



GULDBORGSUND

LOKALPLAN

167

ERHVERV VED NØRRE ALSLEV

ET MOTORVEJSNÆRT ERHVERVSOMRÅDE PÅ NORDFALSTER



GULDBORGSUND KOMMUNE
JUNI 2013

HVAD ER EN LOKALPLAN?

INDHOLD

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse, udstykning, placering og udformning af bebyggelse, materialer, beplantning, vej- og stiforhold m.v.

Lokalplanen er bindende for den enkelte grundejer, men omhandler kun fremtidige forhold og giver ikke grundejerne handlepligt.

TILVEJBRINGELSE

Byrådet kan til enhver tid udarbejde lokalplaner, men der skal altid være en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller nedrivning kan sættes i gang. Lokalplanen må ikke stride mod kommuneplanen. Er der modstrid, skal kommuneplanen ændres med et tillæg først.

OFFENTLIG DEBAT

Et forslag til lokalplan, skal lægges frem til offentlig debat i mindst 8 uger, hvor borgere og myndigheder kan komme med ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Byrådet behandler de modtagne bemærkninger og indsigelser og beslutter, i hvilket omfang de skal imødekommes. Byrådet vedtager forslaget endeligt og bekendtgør herefter planen i pressen.

DISPENSATIONER

Byrådet kan i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, og kun hvis dispensationen ikke strider mod principperne i lokalplanen – som f.eks. anvendelses- og formålsbestemmelserne.

INDHOLD

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Baggrund	1
Eksisterende forhold	1
Afgrænsning	2
Anvendelse	3
Bebyggelse	3
Trafikforhold	3
Tekniske anlæg & skiltning	4
Ubebyggede arealer	4
Grundejerforening	4

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig planlægning	5
Kommuneplan	7
Andre planer	8
Miljøforhold	8
Servitutter	8
Forsyning	8
Museumslovgivning	9
Landbrugsloven	9
Miljøvurdering	9
VVM	10

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger	11
Endelige retsvirkninger	11

BESTEMMELSER LOKALPLAN 167

§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2. Område og zonestatus	12
§ 3. Områdets anvendelse	12
§ 4. Udstykning	13
§ 5. Vej- og adgangsforhold	13
§ 6. Bebyggelsens placering og omfang	13
§ 7. Tekniske Anlæg	14
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 9. Belysning og skiltning	15
§ 10. Ubebyggede arealer og hegning	16
§ 11 Terrænregulering	17
§ 12. Ledningsanlæg	17
§ 13. Miljøforhold	17
§ 14. Grundejerforening	18
§ 15. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	18
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger	18
§ 17. Bonusvirkning	19
§ 18. Vedtagelsespåtegning	19

Kortbilag 1 LOKALPLAN OMRÅDETS AFGRÆNSNING	20
Kortbilag 2 DELOMRÅDER	21
Kortbilag 3 VEJ OG UDSTYKNING	22
Kortbilag 4 GRØNNE AREALER	23
Kortbilag 5 ILLUSTRATIONSPLAN	24
Kortbilag 6 VEJBYGGELINJE OG NATURGASRESERVATIONSZONE	25

Bilag:

TILLÆG NR. 23 TIL KOMMUNEPLAN 2009-2021	
Miljøvurdering	
Notat om OSD-Beskyttelse	
Planlægningstilladelse	

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

BAGGRUND

FORMÅL

Byrådet ønsker med lokalplanen at give mulighed for en større udvidelse af erhvervsområdet ved Nørre Alslev.

BAGGRUND

Med udsigten til en kommende Femern Bælt forbindelse i 2020 har det siden Guldborgsund Kommune blev til i 2007 været målet, at der skulle skabes et erhvervsområde nær motorvejen.

Der blev i forbindelse med Kommuneplan 2009-2021 undersøgt flere placeringsmuligheder langs motorvejen (Nørre Alslev, Eskilstrup og Sakskøbing). Gennem dette arbejde blev Eskilstrup udvalgt, idet dette område rummede de bedste planlægningsmæssige forudsætninger, og samtidig lå hvor motorvej E47/E55 deler sig i forhold til Rødby (Femern bælt forbindelsen til Vesteuropa) og Gedser (Gedser-Rostock mod Østeuropa).

I 2011 blev de planlægningsmæssige forudsætningen dog ændret ved en ændring af planloven, hvor der blev åbnet mulighed for planlægning i kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen var oprindeligt den primære årsag til, at Nørre Alslev blev fravalgt til et fremtidigt erhvervsområde, hvorfor den kommunale prioritering nu er ændret.

På baggrund af ansøgning af 15. februar 2012 om planlægningsstilladelse inden for kystnærhedszonen har Miljøministeriet d. 20. november 2012 meddelt tilladelse til planlægning af et erhvervsområde ved Nørre Alslev—planlægningsstilladelsen vedlagt som bilag.

PERSPEKTIVER

De samlede perspektiver for erhvervsudviklingen på Nordfalster fremgår af Guldborgsund Kommunes Femern Bælt strategi "Et godt sted at bygge" og erhvervsstrategi for Nordfalster "Erhverv og Transport".



EKSISTERENDE FORHOLD

OMRÅDET

Lokalplanområdet omfatter ca. 60 ha. jordbrugsområde beliggende umiddelbart øst for det eksisterende erhvervsområde og landsbyen Ravnse, og op til motorvej E47/E55. Området er et lettere kuperet dyrket areal, som ligger lidt højere end motorvejens trace gennem landskabet.

Gennem området løber en lavning fra syd mod nord, hvor områdets eneste naturværdier ligger, disse værdier skal bibeholdes, og dette område skal blive områdets grønne akse.

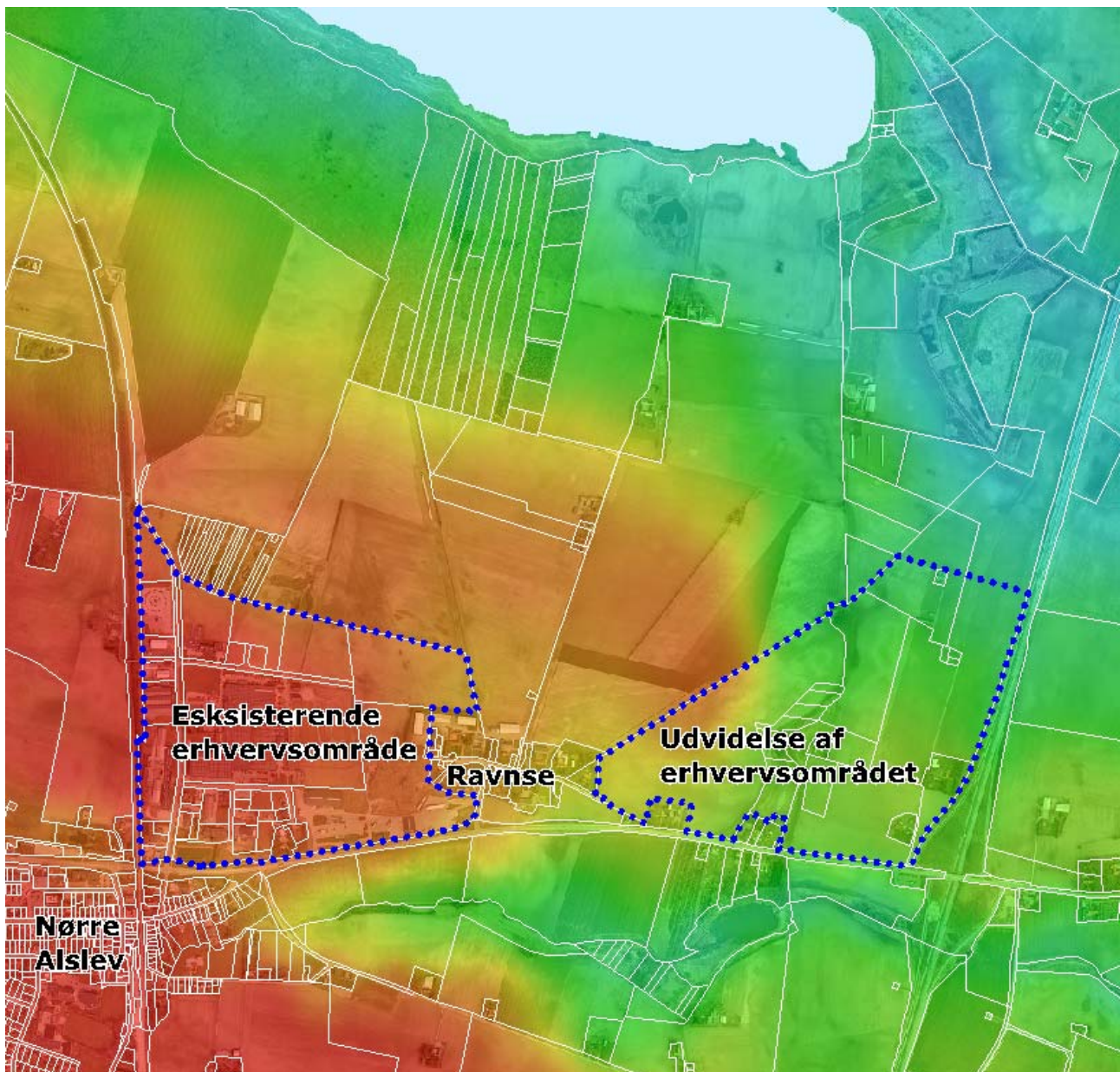
Området rummer fire beboelser hvoraf de to er umiddelbare naboer til selve motorvejen. Herudover grænser området op til flere beboelser langs Stubbekøbingvej og Ravnse landsby, hvilket der i planlægningen skal tages hensyn til.

Arealerne ligger i dag i landzone. De arealer der skal anvendes til erhvervsformål overføres med lokalplanen til byzone, de øvrige arealer forbliver i landszone, men tænkes anvendt til grønne rekreative arealer.

Hovedparten af området (57 ha.) udgør størstedelen af markerne til én gård, mens de øvrige arealer ca. 3 ha. er de 4 ejendomme i området – se nedenstående kort.



Ejerforhold—Rødt 57 ha. landbrugsjord—Gult 4 beboelsesejendomme.



Højdemodel for området, heraf fremgår det at området ligger på syd-øst siden af et højedrag, hvor både Ravnse og det eksisterende erhvervsområde ligger. Røde farver er højtliggende arealer—blå nuancer er lavtliggende arealer.

AFGRÆNSNING

Områdets afgrænsning tager udgangspunkt i motorvejen, Stubbekøbingvej, Ravnse landsby og hensynet til kystlandskabet.

Mod øst og syd afgrænses området således direkte af vejene i området, mens området mod nord tager udgangspunkt i at Ravnse landsby ikke skal pakkes ind i erhvervsområder, og der fortsat skal være åbent mellem Ravnse og kysten.

Selve placeringen af den nordvestlige grænse af området tager udgangspunkt i et højdegrad i landskabet, som bevirker, at området til dels ligger gemt bag bakketoppen i forhold til kysten.



Overordnet opdeling af området.

Røde arealer er erhverv - grønne arealer er friarealer.

ANVENDELSE

Overordnet deles området op i erhvervsområder og friarealer, som angivet herover. Der arbejdes med 2 erhvervskiler, som er adskilt af en grøn kile, samt en grøn buffer mod motorvejen og en grøn buffer mod bebyggelserne mod syd.

For til at sikre Ravnse og bebyggelsen langs Stubbekøbingvej i forhold til gener fra erhvervsområdet er erhvervsarealerne placeret med en vis afstand til eksisterende beboelser. De mellemliggende arealer skal anvendes til skovrejsning, som samtidig kan begrænse det direkte udsyn til erhvervsområdet fra de nærliggende beboelser. Der skal endvidere etableres støjvold langs adgangsvejen til området, hvilket kan begrænse støjpåvirkningen af boligerne langs Stubbekøbingvej.

For at sikre en hensigtsmæssig anvendelse af erhvervsarealerne i forhold til omgivelserne kategoriseres arealerne i forhold til afstandsklasserne fra "Håndbog om miljø og planlægning". Arealerne tættest på Ravnse kategoriseres til virksomheder i afstandsklasse 1-4: Mindre logistik-, lager og transportvirksomheder. Den lave afstandsklasse er et udtryk for, at der er tale om virksomheder, som næsten kan integreres i byen.

Arealerne mod motorvejen kategoriseres i afstandsklasse 4-6 - der gives mulighed for større lager-, transport- og logistikvirksomheder, samt produktionsvirksomheder med større godstransportbehov, som hvis de lå op ad boligområder ville kunne påvirke boliger med eksempelvis støj og lugt.

En mindre del af området kan anvendes til udvidelse af servicefaciliteterne til transportcenteret på stedet, eksempelvis til tankanlæg og service faciliteter knyttet til området.

Fælles for alle områder er at virksomheder skal være transporttunge virksomheder, der drager nytte af en placering tæt på motorvejen

BEBYGGELSE

Hensigten er, at området skal udvikle sig som et erhvervsområde, som primært er tiltænkt transport- og logistikvirksomheder, samt produktionsvirksomheder med større transportbehov, hvor der ofte er behov for store og høje byggerier. For at give området et ensartet udtryk stilles der krav i forhold til farvevalget på bygningernes facader og tage, disse kan kun udføres i hvid eller sort, som dog kan tones lidt. Dette vil give et ensartet udtryk ud af til.

For at begrænse arealbehovet gives mulighed for højt og kompakt byggeri på grundene, hvor 60% af grunden må bebygges, og der kan bygges op til 30 meter i højden.

Det eneste styrende element i forhold til selve byggeriet er en facadebyggelinje mod motorvejen, som skal være med til at sikre området en sammenhængende facade mod motorvejen. Der stilles krav til, at der på den enkelte erhvervsgrund i forreste række mod motorvejen opføres bebyggelse i minimum 50% af facadebyggelinjen. Dette skal sikre, at byggeriet betragtet fra motorvejen vil følge samme linje. Bygningernes volumener vil dog kunne være meget forskellige, og kan derigennem være med til at markere den enkelte virksomhed.

TRAFIKFORHOLD

Området skal trafikforsynes fra Stubbekøbingvej, hvor den primære adgangsvej placeres i en afstand på ca. 300 meter fra motorvejsafkørslen. Ved adgangsvejens tilslutning til Stubbekøbingvej vurderes det nødvendigt at anlægge svingbaner, og der skal skabes en trafiksikker løsning i forhold til den gennemgående dobbeltrettede cykelsti.

Den interne vejføring består af 2 overordnede veje, hvorefter trafikken ledes ind på fordelingsveje, som ikke er nærmere planlagt.

De to overordnede veje er styrende i forhold til den overordnede disponering om området, mens selve udstyknings af erhvervsgrundene bliver meget fleksibel, da det ikke er fastlagt, hvordan de interne fordelingsveje skal struktureres.

Af hensyn til cyklistere eller gående til virksomheder i området anlægges en stiforbindelse gennem områdets grønne kile, hvorfra der kan anlægges mindre stier til de enkelte virksomheder.

TEKNISKE ANLÆG & SKILTNING

Der gives mulighed for montering af minivindmøller på bygningerne, vindmøllers højde må ikke overstige de fastsatte bygningshøjder.

I forhold til øvrige former for energiproduktion (eksempelvis solceller) er dette muligt i området, når blot de fastsatte bebyggelsesregulerende bestemmelser overholdes.

Hensigten med lokalplanens bestemmelser i forhold til belysning er, at belysning på den enkelte virksomhed ikke skal være til gene for trafikikkerheden på det lokale vejnet og motorvejen. Endvidere ønskes ikke unødigt lysforurening i området, hvorfor belysning af facader skal ske med belysning monteret på facaden.

Mht. reklamering er hensigten, at der skal kunne reklameres med firmalogo og firmanavn, hvor skiltningen udføres efter fastsatte retningslinjer der sikrer en ensartet skiltning i området gennem fastsættelse af maksimumstørrelser. Der gives endvidere mulighed for flagning i begrænset omfang, så området fremstår harmonisk og ikke bliver forstyrrende i forhold til trafikken på motorvejen.

UBEBYGGEDE AREALER

Mellem erhvervsområdet og motorvejen udlægges et ca. 75 meter bredt bælte, som i overensstemmelse med Vejdirektoratets tinglyste vejbyggelinje skal forblive ubebygget. Området skal henligge åbent og sparsomt beplantet. Området kan på sigt blive inddraget til udvidelse af motorvejen. Udenfor vejbyggelinjen kan der i området anlægges naturgasledning.

Mod motorvejen er områdets udtryk sikret gennem krav om byggeri i en facadebyggelinje. Mod nordvest skal der etableres et større beplantningsbælte med forskelligartet beplantning, og som er plantet så det skjuler erhvervsområdet, når det betragtes fra kysten.

Mellem de to erhvervskiler er tanken at skabe et rum i erhvervsområdet til brug for forskellige fællesformål (eksempelvis regnvandshåndtering, stiforbindelser, udstillingsarealer o. lign.). Der stilles krav til, at anlæg skal indgå som en naturlig del af det grønne område, hvorfor der ikke gives mulighed for faste belægninger i området. Den grønne kile skal beplantes med solitære træer og mindre skovlignende lunde, hvor hensynet til naboer-

ne langs Stubbekøbingvej skal indgå i placeringen af beplantningen.

I det grønne område ligger i dag et mindre vandhul, som skal bevares og evt. udbygges, endvidere ligger et rørlagt vandløb, som evt. kunne åbnes til gavn for områdets rekreative interesser. Der gives generelt mulighed for, at der indarbejdes søer i den grønne kile. Disse søer skal fremstå som naturlige søer, men kan også anvendes i håndteringen af regnvandet.

Den grønne kile i erhvervsområdet ses samlet som en grøn korridor der sammenknytter ådalen syd for området med det åbne kystlandskab mod nord.

For at hindre at erhvervsområderne udelukkende kommer til at bestå af faste belægninger, hvor vandet skal ledes væk stilles der krav om mindst 15% grønne arealer på den enkelte ejendom, og at mindst 5% af ejendomme skal beplantes med sammenhængende beplantning bestående af træer af hjemmehørende arter, så der bliver små beplantede oaser i området. Endelig er der krav til at mindst 2½% af den enkelte ejendom disponeres til forsinkelsesbassiner til håndtering af regnvand.

For at mindske gener for beboerne er der stillet krav om at der skal etableres en støjvold ved indkørslen til området. Der er udlagt et 15m bredt bælte hvor der skal etableres en støjvold på mindst 3m højde inden området tages i brug. Der gives generelt mulighed for etablering af støjvolde indenfor lokalplanområdet.

Ved terrænregulering tættere end 3m på motorvejens areal skal der jf. vejlovens §101 indhentes gravetilladelse fra vejmyndigheden (Vejdirektoratet)

GRUNDEJERFORENING

Lokalplanen rummer krav om etablering af grundejerforening eller en lignende form for selskabsdannelse der skal varetage vedligeholdelse af de grønne arealer, lokale stier og veje samt regnvandsanlæg inden for området. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på områdets fællesarealer og fællesanlæg. Grundejerforeningens vedtægter og evt. ændringer skal godkendes af Byrådet. Grundejerforeningen skal etableres når Guldborgsund Kommune forlanger dette, dog tidligst efter udstykning af 50% af det samlede areal af delområde E & SE. Indtil grundejerforeningen/selskabsdannelsen er etableret, påhviler det bygherren/udstykker at forestå Grundejerforeningens opgaver

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

STATSLIG PLANLÆGNING

KYSTOMRÅDE

Der er opnået tilladelse til planlægning på området efter planlovens §5v, hvilket bevirker, at der i planen ikke skal redegøres for planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for placering i kystnærhedszonen.

