



GULDBORGSUND

LOKALPLAN 192

SOLCELLEANLÆG I VÆGGERLØSE

OMRÅDE TIL TEKNISK ANLÆG



GULDBORGSUND KOMMUNE
MARTS 2020

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.

TILVEJEBRINGELSE

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 4 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.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været udsendt i offentlig høring i perioden d. 12.12.2019 til 27.01.2020.

INDHOLD

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Baggrund	1
Eksisterende forhold	1
Anvendelse	2
Anlæg og øvrig bebyggelse	2
Trafikforhold	3
Ubebyggede arealer	3
Kortbilag	3

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig planlægning	4
Kommuneplan	5
Lokalplaner	7
Andre planer	7
Miljøforhold	8
Servitutter	8
Forsyning	8
Tilladelser fra andre myndigheder	8
Miljøvurdering	9
VVM	9

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger	10
Endelige retsvirkninger	10

BESTEMMELSER LOKALPLAN 192

§ 1. Lokalplanens formål	11
§ 2. Område og zonestatus	11
§ 3. Områdets anvendelse	11
§ 4. Udstykning	11
§ 5. Vej- og adgangsforhold	12
§ 6. Bebyggelsens placering og omfang	12
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 8. Ubebyggede arealer og hegning	13
§ 9. Skiltning & belysning	14
§ 10. Terrænregulering	14
§ 11. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	14
§ 12. Ophævelse af servitut	14
§ 13. Lokalplanens retsvirkninger	14
§ 14. Bonusvirkning	15
§ 15. Vedtagelsespåtegning	15

KORTBILAG 1 LOKALPLANOMRÅDE

KORTBILAG 2 EKSISTERENDE FORHOLD

KORTBILAG 3 FREMTIDIGE FORHOLD

KORTBILAG 4 SNIT

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

BAGGRUND

FORMÅL

Byrådet ønsker med lokalplanen at give mulighed for at etablere et større jordbaseret solcelleanlæg ved Væggerløse.

BAGGRUND

Guldborgsund Kommunes byråd vedtog i 2017 Klimaplan 2017. Med Klimaplanen har Guldborgsund Kommune sat et mål om at reducere CO₂-udledningen med 20% inden 2020 og 30% inden 2030 set i forhold til 2008-niveauet.

Guldborgsund Kommune har modtaget en ansøgning om etablering af et jordbaseret solcelleanlæg på ca. 30 MW ved Væggerløse.

PERSPEKTIVER

Solcelleanlægget vil kunne forsyne omkring 8.000 husholdninger med vedvarende energi, og vil årligt spare miljøet for udledning af op til 22.000 tons CO₂ (772 g/kWh). Etablering af solcelleanlægget kan bidrage til opfyldelse af kommunens klimamål.

EKSISTERENDE FORHOLD

OMRÅDET

Lokalplanområdet ligger nord for Væggerløse. Lokalplanområdet er på ca. 43 ha og gennemskæres i nord-sydgående retning af Gedser Landevej, som er en statsvej.

Den vestlige del af lokalplanområdet gennemskæres af en nord-sydgående markvej, som ikke er udskilt i matriklen. Markvejen løber desuden ud mod Gedser Landevej samt ud i den nærliggende Stationsvej ved lokalplanområdets sydvestlige hjørne.



Anlæg, herunder tekniske anlæg, i tilknytning til lokalplanområdet

Landskabet er fladt og er præget af tekniske anlæg, herunder solvarmeanlæg, og miljøcenter, der ligger i nærområdet. Området er kunstigt afvandet.

HIDTIDIG ANVENDELSE

Området ligger i landzone og anvendes i dag til landbrugsformål og dyrkes intensivt. Langs med jernbanen mod vest ligger en mose, som er beskyttet iht. Naturbeskyttelsesloven.

KONTEKST

Lokalplanområdet ligger nord for Væggerløse og umiddelbart syd for Nykøbing F. Travbane. Mod vest afgrænses området af jernbanen. Vest for lokalplanområdet på den anden side af jernbanen ligger Miljøcenter Hasselø. Længere mod vest, ca. 320 m fra lokalplanområdet,



Solcellepark ved Nees, Lemvig Kommune

ligger Guldborg Sund, som er udpeget som Natura2000-fuglebeskyttelses- og habitatområde samt Ramsarområde.

Sydvest for lokalplanområdet ligger et mindre område bestående af landsbybebyggelse som rummer Væggerløse stationsby. Øst for lokalplanområdet ligger et lokalt erhvervsområde, og mod syd og øst ligger dyrkede marker.

