



# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 21

## ÆNDRING AF RETNINGSLINJER OG RAM- MER DAGLIGVAREBUTIK I ØRSLEV



# Offentlighed og vedtagelse

Klima- og Teknikudvalget har den 7. februar 2024 vedtaget Lokalplan B 06.01.03 Dagligvarebutik på Fragevej i Ørslev. Forslaget er offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.vordingborg.dk/høring](http://www.vordingborg.dk/høring) den 13. februar 2024.

## Retsvirkning

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

## Forhold der kan påklages

Vedtagelsen kan ifølge § 58 stk. 1, nr. 3 i Planloven påklages til Planklagenævnet af enhver, der må antages at have en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald. Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du ikke mener, at kommunen har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at Kommunen efter din mening burde have truffet en anden afgørelse.

## Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Klagen sendes gennem Klageportalen til Vordingborg Kommune. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for organisationer og virksomheder. Klagefristen er den 14. marts 2024 kl. 23:59. Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentliggørelse.

## Politisk behandling

Klima- og Teknikudvalget (Forslag)	27.09.2023
Offentlighedsperiode	02.10.2023— 01.11.2023
Klima- og Teknikudvalget (Endelig vedtagelse)	07.02.2024
Offentlig bekendtgørelse	13.02.2024

## 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.

Et kommuneplantillæg består af to dele:

- 1) En redegørelse, der beskriver baggrunden og forudsætningerne for udarbejdelse af kommuneplantillægget. Hvis kommuneplantillægget er udarbejdet i sammenhæng med en lokalplan, gælder lokalplanens redegørelse også for kommuneplantillægget.
- 2) Selve ændringen i kommuneplanens retningslinjer og / eller rammer.

Forsidebillede: Ortofoto af området.

# Redegørelse

---

## Baggrund og formål

Coop ønsker at etablere en ny dagligvarebutik i Ørslev. Den eksisterende Coop butik i Ørslev lukkes, og der bygges en ny butik ved Fragevej.

## Kommuneplantillæggets indhold

Det areal butikken placeres på ligger delvist i Ørslev detailhandelslokalcenter. Området udlagt til detailhandelslokalcenter udvides så butikken placeres inden for området. Derudover ændres rammen udvidelsesrammen til butikker inden for detailhandelslokalcentret, så den kan rumme både den nye butik og den eksisterende butik. Der er i Kommuneplan 2022-2034 mulighed for en udvidelse på 700 m<sup>2</sup>. Der tillægges 500 m<sup>2</sup> så den nye butik på 1.200 m<sup>2</sup> kan opføres. Det betyder også at der ikke vil være nogen udvidelsesramme til butikker i detailhandelslokalcentret i Ørslev til rådighed, men udelukkende de eksisterende butiksarealer - herunder den eksisterende Coop butik på 800 m<sup>2</sup>.

I rammeområde B 06.01 Boligområde Ørslev indeholder ramme for detailhandelsareal, som ændres fra 3.000 m<sup>2</sup> til 3.500 m<sup>2</sup>. Derudover ændres afgrænsningen af rammeområdet så en del af lokalplanområdet for lokalplan B 06.01.01 flyttes fra rammeområde R 06.01 til rammeområde B 06.01. Den enkelte butik inden for detailhandelslokalcenteret må fortsat maksimalt være 1.200 m<sup>2</sup>.

# Redegørelse

## Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2022—2034

### Retningslinjer for detailhandel 16.5

I detailhandelslokalcentrene må der planlægges for butikker med samlet bruttoetageareal på op til 3.000 m<sup>2</sup>. Maksimal størrelse på 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for hver enkelt butik.

Bymidte / Lokalcenter	Bruttoetageareal (m <sup>2</sup> ) for butikker i 2018	Udvidelsesramme til nye butikker og omdannelse
Ørslev	2.300	700

### Ramme B 06.01 Boligområde Ørslev

Maksimalt bruttoetageareal for hver enkelt butik er 1.200m<sup>2</sup>.

Maksimalt samlet bruttoetageareal for butikker er 3.000m<sup>2</sup>.

### Detailhandel

Jævnfør planlovens § 16, stk. 6 skal der i redegørelsen til lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Området udlægges med nærværende lokalplan til anvendelse for en dagligvarebutik til områdets forsyning. Butikker til områdets daglige forsyning indgår ikke i den i kommuneplanen udlagte ramme til detailhandelsbutikker. I henhold til kommuneplanen må en dagligvarebutik til et områdets forsyning maksimalt være 1.200 m<sup>2</sup> stor. Nærværende lokalplan giver mulighed for at etablere en butik på 1.200 m<sup>2</sup> i området.