Planlægningstilladelsen fra Naturstyrelsen er vedlagt som bilag.

Der er i forbindelse med lokalplanen blevet udarbejdet en miljøvurdering, hvor den visuelle påvirkning af landskabet er nøje gennemgået. Heri redegøres der for at området allerede er påvirket af en række større elementer af urban karakter, herunder motorvej, jernbane og eksisterende erhvervsområde. Der er arbejdet aktivt med landskabet for at minimere påvirkningen af de landskabelige værdier. Således er der differentieret mellem de tilladte højder, så der de højeste og mest synlige steder placeres de mindste bygninger.

Der er i miljøvurderingen udarbejdet fire visualiseringer der dybere beskriver den visuelle påvirkning på miljøet. Miljøvurderingen er vedlagt som bilag. Herunder vises to af visualiseringerne der illustrere påvirkningen.

Det vurderes i miljøvurderingen at der vil ske en visuel påvirkning af landskabet. Det vil være forbundet med store vanskeligheder at udarbejde et projekt af denne type uden at det vil være synligt i landskabet.

I planlægningstilladelsen stilles der som krav at erhvervsområdet skal forbeholdes transporttungt erhverv. Transport og logistikfirmaer kræver en stor højde, og der planlægges derfor for bygninger over 8,5m. Der differentieres i højden for at tage hensyn til de landskabelige værdier og borgere i området. De fastsatte højder er baseret på at kunne skabe et attraktivt område, men stadig tage hensyn til landskabet, borgere og kysten.

NATURGASRESERVATION

I henhold til cirkulære af 2. august 1979 er der reserveret et 50 meter bredt bælte til naturgasledning, hvor ledningen er placeret 50 meter fra vejmidten plus et højde og passagetillæg på to gange højdeforskel plus 1 meter (svarende til vejbyggelinjen).

Reservationen bevirker, at et areal på samlet 75 meter plus højde og passagetillæg fra motorvejens midte skal friholdes for bebyggelse.

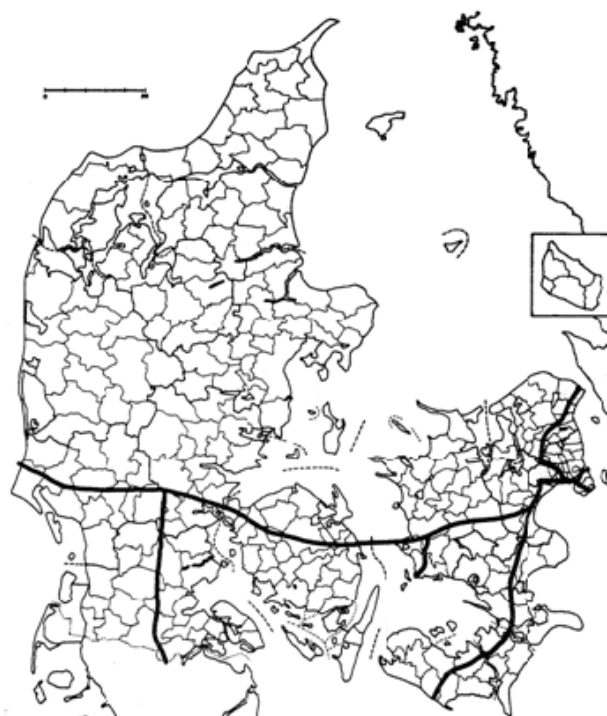
Det bemærkes, at reservationszonen er forskudt i den



Nord for Ravnsø set mod vest Med, den i lokalplanen krævede, beplantning skjules bygningerne set fra Ravnsø. Det er kun en enkelt af de højeste bygninger der kan ses over skråningen. Grundet udnyttelsen i terrænforskellen ses de højeste bygninger ikke selvom de er tilladt højere end de bygninger der er placeret nærmest Ravnsø.



Fra syd dækkes bebyggelsen i stort omfang af landskabet og den i lokalplanen krævede beplantning. I billedets venstre skimtes Ravnsø og to steder i midten ses noget af den bebyggelse der ligger langs Stubbekøbingvej. Beplantningen omkring disse huse, samt beplantningen omkring området skjuler den lavere bebyggelse. Længst mod højre ses dele af den højere bebyggelse. Disse er i kraft i deres placering lavt i landskabet kun en anelse højere end beplantningen som ikke er høj nok til at skjule bebyggelsen. I baggrunden over den hvide bygning skimtes Farø broen som bebyggelsen ikke skjuler for. Selve kysten er ikke synlig, men dele af landskabet modsat Storstrømmen skjules af beplantningen.



Naturgasreservation jf. cirkulære af 2. aug. 1979.

sydlige del af området pga. bebyggelse. Det skal bemærkes, at reservationen jf. cirkulæret samtidig kan anvendes til andre infrastrukturelle formål (eksempelvis højhastighedsbane, såfremt det skulle blive aktuelt).

I den nyudlagte reservationszonen findes i dag noget spredt bebyggelse. Der stilles krav i lokalplanen om at disse bebyggelser skal være fjernet før den oprindelige reservationszone kan bebygges.

GRUNDVAND

Lokalplanområdet ligger i udkanten af et "Område med Særlige Drikkevandsinteresser" (OSD). Arealet længst mod nordøst ligger dog uden for OSD. Ifølge vandplanernes retningslinje 40 skal OSD så vidt muligt friholdes for udlæg af arealer til byudvikling/erhverv. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling/erhverv, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen/erhvervet ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. I lokalplanens bestemmelser er der medtaget forskellige krav til virksomheder for på bedst mulig måde at tage hensyn til grundvandet. Bl.a. bliver der stillet krav om befæstede arealer, håndtering af regnvand mm. Der er til lokalplanen desuden udarbejdet retningslinjer hvor det fremgår hvordan grundvandet beskyttes. Vurderingen for beskyttelse af grundvandet og retningslinjer for beskyttelsen er omfattende og beskrives derfor i et særskilt bilag omhandlende "Beskyttelse af grundvand". Bilaget er vedlagt lokalplanen.

Arealet længst mod sydvest har den dårligste naturlige beskyttelse med ler, hvorfor denne del af området er mest sårbart. I Bilaget omkring "Beskyttelse af grundvand" vurderes sårbarheden i forbindelse med placering af virksomheder, ligeledes beskrives hvilke krav/retningslinjer der vil blive stillet til lokalplanområdets virksomheder for at beskytte grundvandet. Efterfølgende vil der når de enkelte virksomheder godkendes blive taget stilling til vilkår omkring grundvandsbeskyttelse. Stillingtagen til virksomhedernes vandforbrug beskrives ligeledes i bilaget.

Der er medtaget bestemmelser i lokalplanen om at kørselsarealer skal etableres med fast, tæt belægning, samt at der ved befæstede arealer hvor der er risiko for forurening, skal afledningen ske gennem olie eller benzinduskiller.

Påvirkningen af området er vurderet i miljøvurderingen, dette har ikke resulteret i ændringer i lokalplanen, dog indgår grundvandsbeskyttelse i miljøvurderingens overvågningsprogram, hvor der ved godkendelse af virksomheder skal tages stilling til evt. grundvandsbeskyttelsen foranstaltninger ud fra en konkret risikovurdering af den enkelte virksomhed.

SKILTNING I DET ÅBNE LAND

Vejdirektoratet/Kommunen er myndighed i forhold til at vurdere hvorvidt skiltning er i strid med Naturbeskyttelseslovens § 21. Skilte der for i øvrigt overholder lokalplanens bestemmelser er ikke nødvendigvis i overensstemmelse med naturbeskyttelsesloven for så vidt at de henvender sig mod det åbne land/omgivelser. Derfor skal der ske en vurdering i hvert enkelt tilfælde.

HABITAT—(BILAG IV-ARTER)

Der er intet kendskab til beskyttede arter inden for planlægningsområdet.

Nord for området på Strandvedgård er der i 2004 fundet bilag IV-arten, Grønbroget Tudse. Lidt nordligere bl.a. ved Ravnse Holme er der i 2009 konstateret forskellige arter af padder, der også er bilag IV-arter. Der er således pt. ikke viden om bilag IV-arter og øvrige beskyttelseskrævende arter indenfor lokalplanområdet. Det vurderes dog, at der kan forekomme padder og også flagermus i og omkring det § 3 beskyttede vandhul, der er beliggende inden for planlægningsområdet samt i de § 3 beskyttede naturtyper, der findes syd for planlægningsområdet.

Det vurderes derfor, at gennemførelsen af planforslaget ikke kan beskadige bilag IV-plantearter samt ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-dyrearter, jf. Habitatbekendtgørelsen § 11, stk. 2, (BEK nr. 408/2007).

Inden byggemodning af arealet skal der foretages en nærmere undersøgelse, om der findes Bilag IV-arter i området.

I henhold til Artsfredningsbekendtgørelsen § 2 (Bekendtgørelse nr. 901 af 11.7.2007) må visse vildtlivende dyr, omfattet af bilag 1 og 2 til BEK nr. 901, ikke slås ihjel, indfanges eller indsamles uanset hvilken metode, der anvendes. Det gælder fx alle Padder og Flagermus. Der gøres opmærksom på, at lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor der ligger et registreret § 3-beskyttede naturområde – et vandhul. Naturenhe- den vurderer, at der i perioder kan forekomme både Padder og Flagermus, som kan opholde sig på og omkring lokalplanområdet.

NATURA2000

Der vil ikke foreligge en Natura 2000-plan i og omkring lokalplanområdet, da området ligger udenfor et Natura 2000-område.

Lokalplanområdet ligger ca. 6,5 km fra nærmeste Natura 2000-område. Området udgør Natura 2000-område nr. 168, herunder Habitatområde, nr. 147 og Fuglebeskyttelsesområde nr.84. Udpegningsgrundlagene fremgår nedenfor.

Det vurderes, at gennemførelsen af lokalplanforslaget ikke vil påvirke udpegningsgrundlagene pga. afstanden til Natura 2000-området. Lokalplanforslaget kan heller ikke umiddelbart få afledte konsekvenser ved realisering. Der skal derfor ikke udarbejdes en konsekvensvurdering. Det vurderes samlet, at gennemførelse af lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000-området.

§3 BESKYTTELSE

Et mindre vandhul inden for lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden af den § 3-beskyttede sø må ikke ændres uden dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Vandhullet er placeret i lokalplanens grønne kile og planlægges fastholdt evt. udvidet, hvilket forudsætter dispensation.

KOMMUNEPLAN

LAVBUNDSAREALER

Inden for området er registreret et par lavbundsarealer. Det skal, jf. retningslinje 4.6.8.1 i Kommuneplanen, sikres at fremtidig naturgenopretning af lavbundsarealer skal vurderes, ved planlægning for byggeri og anlæg.

Lavbundsarealerne ligger i erhvervsområdets grønne kile, hvorfor det fortsat er muligt at lave naturgenopretning på de udpegede områder.

JORDBRUGSOMRÅDER

Området er udpeget som jordbrugsområde jf. retningslinje 4.6.2.1 i Kommuneplanen. Udpegningen ophæves ved den endelige vedtagelse af lokalplanen og tillæg til kommuneplanen.

TILLÆG

Lokalplanens gennemførelse kræver, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen. Forslag til tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2009-2021 er vedlagt bagerst i lokalplanen.

I Kommuneplan 2009-2021 er der udlagt erhvervsarealer langs motorvejen ved Eskilstrup. Disse arealer bliver med tillægget til planen overført til det åbne land.

Området den indeværende lokalplan omfatter ligger i dag i det åbne land, men udlægges med kommuneplan-tillægget i en ny ramme til erhvervsområde.

ANDRE PLANER

NALS E13

ANVENDELSE

D. Motorvejsnære erhvervsområder uden for byen. Området må kun anvendes til transporttungt erhverv i form af transporttunge virksomheder og produktionsvirksomheder med større godstransport. Der tillades i begrænset omfang servicevirksomheder i forbindelse med transporterhverv.

BEBYGGELSE

Max. bygningshøjde 30 m. Max. procent af grundareal der må bebygges, 60.

FRIAREALER

Minimum 15% af det samlede erhvervsområde skal udlægges som grønne rekreative arealer. Langs motorvejen udlægges et friareal på 50 meters bredde.

ZONESTATUS

Arealerne ligger i Landzone. Den fremtidige zonestatus planlægges til Byzone for de arealer der udlægges til erhverv.

ANDET

Området er OSD areal og der skal derfor træffes foranstaltninger til beskyttelse af grundvand.

Kommende kommuneplanrammer

AFFALDSPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af den af Byråd godkendte affaldsplan.

TRAFIKPLAN

Projektet er foreneligt med trafikplan 2009-2014, hvor Stubbekøbingvej er udpeget som en af de primære veje.

VEJ- OG STIPROJEKTER

Vejprojekter skal under alle omstændigheder godkendes af Guldborgsund Kommunes vejmyndighed.

KLIMAPLAN

Specielt håndteringen af stigende regnvandsmængder er i fokus i forbindelse med indeværende lokalplan. Området ønskes udbygget med gode muligheder for byggeri på den enkelte grund, hvorfor en stor del af området enten vil være befæstet eller bebygget. Den store grad af befæstede arealer stiller specielle krav til håndteringen af regnvandet, hvilket løses gennem krav til forsinkeldebassiner svarende til 2,5 % af den enkelte matrikel. Der gives mulighed for etablering af regnvandsbassiner i de fælles grønne arealer.

MILJØFORHOLD

STØJ

Ingen form for virksomhed i lokalplanområdet må give anledning til støjgener. De af Miljøministeriet til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier for støjbelastning skal overholdes.

For at mindske støjgenerne af omgivelserne er der indarbejdet krav om støjvolde langs adgangsvejen til området.

JORDFORURENING

Der er ikke inden for lokalplanområdet kendskab til forekomster af jordforurening.

Opdages der jordforurening i forbindelse med bygge- eller jordarbejde, skal arbejdet under alle omstændigheder standses og kommunen underrettes, jf. § 71 i lovbeholdtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007 om forurenede jord.

Da arealet overføres til byzone vil det normalt blive udpeget som områdeklassificeret i hht. lov om forurenede jord. Da der er tale om landbrugsjorder, må det dog antages at område ikke er forurenede, hvorfor hele området undlades fra udpegningsen.

AFFALD

Erhvervsaffald skal sorteres, opbevares og bortskaffes efter reglerne fastsat i kommunens erhvervsaffaldsregulativ (og anden relevant miljølovgivning). Virksomheden skal være tilsluttet den kommunale indsamlingsordning for dagrenovation senest ved ibrugtagning. Indsamlingsordningen administreres af I/S REFA, hvorfor tilmelding skal ske hertil.

SERVITUTTER

Der er tinglyst vejbyggelinje langs motorvejen.

Vejbyggelinjen langs motorvejen udgør 50m regnet fra vejmidten, plus et højde- og passagetillæg på 2 gange højdeforskellen + 1m. Ydermere omfatter vejbyggelinjen langs afkørselsrampen et areal på 25m regnet fra rampens systemlinje plus et højde- og passagetillæg på 2 gange højdeforskellen + 1 m.

Byggelinjen respekteres ved at placere erhvervsområdet 25 meter udenfor den ovenfor angivne vejbyggelinjen.

Derudover er der tinglyst deklarationer i forhold til dræning, som vil skulle respekteres ved projektering, byggeomdning og anlæg i området.

Endelig er der på samtlige ejendomme tinglyst bestemmelser om adgangs begrænsning i forhold til tilkørsel fra Stubbekøbingvej, disse servitutter forventes ophævet i forbindelse med den efterfølgende udstykning.

FORSYNING

VARMEFORSYNING

Såfremt der føres en kollektiv varmforsyning frem til lokalplanområdet, vil der være tilslutningspligt.

VANDEFORSYNING

Vandforsyning til lokalplanområdet sker fra Nørre Alslev Vandværk.

BRANDHANER

Der skal etableres vandforsyning med tilstrækkelig kapacitet for opstilling af brandhaner jf. Guldborgsund Redningsberedskabs vurdering af det konkrete projekt.

SPILDEVAND

Området er ikke omfattet af en gældende spildevandsplan, hvorfor der skal laves et tillæg hertil. Spildevandet skal ledes til Tårup Bro renseanlæg.

Tårup Bro renseanlæg er dimensioneret til en sommerbelastning på 11.000 PE og en vinterbelastning på 7000 PE. Anlæggets godkendte kapacitet er 8.198 PE jf. gæl-

dende udledningstilladelse fra 2005. Med de nu gennemførte tiltag, som er i spildevandplanen 2012 – 2020 er der tilført er anlægget belastet med 5838 PE. Det planlagte fængsel forventes at belaste renselanlægget med 350 PE.

Hvis der skal ligge industrier, der enten afleder kraftig belastet processpildevand eller en stor mængde spildevand, kan der på sigt blive tale om at renselanlægget skal udvides, eller alternativt kan virksomhederne blive pålagt forrensning af spildevandet, inden det ledes til renselanlægget. Alle tilslutninger af processpildevand til renselanlægget skal ske på baggrund af en tilslutningstilladelse til den enkelte virksomhed.

REGNVAND

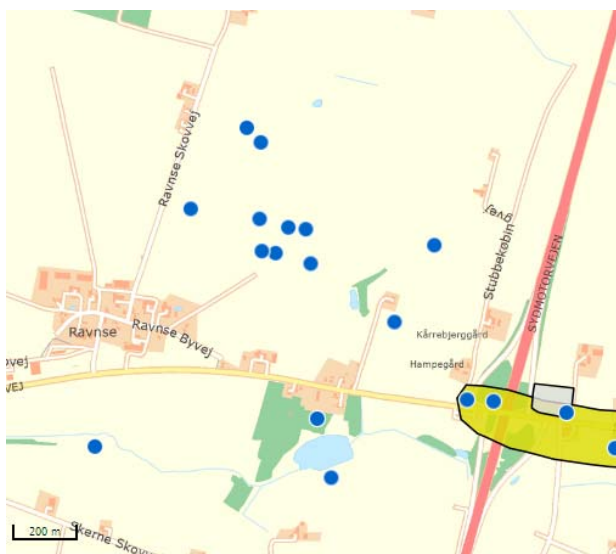
Overfladevandet skal ledes separat, således det ikke kommer i forbindelse med renselanlægget. I projekteringsfasen bør der dog indarbejdes alternative håndteringer af overfladevand.

Der stilles krav om forsinkelse af regnvandet. Befæstede arealer, hvor der er risiko for forurening med for eksempel olie, skal der forsynes med sandfang og olie- og benzinudskillere inden afledning til regnvandsbassinerne / renselanlægget. Der skal meddeles udlednings- og tilslutningstilladelser til alle udledning/afledninger.

