cy, 5cx, 5cv, 5cu, 5co, 5cn, 5cm, 5cl, 5ck, 5ci, 5ch, 5cg, 5cf, 5ce, 5cd, 5cc, 5cb, 5ca, 5cø, 5dc, 5bø, 5bæ, 5bz, 5by, 5bx, 5bv, 5bu, 5bt og del af 5u, alle Neder Vindinge By, Kastrup, samt alle parceller som efter 27. juni 2003 udstykkes eller sammenlægges/arealoverføres fra ovennævnte ejendomme.

2.2

Området er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Delområde 1 må anvendes til boligformål.

3.2

Delområde 2 må anvendes til service- og forretningsvirksomhed med mulighed for bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed. Der må ikke opføres anden form for butikker end pladskrævende butikker som f.eks. bilhandel, tømmerhandel, planteskole, møbelhandel og lign. Støjgrænser på

55dB(A) mandag-fredag kl. 7-18 og lørdag 7-14, 45 dB(A) mandag-fredag kl. 18-22 og lørdag kl. 14-22 og søndag kl. 7-22, 40dB(A) alle dage kl. 22-7 skal overholdes. I øvrigt skal kravene i Miljøstyrelsens vejledning for ekstern støj fra virksomheder, i tilgrænsende boligområde og grønne område, til enhver tid overholdes.

3.3

Delområde 4 skal friholdes for bebyggelse og andre konstruktioner, og må anvendes til grøn korridor.

3.4

Delområde 5 skal anvendes til vej.

3.5

Der må ikke udøves virksomhed, der medfører gener i form af forurening, såsom støv, røg og lugt.

§ 4 Matrikelforhold

4.1

Det markerede areal i bilag 4 skal sammenlægges.

4.2

Vejarealet skal udmatrikuleres selvstændigt.

4.3

I delområde 2 skal mindstegrundstørrelsen være på 1200 m².

4.4

Matrikulære ændringer skal godkendes af Vordingborg Kommune.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgangen til området skal ske fra Sigynsvej via Gammelsøvej, som det fremgår af bilag 3.

Dog må de to boliger i delområde 1 bevare vejadgangen til Næstvedvej.

5.2

Kørebanen skal være mindst 6 meter bred.

5.3

Kørebanen skal asfalteres. På de sydligste 150 meter må kørebanen henligge i grus i indtil 5 år fra købsdato for sydligste parcel, dog skal strækningen asfalteres ved et salg af en eller flere af de øvrige erhvervsgrunde i delområde 2.

5.4

Vejen skal være privat fællesvej.

5.5

Der skal i vejens vestlige side anlægges fortov.

5.6

Ved vejens afslutning mod nord skal anlægges vendeplads på mindst 12x12 meter.

5.7

Der skal til erhvervsbebyggelse anlægges 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1

El-ledninger skal udføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsen skal respektere den på bilag 3 angivne byggelinie.

7.2

Der må ikke opføres bebyggelse indenfor et areal på 2 meter på hver side af den rør-lagte Præstegårdsgrøft og på hver side af vandforsyningsledning som markeret på bilag 3.

7.3

I delområde 1 må den maksimale bebyggelsesprocent være 25.

7.4

I delområde 2 må den maksimale bebyggelsesprocent være 40.

7.5

Den tilladte butiksstørrelse i delområde 2 er maksimalt 1.500 m².

7.6

Bygninger må opføres med en højde på op til 8,5 meter og tagetagen må udnyttes.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Til facaden må anvendes farver dannet af de såkaldte jordfarver samt sort og hvid eller blandinger herimellem. Til døre, vinduer og lignende mindre dominerende facadeelementer er andre farver tilladt

8.2

Til facader og tage må der ikke anvendes stålprofilplader og lignende. Carporte og lignende mindre bygninger dog undtaget.

8.3

Bortset fra glas og solfangere, må blanke og reflekterende tagmaterialer ikke anvendes.

8.4

Der kan placeres solfanger/solcelleanlæg integreret i tagfladen.

8.5

Antenner, herunder antennemaster og parabolere, må ikke opsættes på taget, på facade mod vej eller på arealet mellem facade og vej. Parabolantenner må højst have en diameter på 1 meter.

§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning

9.1

I delområde 4 skal der på arealet ud mod Næstvedvej plantes et mindst 6 meter bredt 3-4 rækket læhegn bestående af løvfælden-

de, hjemmehørende arter, der maksimalt bliver 15 meter høje. På den nordlige del af delområde 4, beliggende syd for boligerne på Granvej, skal etableres en 6 meter bred beplantning, som er mindst 2 meter og maksimalt 4 meter høj. Den øvrige del af delområde 4 kan fremstå med levende hegn, sti, skov, vandhuller, budskads eller græsarealer.

