

# REFERAT Klima- og Teknikudvalget (2022-2025) d. 15-11-2023

**Mødedato** Onsdag d. 15. november 2023 kl. 14:45

**Mødested** Lokale 1, Rådhuset

**Mødedeltagere** Ronni Benjamin Lykkehus, Peter Ole Sørensen, Jesper Adler, Anders Johannes Andersen, Daniel Irvold, Poul A. Larsen, Eva Sommer-Madsen

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af ekstraordinær dagsorden.....	3
Igangsættelse af planproces for område til pladskrævende varegrupper ved Ulvshalevej og Skydeba	5
Underskriftsark - Klima- og Teknikudvalget.....	9

# **Punkt 1: Godkendelse af ekstraordinær dagsorden**

23-005276

---

# 1. Godkendelse af ekstraordinær dagsorden

Klima- og Teknikudvalget den 15. november 2023

Sagsnr.: 23-005276

Område: Stab for Politik, Jura og Administration

---

## Kompetenceudvalg

Klima- og Teknikudvalget.

## Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse.  
Forretningsorden for Klima- og Teknikudvalget.

## Sagsfremstilling

Dagsorden til mødet er udarbejdet og udsendt til medlemmerne i Klima- og Teknikudvalget i henhold til den godkendte forretningsorden.

## Indstilling

Administrationen indstiller,

at det udsendte forslag til ekstraordinærdagsorden godkendes.

## Beslutning i Klima- og Teknikudvalget den 15. november 2023

Fraværende: Ingen

*Poul A. Larsen deltager virtuelt i mødet og forlod mødet kl. 15.07.*

*Indstillingen tiltrådt.*

## **Punkt 2: Igangsættelse af planproces for område til pladskrævende varegrupper ved Ulvshalevej og Skydebanevej**

23-019395

### **Bilag**

Planområdet

Stege - veje

Luftfoto - Vejforhold omkring Stege erhvervsområde

---

## 2. Igangsættelse af planproces for område til pladskrævende varegrupper ved Ulvshalevej og Skydebanevej

Klima- og Teknikudvalget den 15. november 2023

Sagsnr.: 23-019395

Område: Center for Plan, Byg og Intern Service

---

### Kompetenceudvalg

Klima- og Teknikudvalget.

### Lovgrundlag

Lov om planlægning.

### Sagsfremstilling

Administrationen har i længere tid været i dialog med en udvikler, som ønsker at opføre en butik på hjørnet af Ulvshalevej og Skydebanevej. Butikken vil herefter blive udlejet til byggemarkedet jem & fix.

Tidligere i forløbet har administrationen vurderet at dette var muligt inden for eksisterende lokalplan, da denne giver mulighed for lager- og værkstedsvirksomheder. Lokalplanen tillader ikke detailhandel. Administrationen har genbesøgt de detailhandelsbestemmelser, som var gældende på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse og vurderet at bestemmelserne på tidspunktet også inkluderede byggemarkeder. Der vil derfor skulle udarbejdes en ny lokalplan, såfremt det skal være muligt at opføre et byggemarked i det pågældende område.

Området udgør en del af et større udlæg til erhvervsformål på hjørnet mellem Ulvshalevej og Skydebanevej. Området har været udlagt til erhvervsformål siden 1998, men der har i perioden siden da ikke været aktivitet. Kommunalbestyrelsen har tidligere godkendt at området sættes til salg.

På den modsatte side af Ulvshalevej er der et tilsvarende område som i kommuneplanen er udlagt til erhverv. Dette område er ikke lokalplanlagt. Administrationen har i forbindelse med denne sag vurderet om det vil være hensigtsmæssigt at placere et byggemarked i området og anbefaler, at det er mest hensigtsmæssigt at arbejde videre med en placering på hjørnet af Ulvshalevej og Skydebanevej.

Begge mulige placeringer vil forudsætte fornyet planlægning. En placering øst for Ulvshalevej vil forudsætte etableringen af en overkørsel til Ulvshalevej, og vil derudover skulle krydse en eksisterende cykelsti. Administrationen har generelt været meget restriktiv med at tillade nye overkørsler grundet trafiksikkerhed. En overkørsel til Ulvshalevej vil også blive en dyrere løsning, fremfor en mindre stikvej via Skydebanevej. Denne stikvej vil også kunne servicere andre virksomheder i fremtiden.

Ydermere vurderes det mest hensigtsmæssigt at planlægge for en fortsættelse af det eksisterende erhvervsområde øst for Ulvshalevej, når den nordlige del skal lokalplanlægges og overføres til byzone. Området er allerede præget af forskellige lager- og værkstedsvirksomheder, og det anbefales at holde denne typer virksomheder samlet i ét område.

For at give mulighed for etableringen af en detailhandelsbutik med særligt pladskrævende varegrupper skal der udarbejdes en lokalplan. Administrationen anbefaler, at der planlægges for at give mulighed for opførelsen af et byggeri i maks. 8,5 m højde, maks. 2 etager og med en bebyggelsesprocent på maks. 50. Der kan opføres op til to pyloner med tilhørende skiltning. Belysning på opholdsarealer skal følge principperne for Dark Sky.

Ubebyggede grønne arealer skal beplantes, og dette skal ske ud fra en beplantningsplan, som sikrer at der plantes hjemmehørende og egnskarakteristiske planter i overensstemmelse med sædvanlig planteliste, med henblik på god biodiversitet for området.

Der udarbejdes sideløbende et kommuneplantillæg, som giver mulighed for at udlægge planområdet til en detailhandelsbutik med særligt pladskrævende varegrupper.