Umiddelbart syd for den østlige del af lokalplanområdet ligger et eksisterende solvarmeanlæg i forbindelse med Væggerløses nordligst liggende erhvervsområde. Solvarmeanlægget er omfattet af lokalplan nr. 142 fra 2010. Lokalplanområdet ligger således med nær tilknytning til eksisterende tekniske anlæg og i øvrigt i tilknytning til eksisterende erhvervsområde, som ligger i byzone.

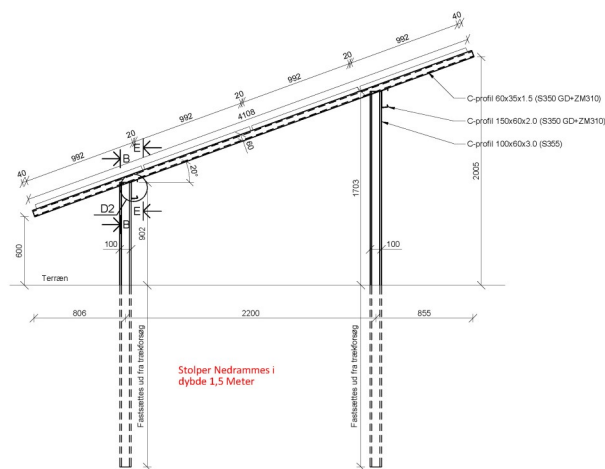
ANVENDELSE

Området må kun anvendes til tekniske anlæg i form af solenergianlæg og de for anlæggets drift nødvendige tekniske installationer og bygninger. Der er desuden mulighed for at holde afgræssende dyr inden for lokalplanens område.

ANGLÆG OG ØVRIG BEBYGGELSE

Lokalplanen fastlægger, at solcelleanlæg, tekniske installationer og mindre bygninger placeres inden for byggefelt. Byggefeltet er fastlagt med en afstand på min. 10 m til lokalplanområdets afgrænsning. Afstanden til lokalplanområdets afgrænsning indebærer, at der holdes en vis afstand til naboejendomme. Inden for de 10 m etableres afskærmende beplantning og interne veje uden fast belægning.

Solcellepanelerne skal være antirefleksbehandlede og skal placeres i lige og parallelle øst-vestvendte rækker



Eksempel på opstalt.

med samme indbyrdes afstand. Højden må ikke overstige 3 m, og der kan kompenseres for terrænforskelle ved terrænregulering op til +/- 0,5 m samtidig med højden reguleres på stativer og/eller fundamenter, således at terrænforskellene optages mest muligt i konstruktionen.

Der kan etableres de nødvendige teknikbygninger og evt. skure i forbindelse med afgræsning af dyr på arealet. Teknikbygninger og skure må have en maksimal højde på 3 m og skal opføres i mørke, diskrete farver. Der åbnes desuden mulighed for etablering af et teknikhuse med en højde på op til 3,5 m til switching station og koblingsudstyr. Teknikbygninger bør placeres på høj sokkel på minimum 0,5 m for at sikre teknikbygninger mod oversvømmelser.

Der kan opføres en transformator inden for området med en højde på op til 5 m plus evt. høj sokkel. Transformatoren udføres i diskrete, mørke farver.



Solcellemoduler på terræn.



Oversigtskort

TRAFIKFORHOLD

Der er adgang til lokalplanområdet langs jernbanen via Stationsvej og via Præstestræde. Herfra vil der være adgang til selve solcelleanlægget (se pil på kortbilag 3).

Selve anlægget vil blive indrettet med interne serviceveje i en bredde af ca. 5 meters bredde. Solcellepanelerne placeres med en indbyrdes afstand således, at arealerne imellem panelerne vil kunne anvendes som serviceveje.

UBEBYGGEDE AREALER

Ubebyggede arealer mellem og under solcellepaneler - som ikke anvendes til interne serviceveje - skal fremstå som græsklædte arealer. Der er mulighed for at etablere dyrehold indenfor lokalplanområdet. Det ønskes derved at skabe et multifunktionelt område med effektiv strømproduktion kombineret med områdets nuværende benyttelse som landbrugsjord. Der opstilles læskure i det omfang det er nødvendigt inden for området til dyrehold.

Der skal etableres hegn omkring solcelleanlægget, dels af hensyn til tyveri, dels for at sikre, at der ikke sker en beskadigelse af anlægget. Endvidere vil det også være nødvendigt i forbindelse med græssende dyr på arealet.