9.2

Indenfor delområde 4 må der ikke opføres hegn og andre konstruktioner eller henstilles genstande som biler, oplag og lignende.

9.3

Der må opsættes maksimum 3 flagstænger pr. virksomhed. Ved facadelængder over 100 meter må der opstilles 3 yderligere flagstænger. Såfremt flagstænger placeres mod Næstvedvej må de maksimalt være 8,5 meter høje, ellers gælder en maksimal højde på 12 meter.

Pyloner må maksimalt være 5 meter høje og 1,5 meter brede. Skilte med udskiftelige reklamer må ikke opstilles.

9.4

Oplag, herunder af containere, paller, varer og lignende, må kun finde sted udendørs, hvis det foregår på dertil indrettede tæt hegnede arealer, umiddelbart i nærheden af bebyggelsen. Hegn omkring oplag må kun etableres som levende hegn, murværk i samme sten som bebyggelsen eller træhegn.

9.5

Indenfor 2 meter på hver side af den rørlagte Præstegårdsgrøft og indenfor 2 meter på hver side af vandforsyningsledning, som markeret på bilag 3, må der ikke bygges, plantes med dybtgående rødder eller iværksættes noget der kan være til hinder for eftersyn og vedligeholdelse.

9.6

I skellet mellem delområde 1 og delområde 2, som markeret på bilag 3, skal der til enhver tid være afskærmet med beplantning.

§ 10 Myndighedsgodkendelser

10.1

Opsætning af skilte, flag, belysning eller ændring af facade skal godkendes af Vordingborg Byråd. Se folderen ”Råd og regler for facader og skilte i Vordingborg”.

§ 11 Forudsætninger for igangsætning og ibrugtagning

11.1

Forinden ny bebyggelse i området igangsættes, skal Sydsjællands Museum kontaktes med henblik på eventuel udgravning i arkæologiske interesseområder.

11.2

Forinden ny bebyggelse i området ibrugtages skal der være etableret vej, fortov og de nødvendige P-pladser.

11.3

Bebyggelsen skal tilsluttes naturgasforsyning, dog kan lavenergibebyggelse have anden energikilde end naturgas.

11.4

Vandforsyningen til lokalplanområdets byggeri skal ske fra Kastrup-Neder Vindinge vandværk.

§ 12 Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle, som åbner adgang til den nye private fællesvej.

12.2

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligehold af fællesanlæg såsom vej, fortov og vendeplads.

12.3

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 13 Ophævelse af deklaration

13.1

Deklaration om pligt til at opsætte fast, ubrudt hegn langs Næstvedvej, lyst den 15. april 1970 ophæves for så vidt angår lokalplanens område. Ophævelsen af deklaration vedrører matrikel nr. 5e, 5d, 5cr, 5cæ, 5cz, 5cx, 5co, 5cl, 5ch, 5ce, 5cb, 5dc, 5bø, 5bz, 5bx og 5bu alle Neder Vindinge By, Kastrup.

§ 14 Ophævelse af del af lokalplan

14.1

Byplanvedtægt nr 13 for et boligområde ved Næstvedvej i Neder Vindinge (Valdemarsgården m.m.), Partiel byplan nr. 13 i Vordingborg Kommune, vedtaget den 3. oktober 1974, ophæves for følgende matrikler som er omfattet af nærværende lokalplan, matr. nr. 5e, 5d, 5cr, 5cæ, 5cz, 5cy, 5cx, 5cv, 5cu, 5co, 5cn, 5cm, 5cl, 5ck, 5ci, 5ch, 5cg, 5cf, 5ce, 5cd, 5cc, 5cb, 5ca, 5cø, 5dc, 5bø, 5bæ, 5bz, 5by, 5bx, 5bv, 5bu, 5bt og del af 5u, alle Neder Vindinge By, Kastrup.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er om-

fattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

15.3

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

15.4

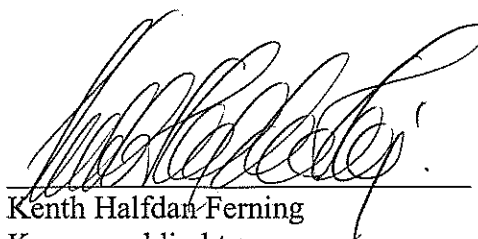
Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

§ 16 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslag nr. E-301.2 er således vedtaget af Vordingborg Byråd den 15. oktober 2003.