MUSEUMSLOVGIVNING

FORTIDSMINDER

Forud for igangsættelse af jordarbejder, f.eks. i forbindelse med opførelsen af nyt byggeri, skal det lokale kulturhistoriske museum inddrages efter reglerne i Museumslovens kapitel 8, således at området kan undersøges for eventuelle fortidsminder i jorden.



Registreringer i Kulturarvsstyrelsens database.

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

De registrerede arkæologiske interesser fremgår af nedenstående kort fra Kulturstyrelsens hjemmeside. Der er inden for området registreret fund af genstande samt en overpløjet gravhøj. Det vurderes, at der er risiko for at støde på arkæologiske interesser i forbindelse med jordarbejder i området. På den baggrund bør der foretages arkæologiske forundersøgelser i området før bygge- modningen igangsættes.

LANDBRUGSLOVEN

LANDBRUGSPLIGT

Følgende matrikler er omfattet af landbrugspligt:

Ravnsø By, Nr. Alslev: 31a, 31b, 31c, 31d, 31e, 31f, 31g, 12l samt del af 12a

Gundslev by, Gundslev: 1e, 1h, 19m, 79, 85, 20f, 20g, 20r samt del af 19d og 20u

Forinden de ovennævnte ejendomme kan udstykkes og ændre anvendelse, kræves Jordbrugskommissionens tilladelse til ophævelse af landbrugspligten, jf. Landbrugsloven, § 6.

Ifølge Landbrugslovens § 6, kan ophævelse af landbrugspligt forventes, når jorden i nær fremtid påregnes inddraget til udbygning af områder til boliger, arbejdspladser m.m., til offentlige formål eller sommerhuse, som i en endeligt vedtaget lokalplan er udlagt til nævnte formål.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget, og på den baggrund, er der indarbejdet flere elementer i lokalplanforslaget, som håndterer de problemstillinger der er nævnt i screeningen.

Byrådet har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen i forhold til grundvand og den landskabelige påvirkning. Miljøvurderingen foreligger som bilag til lokalplanen.

Miljøvurderingens konklusion og overvågningsprogram er gengivet herunder.

KONKLUSION

Ud fra miljøvurderingen vurderes det samlet set at der vil ske en påvirkning på de landskabelige værdier. For et

projekt med et omfang som dette vil det være forbundet med store vanskeligheder at afholde de landskabelige værdier fuldt ud for en påvirkning. Der er i dette projekt taget størst mulig hensyn til de landskabelige værdier der findes i området i dag.

Området er i dag allerede påvirket i et omfang af bebyggelse, både i form af spredt bebyggelse i landzonen, men også i høj grad af et allerede etableret erhvervsområde, samt landbrugsbygninger der er af industriel karakter. Området er ligeledes påvirket af infrastrukturelle elementer i form af motorvej og jernbane. Derfor er der allerede i dag tale om et landskab, der er præget af forringet landskabelige værdier.

Der er i projektet taget størst mulig hensyn til landskabet med en række tiltag. Først er de naturlige højdeforskelle i landskabet taget med i projektet, og der er tilladt den størst mulige bebyggelse i områder der ligger lavt i landskabet. Dermed vil den højeste bebyggelse især set fra kysten og Ravnse være delvist skjult bag det naturligt kurvede landskab.

Dernæst er bygningshøjden nuanceret således at der mod omgivelserne kun er tilladt bebyggelse i en begrænset højde. Dette bevirker at bebyggelsen ikke opleves som en høj bebygget mur, men i stedet som en lavere bebyggelse der afskærmer fra den bagvedliggende højere bebyggelse.

Den bebyggelse der ikke er skjult bag landskabet er afskærmet med beplantning der kan passes i den naturlige beplantning i området. Beplantningen vil i et stort omfang kunne skjule bebyggelsen når denne er etableret og vokset tæt, og dermed være med til i høj grad at påvirke landskabet i positiv grad.

Dermed er det vurderet at landskabet vil blive påvirket, men at dette, med de mange tiltag ikke vil ske i en væsentlig grad.

For at tilgodese omgivelserne er der etableret en grøn korridor der kan fungere som et rekreativt område for nærområdets beboere og arbejdere i området. Ligeledes kan den fungere som en spredningskorridor for områdets dyreliv foruden at fungere som areal til afledning af regnvand.

Området indeholder dermed elementer der kan være til gavn for den omkringliggende natur og borgere i nærområdet.

OVERVÅGNING

Miljøvurderingen skal indeholde et overvågningsprogram, der tager udgangspunkt i miljøvurderingens kon-

klusioner – både negative og positive. Kommunen finder det naturligt at tænke overvågningen ind i de procedurer, der allerede kører på plan- og byggeriområdet.

I forhold til påvirkningen af landskabet er miljøvurderingens konklusioner indarbejdet i planen. Overvågningsprogrammet består i overholdelse af lokalplanens bestemmelser i forbindelse med projektering, byggemodning og byggesagsbehandling. Ved eventuelle dispensationer fra lokalplanens bestemmelser skal det således vurderes, om dispensationerne vil have betydning for landskabet.

I forbindelse med den enkelte virksomheds etablering skal denne vurderes i forhold til beskyttelse af grundvandet. Overvågningen skal ske i forbindelse med godkendelser af kommende virksomheder, ud fra de krav, som er beskrevet i afsnittet "Vandindvinding og Grundvand".

VVM

Selve udlægget af erhvervsområdet er ikke omfattet af VVM-pligt. Enkelte virksomhedstyper er omfattet af VVM-pligt, og vil skulle screenes i forhold til behovet for en VVM, såfremt der etableres disse virksomhedstyper i lokalplanområdet.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Når en lokalplan er offentliggjort i henhold til Lov om planlægning (Planloven) § 24, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige lokalplans indhold.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at en ejendom, der er omfattet af forslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt det er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der er tale om et byggearbejde m.v., der ikke er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2. Det er endvidere en forudsætning, at ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt.

Dette gælder i tiden, indtil den endeligt vedtagne og godkendte lokalplan er offentliggjort - dog højst et år efter lokalplanforslagets offentliggørelse.

ENDELIGE RETSVIRKNINGER

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning (Planloven) §18, kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i lokalplanen.

Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

BESTEMMELSER

LOKALPLAN 167

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 at udlægge området transporttungt erhverv – transport og logistikvirksomheder, samt produktionsvirksomheder med større godstransportbehov,
- 1.2 at sikre områdets ydre fremtræden gennem retningslinjer for omfang og placering af bygninger og ubebyggede arealer, samt for områdets beplantning og skiltning,
- 1.3 at overføre lokalplanområdets erhvervsområder fra landzone til byzone.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene:

Ravnse By, Nr. Alslev: 31a, 31b, 31c, 31d, 31e, 31f, 31g, 12l og 12a

Gundslev by, Gundslev: 1e, 1h, 1o, 19a, 19m, 79, 85, 20d, 20f, 20q, 20r samt del af 19d og 20u
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres den del af lokalplanområdet som planlægges anvendt til erhvervsformål til byzone. Arealerne der overføres fra landzone til byzone fremgår af kortbilag 1.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området opdeles, som vist på kortbilag 2, i følgende delområder:

DELOMRÅDE R (REKREATIVE AREALER)
 - 3.1.1 Delområde R1: Udlægges til rekreativt grønt område med skovrejsning.
 - 3.1.2 Delområde R2: Udlægges til rekreativt grønt område, som kan anvendes til fælles formål.
 - 3.1.3 Delområde R3: Udlægges til grønt friareal langs motorvejen med mulighed for infrastrukturanlæg (evt. udvidelse af motorvej).
DELOMRÅDE E (ERHVERVSFORMÅL)
 - 3.2.1 Delområde E1: Udlægges til virksomheder i afstandsklasse 1-4 i hht. Håndbog om Miljø og Planlægning, 2004. virksomheder, mindre logistik, lager- og transportvirksomhed. Ingen form for detailhandel.
 - 3.2.2 Delområde E2, E4, E5: Udlægges til virksomheder i afstandsklasse 4-6 i hht. Håndbog om Miljø og Planlægning, 2004. Transporttungt erhverv – i form af transport og logistikvirksomheder, samt produktionsvirksomheder med større godstransportbehov. Ingen form for detailhandel.
DELOMRÅDE SE (SERVICEERHVERV)
 - 3.3 Delområde SE1, SE2: Udlægges til virksomheder i afstandsklasse 1-4 i hht. Håndbog om Miljø og Planlægning, 2004. Servicevirksomheder, mindre logistik-, lager- og transportvirksomhed. Der tillades desuden

Kommentarer til §3.2

Området udlægges til transporttungt erhverv der har behov for den tætte placering på motorvejen. Af hensyn til beboerne i Ravnse tillades der kun virksomheder af mindre afstandsklasse i delområde E1

servicevirksomheder i forbindelse med transporterhverv, herunder tankstation, motel o.lign, samt en samkørselsplads/pendlerplads.

- 3.4 Lokalplanområdet må ikke anvendes til miljøfølsom anvendelse som boliger, institutioner mv..

§ 4. Udstykning

DELOMRÅDE R

- 4.1 R1, R2 og R3 kan udstykkes som 3 selvstændige matrikler.
- 4.2 Herudover kan der udstykkes til infrastrukturanlæg (vej) og tekniske anlæg.

DELOMRÅDE E, SE

- 4.3 Der kan udstykkes erhvervsgrunde med en størrelse på minimum 5.000 m².
- 4.4 Udstykning af erhvervsgrunde skal foretages med grunde vinkelret på de overordnede veje i området.
- 4.5 Herudover kan der udstykkes til interne infrastrukturanlæg (vejstrækning A-A og B-B) og tekniske anlæg.

§ 5. VEJ- OG ADGANGSFORHOLD

- 5.1 Der skal etableres vejadgang på vejstrækning A-A og B-B, se kortbilag 3
- 5.2 Vejstrækning A-A og B-B udlægges som kommunale veje
- 5.3 Fordelingsveje udlægges som private fællesveje
- 5.4 Alle erhvervsjendomme i området skal have vejadgang til fordelingsveje . Der kan ikke etableres overkørsler til vejstrækning A-A og B-B. Delområde SE1, SE2 og arealet vest for A-A i delområde B4 er dog undtaget fra denne bestemmelse. Der kan ligeledes etableres overkørsler til vejstrækning A-A for modulvogntog.
- 5.5 I delområde R1 og R2 skal der anlægges cykel/gangsti med en placering som illustreret på kortbilag 3.

Kommentarer til §5.4

Det bør tilstræbes at vejstrækning A-A og B-B friholdes for overkørsler til de enkelte matrikler. Dette kan være dog nødvendigt for modulvogntog, såfremt fordelingsvejene ikke er godkendt til disse.

§ 6. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

DELOMRÅDE R

- 6.1 Delområde R må ikke bebygges.
- 6.2 Der må i delområde R1 og R2 opføres tekniske anlæg på op til 30 m², og med en maksimal bygningshøjde på 5 meter.

DELOMRÅDE E

- 6.3 Maksimalt 60 % af den enkelte ejendom må bebygges.
- 6.4 Den maksimalt tilladte bygningshøjde for det enkelte delområde er som følger:

E1, E2, E5 & SE2: 12 m.

SE1: 8½ m.

E4: 30 m.

- 6.5 På ejendomme omfattende arealer i delområde E4 og E5 skal en bygning placeres med den ene facade i den byggelinje, som er vist på kortbilag 3, og som illustreret på kortbilag 5. Som minimum skal 50% af facadebyggelinjen på den enkelte ejendom bebygges.
- 6.6 Hvor der ikke er fastsat byggelinjer i henhold til §6.5 må bygninger ikke opføres nærmere skel end 5 meter, og skal mod nabogrunde holde en afstand svarende til 2:1 i forhold til bygningshøjden (således skal 30 meter høje bygninger placeres med minimum 15 meter til skel mod nabogrunde).
- 6.7 I delområde E5 må bygninger ikke opføres nærmere skel end 12 meter for matriklens nordlige og sydlige afgrænsning

§7. TEKNISKE ANLÆG

- 7.1 Der må ikke opstilles fritstående vindmøller i området
- 7.2 Indbyggede solfangere og lignende energibesparende elementer i såvel tagflader som facader og gavle skal udføres, så de ikke giver anledning til unødige blændingsgener (glanstal skal være under 30).
- 7.3 Fritstående solfangere må ikke opstilles i delområde R1 og R3.
- 7.4 Øvrige tekniske anlæg skal overholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser i § 6.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

DELOMRÅDE R

- 8.1 Tekniske anlæg skal udføres i jordfarver i grønne eller brune nuancer.

DELOMRÅDE E

- 8.2 Tage i delområde E5 skal udføres som flade tage med en maksimal hældning på 5°.
- 8.3 Mindst 90 % af den enkelte bygningsfacade skal fremstå som glas eller i materialer i sort, hvid eller grå nuancer i intervallet 0-30% eller 90-100% i henhold til nedenstående farveskala, hvor farverne skal være en ren blanding af sort og hvid.
- 8.4 De resterende 10 % af den enkelte facade kan anvendes til arkitektonisk eller kunstnerisk bearbejdning og/eller skiltning i henhold til § 9. Alle farver kan anvendes til disse formål.
- 8.5 Der må ikke anvendes reflekterende materialer (glanstal over 30), som kan være til gene for omgivelserne.
- 8.6 Tage skal fremstå som grønne tage (mos-sedum o.lign.) eller med tag-

Kommentarer til §6.4

Der tillades varierende bygningshøjder efter delområdernes placering for at tage størst mulig hensyn til de landskabelige værdier.

Kommentarer til §6.5

Ved at fastlægge en facadebyggelinje sikres en harmonisk og rolig kant mod motorvejen.

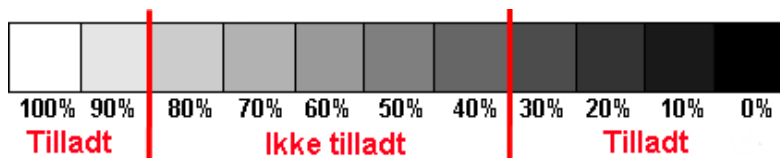
Kommentarer til §7

Som udgangspunkt begrænses mulighederne for energibesparende tekniske anlæg ikke, såfremt disse overholder lokalplannens bestemmelser, herunder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i §6.

Kommentarer til §8.3

For sikre områdets koncept stilles der krav om at bebyggelsen holdes indenfor en fastlagt farveskala. Denne farveskala tillader mindre variationer af sort og hvid, herunder flere typer af grå.

materialer i sort, hvid eller grå i nuancerne i intervallet 0-30% eller 90-100% i henhold til ovenstående farveskala, hvor farverne skal være en



ren blanding af sort og hvid.

§ 9. BELYSNING & SKILTNING

- 9.1 Belysning af veje og parkeringsarealer skal udføres som rørmaster med mindst 20 meters afstand og en maksimal højde på 8 meter. Ingen belysning må være direkte rettet mod motorvejen eller give anledning af gener for trafikken i øvrigt. Belysning af stier skal udføres med en maksimal højde på 3 meter.
- 9.2 Ingen belysning må være rettet direkte mod nærliggende beboelses-ejendomme.
- 9.3 Belysning monteret på facader til brug for belysning af indgangspartier eller parkeringsarealer, må maksimalt monteres i en højde på 8 meter.
- 9.4 Facader må belyses med spots monteret på bygningen. Spots skal være afskærmede, så det kun er facaden der belyses.
- 9.5 Der må på bygninger kun skiltes med firmanavn og/eller logo med en samlet max. skilte-højde på 3½ m og en samlet længde på 15 m. Skiltningen skal udføres i plan med facaden og ikke højere end murkronen. Skiltet skal udformes som plade eller som enkeltbogstaver. Der må ikke skiltes med motto eller reklametekst.
- 9.6 Skilte må kun fremstå som indirekte belyste skilte eller med spots monteret på bygningen i tæt forbindelse med skiltningen, som er afskærmet, så det kun er skiltningen, der belyses. Skilte kan ligeledes belyses med baggrundsbelysning.
- 9.7 Der må ikke på de enkelte grunde skiltes med projektor, opsættes digitale reklameskilte, der viser løbende tekst og/eller levende billeder. Der må endvidere ikke anvendes belysning der kan påvirke trafikanterne i området.
- 9.8 Skiltningen må ikke overskride facadens overkant.
- 9.9 Fritstående skilte på den enkelte ejendom skal udføres som skiltepyloner med en maks. højde på 6 meter og maks. bredde på 2 m.
- 9.10 Fælles henvisningsskilte må opstilles i tilslutningen til vejstrækning A-A og B-B. Skiltene skal anbringes så de ikke hindrer gode oversigtsforhold eller på anden måde er til fare for trafikanter.

Kommentarer til §9

Der stilles en række krav til belysningen for at undgå lysforurening. Dog skal der sikres en ordentlig belysning på vejene af hensyn til sikkerheden.

Kommentarer til §9.7

For at sikre et roligt udtryk i området, tillades bevægelige reklamer og rullende tekst ikke.

- 9.11 Der kan i delområde E5's nordlige, samt SE1's sydlige ende opstilles et masteskilt til information om erhvervsområdet. Skiltet må have en maksimal højde på 12 meter.
- 9.12 Der må opsættes højst tre flagstænger pr. ejendom med en højde på max. 12 meter og med en indbyrdes afstand på maks. 6 m. Flagstænger skal placeres inden for ejendommens byggelinjer i henhold til §6.5 og §6.6.
- 9.13 Der må kun flages med flag med firmanavn og/eller logo. Der må ikke flages med motto eller reklametekst.

§ 10. UBEBYGGEDE AREALER OG HEGNING

DELOMRÅDE R

- 10.1 Delområde R1 skal tilplantes med skov bestående af hjemmehørende arter.
- 10.2 Støjvolde i delområde R1 skal etableres indenfor det på kortbilag 4 angivne område. Støjvolden skal etableres som 3 til 4 meter høje og 10 til 15 meter brede volde beplantet med græs eller buske. Volden skal mod delområde R1 udformes med kurvet/naturligt forløb ind i skovbeplantningen.
- 10.3 Delområde R2 skal udlægges som græsarealer eller engarealer, med mulighed for diverse fælles anlæg til regnvandshåndtering, stisystemer, mindre byggeri i henhold til §6.2 og øvrige fælles anlæg til erhvervsområdet.
- 10.4 Der kan i delområde R2 etableres søer. Søerne skal anlægges, så de fremstår som naturlige søer, men kan anvendes som forsinkelsesbassiner.
- 10.5 Arealer i delområde R3, som ikke anvendes til infrastruktur anlæg, skal tilplantes med græs, og henligge som åbne græs-/engarealer mod motorvejen. Der må ikke etableres nogen form for parkering, oplag, reklamer eller andre anlæg og aktiviteter i området.

DELOMRÅDE E

- 10.6 Ingen udendørs oplag i delområde E5 må være synlige fra motorvejen.
- 10.7 Ubebyggede arealer, herunder også parkeringsarealer, skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende ligesom en passende orden skal overholdes.
- 10.8 Der skal på den enkelte ejendom etableres ubefæstede friarealer svarende til mindst 15% af grundarealet, heraf skal mindst 5% af grundarealet beplantes med træer af hjemmehørende arter og mindst 2,5% til regnvandshåndtering (forsinkelsesbassiner eller lign.).
- 10.9 Delområde E5 skal friholdes for beplantning på over 2 meter.
- 10.10 Mod det åbne land mod nord-vest, samt langs områdets afgrænsning mod syd (på strækninger illustreret på kortbilag 4) skal der etableres beplantningsbælter i mindst 15 meters bredde. Beplantningen skal bestå af en blanding af egnstypiske træer og buske.