Butikken ligger i detailhandelsbymidten. Påvirkningen på bymiljøet vil være minimal, da butikken erstatter en tilsvarende butik et andet sted i bymidten. Denne butik må maksimalt være 1.200 m<sup>2</sup> stor, mens den butik der erstattes var ca. 800 m<sup>2</sup> stor. Butikken ligger i forbindelse Ørslevs anden store dagligvarebutik. Begge butikker ligger ved indkørslen til Ørslevs boligområder, og vil udgøre et naturligt stop for kunderne.

I udvidelsesramme for butikker har Lokalcenter Ørslev 700 m<sup>2</sup> til rådighed. Denne ramme udvides med kommuneplantillæg 21 til 1.200 m<sup>2</sup>, således at denne butik kan etableres. Der vurderes ikke at være behov for udlæg af ekstra ramme til etablering af butikker i Lokalcenter Ørslev, da den eksisterende dagligvarebutik på 800 m<sup>2</sup> stadig kan anvendes til butiksformål. Hvis denne nedlægges og anvendes til et andet formål, vil der

# Redegørelse

---

være en ledig ramme på 800 m<sup>2</sup> i Ørslev lokalcenter.

## **Natura 2000**

Nærmeste Natura 2000-områder er habitatområdet 151 Lekkende Dyrehave, som ligger ca. 4,3 km nordvest for lokalplanområdet. Da der alene planlægges for en enkelt butik til lokalområdets forsyning, og da lokalplanområdet ligger bag eksisterende bebyggelse i Ørslev, vurderes planlægningen af området hverken i sig selv eller sammen med afledte planer og projekter at ville påvirke Natura 2000-områderne.

## **Bilag IV arter**

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

Der er ikke fundet Bilag IV arter i lokalplanområdet.



# Redegørelse

## Miljøvurdering

Kommuneplantillæg nr. 21 og Lokalplan B 06.01.03 for Dagligvarebutik på Fragevej i Ørslev er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - LBK nr. 1225 af 25.10.2018 med senere ændringer, og er som udgangspunkt omfattet af krav om udarbejdelse af miljøkonsekvensrapport.

Vordingborg Kommune har vurderet at planerne er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 8, stk. 2. Det vil sige at planerne kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer. Planerne skal således kun miljøvurderes hvis de må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er sideløbende med udarbejdelsen af planerne foretaget en screening af planforslagernes konsekvenser for det omgivende miljø, hvor relevante myndigheder er blevet hørt.

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

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



Lokalplanområdets placering



# Kommuneplan retningslinjer

## RETNINGSLINJER - GÆLDENDE

### Detailhandel



## RETNINGSLINJER - ÆNDREDE

### Detailhandel



Bymidte / Lokalcenter	Bruttoetageareal (m <sup>2</sup> ) for butikker i 2018	Udvidelsesramme til nye butikker og omdannelse
Ørslev	2.300	700

Bymidte / Lokalcenter	Bruttoetageareal (m <sup>2</sup> ) for butikker i 2018	Udvidelsesramme til nye butikker og omdannelse
Ørslev	2.300	1.200

### Retningslinjer for detailhandel 16.5

I detailhandelslokalcentrene må der planlægges for butikker med samlet bruttoetageareal på op til 3.000 m<sup>2</sup>. Maksimal størrelse på 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for hver enkelt butik.

### Retningslinjer for detailhandel 16.5

I detailhandelslokalcentrene må der planlægges for butikker med samlet bruttoetageareal på op til 3.000 m<sup>2</sup>. Maksimal størrelse på 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for hver enkelt butik. I Ørslev detailhandelslokalcenter må der planlægges for butikker med samlet bruttoetageareal på op til 3.500 m<sup>2</sup>. Maksimal størrelse på 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for hver enkelt butik.