For hvad angår håndtering af de trafikale forhold i forbindelse med etableringen af jem & fix, er det administrationens vurdering, at der bør etableres en vejlukning i krydset Nymarksvej/Skydebanevej. Der er i forvejen problemer med gennemkørende/smutvejstrafik på Nymarksvej, og en højere trafikmængde er uønsket, særligt da både en skole og en børnehave grænser op til vejen. Der er for nuværende ikke lavet kapacitetsberegninger i forhold til hvor meget trafik butikken ansås at generere. Vejlukningen skønnes at

koste ca. 500.000 kr. og vil medføre, at Nymarksvej kun vil kunne blive tilgået sydfra via Katedralvej. Vejlukningen vil kunne udformes på en måde, således at både gående og cyklister kan passere. Der vil desuden kunne etableres en vendeplads for enden af hhv. Nymarksvej og Skydebanevej for at sikre, at lastbiler m.v. kan vende.

Administrationen anbefaler, at der igangsættes en planproces for et område til særligt pladskrævende varegrupper på hjørnet mellem Ulvshalevej og Skydebanevej. Det foreslås, at kompetencen til at vedtage og udsende planforslag i høring delegeres til administrationen.

## Høringer

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg udsendes i 4 ugers offentlig høring.

## Bilag

Planområdet	23-019395-1
Stege - veje	23-019395-3
Luffoto - Vejforhold omkring Stege erhvervsområde	23-019395-4

## Indstilling

Administrationen indstiller,

at der igangsættes en planproces for område til pladskrævende varegrupper ved Ulvshalevej og Skydebanevej

at administrationen får delegeret opgaven med udsendelse af planforslag.

## Beslutning i Klima- og Teknikudvalget den 1. november 2023

Fraværende: Ingen

*Sagen udsættes.*

## Supplerende sagsfremstilling

### Supplerende sagsfremstilling til ekstraordinært møde i Klima- og Teknikudvalget den 15. november 2023

På mødet i Klima- og Teknikudvalget den 1. november blev det besluttet at udsætte nærværende sag. Administrationen har på den baggrund undersøgt forholdene for igangsættelsen af planlægningen for pladskrævende varegrupper (et byggemarked) ved Ulvshalevej og Skydebanevej nærmere med hensyn til muligheden for at flytte planlægningen for det ansøgte byggemarked til den modsatte side af Ulvshalevej.

#### Virksomhederne

Erhvervsområdet øst for Ulvshalevej er præget af forskellige lager- og værkstedsvirksomheder. Det anbefales at holde denne typer virksomheder samlet i ét område. Dette med baggrund i, at de eksisterende virksomheder har udtrykt et ønske om, at man lukker Hasselvej for anden trafik end den, der forsyner virksomhederne. Det samme vil kunne gøre sig gældende for kommende virksomheder i området, som vil være af samme type, og også formodes at have et behov for at lukke af for uvedkommende kørsel.

Samtidig ønsker det nye byggemarked at placere sig både tilgængeligt og synligt, således at det er nemt, men også sikkert for kunder og trafikanter, når butikken skal bruges.

#### Trafikale forhold

I forhold til muligheden for at flytte planlægningen for det ansøgte byggemarked til den modsatte side af Ulvshalevej, er det administrationens vurdering, at ved en placering af byggemarkedet i erhvervsområdet øst for Ulvshalevej, vil vejadgangene enten være ad Ulvshalevej eller ad Hasselvej igennem eksisterende erhvervsområde.

Administrationen vurderer, at det af trafiksikkerhedsmæssige årsager ikke kan anbefales at etablere en overkørsel til Ulvshalevej, hvor der vil skulle krydses en eksisterende cykelsti. I andre tilfælde er Vordingborg Kommune generelt meget restriktiv med at tillade nye overkørsler netop grundet trafiksikkerhed. I forhold til adkomst via Hasselvej, vurderes det u hensigtsmæssigt at lede en større kundetrafik igennem erhvervsområdet. Vejens bredde er tilstrækkelig, men der findes på det meste af strækningen høj og tæt

beplantning, meget tæt på vejskel. Dette kan danne uhensigtsmæssige situationer, hvis der er tidspunkter med både varelevering, kundekørsel med trailer og ringe oversigtsmuligheder.

For at tilgodese både den ansøgende virksomhed, eksisterende og kommende virksomheder i det østlige erhvervsområde, anbefaler administrationen indstillingen fra mødet den 1. november dog uden indstillingen om at udsendelsen af lokalplanforslaget delegeres til administrationen.

## **Indstilling**

Administrationen indstiller,

at der igangsættes en planproces for område til pladskrævende varegrupper ved Ulvshalevej og Skydebanevej.

## **Beslutning i Klima- og Teknikudvalget den 15. november 2023**

**Fraværende:** Ingen

*Indstillingen tiltrådt med følgende tilføjelser:*

- *at fremtidigt anvendelsesformål for område 34ab drøftes ifm. udvalgssag om erhvervsarealer*
- *at Nymarksvej lukkes ved hjørnet ved Skydebanevej*
- *at der ifm. lokalplansprocessen indgår muligheder for jordvold og at beplantningsbæltet udenfor det kommende lokalplansområde fastholdes i henhold til gældende lokalplan.*

## **Punkt 3: Underskriftsark - Klima- og Teknikudvalget**

23-005276

---

### 3. Underskriftsark - Klima- og Teknikudvalget

Klima- og Teknikudvalget den 15. november 2023

Sagsnr.: 23-005276

Område: Stab for Politik, Jura og Administration

---

#### **Kompetenceudvalg**

Klima- og Teknikudvalget.

#### **Sagsfremstilling**

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen skal hvert medlem underskrive ved at trykke på "Godkend".

#### **Beslutning i Klima- og Teknikudvalget den 15. november 2023**

**Fraværende:** Ingen

*Protokollen underskrevet.*