Kommentarer til §10

Der tillades generelt støjvolde i hele området, men for at sikre bebyggelsen langs Stubbekøbingvej mod støj stilles der krav om at der skal etableres en støjvold i delområde R1.

- 10.11 Den del af beplantningen der vender mod nordvest og vest (illustreret på kortbilag 4) skal have en minimumshøjde på 10m

§ 11. TERRÆNREGULERING

- 11.1 Terrænet må højst reguleres med 1 meter indenfor den enkelte grund i forhold til et af Guldborgsund Kommune godkendt niveauplan, og skal afsluttes i flade S-formede kurver med en maksimal hældning på 1:5.
- 11.2 Støjvolde kan etableres i en højde på op til 4 meter.
- 11.3 I forbindelse med anlæg af veje, stier samt render og grøfter til overfladisk afledning af regnvand, må terrænet reguleres med mere end 2 meter for at sikre, at lovgivningsmæssige krav overholdes, og en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted.

§ 12. LEDNINGSANLÆG

- 12.1 Ledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 13. MILJØFORHOLD

- 13.1 Ingen form for virksomhed i lokalplanområdet må give anledning til støjgener. De af Miljøministeriet til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier for støjbelastning skal overholdes.
- 13.2 For at forebygge støjgener skal der etableres de i 10.2 nævnte afskærmende foranstaltninger.
- 13.3 Træffes jordforurening i forbindelse med bygge- og/eller anlægsarbejde, skal den til enhver tid gældende lovgivning på området overholdes.
- 13.4 De til enhver tid gældende retningslinjer i Kommunens affaldsregulativer skal overholdes.
- 13.5 Ved afledning af vand fra befæstede arealer hvor der er risiko for forurening med f.eks. olie, skal afledningen forsynes med olie og benzinudskillere inden afledning til regnvandsbassiner.
- 13.6 Køreflader skal anlægges med en fast tæt belægning.

Kommentarer til §13.1

For at mindske støjgener kan der på den enkelte matrikel etableres støjvolde, eller andre foranstaltninger der mindsker støjgener.

Kommentarer til §13.5

Ved afledning af vand fra befæstede arealer hvor der er risiko for forurening med f.eks. olie, skal afledningen forsynes med olie og benzinudskillere inden afledning til regnvandsbassiner.

§ 14. GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening eller lignende selskabsdannelse med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanenes delområde E & SE, når Guldborgsund Kommune forlanger dette, dog tidligst efter udstykning af 50% af det samlede areal af delområde E & SE.
- 14.2 Grundejerforeningens/selskabsdannelsens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Guldborgsund Kommune.

- 14.3 Grundejerforeningen/selskabsdannelsen er pligtig til at tage skøde på områdets fællesarealer og fællesanlæg i delområde R1, R2 og R3.
- 14.4 Grundejerforeningen/selskabsdannelsen skal forestå drift, vedligeholdelse, renholdelse af grønne områder i delområde R1, R2 og R3.
- 14.5 Grundejerforeningen/selskabsdannelsen skal forestå drift, vedligeholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse af private fællesveje og stier inden for grundejerforeningens/selskabets område.
- 14.6 Indtil grundejerforeningen/selskabsdannelsen er etableret, påhviler det bygherren/udstykker at forestå de i §14.4 og §14.5 nævnte driftsopgaver.

Kommentarer til §14

Det er grundejernes ansvar at området passes og holdes ryddeligt. På hvilken måde dette arbejde organiseres er underordnet, men kommunen kan stille krav om at der etableres en form for grundejerforening eller anden selskabsdannelse.

§ 15. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 15.1 Før ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må tages i brug, skal de i §5.3, §10.1, §10.2, §10.3, §10.5 og §10.10 nævnte stier, beplantningsbælter, beplantninger, græsarealer og støjvolde være etableret.
- 15.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de for den pågældende bebyggelse nødvendige friarealer være etableret i overensstemmelse med §10.9.
- 15.3 Før området sydøst for den på kortbilag 2 markeret linje bebygges skal bebyggelse i delområde R3 være nedrevet.

Kommentarer til §15.3

Bebyggelse i delområdet skal være nedrevet før det i §15.3 nævnte område bebygges. Dette krav stilles for at sikre at den nyudlagte naturgasreservationszonen er ryddet idet den nuværende reservationszone bebygges.

§ 16. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 16.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan ejendomme, der omfattes af planen, ifølge lov om planlægning §18, udstykses, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 16.2 Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.
- 16.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 16.4 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.
- 16.5 Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 17. BONUSVIRKNING

- 17.1 Lokalplanen erstatter de tilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1 der er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse m.h.t. ændret anvendelse i delområde R3.

§ 18. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således endeligt vedtaget, af Guldborgsund Byråd på mødet den 20. juni 2013



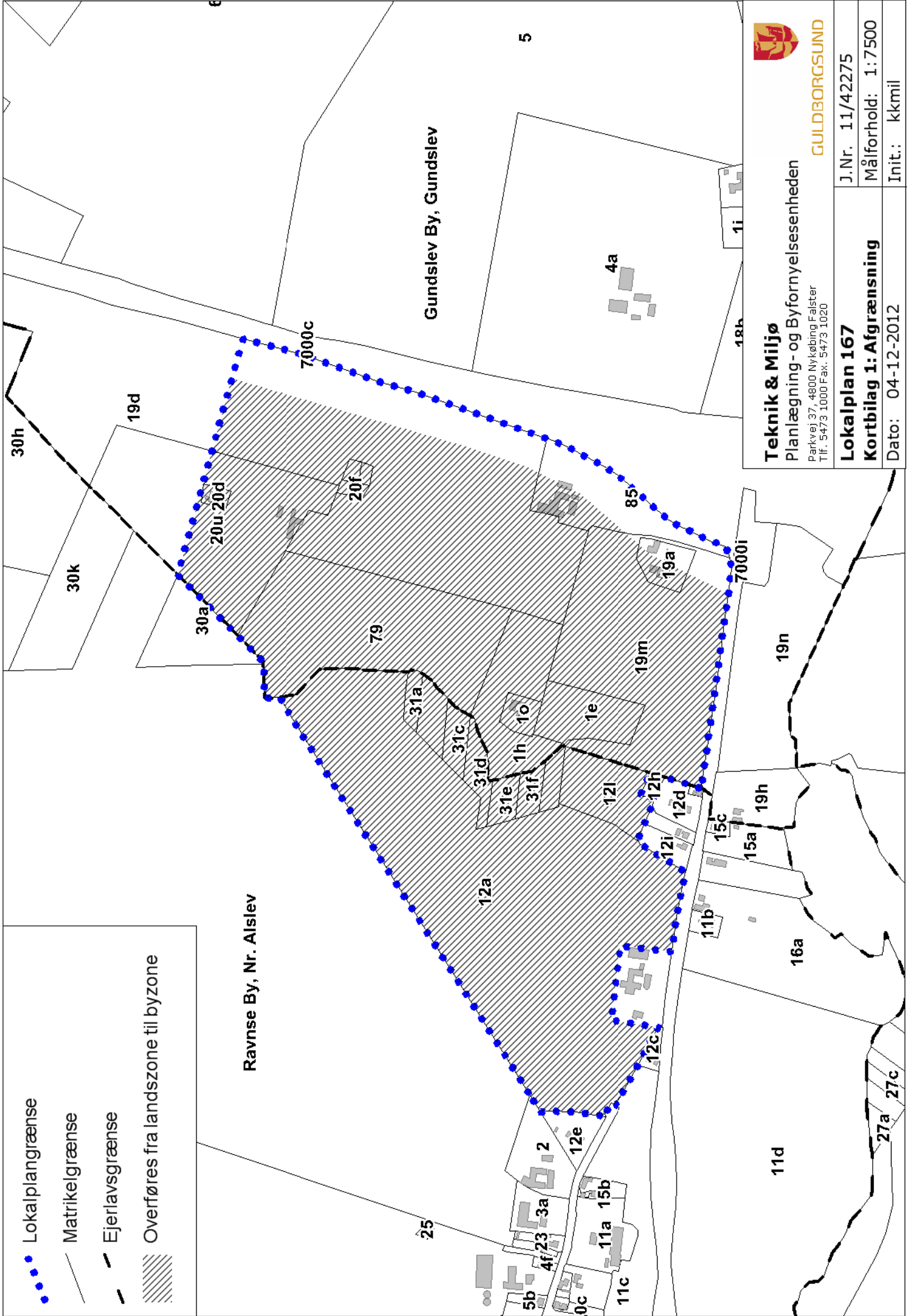
John Brædder





Borgmester



Claus Thykjær

Kommunaldirektør



-  Lokalplangrænse
-  Matrikelgrænse
-  Ejervavsgrænse
-  Overføres fra landszone til byzone



Teknik & Miljø
 Planlægning- og Byfornyelsesenheden
 Parkvej 37, 4800 Nykøbing Falster
 Tlf. 5473 1000 Fax. 5473 1020

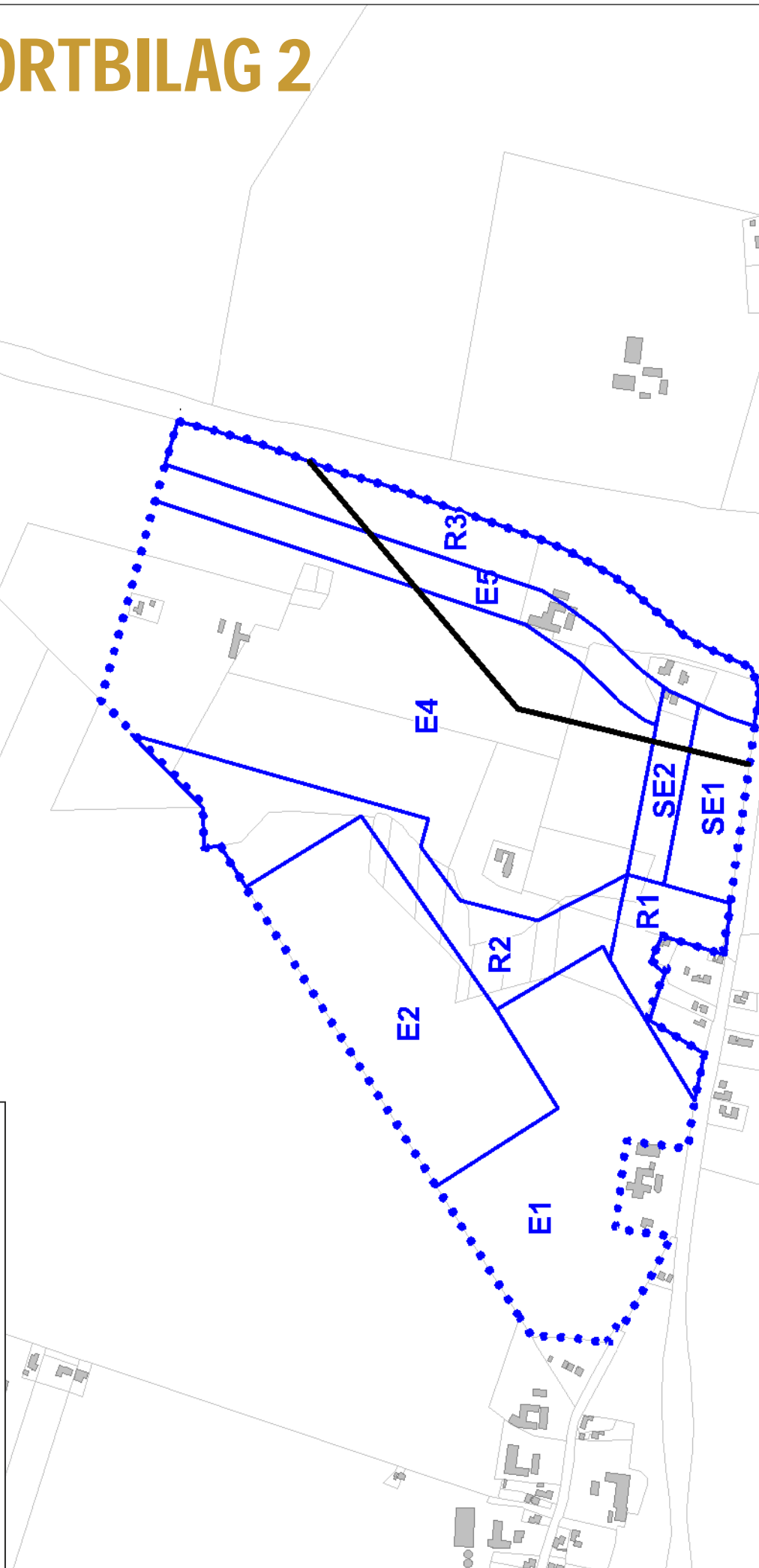
GULDBORGSUND

Lokalplan 167	J.Nr. 11/42275
Kortbilag 1: Afgrænsning	Målforhold: 1:7500
Dato: 04-12-2012	Init.: kkmil

KORTBILAG 2

— Linje jf. §15.3

— Delområde afgrænsning



Teknik & Miljø
Planlægning- og Byfornylsesenheden

Parkvej 37, 4800 Nykøbing Falster
Tlf. 5473 1000 Fax. 5473 1020

GULDBORGSUND

Lokalplan 167

Kortbilag 2: Delområder

Dato: 16-05-2013

J.Nr. 11/42275

Målforhold: 1:7500

Init.: DGC

KORTBILAG 3



GULDBORGSUND

Teknik & Miljø
Planlægning- og Byfornyelsesenheden

Parkvej 37, 4800 Nykøbing Falster
Tlf. 5473 1000 Fax. 5473 1020

Lokalplan 167






Kortbilag 3: Vej & udstykning

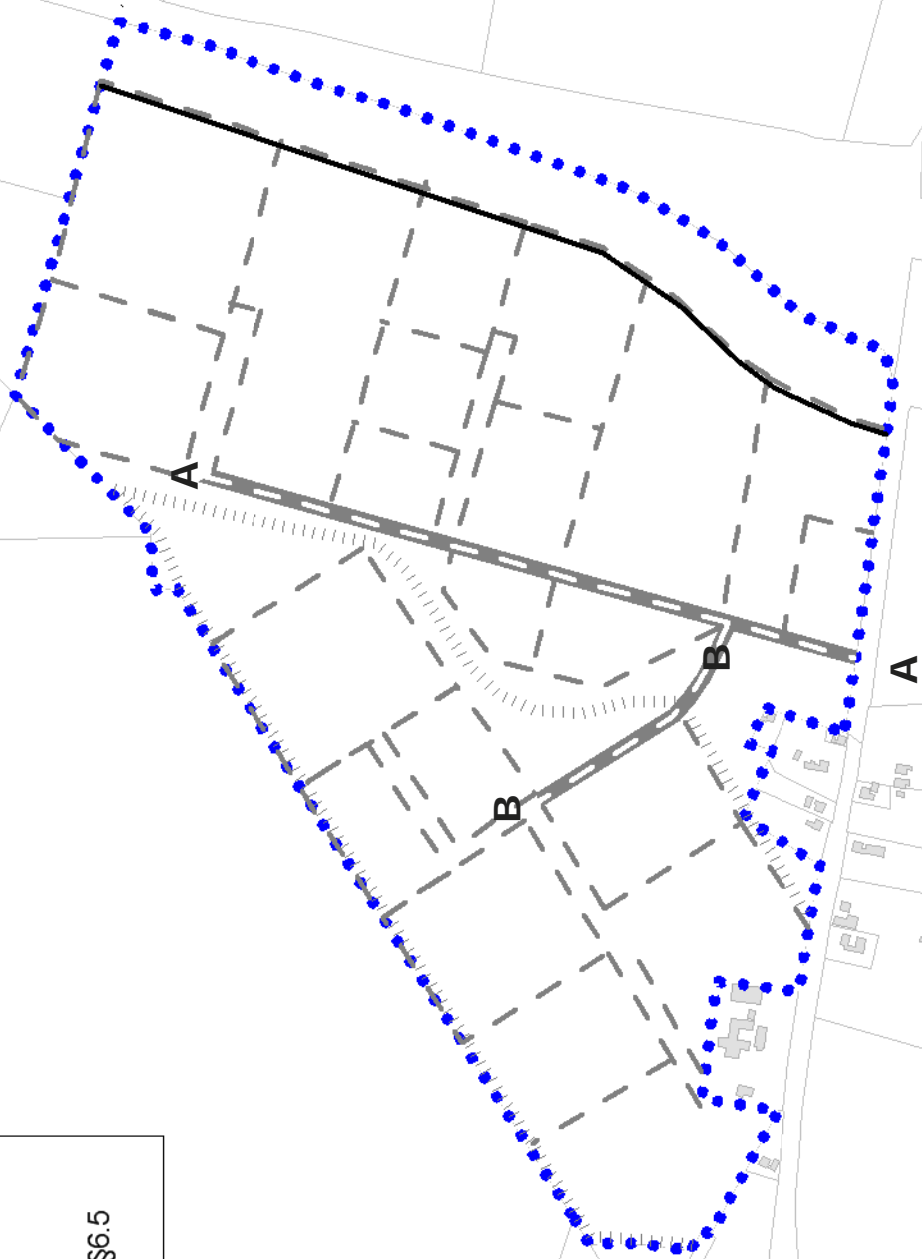
Dato: 05-02-2013

J.Nr. 11/42275







Målforhold: 1:7500

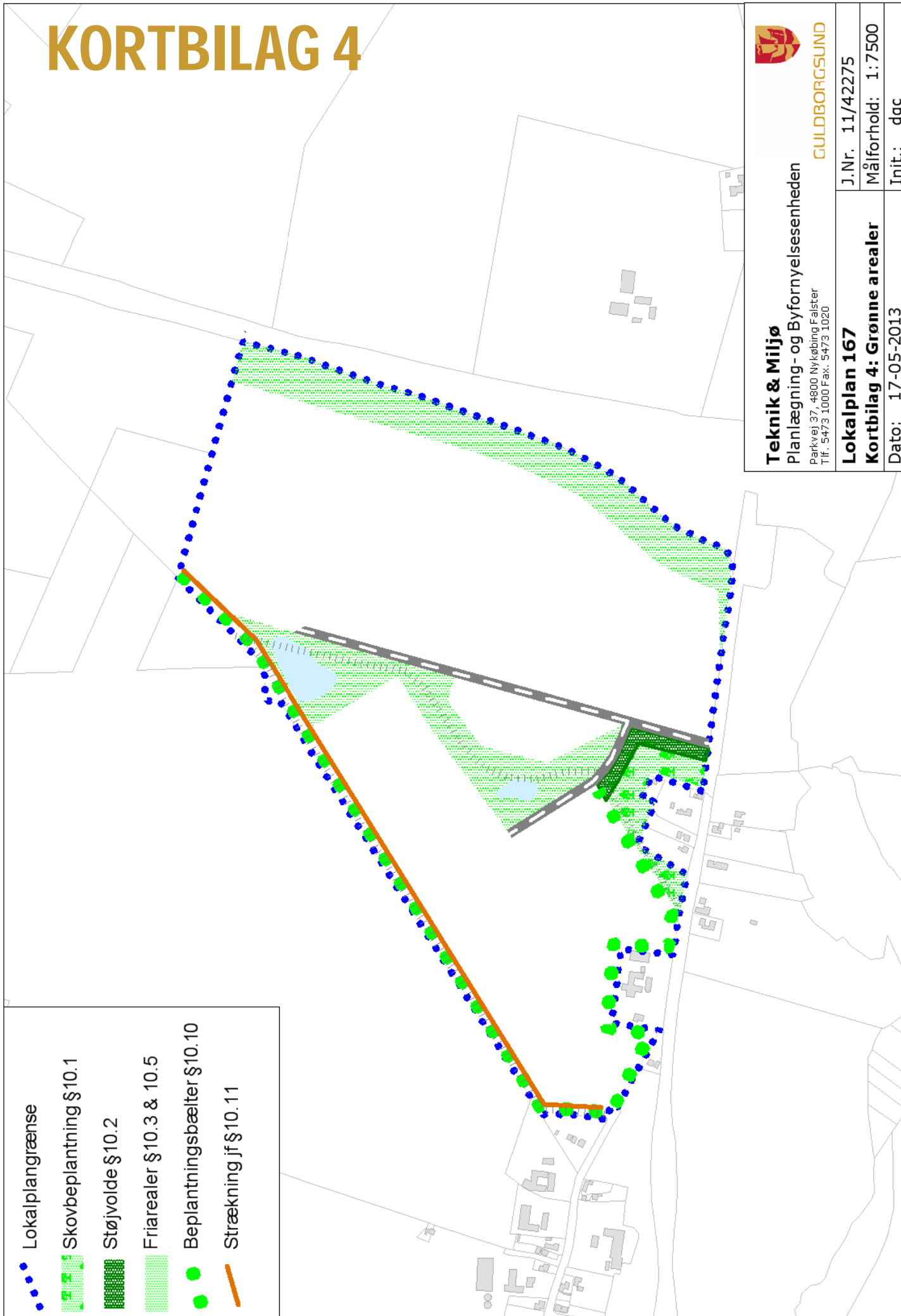
Init.: dgc

-  Lokalplangrænse
-  Udstykningsprincip §4.4
-  Veje §5.1
-  Stier §5.3
-  Facadebyggelinje §6.5