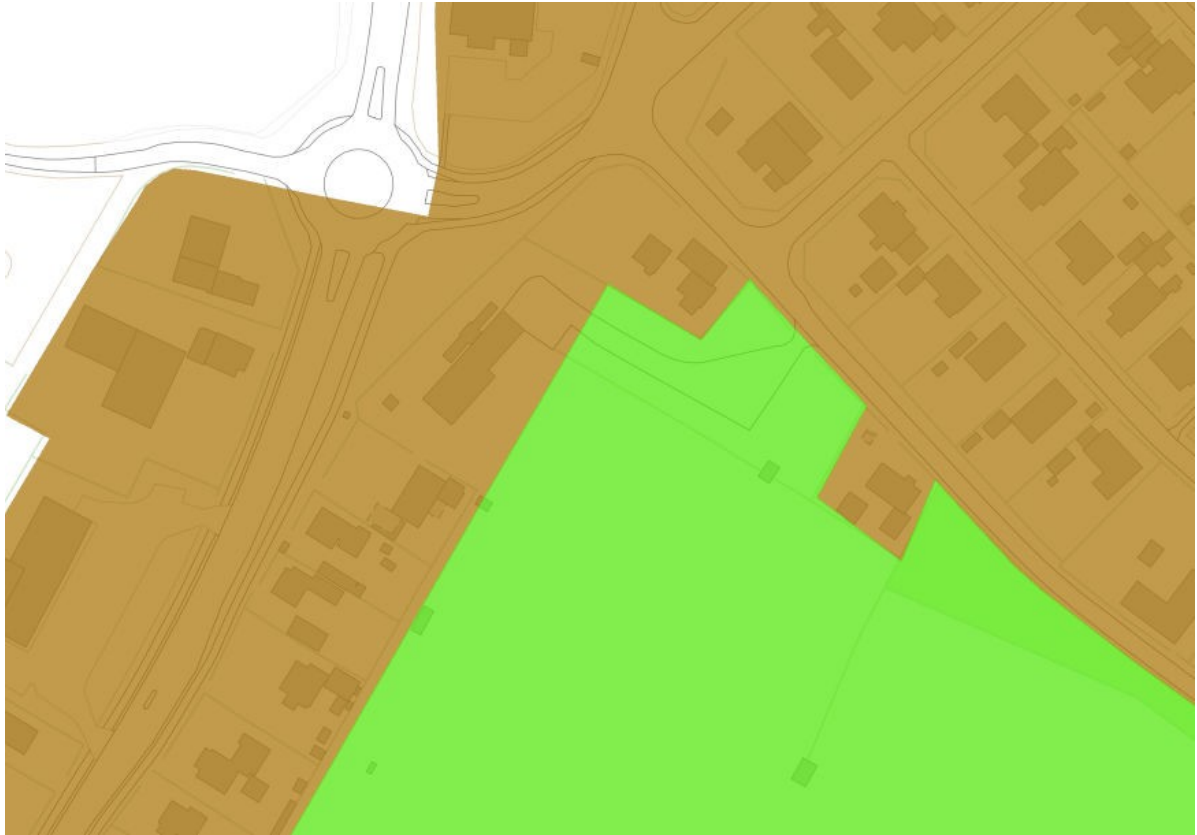
# Kommuneplanrammer

## KOMMUNEPLANRAMME - GÆLDENDE

### B 06.01 Boligområde Ørslev

## KOMMUNEPLANRAMME - GÆLDENDE

### R 06.01 Rekreativt område - Ørslev Stadion



Plannummer	B 06.01
Plannavn	Boligområde Ørslev
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Boligområde til helårsbeboelse med tilhørende fællesanlæg, offentlig og privat service og mindre ikke genevoldende virksomheder. Forbud mod opsætning af vindmøller.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben lav – Tæt lav bebyggelse. Maksimalt bruttoetageareal for hver enkelt butik er 1.200m <sup>2</sup> . Maksimalt samlet bruttoetageareal for butikker er 3.000m <sup>2</sup> .
Max. bebyggelsesprocent	Åben lav 30% - Tæt lav 40%
Max. antal etager	Åben lav 1.5 - Tæt lav 2
Max. højde	8,5
Zonestatus	Før: Byzone Efter: Byzone
Bemærkning	En del af området er detailhandelsområde. En del af området er udpeget kulturmiljø.

Plannummer	R 06.01
Plannavn	Rekreativt område– Ørslev Stadion
Anvendelse	Rekreativt område
Områdets anvendelse	Rekreativt område til idrætsaktiviteter, klubhus o.lig
Bebyggelsens omfang og udformning	
Max. bebyggelsesprocent	
Max. antal etager	
Max. højde	8,5
Zonestatus	Før: Byzone Efter: Byzone
Bemærkning	