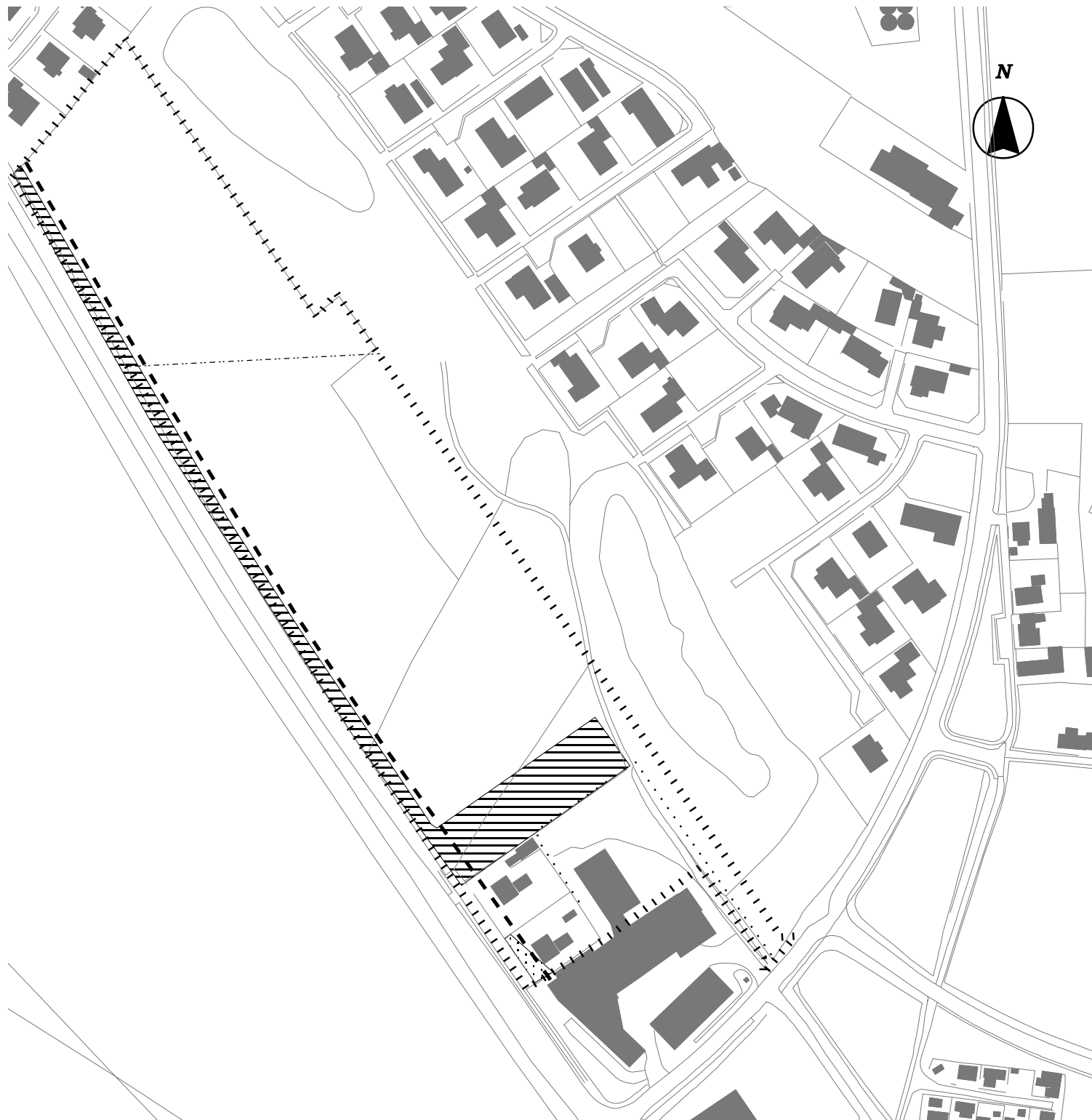
Bent Pedersen
Borgmester



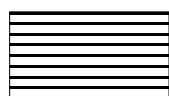
Kenth Halfdan Ferning
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 29. oktober 2003

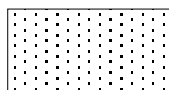
Lokalplanen er tinglyst den



Signaturforklaring:



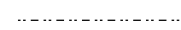
Grøn korridor



Oversigtsareal jf. deklaration



Byggelinie langs Næstvedvej



Præstegårdsgrøften, rørlagt



Vandforsyningsledning

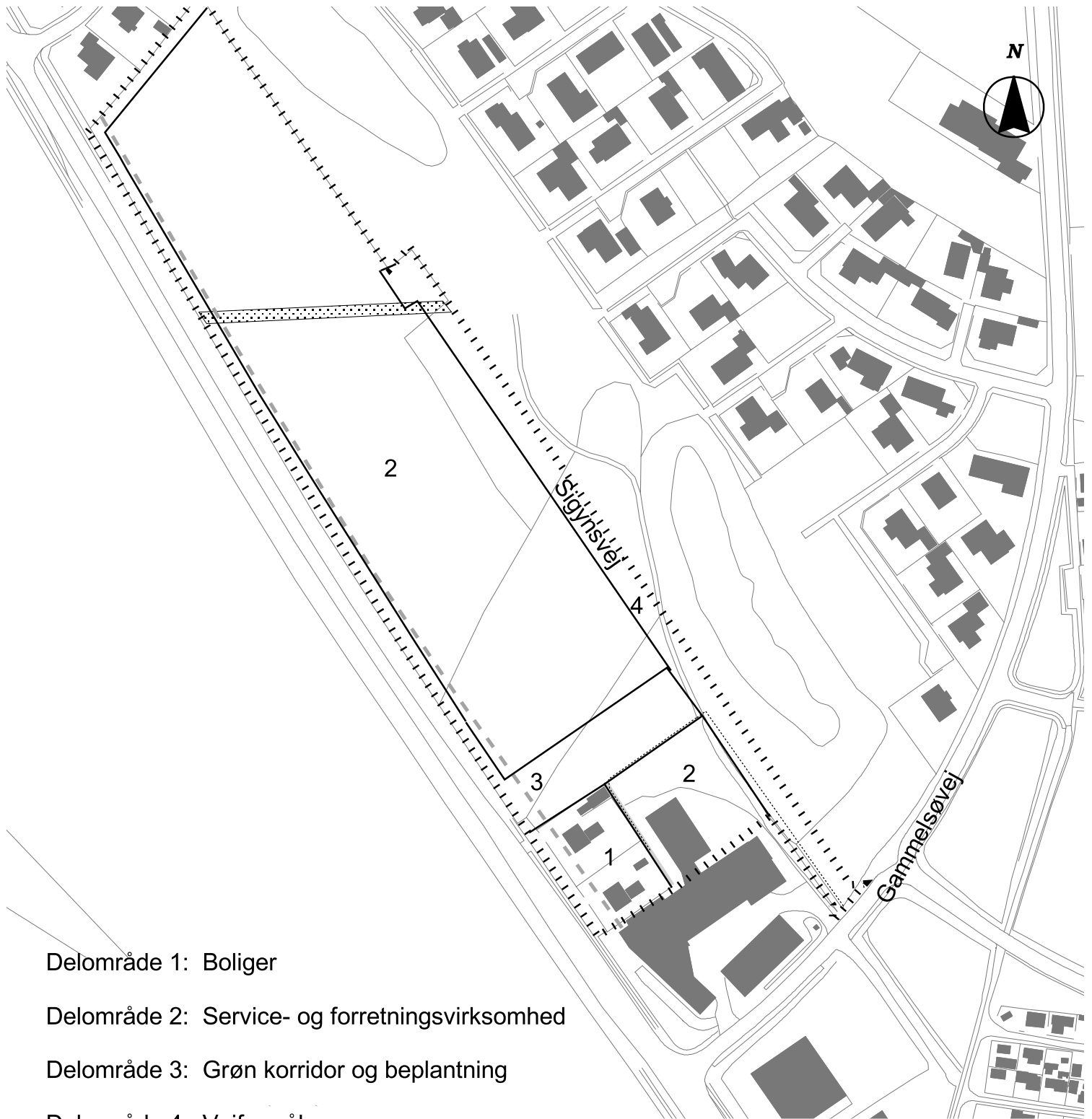


Vordingborg Kommune

Lokalplan nr. E-301.2
Erhvervsområde ved Sigynsvej

Bilag 2

Eksisterende forhold
Mål 1:2500
Oktober 2003/Teknisk Forvaltning/DMJ



Delområde 1: Boliger

Delområde 2: Service- og forretningsvirksomhed

Delområde 3: Grøn korridor og beplantning

Delområde 4: Vejformål

- Delområdegrænse