KORTBILAG

- Kortbilag 1 viser lokalplanområdets afgrænsning, samt de eksisterende matrikulære forhold.
- Kortbilag 2 (eksisterende forhold) viser de eksisterende natur- og miljømæssige forhold inden for lokalplanområdet.
- Kortbilag 3 (fremtidige forhold) viser de bindinger, som lokalplanen fastsætter for den fremtidige udvikling af lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

STATSLIG PLANLÆGNING

KYSTNÆRHEDSZONE

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, som omfatter hele den sydlige del af Falster. Der er i Planloven fastsat særlige regler for planlægning i kystnærhedszonen (kun landzone) og de kystnære byzonearealer.

Jævnfør Planloven kræver planlægning i kystnærhedszonen en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, som skal sikre, at kystnærhedszonen friholdes for byggeri og anlæg, som ikke er afhængig af en kystnær placering.

Kystnærhedszonen dækker hele det sydlige Falster, hvilket bevirker, at der alt andet lige ikke kan placeres solcelleanlæg på Sydfalster uden for kystnærhedszonen. Solindstrålingen er bedre ved kystområder end længere inde i landet. Dette indebærer, at der kan opnås en bedre produktion af el fra solcelleanlæg med en kystnær lokalisering.

Solcelleanlægget, herunder tekniske bygninger vil få en begrænset højde på max 3 m. Der åbnes desuden mulighed for at der kan etableres transformere med en højde på max. 5 m. Mellem lokalplanområdet og kysten ligger jernbane og Miljøcenter Hasselø. Der er også en del eksisterende beplantning. Der vil blive etableret afskærmende beplantning rundt om området, herunder mod Guldborg Sund. Dette indebærer, at solcelleanlægget indpasses i det omgivende landskab.

Det vurderes således, at solcelleanlæg samt transformere i en højde på maks. 3-5 meter ikke kan ses fra kysten. Offentlighedens adgang til kysten påvirkes ikke.

INTERNATIONALE NATURBESKYTTELSESOMRÅDER

I henhold til § 13 i Planloven (LBK nr. 287 af 16-04-2018) må en lokalplan ikke stride mod en Natura2000-plan. Der vil ikke foreligge en Natura2000-plan i og omkring lokalplanområdet, da området ligger uden for et Natura2000-område.

I redegørelsen til planforslag skal der, i henhold til § 3 i Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, nr. 1383 af 26. november 2016, indgå en vurdering af om planen kan påvirke Natura 2000-området væsentligt.

Lokalplanområdet ligger minimum 250 m fra det nærmeste Natura2000-område. Området udgør Natura2000-område nr. 173 (Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborg Sund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand), herunder Habitatområde H152 og

Fuglebeskyttelsesområde F83.

Det vurderes, at gennemførelsen af lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlagene væsentligt pga. indholdet i lokalplanen (etablering af et solcelleanlæg) samt at det ligger udenfor Natura2000-området.

HABITAT—(BILAG IV-ARTER)

I henhold til § 7, stk. 2, i Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, nr. 1383 af 26. november 2016, kan planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan

- 1) beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a), eller
- 2) ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

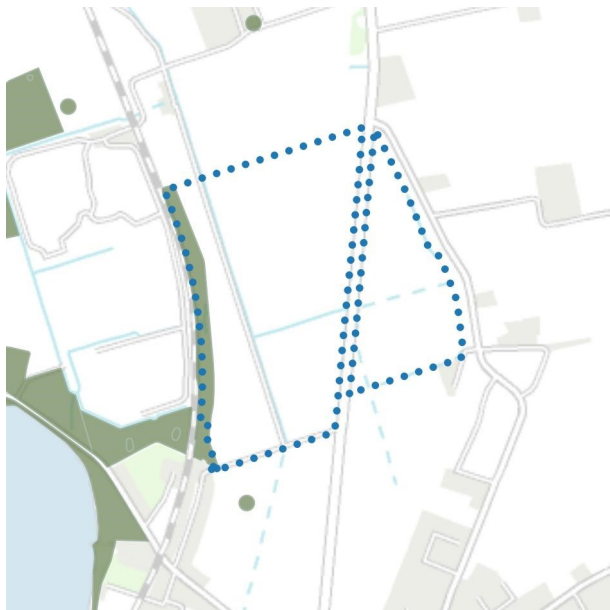
Vurderingen skal fremgå i redegørelsen til planforslaget.