KORTBILAG 4

-  Lokalplangrænse
-  Skovbeplantning §10.1
-  Støjvælde §10.2
-  Friarealer §10.3 & 10.5
-  Bepplantningsbælter §10.10
-  Strækning jf §10.11



GULDBORGSUND

Teknik & Miljø
Planlægning - og Byfornyelsesenheden
Parkvej 37, 4800 Nykøbing Falster
Tlf. 5473 1000 Fax. 5473 1020

Lokalplan 167

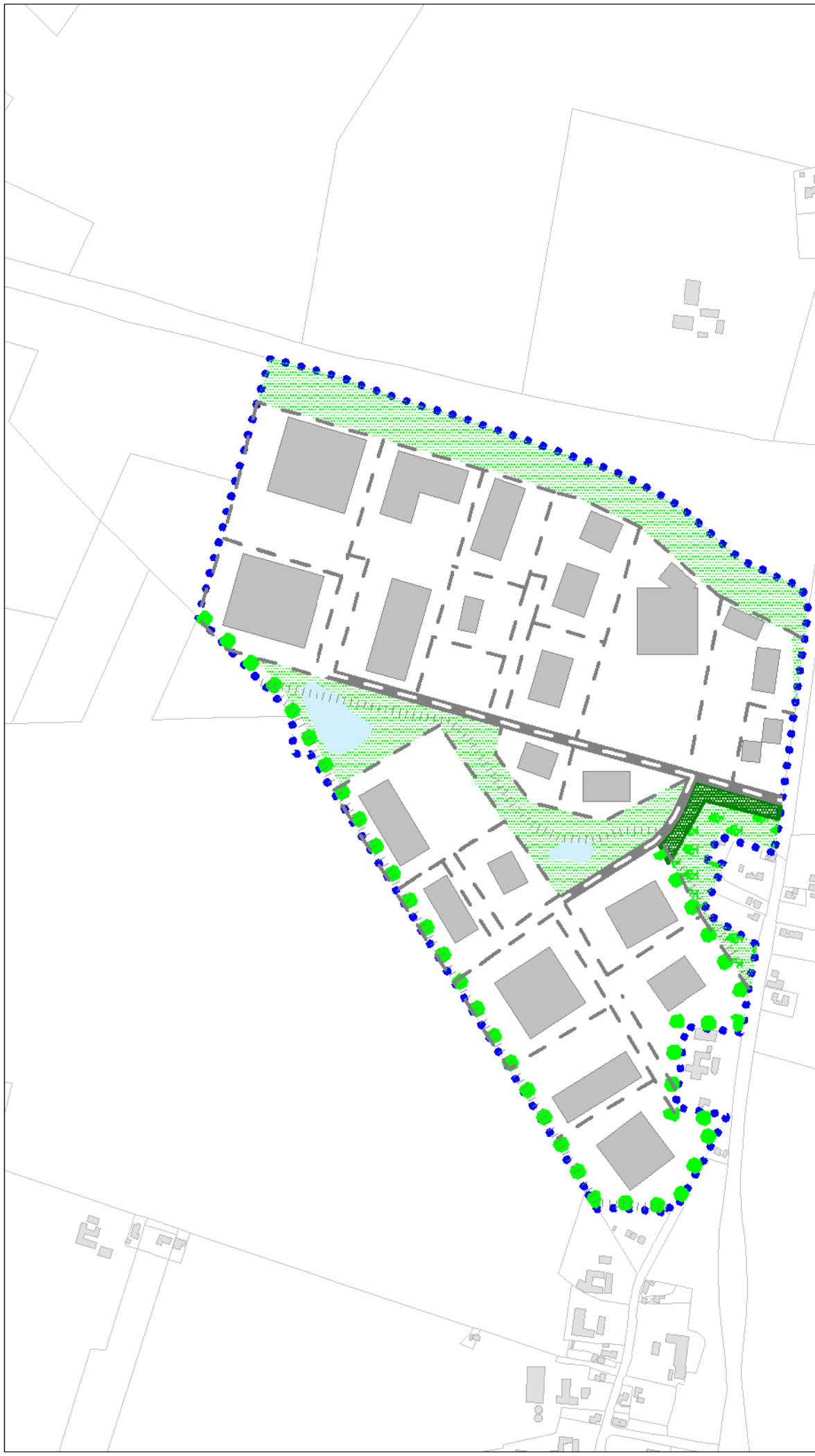
Kortbilag 4: Grønne arealer

Dato: 17-05-2013

J.Nr. 11/42275

Målforhold: 1:7500

Init.: dgc

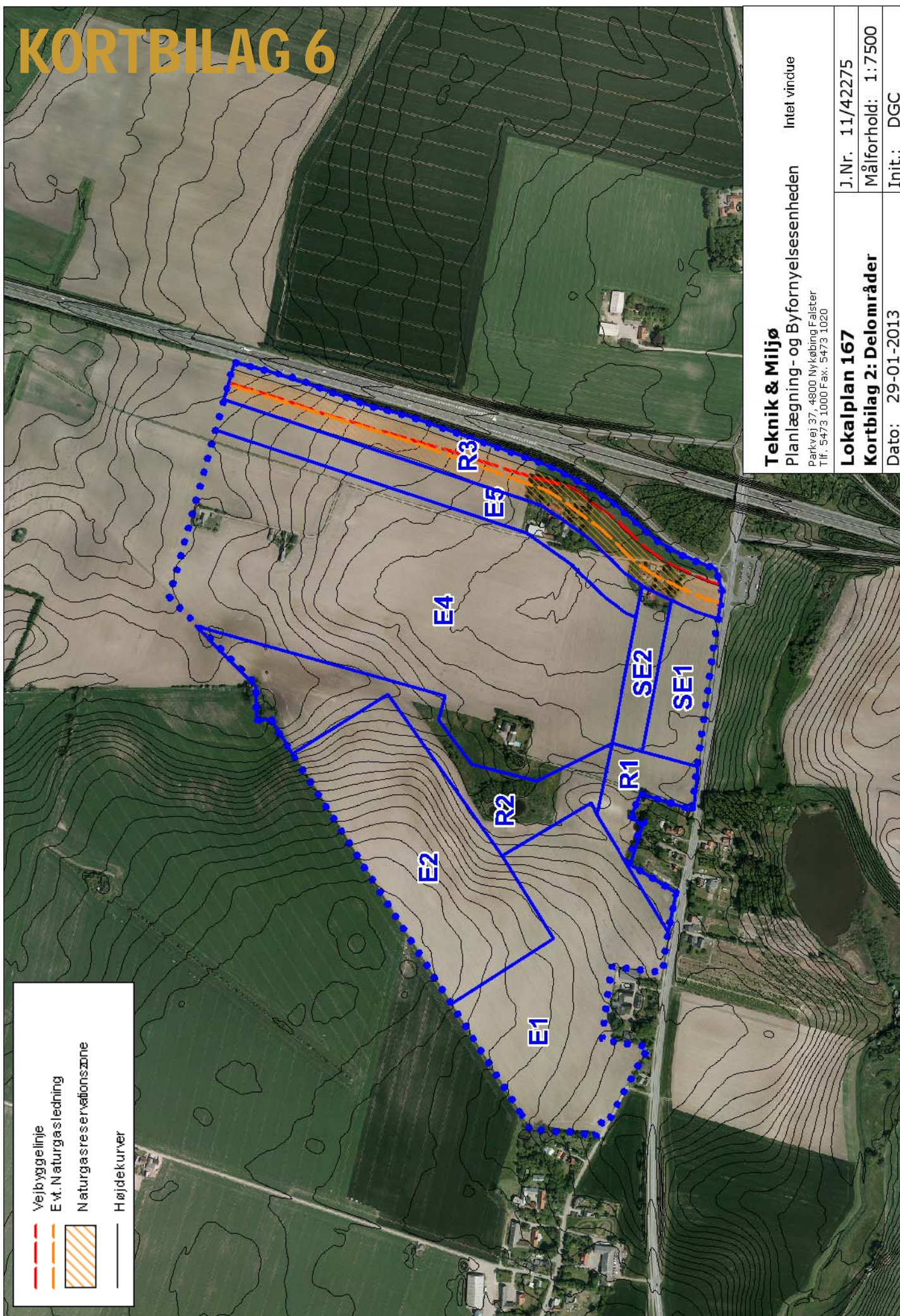


Teknik & Miljø
Planlægning- og Byfornyelsesenheden
Parkvej 37, 4800 Nykøbing Falster
Tlf. 5473 1000 Fax. 5473 1020

GULDBORGSUND

Lokalplan 167	J.Nr. 11/42275
Kortbilag 5: Illustrationsplan	Målforhold: 1:7500
Dato: 05-02-2013	Init.: dgc

KORTBILAG 6



— Vejbøygelinje
- - - E.M. Naturgasledning
▨ Naturgas reservationszone
— Højdekurver

Teknik & Miljø

Planlægning - og Byfornylesenheten

Intet vindue

Parkvej 37, 4800 Nykøbing Falster
Tlf. 5473 1000 Fax. 5473 1020

Lokalplan 167

Kortbilag 2: Delområder

Dato: 29-01-2013

J.Nr. 11/42275

Målforhold: 1:7500

Init.: DGC

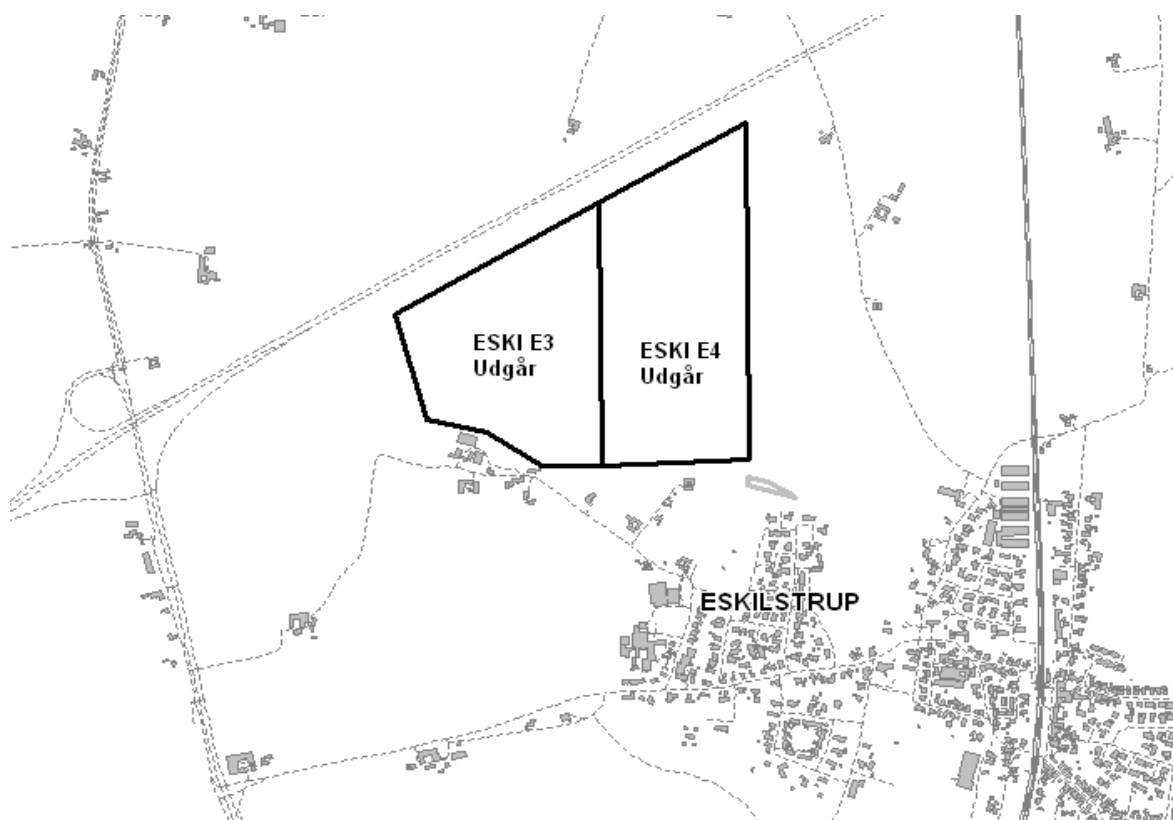
TILLÆG NR. 23 TIL KOMMUNEPLAN 2009-2021

REDEGØRELSE:

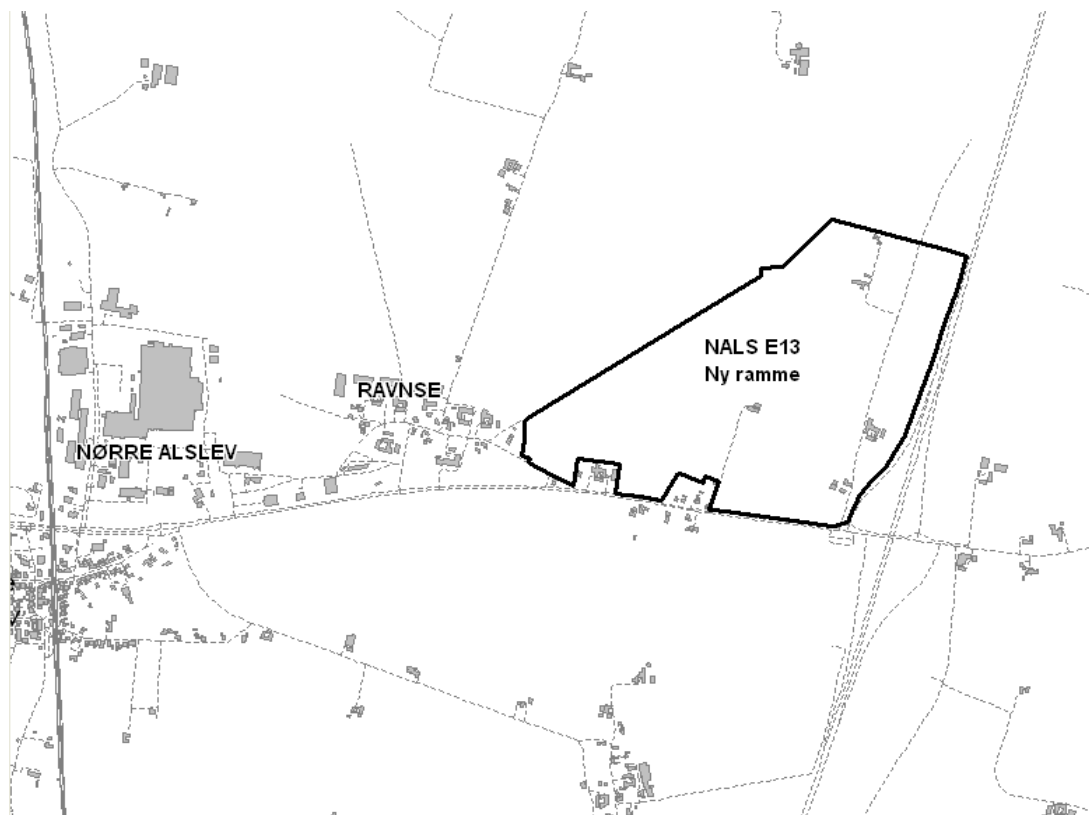
I Kommuneplan 2009-2021 er der udlagt erhvervsarealer langs motorvejen ved Eskilstrup. Disse arealer bliver med tillægget til planen overført til det åbne land.

Området den indeværende lokalplan omfatter ligger i dag i det åbne land, men udlægges med kommuneplantillægget i en ny ramme til erhvervsområde.

Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2009 – 2021 omhandler ny ramme til erhvervsområde til realisering af Lokalplan nr. 167. Området udlægges som en ny ramme til erhvervsformål og afløser den eksisterende ramme til motorvejsnært erhvervsområde ved Eskilstrup. Rammeområde ESKI E3 og ESKI E4 overgår til rammeområde "Perspektivområde"



Kommuneplanrammer der udgår ved Eskilstrup.



Ny ramme der udlægges ved Nørre Alslev

JORDBRUGSOMRÅDE

Hele rammeområde NALS E13 er omfattet af udpegningen Jordbrugsområde (afsnit 4.6.2 i Kommuneplan 2009-2013). Ved den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget og lokalplan 167 overgår området til byzone, og udpegningen som jordbrugsområde ophæves.

BESTEMMELSER FOR NYT RAMMEOMRÅDE NALS E13

ANVENDELSE

D. Motorvejsnære erhvervsområder uden for byen. Området må kun anvendes til transporttungt erhverv i form af transporttunge virksomheder og produktionsvirksomheder med større godstransport. Der tillades i begrænset omfang servicevirksomheder i forbindelse med transporterhverv.

BEBYGGELSE

Max. bygningshøjde 30 m. Max. procent af grundareal der må bebygges, 60.