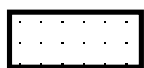
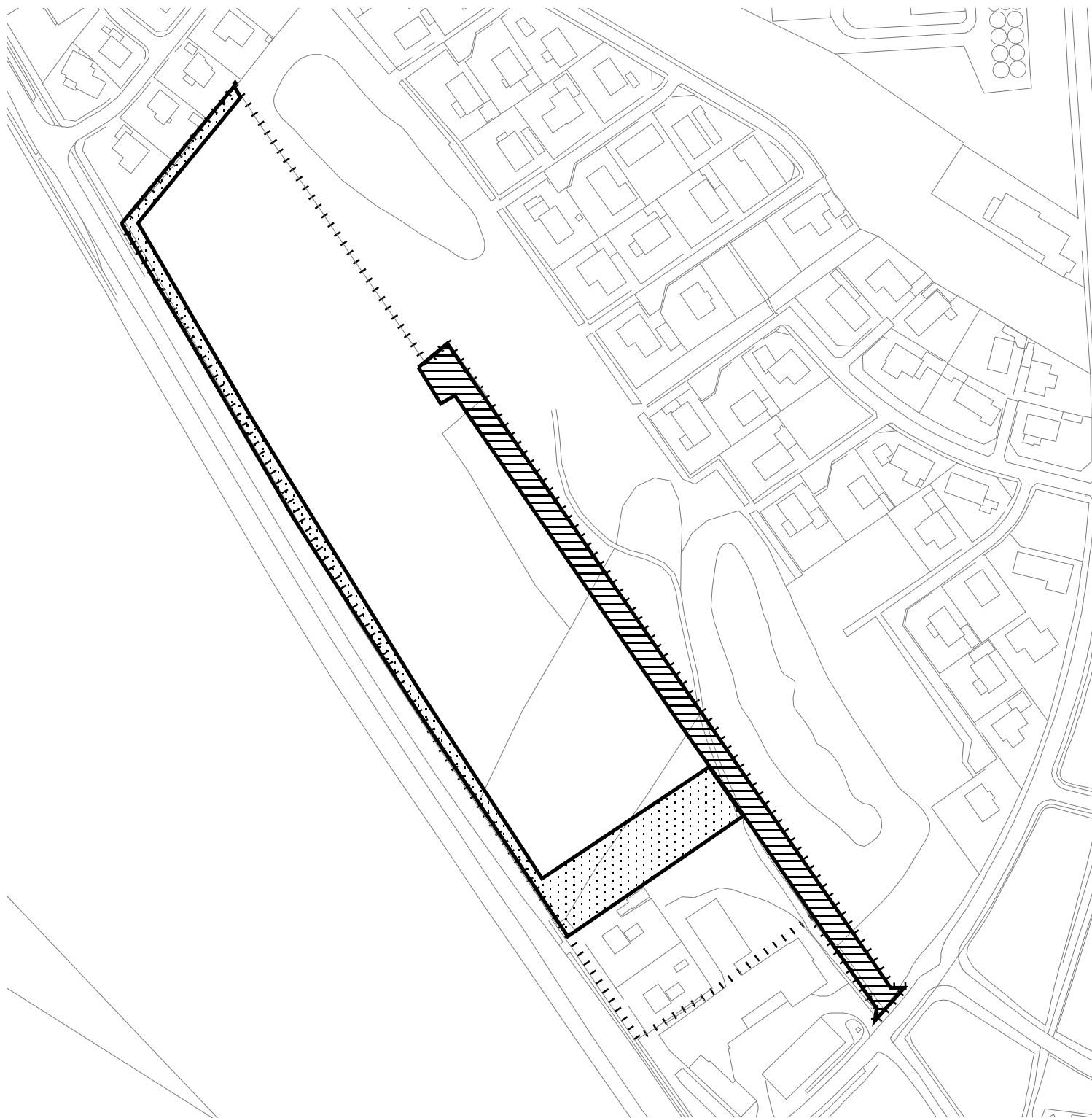
- Beplantning, ml. delomr. 1 og 2, der skal bevares

- Areal omkring rørlagt grøft, friholdes for byggeri og beplantning med dybtgående rødder

- Omtrentlig placering af vandledning, friholdes for bebyggelse og beplantning med dybtgående rødder

- Byggelinie langs Næstvedvej

	<h2 style="margin: 0;">Vordingborg Kommune</h2>
<p>Lokalplan nr. E-301.2 Erhvervsområde ved Sigynsvej</p>	
<p>Bilag 3</p>	
<p>Områdets anvendelse Mål 1:2500 Oktober 2003/Teknisk Forvaltning/DMJ</p>	