Solcelleanlæg placeres på stativer med minimalt aftryk på jordoverfladen. Området er i dag landbrugsareal, og er som udgangspunkt ikke et egnet levested eller fødeøgningssområde. Realiseringen af lokalplanen forudsætter ikke nedrivning af bebyggelse eller fældning af større træer.

Det vurderes, at der kan forekomme Bilag IV-arter (beskyttede arter) – fx vandrende padde og flyvende flagermus – henholdsvis på og over arealet, da den nærmeste beskyttede naturtype ligger langs den vestlige del af området, og da der er boliger og træbevoksning i nærheden. Området med registret beskyttet natur friholdes for anlæg, og lokalplanen fastlægger en respektafstand på 5 m til beskyttet natur. Idet paneler placeres på stativer med et minimalt aftryk på jordoverfladen, og at området tilsås med græs, kan der forekomme forbedrede forhold for padde og andre mindre dyr i området.

Iht. Danmarks Miljøportals Naturdatabase (30-1-2019) er der ikke registreret beskyttede arter på lokalplanområdet.

Grundet anlæggets udformning og bilag IV-dyrearternes levevis, vurderes det, at gennemførelsen af lokalplanen ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a), eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV.



Beskyttet natur i tilknytning til lokalplanområdet



Byzone i tilknytning til lokalplanområdet

BESKYTTEDE NATURTYPER

Langs jernbanen i den vestlige del af matrikel 1b og 1c og begge Hasselø Inddæmning, Væggerløse er en lang, smal mose, der er beskyttet jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Dette betyder, at der ikke må placeres solceller eller foretages andre ændringer af mosen. Kommunen kan dog i særlige tilfælde meddele dispensation til ændringer af en beskyttet naturtype.

Der etableres ikke anlæg eller bebyggelse inden for områder, hvor der er registreret beskyttet natur. Lokalplanen fastsætter en respektafstand på 5 m for at sikre de beskyttede naturtyper mod tilstandsændringer.

Der er ingen beskyttelseslinjer inden for lokalplanområdet.

NATIONALE INTERESSER I KOMMUNEPLANLÆGNINGEN

Jævnfør "Naturstyrelsens vejledende udtalelse om op-sætning af solenergianlæg" skal der i planforslag for tekniske anlæg, som ønskes placeret i det åbne land redegøres for den foreslåede placering.

Nærværende lokalplan omfatter arealer i nær tilknytning til byzone og eksisterende tekniske anlæg (solvarmeanlæg og miljøcenter).

Solcelleanlægget vil få en begrænset højde på max 3 m med mulighed for etablering af en transformer med en højde på max 5 m. Anlægget omkranses af afskærmende beplantning. Det vurderes derfor, at anlægget er i overensstemmelse med de nationale interesser.

KOMMUNEPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2019-2031. Området er udlagt til tekniske anlæg i kommuneplanramme MARI T5. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

KOMMUNEPLANENS RETNINGSLINJER

Jordbrugsområder

Kommuneplanen udpeger området som jordbrugsområde. Idet der planlægges for et multifunktionelt område, hvor der sammen med solcelleanlægget er mulighed for afgræsning med dyr, vurderes lokalplanen ikke at være i strid med kommuneplanens udpegning.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen og er derfor omfattet af kommuneplanens retningslinjer herfor. Hensigten med kystbestemmelserne er at friholde kystområderne (3 km fra kysten) for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.

Iht. retningslinje 2 (i kommuneplan 2019-2031) for kystnærhedszonen må der kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Solindstrålingen er bedre ved kystområder end længere inde i landet. Dette indebærer, at der kan opnås en bedre produktion af el fra solcelleanlæg med en kystnær lokalisering. Det vurderes således, at nærværende lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

MARI T5

Teknisk anlæg - Væggerløse

ANVENDELSE:

Teknisk anlæg, herunder solvarmeanlæg og solcelleanlæg.

ZONESTATUS

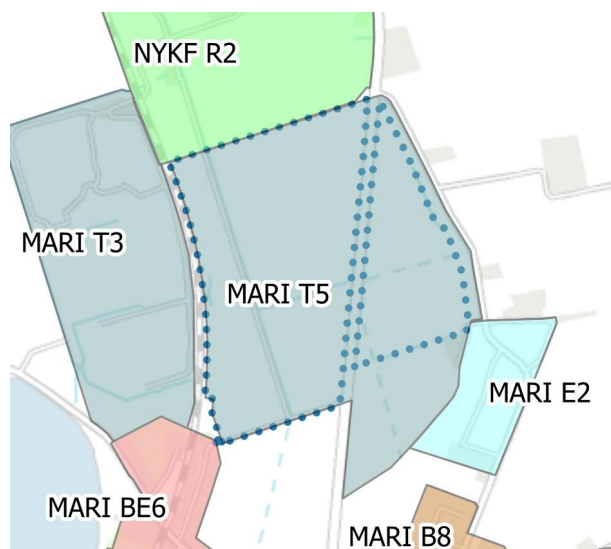
Arealet ligger i landzonen.