FRIAREALER

Minimum 15% af det samlede erhvervsområde skal udlægges som grønne rekreative arealer. Langs motorvejen udlægges et friareal på 50 meters bredde.

ZONESTATUS

Arealerne ligger i Landzone. Den fremtidige zonestatus planlægges til Byzone for de arealer der udlægges til erhverv.

ANDET

Området er OSD areal og der skal derfor træffes foranstaltninger til beskyttelse af grundvand.

BESTEMMELSER FOR RAMMEOMRÅDE PERSPEKTIVOMRÅDE

ANVENDELSE

BEBYGGELSE

FRIAREALER

Se generelle bestemmelser

TRAFIKALE FORHOLD

Mht. parking se de generelle rammebestemmelser

ZONESTATUS

Arealerne ligger i Landzone

ANDET

Se retningslinjer i kommuneplanens kapitel 4. Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

Således endeligt vedtaget af Guldborgsund Kommunes byråd på mødet d. 20 juni 2013

John Brædder

Borgmester

Claus Thykjær

Kommunal direktør

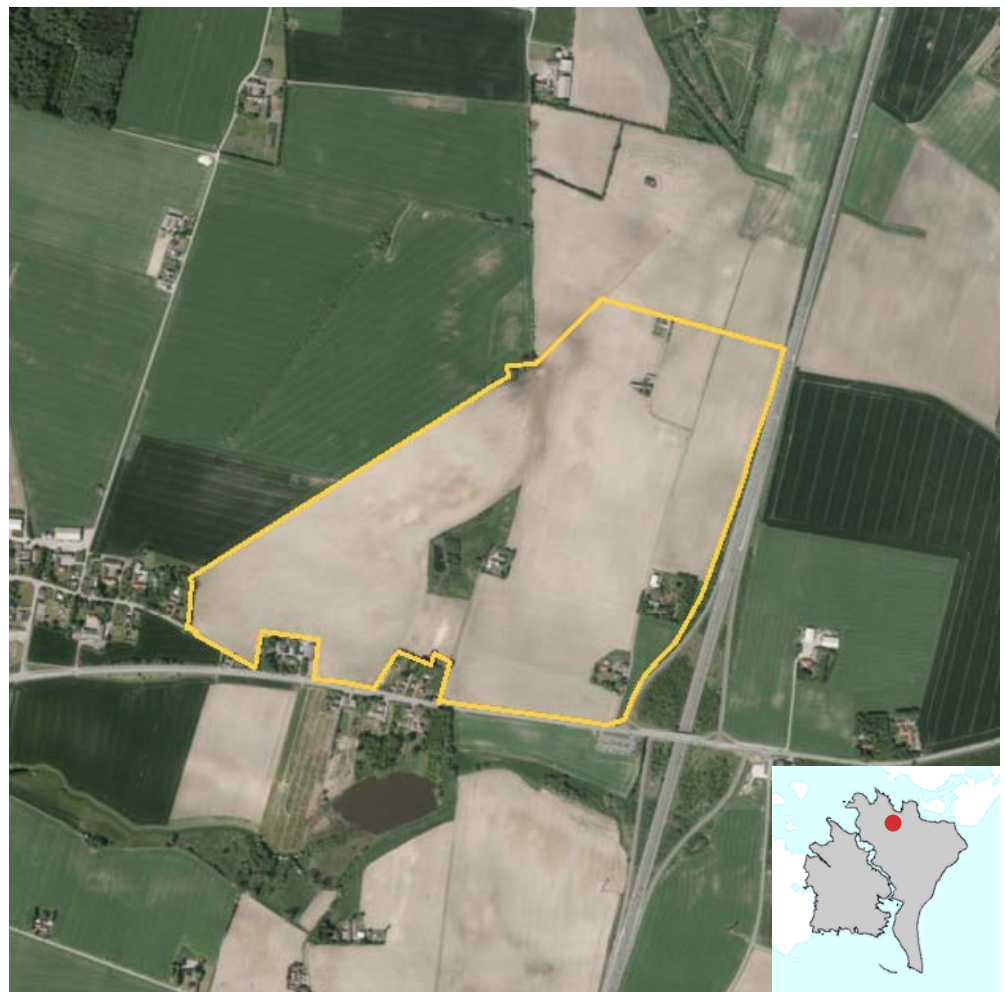


GULDBORGSUND

LOKALPLAN

167

MILJØVURDE- RING



GULDBORGSUND KOMMUNE

INDLEDNING

I henhold til lov og planer og programmer er lokalplan 167 – Erhverv ved Nørre Alslev blevet screenet og Guldborgsund kommune har på den baggrund besluttet at planen skal miljøvurderes. Screening er vedlagt som bilag 1.

På baggrund af planens placering, programmer og det påtænkte byggeris omfang, er det besluttet at miljøvurderingens hovedvægt skal lægges på en landskabelig vurdering og byggeriets påvirkning af de landskabelige kvaliteter. Det er også besluttet at miljøvurderingen skal omfatte en vurdering af forholdende for grundvandet.

Miljøvurderingen tager således udgangspunkt i at belyse påvirkningen af følgende nærmere:

- Landskabet
- Grundvandet

AFGRÆNSNINGEN

Der er i miljøvurderingen arbejde med et område der er svarende ca. til nedenstående kort. Området er dog behandlet med en variabel grænse, hvor større faktorer er taget med, selvom de findes udenfor det afgrænsede område, og mindre ubetydelige faktorer er undladt selvom de findes indenfor det afgrænsede område.

Når der i miljøvurderingen omtales "området" menes der det undersøgte område, mens det vil, når det kun drejer sig om lokalplanområdet, dette blive benævnt "lokalplanområdet" .



På kortet er markeret en cirka afgrænsning (med blå) af det område, der er analyseret ift. til at fastlægge påvirkningen af de landskabelige værdier. Med rødt er markeret lokalplan-området.

IKKE-TEKNISK RESUME

Denne miljøvurdering vurderer lokalplan 167 Erhvervsområde ved Nørre Alslev på to punkter, påvirkning på landskabet og påvirkning på grundvand. Hovedvægten i miljøvurderingen ligger på landskabsanalyse, da det endnu ikke er fastlagt hvilke virksomheder der bygger på området, og dermed kan vurderes hvilken påvirkning der vil være på miljøet. Lokalplanen der miljøvurderes er ligeledes åben i forhold til bebyggelse, men fastsætter en række rammer som gør det muligt at fastslå den maksimale påvirkning af miljøet.

Landskabsvurderingen indeholder en række analyser af områdets karakter i forhold til det overordnede landskab, beplantning, bebyggelse, infrastruktur og det mere konkrete landskab. Der er udarbejdet visualiseringer for at give en forståelse for den visuelle påvirkning. Landskabsanalysen konkludere at der i kraft af bebyggelsens omfang vil ske en påvirkning på de landskabelige værdier. Dog er der fortaget foranstaltninger, der mindsker påvirkning på kvalitetene, således at det er vurderet at de landskabelige værdier ikke påvirkes i en væsentlig grad.

Der er med hensyn til grundvand givet en overordnet vurdering af påvirkningen af miljøet, da det her ikke er muligt at lave konkrete vurderinger idet de konkrete virksomheder endnu ikke er kendt.

Samlet set vurderes det at planen ikke påvirker miljøet i en væsentlig grad

LANDSKABSANALYSE

GENERELT

I forbindelse med kommuneplanrevisionen 2013 arbejdes der med en landskabskortlægning efter landskabskaraktermetoden.

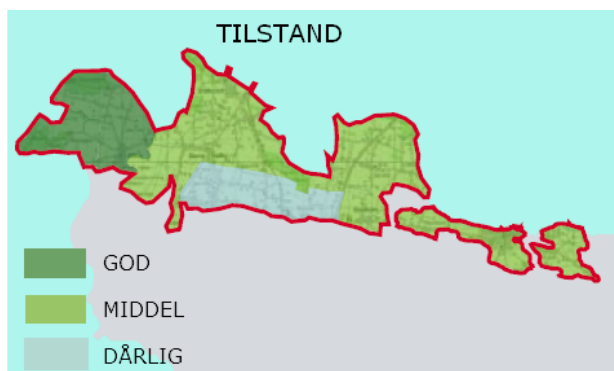
Erhvervsområdet er placeret i området "Nordfalsters kystnære Morænelandskab" der er afgrænset af Falsters nordlige kyststrækning og dalstrøget omkring Fribrødre Å mod syd. Området er karakteriseret ved at være en samlet moræneflade med mindre afvandede kystområder. Det fremstår som et samlet bølget landbrugslandskab der falder jævnt mod kysten. Der er dog ikke visuel forbindelse mellem lokalplanområdet og kysten.

Samlet set vurderer kortlægning at området nord for Nørre Alslev og afgrænset af Storstrømsvej og motorvejen i vest og øst, er "karaktersvagt idet det indeholder mange forstyrrende elementer af teknisk eller urban karakter". Som konsekvens heraf er tilstanden af land-

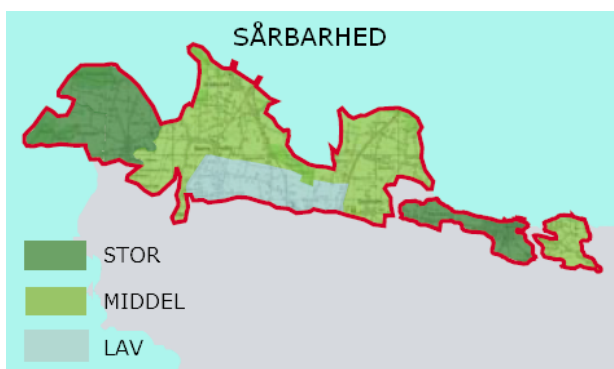
skabets karakter er i dårlig tilstand idet: "Landskabet nord for Nørre Alslev forstyrres af tekniske anlæg og landskabselementer af mere urban karakter". Idet landskabet allerede indeholder tekniske anlæg og urbane elementer er landskabet vurderet at være mindre sårbart overfor nye udviklingstiltag.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet er placeret indenfor kystnærhedszonen, med en afstand til kysten på 1,1 kilometer hvor den er nærmest. Der vil i de følgende afsnit løbende foretages overvejelser til landskabet og forholdet til kysten.



Lokalplan-området ligger i et område hvor tilstanden af landskabet er vurderet dårligt. Det betyder at landskabet i forvejen er påvirket af fremmede elementer som f.eks. Infrastruktur anlæg o.lign.



Grundet områdets tilstand er vurderet som dårligt, er området mindre sårbart overfor ny udvikling i området. Derfor er sårbarheden vurderet til at være lav, og landskabet vil således ikke blive påvirket i så høj grad som i andre områder.



Lokalplan-området er placeret indenfor kystnærhedszonen der på kortet er markeret med en blå skravering



I lokalplanområdets vestlige side løber en skråning, der leder ned til en lavning i midten, før terrænet stiger en smule mod området østlige ende.

LANDSKABELIGE ELEMENTER

De to mest dominerende landskabelige elementer der opleves tydeligst i og omkring lokalplanområdet er Fribrødre Ådalstrøg der løber umiddelbart syd for området, samt en østvendt skråning umiddelbart øst for Ravnse.

Som det fremgår af kotekortet ligger lokalplanområdet på den østvendte skråning. Dette bevirker at lokalplanområdet ligger i kote 7-22, hvorimod det eksisterende erhvervsområde mod vest ligger i kote 23-32. Dermed ligger lokalplanområdet på skråningen, men alligevel forholdsvis lavt i området, og er dermed delvist afskærmet fra kysten. Området stiger igen en mindre del mod øst. Skråningen flader ud i en lavning nord for lokalplanområdet.

Fribrødre Ådalstrøg er selvstændigt udpeget til et karakterområde i landskabskortlægningen, hvilket indikerer omfanget af ådalstrøget og dets betydning. Ådalstrøget løber fra Nørre Alslev og ind i et andet dalstrøg syd for



Med blå er markeret de stejle områder i terrænet, syd for området løber Fribrødre Ådalstrøg. Med grønt mod nord er markeret kysten.

Stubbekøbing, der fortsætter ud til kysten. Således passere Fribrødre Ådalstrøget lige syd for området. Det er især de stejle dalsider der skræner ned mod den smalle dalbund der opleves som et element i landskabet. Derfor er udfordringen i landskabskortlægningen, beskrevet som at fastholde oplevelsen af et åbent dalstrøg, således dalen er synlig.



På billedet skimtes vandet over huset, men størstedelen af kysten er skjult bag landskabet



På billedet ses vandet til højre, mens lokalplanområdet ligger længere til venstre



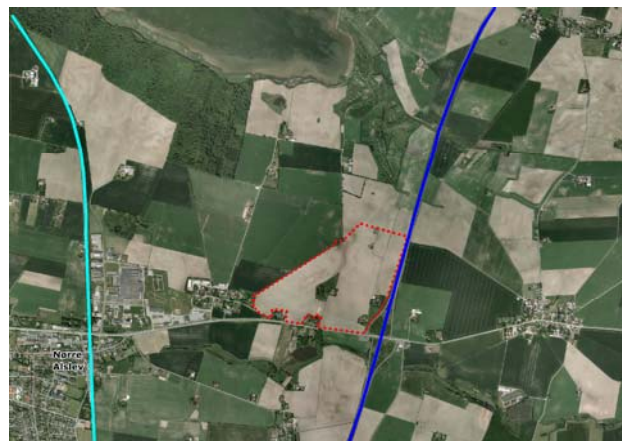
På kortet er markeret cirka hvor de to ovenstående billeder er taget.

Storstrømmen er en større flade der dominere landskabet. Kysten ligger nord for området i en afstand af minimum 1,1 kilometer. Landskabets let bakkede terræn gør at ikke er synligt alle steder fra. Som det fremgår af nedenstående billeder er vandet synligt bl.a. fra en del af lokalplanområdet og fra Stubbekøbingvej på den østlige side af motorvejen.

På billedet fra området kan vandet skimtes i horisonten lige over huset (1), mens terrænet mod både højre og venstre skjuler kysten og vandet. På Billedet fra Stubbekøbingvej (2) er vandet tydeligt i horisonten i højre del af billedet, mens lokalplanområdet ligger længere mod billedets venstre side, og har derfor ikke en direkte påvirkning på udsynet til kysten.

MOTORVEJ OG JERNBANE

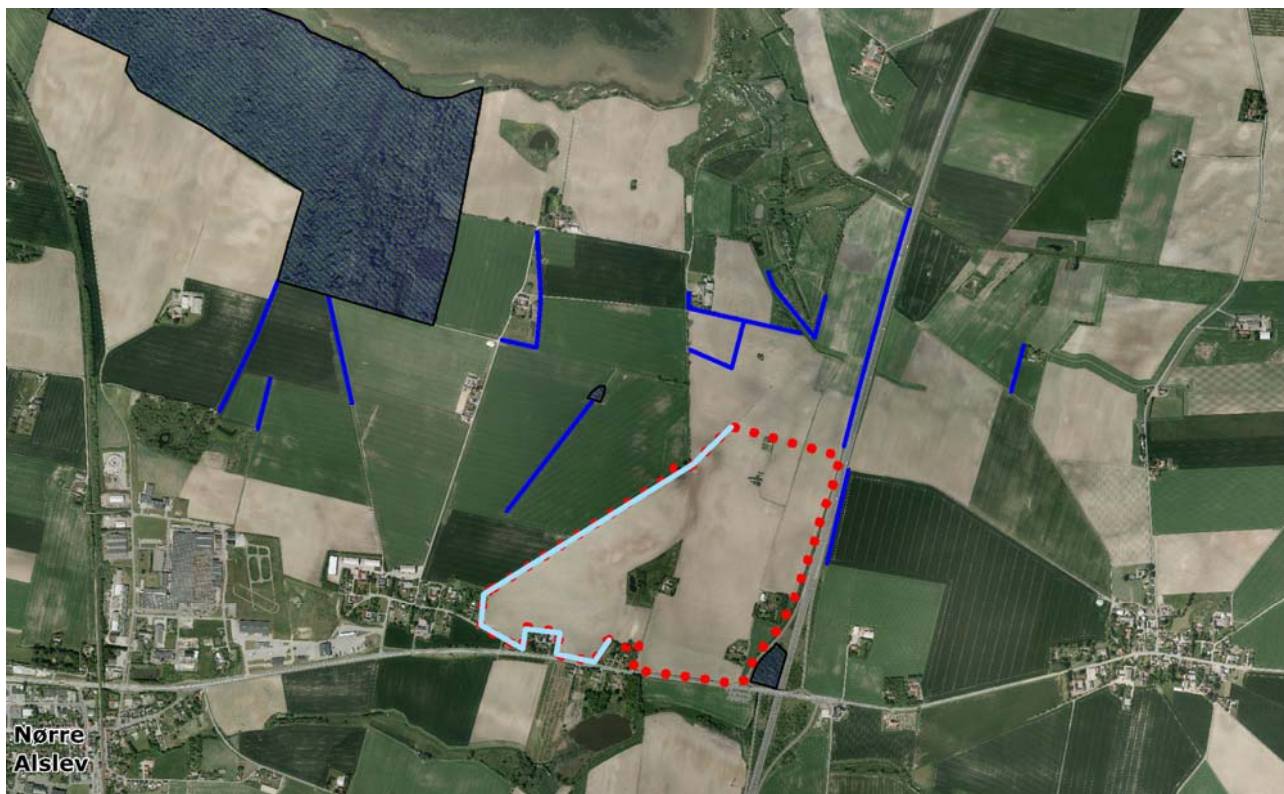
Motorvejen er et af de store vejanlæg landskabsvurderingen, som blev udarbejde til kommuneplanrevisionen, beskriver i analysen af området. Området vest for motorvejen, hvor jernbanen også har sit tracé, beskrives som indeholdende mange forstyrrende elementer af teknisk og urban karakter, herunder også motorvejen selv. Motorvejen er fra mange steder et synligt element, og tracéet tager ikke megen hensyn til landskabet. Derfor bliver motorvejen et dominerende element i landskabet.



Med mørkeblå er markeret motorvejens tracé, mens jernbanens tracé er indtegnet med lys blå. Begge skære de gennem landskabet som elementer af urban karakter.

BEPLANTNING

Beplantningen er undersøgt med henblik på at fastlægge de forskellige typer af beplantning i området. Området er undersøgt med udgangspunkt i to typer beplantninger – klynger og rækker. På nedenstående kort er indtegnet de beplantninger der findes relevante i forhold til miljøvurderingen.



Den eksisterende beplantning (markeret med mørkeblå) har en fortrinsvis nord-syd gående retning i landskabet, hvorfor den nye beplantning (markeret med lyseblå) passer ind i strukturen. Med mørkeblå skravering er indtegnet større bevoksninger.

EKSISTERENDE BEPLANTNING

En del af den beplantning der findes, er placeret som omkransende beplantning omkring områdets ejendomme. Det gælder både for enkelthuse, huse i klynger og omkring Ravnsø. Er beplantningen tæt nok, og dækker bebyggelsen, kan disse beplantninger opfattes som klynger i landskabet i forskellige størrelser. Ved længere ubrudte strækninger kan denne beplantning dog også opleves som en række.

Ravnsø Skov er en anden beplantning der opfattes som en klynge. Skoven ligger nordvest for lokalplanområdet.