Areal der i fremtiden udgør én matrikel



Areal som matrikuleres selvstændigt som grundejerforeningens vejareal

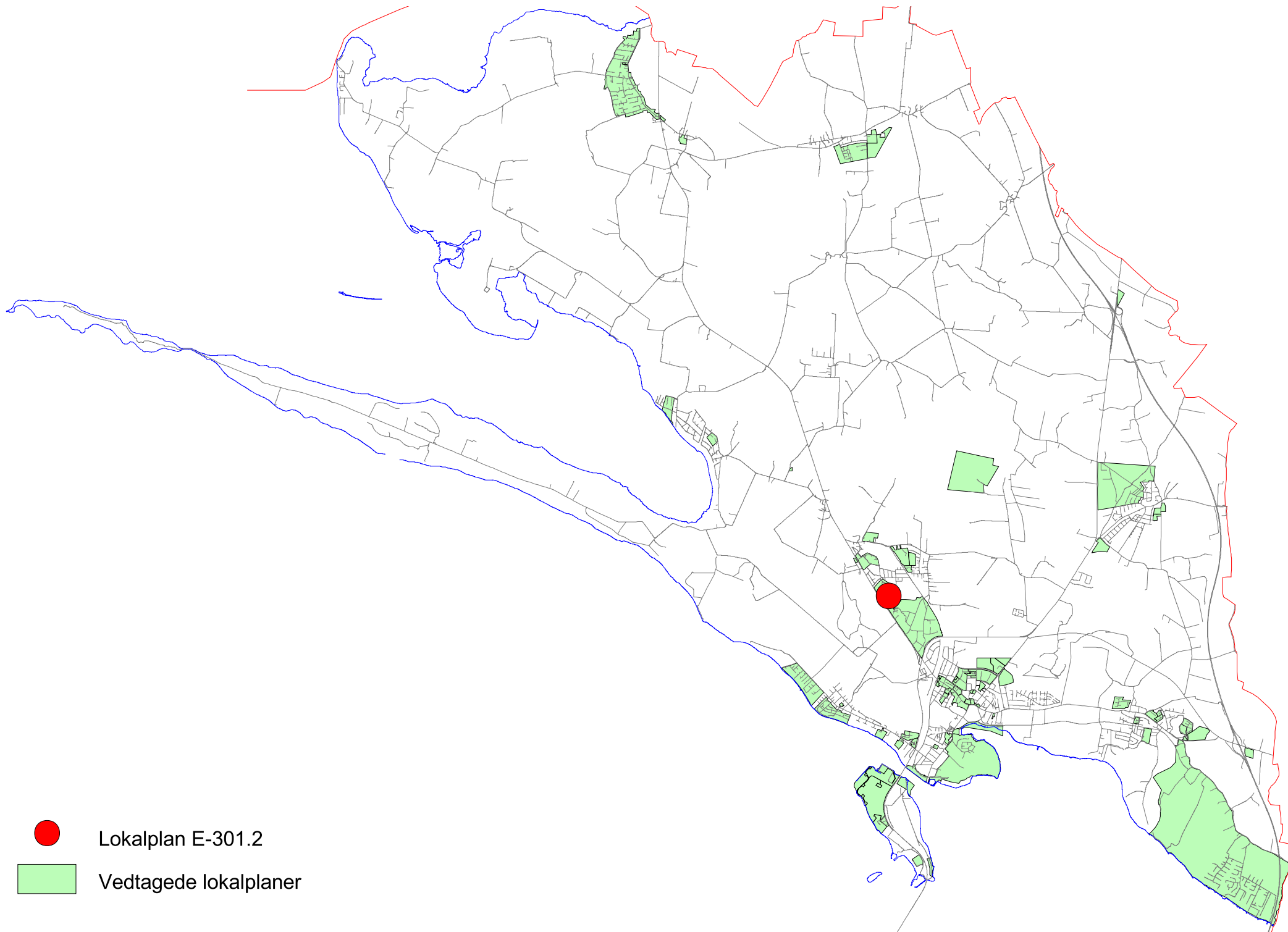


Vordingborg
Kommune

Lokalplan nr. E-301.2
Erhvervsområde ved Sigynsvej

Bilag 4

Princip for udstykning
Mål 1:2500
Oktober 2003/Teknisk Forvaltning/DMJ



Lokalplan E-301.2



Vedtagede lokalplaner