BEBYGGELSE

Der kan på området opføres de for anlæggets drift, nødvendige bygninger.

INFRASTRUKTUR

Rammen gennemskaeres af Gedser Landevej.



Eksisterende kommuneplanramme

Iht. retningslinje 8 (i kommuneplan 2019-2031) skal nye arealer til anden byudvikling så vidt muligt placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone, samt fortrinsvis bag eksisterende bebyggelse. Nærværende lokalplan omfatter arealer i nær tilknytning til byzone og eksisterende tekniske anlæg (solvarmeanlæg og miljøcenter). Mellem lokalplanområdet og kysten ligger jernbane og Miljøcenter Hasselø. Der er også en del eksisterende beplantning. Der vil blive etableret afskærmende beplantning rundt om området, herunder mod Guldborg Sund. Det vurderes således, at nærværende lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

Vedr. kystnærhedszonen henvises der i øvrigt til afsnittet på s. 4.

Specifik geologisk bevaringsværdi

En mindre del af projektområdets sydøstlige hjørne er udpeget som specifik geologisk bevaringsværdi. Iht. kommuneplanens retningslinje 2 skal der tages særlige hensyn til geologien inden for de udpegede områder. Byggeri og anlægsarbejder, tekniske anlæg, skovrejsning, beplantning mv., som kan sløre landskabets dannelsesformer, skal søges udført på andre lokaliteter og kan kun finde sted, hvis der ikke kan findes et alternativ.

Udpegningen er foretaget med en bred pensel på baggrund af kystlandskabet. Lokalplanområdet inddrager en meget begrænset del (ca. 500 m²) af det geologiske interesseområde. Dette område er i dag dyrket mark og indeholder ikke særlige geologiske landskabstræk. Det vurderes derfor, at etablering af solcelleanlæg inden for dette begrænsede område, ikke vil påvirke de geologiske interesser, herunder kystlandskabet, væsentligt.



Specifik geologisk interesseområde i tilknytning til lokalplanområdet



Økologisk forbindelsesområde i tilknytning til lokalplanområdet.

Økologisk forbindelsesområde

Projektområdets nordvestlige hjørne er udpeget som økologisk forbindelsesområde. Økologiske forbindelser er korridorer i landskabet, hvor planter og dyr har særligt gode muligheder for at sprede sig. Iht. retningslinje 2 (i kommuneplan 2019-2031) skal større tekniske anlæg og byvækst undgås i de økologiske forbindelser, eller anlægges så spredningsmulighederne ikke forringes. Nærværende planlægning ikke vil medføre en afskæring af forbindelse. Der opretholdes desuden stadig en forbindelse med en væsentlig bredde på 400 m.

Det vurderes derfor at nærværende lokalplan ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje.

LOKALPLANER

AFLYSNING AF LOKALPLAN

Lokalplanområdet er ikke tidligere lokalplanlagt.

LANDZONE – BONUSVIRKNING

Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone. Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse, udstykning og anlæg i landzone jævnfør planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse på betingelse af, at arealet retableres, når det ikke længere er i brug til solcelleanlæg.

Ved retablering skal solcelleanlægget og øvrige tekniske anlæg fjernes senest et år efter anvendelsen er ophørt. Stativer med fundering skal fjernes til mindst en meter under terræn.

Hvis fjernelse og retablering ikke er sket inden ét år, kan kommunen lade arbejdet udføre for grundejerens regning

ANDRE PLANER

KLIMAPLAN

Guldborgsund Kommune bestræber gennem sin klimaplan at nedbringe det samlede CO₂-udslip, og øge andelen af vedvarende energi. Denne lokalplan muliggør at der etableres et solcelleanlæg, der understøtter denne målsætning.

VEJ- OG STIPROJEKTER

Vej- og stiprojekter udført efter lokalplanens vedtagelse skal godkendes af Guldborgsund Kommunes vejmyndighed.

VANDLØBSREGULATIVER

Inden for lokalplanområdet er der flere åbne og rørlagte offentlige vandløb, samt en del private rørlagte vandløb.