Den anden type af beplantning, rækken, er primært beplantningsbælter, der er etableret i forbindelse med jordbrug som læbælter. Også langs motorvejen findes en række af træer, der er meget dominerende, specielt for bilister på motorvejen.

Læbælterne og beplantningen langs motorvejen ligger hovedsageligt i en nord/syd gående retning, og danner *et system* for området.

NY BEPLANTNING

I lokalplanen bliver der stillet krav til at der skal etableres beplantning langs lokalplanens nordvestlige grænse, samt dele af den sydlige grænse. Beplantningen skal etableres som beplantningsbælte med en bredde på 15 meter af hjemmehørende arter.

For beplantningen mod nordvest, vil denne selvom den ikke har en direkte nord/sydgående retning kunne opfattes som have denne retning idet der kun er en smule mere drejet end den nærliggende beplantning

BEBYGGELSE

EKSISTERENDE STRUKTUR

I området findes der allerede tre typer bebyggelsesstruktur, spredt bebyggelse i det åbne land, mindre bysamfund samt et allerede etableret erhvervsområde.

Nærmeste tættere bebyggelsesstruktur på lokalplanområdet, er landsbyen Ravnse. Landsbyen ligger i landzonen og er ikke udpeget som en afgrænset landsby, men opleves som en tættere klynge af bebyggelse.

Ravnse er kun i begrænset omfang omgivet af afskærmende beplantning, der gør byen synlig for omgivelserne. Dette gælder især de bygninger der er knyttet til landbrug, og har et større volumen end normal beboelsesbyggeri.

Erhvervsområdet ligger op af banen ved Nørre Alslev og er således en del af byen, men grænser dog op til det åbne land. Der er ikke fortaget afskærmende beplant-

ning, og det er derfor synligt i landskabet. Erhvervsområdet er et større område med bebyggelsen af store volumener og påvirker derfor opfattelsen af det åbne land. Det åbne land er domineret af en række mindre landbrugsbyggerier. Beplantningen i området, såsom beplantningsbælter, afgrænser en del af bebyggelsen, så kun enkelte bebyggelser er synlige af gangen. Hertil hjælper det let kurvede terræn også, ligesom at de fleste ejendomme er beplantet på ejendommens vestlige, og/eller sydlige side.

Samlet set vurderes det at området allerede er påvirket af bebyggelse af industriel karakter. Denne påvirkning kommer ikke alene fra det allerede eksisterende område, men også fra landbrug i området. Generelt findes der også mange mindre grupper af bebyggelse i området der sammen med den øvrige bebyggelse medvirker at de landskabelige værdier allerede er påvirket.



I området findes der tre typer bebyggelse. Med lyseblå skravering erhvervsbebyggelse med større volumener. Med mørkeblå skravering tættere bebyggelser, med flere ejendomme samlet - herunder bla. Ravnse og Gundslev. Sidst med rød skravering spredt bebyggelse i det åbne land.

1



Større landbrugsbygninger og især det eksisterende erhvervsområdet påvirker allerede oplevelsen af det af det åbne land



På kortet er markeret hvor ovenstående billede er taget

NY BEBYGGELSE

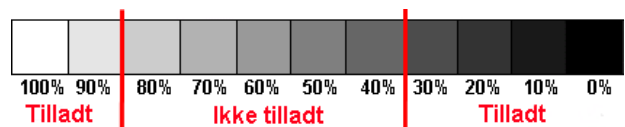
Typen af den nye bebyggelse må i kraft af sin anvendelse forventes i et vist omfang at få en industriel karakter. Den endelige udstykning og det endelige udseende er dog endnu ukendt, og der vil derfor i det følgende blive taget udgangspunkt i et forslag til en udstykningsplan og den maksimalt tilladte højde. Derfor må det også forventes at påvirkningen bliver mindre, end hvad der bliver taget udgangspunkt i.

I lokalplanen tillades der en bebyggelsesprocent på 60, og en maksimal højde på op til 30 meter i et delområde. Der er i fastsættelsen af bygningshøjde taget udgangspunkt i hensyn til landskabet, samt at der planlægges for funktioner hvor der er behov for store volumener. Bebyggelsen tager hensyn til landskabet på flere punkter. Som nævnt i afsnittet om de landskabelige elementer ligger lokalplanområdet i kote 7-22. Denne højdeforskel er udnyttet ved at tillade den højeste bebyggelse på de laveste områder, således de vil genere mindst

muligt i disse områder. Det naturlige landskab vil således i et vist omfang afskærme den højeste bebyggelse (se visualiseringer på næste side).

Der er dernæst taget hensyn til oplevelsen af området ved kun at tillade en højde på bebyggelsen på 12m mod motorvejen, og 8½m mod stubbekøbingvej. Dermed opleves erhvervsområdet ikke som en stor mur, men som indpasset bebyggelse der afskærmer for den bagvedliggende bebyggelse. Sidst tager bebyggelsen hensyn til landskabet ved, mod motorvejen, at være placeret i en byggeelinje. Dette medvirker til at bebyggelsen virker som en ordnet og sammenhængende bebyggelse, frem for spredt uplanlagt bebyggelse.

Af hensyn til landskabet stilles der i lokalplanen også krav til farver, genskind og belysning. Med hensyn til farver stiller lokalplanen krav om 90% af bygningen skal holdes i sort/hvid nuancer i intervallet 90-100% eller 0-30% hvid. Dermed er det sikret at der ikke vil blive etableret bygninger i fremtrædende og skrigende farver der vil skille sig væsentligt ud fra de naturlige farver. Ligeledes stilles der krav om at materialer ikke må være reflekterende, og det sikres dermed at genskin fra solen ikke kan være til gene for omgivelserne og tage unødigt fokus fra landskabet. Lokalplanen indeholder en række bestemmelser der sikre at der ikke sker et unødigt stor lysspild, der generer omgivelserne om aftenen og natten.



Der tillades farver i sort/hvid nuancer i intervallet 90%-100% samt 0%-30% hvid



VISUALISERINGER

For at undersøge påvirkningen af de landskabelige værdier er der udarbejdet visualiseringer. Da områdets konkrete bebyggelse endnu ikke er kendt, er der taget udgangspunkt i en mulig bebyggelse med maksimal højde. Derved fastslås den maksimale synlighed af bebyggelsen, og påvirkningen må derfor formodes at blive mindre end vidst på visualiseringerne.



Bebyggelsen ligger delvist skjult bag den østvendte skråning og beplantningen. Det er kun de højeste bygninger der kan ses over beplantningen, mens de lavere bebyggelser er skjult fuldstændig. Det ses at højdeforskellen på de lavere og højere bygninger ikke er særlig forskellig, idet de højeste bygninger er placeret lavest i landskabet. På billedets højre side ses det at også den eksisterende beplantning virker som en afskærmende foranstaltning.



Med den i lokalplanen krævede, beplantning skjules bygningerne set fra Ravnsø. Det er kun en enkelt af de højeste bygninger der kan ses over skråningen. Grundet udnyttelsen i terrænforskellen ses de højeste bygninger ikke selvom de er tilladt højere end de bygninger der er placeret nærmest Ravnsø.



Fra syd dækkes bebyggelsen i stort omfang af landskabet og den i lokalplanen krævede beplantning. I billedets venstre skimtes Ravnse og to steder i midten ses noget af den bebyggelse der ligger langs Stubbekøbingvej. Beplantningen omkring disse huse, samt beplantningen omkring området skjuler den lavere bebyggelse. Længst mod højre ses dele af den højere bebyggelse. Disse er i kraft af deres placering lavt i landskabet kun en anelse højere end beplantningen som ikke er høj nok til at skjule bebyggelsen. I baggrunden over den hvide bygning skimtes Farø broen som bebyggelsen ikke skjuler for. Selve kysten er ikke synlig, men dele af landskabet modsat Storstrømmen skjules af beplantningen.



Den største påvirkning af landskabet kommer fra området østlige side. Her skjules området kun i mindre grad af landskabet, og de største bygninger virker mere markante i landskabet. Den eksisterende beplantning skjuler en del af bebyggelsen men er ikke høj nok til at skjule bygningerne fuldstændig. I vintermånederne, som her er illustreret, skjuler beplantningen kun delvist, da den ikke er tæt i denne periode. I sommerperioden vil bygninger altså være dækket i højere grad, end her illustreret. Bygningerne skjuler ikke landskabelige karaktertræk som Ravnse skov, eller kysten (til højre for billedet)

GRUNDVAND

Da området blot er udlagt til erhvervsområde uden konkret viden om virksomheder kan der ikke laves en konkret vurdering af risikoen for grundvandsforurening. Ligeledes kan der heller ikke vurderes på problematikken omkring levering af vand til virksomhederne. Før dette kan ske skal de enkelte virksomheder kendes således at deres risiko kan vurderes i hvert enkelt tilfælde, både hvad angår grundvandsforurening og deres vandforbrug kendes.

GENERELT OM GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Området ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvorfor der her skal udvises en særlig beskyttelse over for grundvandet.

I OSD og i indvindingsoplande til almene vandværker uden for OSD må arealanvendelsen normalt ikke ændres til en mere grundvands--tru-ende art. I undtagelsestilfælde skal der stilles skærpede krav til virksomheders indretning, overvågning og drift, som sikrer, at grundvandet ikke forurenes. Tiltag, der øger grundvandsbeskyttelsen, skal fremmes.

Gennem kommune- og lokalplanlægningen samt arealadministrationen i øvrigt skal grundvandsressourcen sikres mod forurening. Ved byudvikling skal der tages nødvendigt hensyn til grundvandsbeskyttelsen og vandindvindingsanlæg. I kommune- og lokalplanerne skal der derfor redegøres for de overvejelser og nødvendige tiltag, som sikrer grundvandsbeskyttelsen og vandressourcerne.

BRUG AF VAND

Området er udpeget til forsyning fra Nr. Alslev Vandværk. Den forekomst som vandværket indvinder fra er ifølge forslag til vandplanerne ikke overudnyttet med det nuværende forbrug af grundvand. Indvinding har heller ingen negativ indvirkning på områdets vådområder. Der er derfor en vis restressource som kan bruges til industri. Dog skal der tages højde for at det nye fængsel ved Gundslev ligeledes skal have vand fra dette vandværk.

ALTERNATIVER

I det følgende er beskrevet to alternativer til udlægget af erhvervsarealet ved Nørre Alslev. De to alternativer er et 0-alternativ, samt en alternativ placering ved Eskilstrup, hvor der tidligere har været igangsat en planlægning for et tilsvarende erhvervsområde.

O-ALTERNATIV

Der vil som nævnt i den tidligere konklusion af landskabsanalysen ske en påvirkning af de landskabelige vurderinger. Såfremt denne plan ikke vil blive realiseret vil der ikke ske denne påvirkning af de landskabelige værdier.

0-alternativet er specielt gavnligt overfor de landskabelige værdier idet bebyggelsen ikke realiseres. Bebyggelsen vil blive etableret i stedet for fem ejendomme som med dette projekt vil blive fjernet. Bebyggelsen er spredt bebyggelse i landzonen, som med 0-alternativet fortsat præge landzonen.

Der er i planlægningen taget initiativer til at der skal ske en beplantning af læbælter i forbindelse med udstykningen, samt etablering af grønne områder. Især de grønne områder kan være en gevinst for naturen, idet de kan fungere som en spredningskorridor. Disse vil med 0-alternativet ikke blive etableret.

Den Regionale udvikling vil med 0-alternativet blive tilbageholdt. Med etableringen af Femern Bælt forbindelse har Guldborgsund Kommune en enestående mulighed for at skabe regional mulighed, hvilket især sådan et projekt kan hjælpe med. Hvis ikke der bliver etableret et erhvervsområde vil virksomheder og arbejdspladser flytte til andre steder. Guldborgsund kommune vil derfor få færre muligheder i fremtiden, heriblandt mange andre ting også forskellige naturprojekter.

Med etableringen af erhvervsområdet vil det blive nødvendigt at byggemodne området, og dermed grave store dele af området op. Idet der tidligere er fundet arkæologiske fund i umiddelbart nærhed vil det bliver nødvendigt at afsøge arealerne for flere fund. Ved en uændret anvendelse vil samme procedure ikke ske, og evt. fund, vil forblive begravet. Hvorvidt der findes arkæologiske fund i området er dog ikke fastlagt.

Samlet må det betragtes at de største fordele ved et 0-alternativ vil være at finde i forhold til en mindre påvirkning af de landskabelige kvaliteter, mens ulemperne vil være ift. etablering af naturområde, regionens udvikling, samt undersøgelse af Arkæologiske fund.

ALTERNATIV ESKILSTRUP

Det mest realistiske alternativ til erhvervsområdet ved Nørre Alslev vil være en placering af et lignende erhvervsområde ved Eskilstrup, idet der allerede har været igangsat en planlægning. Planlægningen af dette område blev dog droppet til fordel for Nørre Alslev idet der med den differentierede planlov blev mulighed for at ansøge om en planlægningstilladelse i kystnærhedszonen.

I miljøvurderingen for Eskilstrup er problemstillingerne en smule anderledes end i Nørre Alslev. Her vil et erhvervsområde påvirke:

- De landskabelige værdier
- En del af kulturmiljøområde "375-34 Nørre Kirkeby og Bannerup" i Kulturmiljøer Nørre Alslev Kommune udgivet af Storstrøms Amt i 2000,
- Kirke fjernomgivelser fra kirken i Eskilstrup
- Drikkevandsinteresser

Både i Nørre Alslev og Eskildstrup ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser. Da det heller ikke var kendt hvilke virksomheder der ville være i Eskilstrup er det svært at sætte de to områder op mod hinanden. Dog kan det tilføjes at det med projektet i Eskilstrup forventedes at kapaciteten på vandværket skulle op mod fordobles.

Fra store dele af området ved Eskilstrup opleves kirketårnet i Eskilstrup som en del af byens profil. Store dele af fjernomgivelserne vil med projektet blive inddraget til erhvervsområde. Dette vil ikke være tilfældet med planlægning af erhvervsområde i Nørre Alslev.

Ligeledes vil der heller ikke ske en påvirkning af kulturmiljøområde "375-34 Nørre Kirkeby og Bannerup" i Kulturmiljøer Nørre Alslev Kommune udgivet af Storstrøms Amt i 2000, med planlægningen af Erhvervsområde Nørre Alslev.

Planlægningen i Eskilstrup giver ligeledes mulighed for byggeri i op til 30 meters højde. Her er der dog ikke mulighed for i så høj grad at udnytte terrænet til at skjule bebyggelsen. Ligesom ved Nørre Alslev, er der dog også i Eskilstrup, taget hensyn til de landskabelige værdier ved at indarbejde beplantning i projektet, således påvirkningen bliver mindst muligt.

KONKLUSION

Ud fra miljøvurderingen vurderes det samlet set at der vil ske en påvirkning på de landskabelige værdier. For et projekt med et omfang som dette vil det være forbundet med store vanskeligheder at afholde de landskabelige værdier fuldt ud for en påvirkning. Der er i dette projekt taget størst mulig hensyn til de landskabelige værdier der findes i området i dag.

Området er i dag allerede påvirket i et omfang af bebyggelse, både i form af spredt bebyggelse i landzonen, men også i høj grad af et allerede etableret erhvervsområde, samt landbrugsbygninger der er af industriel karakter. Området er ligeledes påvirket af infrastrukturelle elementer i form af motorvej og jernbane. Derfor er der allerede i dag tale om et landskab der er præget af forringet landskabelige værdier.

Der er i projektet taget størst mulig hensyn til landskabet med en række tiltag. Først er de naturlige højdeforskelle i landskabet taget med i projektet, og der er tilladt den størst mulige bebyggelse i områder der ligger lavt i landskabet. Dermed vil den højeste bebyggelse især set fra kysten og Ravnse være delvist skjult bag det naturligt kurvede landskab.

Dernæst er bygningshøjden nuanceret således at der mod omgivelserne kun er tilladt bebyggelse i en begrænset højde. Dette bevirker at bebyggelsen ikke opleves som en høj bebygget mur, men i stedet som en lavere bebyggelse der afskærmer fra den bagvedliggende højere bebyggelse.

Den bebyggelse der ikke er skjult bag landskabet er afskærmet med beplantning der kan passes i den naturlige beplantning i området. Beplantningen vil i et stort omfang kunne skjule bebyggelsen når denne er etableret og vokset tæt, og dermed være med til i høj grad at påvirke landskabet i positiv grad.

Dermed er det vurderet at landskabet vil blive påvirket, men at dette, med de mange tiltag, ikke vil ske i en væsentlig grad.

For at tilgodese omgivelserne er der etableret en grøn korridor der kan fungere som et rekreativt område for nærområdets beboere og arbejdere i området. Ligeledes kan den fungere som en spredningskorridor for områdets dyreliv foruden at fungere som areal til afledning af regnvand.

Området indeholder dermed elementer der kan være til gavn for den omkringliggende natur og borgere i nærområdet.

OVERVÅGNING

Planen er åben og der skal derfor løbende vurderes hvorvidt der sker en påvirkning af miljøet.

En stor del af overvågningen i udviklingen af området vil ligge i miljøgodkendelser til de enkelte virksomheder, samt byggetilladelser.

I miljøgodkendelsen vil alle de miljømæssige konsekvenser, der ikke har været mulige at vurdere i miljøvurderingen, blive håndteret. Her skal hver enkel virksomhed, når den ansøger vurderes i hvert enkelt tilfælde, og ud fra en samlet vurdering af området. I denne del af processen skal der også tages hensyn til kommunens samlede miljøplaner.

I forbindelse med en byggeansøgning vil der i hvert enkelt tilfælde skulle foretages en vurdering af hvorvidt der sker en unødigt stor påvirkning af de landskabelige værdier. Herunder skal der foretages en vurdering både i forhold til den enkelte bebyggelse, samt i forhold til området som helhed. Vurderingen skal ske i henhold til bygningens højde, farve og materialevalg.

Det skal løbende i forbindelse med tilladelser sikres at lokalplanens bestemmelser overholdes, herunder krav for ibrugtagningstilladelse, byggearbejder mm.

Bilag om grundvandsbeskyttelse i OSD for erhvervsområdet øst for Nr. Alslev (Lokalplan 167)

Området øst for Nr. Alslev, som er udlagt til erhvervsområde, ligger inden for Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD,) hvorfor der skal udvises en særlig agtpågivenhed ved ændring af arealet til andet formål. Den nordligste del af arealet ligger dog inden for Områder med Drikkevandsinteresser (OD). Der er ikke noget af arealet der ligger inden for indvindingsopland til almen vandforsyning.

Hovedparten af arealet anvendes i dag til landbrug, og der er derudover et par huse.

Generelt om grundvandsbeskyttelse

Størstedelen af lokalplan området ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvorfor der her skal udvises en særlig beskyttelse over for grundvandet. Statens retningslinjer overfor byudvikling og anden ændret arealanvendelse i OSD er beskrevet i vandplanernes retningslinje 40 og 41. Vandplanerne er endnu ikke gældende, men statens udmelding er at retningslinjerne og notatet omkring anvendelsen af "trinmodellen" er gældende.