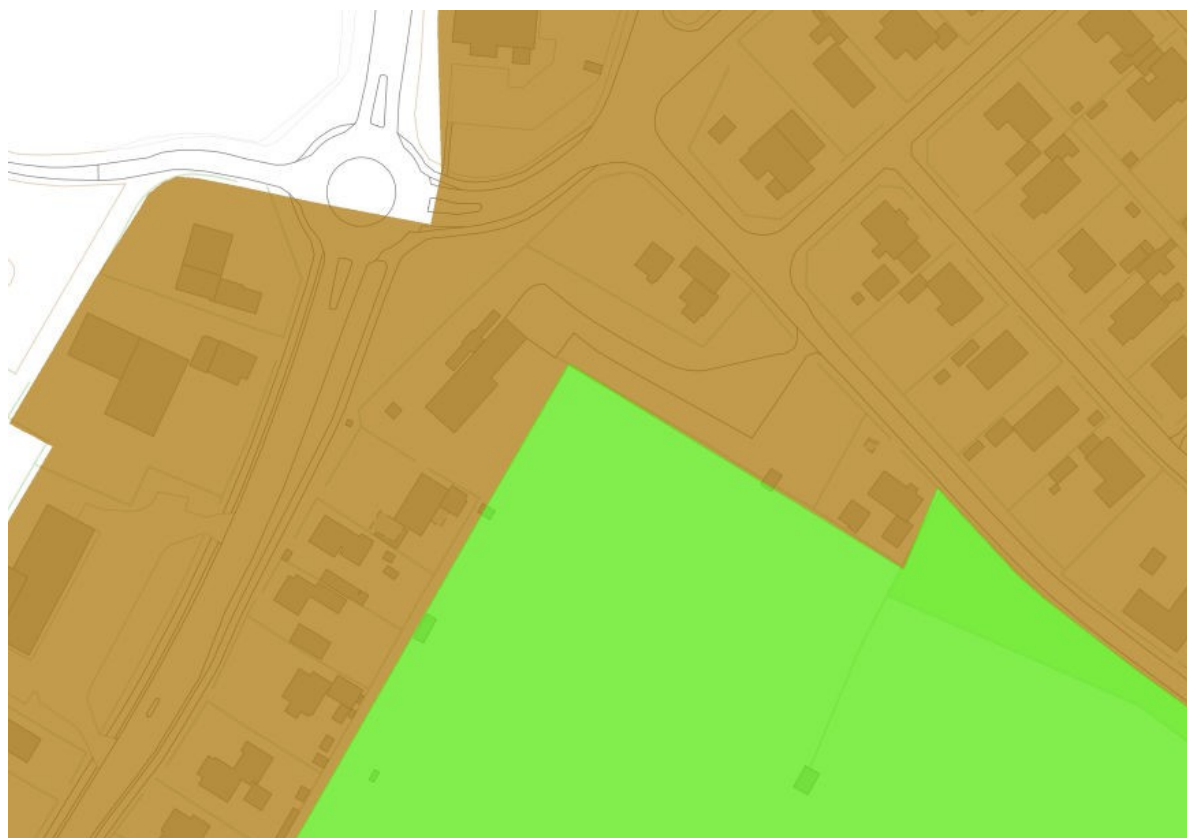
# Kommuneplanrammer

## KOMMUNEPLANRAMME - ÆNDRET

### B 06.01 Boligområde Ørslev

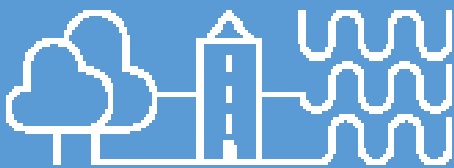
## KOMMUNEPLANRAMME - ÆNDRET

### R 06.01 Rekreativt område - Ørslev Stadion



Plannummer	B 06.01
Plannavn	Boligområde Ørslev
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Boligområde til helårsbeboelse med tilhørende fællesanlæg, offentlig og privat service og mindre ikke genevoldende virksomheder. Forbud mod opsætning af vindmøller.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben lav – Tæt lav bebyggelse Maksimalt bruttoetageareal for hver enkelt butik er 1.200m <sup>2</sup> . Maksimalt samlet bruttoetageareal for butikker er 3.500m <sup>2</sup> .
Max. bebyggelsesprocent	Åben lav 30% - Tæt lav 40% - butikker 40 %
Max. antal etager	Åben lav 1.5 - Tæt lav 2 - butikker 1
Max. højde	8,5
Zonestatus	Før: Byzone Efter: Byzone
Bemærkning	En del af området er detailhandelsområde. En del af området er udpeget kulturmiljø.

Plannummer	R 06.01
Plannavn	Rekreativt område– Ørslev Stadion
Anvendelse	Rekreativt område
Områdets anvendelse	Rekreativt område til idrætsaktiviteter, klubhus og lignende
Bebyggelsens omfang og udformning	
Max. bebyggelsesprocent	
Max. antal etager	
Max. højde	8,5
Zonestatus	Før: Byzone Efter: Byzone
Bemærkning	



Vordingborg Kommune

Postboks 200

Østergårdstræde 1A

4772 Langebæk

Tlf. 55 36 36 36