Retningslinje 40: Ved placering og indretning af anlæg inden for allerede kommune- og lokalplanlagte erhvervsarealer samt ved udlæg af nye arealer til aktiviteter og virksomheder, der kan indebære en risiko for forurening af grundvandet, herunder deponering af forurenede jord, skal der tages hensyn til beskyttelse af såvel udnyttede som ikke udnyttede grundvandsressourcer i områder med særlige drikkevandsinteresser samt inden for indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Særligt grundvandstruende aktiviteter må som udgangspunkt ikke placeres inden for områder med særlige drikkevandsinteresser eller indvindingsoplande til almene vandforsyninger med krav om drikkevandskvalitet, der ligger uden for disse. Som særligt grundvandstruende aktiviteter anses fx etablering af deponeringsanlæg og andre virksomheder, hvor der forekommer oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter, herunder organiske opløsningsmidler, pesticider og olieprodukter.

Retningslinje 41: Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse skal så vidt muligt friholdes for udlæg af arealer til byudvikling. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Ved byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse skal det af kommune- og lokalplaners retningslinjer fremgå, hvordan grundvandsinteresserne beskyttes.

Forudsætningen for byudvikling og anden ændret arealanvendelse i OSD og indvindingsoplande er, at den statslige kortlægning af grundvandet er gennemført. Kommuner, som ønsker at planlægge for byudvikling og anden ændret arealanvendelse, herunder også nyudlæg i OSD eller indvindingsoplande, hvor grundvandets sårbarhed endnu ikke er kortlagt, kan vælge at kortlægge på et dokumentationsniveau svarende til den statslige grundvandskortlægning. Alternativerne er at vente, til den statslige kortlægning af sårbarheden i OSD er gennemført senest ved udgangen af 2015 eller at tage udgangspunkt i, at området har status som Nitratfølsomme Indvindingsområder.

Området er kortlagt, men endnu ikke afsluttet. Mht. beskyttelsen viser tidligere data fra amtet, at der er et lerdække på 20-25 m over magasinet. En gammel boring, som ligger lige syd for arealet, viser et dæklag på

18 m over det primære grundvandsmagasin. Dæklaget, for den oplyste del, er ler. Ifølge statens TEM overflyvninger ses en generel højere modstand i området 10-15 m.u.t. i det sydvestlige hjørne af planarealet. Dette kunne indikere, at beskyttelsen er dårligst i denne del af arealet. Den nordlige og østlige del viser en lavere modstand (i samme dybde) end der hvor boringen er, hvilket kunne indikere et lidt tykkere lerdække. Konklusionen er, at den geologiske beskyttelse over for det primære grundvandsmagasin er dårligst i det sydvestlige hjørne. Planområdet kan derfor deles op i 3 zoner mht. grundvandets sårbarhed.

1. Mest sårbar: Sydvestlige hjørne
2. Mellem sårbart: Midterste område
3. Mindst sårbart: Nordlige område

Zonerne kan ses af de medfølgende kort

Trinmodellen

Som hovedregel skal OSD så vidt muligt friholdes for byudvikling og anden ændret arealanvendelse, herunder erhvervsområder. Da lokalplanområdet skal ændres til erhvervsområde skal statens trin-model følges i forbindelse med planlægningen for området.

Trin 1, gælder for OSD men uden for de nitratfølsomme områder, som er områder med meget dårlig geologisk beskyttelse.

Trin 2, gælder for de nitratfølsomme områder eller der hvor der er dårligst beskyttelse.

Hvis området ikke er kortlagt betragtes det dog som sårbart, og trin 2 bør følges. Området er kortlagt, men kortlægningen er endnu ikke afsluttet. Hele Falster er TEM kortlagt via helikopter og ifølge data fra denne kortlægning er området ikke så sårbart, at det vil blive udlagt som nitratfølsomt. Der er heller ikke nitrat i det primære magasin generelt på Falster, kun et meget lille område øst for Maglebrænde har det tidligere Storstrøms Amt udlagt som nitratfølsomt.

Guldborgsund Kommune vurderer derfor, at trin 1 kan følges. Modellen siger at kommunen skal have undersøgt alternative områder, og hvis et OSD område vælges skal der redegøres for konkrete krav som skal beskytte grundvandet.

Alternativ placering af erhvervsområdet

Guldborgsund Kommune har tidligere undersøgt et område nord for Eskilstrup (lokalplan 160). Dette område ligger også i yderkanten af OSD. Eskilstrup Vandværk har deres borer inde i selve Eskilstrup by, som ligger uden for OSD og syd for dette lokalplanområde. Afstanden til disse borer er 500 m for den sydligste del af området. Eskilstrup Vandværk har ytret ønske om at flytte deres indvinding ud af byen, og det nærmeste OSD område er lige øst for dette lokalplanområde. Dette lokalplanområde har derfor en langt ringere beliggenhed over for beskyttelsen af grundvandet end lokalplanområde 167 ved Nr. Alslev.

Som nævnt er lokalplanområde 167 lige i udkanten af OSD og der er ingen indvinding i umiddelbar nærhed. Nærmeste indvinding er Gundslev Vandværk og Nr. Alslev Vandværk, hvis nærmeste borer ligger henholdsvis 1.400 m og 1.600 m fra lokalplanområdet. Der er ikke planer om, at der skal laves borer i dette yderområde af OSD. Gundslev Vandværk vil sandsynligvis skulle lave nye borer mod syd, som er væk fra lokalplanområdet, hvis de skulle have nye borer, og Nr. Alslev Vandværk har lige fået lavet en ny

boring mod vest, som er væk fra lokalplanområdet. Guldborgsund Kommune vurderer derfor, at dette lokalplanområde har en langt bedre beliggenhed over for grundvandsbeskyttelsen end den alternative beliggenhed. Desuden vurderes det, at der i fremtiden ikke kommer boringer nærmere lokalplanområdet end der er i dag. Dette skyldes, at området ligger lige i udkanten af OSD og temmelig kystnært med risiko for saltvandsindtrængning. Nye boringer vil sandsynligvis søges længere mod midten af Falster.

Retningslinjer til grundvandsbeskyttelse og risikovurdering

Lokalplanområdet er udlagt til transporttunge virksomheder jf. statens krav til hvad erhvervsområdet må benyttes til. Ifølge bilaget til retningslinjerne omkring ændring af arealanvendelse i OSD tilhører transporttunge virksomheder dog liste 3, som er den mest problematiske kategori. Det er dog kommunens vurdering af transporttunge virksomheder i sig selv ikke er så grundvandsstruende idet evt. spil af olie vil kunne afhjælpes ved benytte befæstede arealer (asfalt) og regnvandssystemer med olieudskillere. Endelig er olie ikke så stort et problem for grundvandet, som mange øvrige organiske stoffer f.eks. pesticider, som der nu udledes på disse arealer da det er landbrugsjord. Olie har en relativ stor nedbrydelighed og hvis det skulle komme på vandværket er nedbrydningen på vandværket meget stor. Der skal dog stadig udvises en høj beskyttelse i området, hvorfor der gives følgende konkrete retningslinjer:

Retningslinjer

1. Alle arealer, hvorpå der færdes med køretøjer, skal befæstet med tæt belægning så som varmebehandlet asfalt.
2. Fra de befæstede arealer, hvorpå der færdes køretøjer, skal overfladevandet afledes via olieudskillere til recipient.
3. Al oplag af grundvandsstruende materialer skal ske under tag, og gulve skal være i tætte materialer så som varmebehandlet asfalt eller tæt beton.
4. Regnvand fra tage nedsives lokalt inden for lokalplanområdet.
5. I tilfælde af spild med olie eller kemikalier (også på befæstede arealer) skal virksomheden kontakte miljøvagten og beredskab via 114.

Ad 1: For at undgå at der sker lækage på jorden og dermed risiko for nedsivning af olie fra køretøjerne eller miljøfremmede stoffer fra last, kræves tæt belægning der hvor køretøjerne færdes. Med tæt belægning menes asfalt (ikke knust asfalt). Med en tykkelse som er beregnet til tung trafik.

Ad 2: Overfladevandet kræves ført til recipient via en olieudskillere med alarm. Dette kræves for at sikre, at overfladevandet ikke nedsives på arealet og at det renses for eventuelt oliespil inden udledning til recipient.

Ad 3: Grundvandsstruende materialer må ikke oplageres i det fri, da emballage kan nedbrydes og nedbør kan udvaske forurenende stoffer. Kommunen kender endnu ikke til hvilke virksomheder der konkret skal være i området, og kommunen vil derfor stille konkrete vilkår omkring grundvandsbeskyttelsen når virksomhederne godkendes.

Ad 4: Da store dele af arealet vil blive befæstet vil grundvandsdannelsen i området blive forholdsvis lille. For at kompensere for dette kræves det at tagvand nedsives på området.

Ad 5: Kommunen har et beredskab som også fungerer uden for arbejdstid. Virksomheder skal derfor altid meddele, hvis der sker spild eller øvrige uheld hvor grundvand eller andet kan blive forurenede.

Grundvandsressourcen kvantitativt

Brug af vand

Området er udpeget til forsyning fra Nr. Alslev Vandværk. Den forekomst som vandværket indvinder fra er ifølge forslag til vandplanerne ikke overudnyttet med det nuværende forbrug af grundvand. Indvinding har heller ingen negativ indvirkning på områdets vådområder. Der er derfor en vis restressource som kan bruges til industri. Selve vandværket kan levere en vis mængde vand ekstra. Men det nye fængsel ved Gundslev skal også have vand fra dette vandværk. Det er endnu uvist hvor stor et vandforbrug de enkelte virksomheder får, så det endelige forbrug vil der blive taget stilling til når virksomhederne søger om godkendelse.

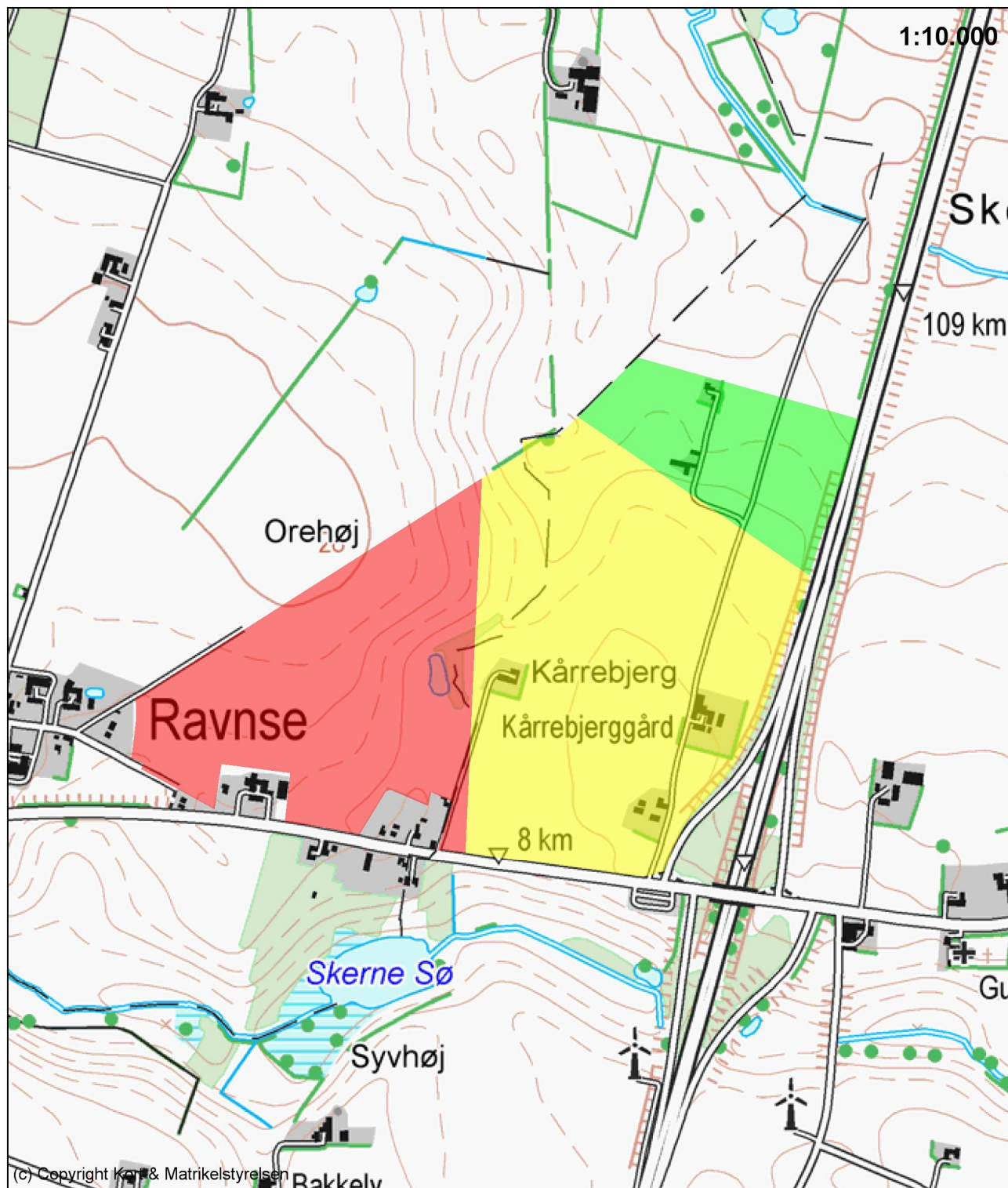
Grundvandsdannelse

Lokalplanområdet ligger over 2 grundvandsforekomster øverst DK 2.5.2.19 Nordfalster.M, som er et sandmagasin og nederst DK 2.5.2.22 N-falster.SK, som er kalkmagasinet. Grundvandsdannelsen i sandmagasinet er gennemsnitligt ca. 30 mm/år og i kalkmagasinet ca. 10 mm/år. Der er geologiske set ikke noget der taler for, at dette område skulle afvige fra resten af forekomsten mht. grundvandsdannelse. Nr. Alslev Vandværk indvinder dog ikke fra disse forekomster, da deres forekomst er defineret som en dyb forekomst (2.5.3.5). Sandforekomsten er ikke overudnyttet og der er ikke negativ påvirkning på vandføring i vandløb. Kalkforekomsten har en negativ vandbalance idet der indvindes ca. 15 % mere end der bør ifølge vandplanen.

Store dele af lokalplan arealet bliver befæstet, hvorfor grundvandsdannelsen bliver mindre.

Lokalplanarealet er på 603.000 m² hvorfor grundvandsdannelsen fra området uden befæstning vil kunne bidrage med ca. 18.000 m³/år til sandforekomsten og ca. 6.000 m³/år til kalkforekomsten. Hele arealet bliver dog ikke befæstet og der kræves samtidig nedsivning fra tagarealer, hvorfor den manglende grundvandsdannelse vil være helt uden betydning for forekomsterne.

Sårbarhedskort for OSD



Mest sårbart planområde



Mellem såbart planområde



Mindst såbart planområde



Guldborgsund Kommune
Rådhuset
Parkvej 37
4800 Nykøbing F.

Tværgående planlægning
J.nr. NST-122-376-00020
Ref. Rahha/geagg
Den 20. november 2012

Sendt til kommunen@guldborgsund.dk

Tilladelse til planlægning inden for kystnærhedszonen ved Nr. Alslev

Naturstyrelsen meddeler hermed tilladelse efter planlovens § 5 v til planlægning for et nyt erhvervsområde øst for Nr. Alslev.

Tilladelse meddeles på baggrund af henvendelse fra Guldborgsund Kommune af 15. februar 2012.

Erhvervsområdet har et areal på ca. 55 ha og er beliggende øst for Nr. Alslev by, adskilt af en landsby i landzone. Arealet tænkes ifølge kommunens henvendelse udviklet i samarbejde med en lokal virksomhed, der allerede driver et transportcenter i Nr. Alslev.

Det foreslåede erhvervsområde er uden sammenhængende bebyggelse, men med spredt bebyggelse, primært med landbrugsdrift og skov. Der kan således blive tale om en uheldig påvirkning af hele området, hvis ikke den videre planlægning tager vidtgående landskabelige hensyn. Et væsentligt element i bestemmelserne om kystnærhedszonen er at friholde de sammenhængende kystlandskaber for ny bebyggelse. Arealet i sig selv vurderes ikke til at have væsentlige landskabelige kvaliteter, men syd for ligger et ådalsområde, og det er Naturstyrelsens vurdering, at dette areal risikerer at blive domineret visuelt i uheldig grad af det nye erhvervsområde, hvis ikke der gennem planlægningen tages højde herfor. Naturstyrelsen vurderer, at de landskabelige udfordringer kan løses ved lokalplanlægningen.

I vurderingen af den lokaløkonomiske effekt indgår bl.a. en vurdering af, om der lokalt eksisterer ubebyggede arealer, de er udlagt til samme formål, som foreslås i projektet, hvilket er tilfældet netop med det allerede udlagte areal op ad motorvejen ved Eskilstrup. Guldborgsund Kommune har telefonisk meddelt Naturstyrelsen, at man vil være interesseret i at prioritere arealet ved Nr. Alslev og lade arealet ved Eskilstrup udgå. Der vurderes ikke at være stor forskel på den lokaløkonomiske effekt mellem udlægget ved Eskilstrup og ved Nr. Alslev, men Guldborgsund Kommune har i deres henvendelse redegjort for, at der er en aktuel forventning om realisering af i hvert fald dele af området ved Nr. Alslev.

Det er Naturstyrelsens vurdering, at de forventede lokaløkonomiske konsekvenser ved realisering af et erhvervsområdet af denne karakter i Guldborgsund Kommune, som kommunen har redegjort for, kan opveje de negative landskabelige konsekvenser på den valgte lokalisering. På den baggrund gives planlægningstilladelsen til erhvervsudvikling på det pågældende sted.

Tilladelsen gøres betinget af:

- at erhvervsområdet ved Eskilstrup udtages af kommuneplanen,
- at området forbeholdes transporttunge virksomheder,
- at området lokalplanlægges således, at der tages størst mulig landskabelige hensyn

Det fremgår af kommunens fremsendte materiale, at det vurderes, at projektet ikke strider mod den gældende regionale udviklingsplan for Region Sjælland. Styrelsen har derfor ikke foretaget en høring af regionen.

Naturstyrelsens tilladelse er ikke bindende for andre myndigheders eventuelle indsigelser efter planlovens §§ 29-29 c ved kommunalbestyrelsens efterfølgende planlægning for projektet. Såfremt der i den efterfølgende planlægning sker ændringer i grundlaget for Naturstyrelsens tilladelse, så betingelserne ikke længere anses for opfyldt, eller der i forbindelse med høringen af planforslaget fremkommer nye oplysninger af betydning for de statslige interesser, vil Naturstyrelsen kunne gøre indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1 og 2, mod kommunalbestyrelsens planlægning for projektet.

Naturstyrelsens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed eller til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. § 7 i bekendtgørelse nr. 936 af 23. august 2011 om ansøgning og tilladelse til planlægning i kystnærhedszonen i yderområderne.

Det anbefales, at kommunen i forbindelse med offentliggørelse af planforslaget gør opmærksom på, at planlægningen sker på baggrund af en plantilladelse efter planlovens § 5 v.

Med venlig hilsen

Sanne Kjær
kontorchef