- 87E (tidligere nr. 92 i gl. Sydfalster Kommune) Midterkanalen
- 87E1 (tidligere nr. 91 i gl. Sydfalster Kommune) Væggerløseløbet
- 87E1A (tidligere nr. 95 i gl. Sydfalster Kommune) Pregehøjløbet
- 87E1B (tidligere nr. 96 i gl. Sydfalster Kommune) Lundeløbet

For hvert vandløb er der et regulativ. Regulativerne indeholder bestemmelser om, fx hvor nær man må bygge, sætte hegn m.v. ved både åbne og rørlagte vandløb eller fx adgangen til at udføre vedligeholdelse af vandløbene.

Lokalplanen fastsætter, byggelinjer 8 m på hver side af åbne vandløb og 5 m på hver side af rørlagte vandløb.

På østsiden af det åbne vandløb Midterkanalen fastsætter lokalplanen dog en byggelinje på 2 m. Opførelse af solcelleanlæg inden for 8 m fra Midterkanalen kræver dispensation fra vandløbsregulativ 87E Midterkanalen.

Der kan ske omlægning af en del af Væggerløseløbet langs med Gedser Landevej. Omlægning kræver tilladelse efter vandløbsloven.

DRÆN

Eksisterende dræn på arealerne bibeholdes og evt. omlægges. Ændringer kræver Guldborgsund Kommunes tilladelse, iht. Vandløbsloven.

Hele lokalplanområdet ligger omkring kote 0 m, dvs. i samme niveau som havet. Området ligger inden for oplandet til Hasselø Nor Pumpelag, og al overflade- og drænvand pumpes ud i Guldborgsund.

Der må ikke foretages beplantning, så nær rørlagte strækninger af vandløb, at der kan være fare for at rørledninger beskadiges eller tilstoppes.

GRUNDEVAND

Lokalplanområdet ligger inden for område med drikkevandsinteresser. En mindre del af lokalplanområdets sydøstlige hjørne ligger inden for et indvindingsopland uden for OSD.

Solceller til el er ikke problematiske over for grundvandet. Solcelleanlæg indeholder ingen mobile forureningskomponenter. Rengøring af solceller foretages med rent vand i små mængder. Der forventes derfor ingen påvirkning af grundvandet fra rengøring.

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.

Der kan forekomme støj i et mindre omfang fra de invertere, der omdanner den producerede jævnstrøm til vekselstrøm inden det sendes ud i det overordnede elnet. Anlægget og dertilhørende teknikhuse, skal uanset lokalplanen leve op til de i miljøloven kap. 5 vedtagne støjgrænser. Tekniske bygninger og anlæg placeres mindst 10 m fra lokalplanens afgrænsning og der etableres afskærmende beplantning i 5 meters bredde langs med afgrænsningen.

JORDFORURENING

Der er kortlagt jordforurening inden for lokalplanområdet.

Opdages der jordforurening i forbindelse med byggeri og anlæg, skal arbejdet standses og kommunen underrettes, jf. § 71 i lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007 om forurenede jord.

SERVITUTTER

Der ophæves ingen privatretlige tilstandsservitutter med lokalplanen.

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik, og skal desuden være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler

eller ledninger er tinglyst. Derfor skal relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan evt. være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er tinglyst adgangsbegrænsning på Gedser Landevej i servitut er 09.06.1972, løbenr. 9292-30. Etablering af såvel blivende som midlertidig vejadgang fra Gedser Landevej kræver således tilladelse Vejdirektoratet.

FORSYNING

VANDEFORSYNING

Lokalplanens område ligger inden for Væggerløse Vandværks forsyningsområde. Lokalplanens realisering forudsætter ikke forsyning med vand.

SPILDEVAND

Lokalplanens område er ikke omfattet af spildevandsplanen. Lokalplanens realisering forudsætter ikke spildevandskloakering af området.

VARME

Lokalplanens område er ikke omfattet af varmeplanen. Lokalplanens realisering forudsætter ikke forsyning ikke med varme.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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.

VEJADGANG

Gedser Landevej er en statsvej, hvor myndigheden er Vejdirektoratet. Der er tinglyst adgangsbegrænsning på Gedser Landevej. Realisering af lokalplanen vest for Gedser Landevej kræver tilladelse i forhold til eksisterende overkørsler fra Vejdirektoratet iht. lov om offentlige veje, da anlægsfasen af området vest for Gedser Landevej skal foregå via Gedser Landevej.

Anlægsfasen for området øst for Gedser Landevej skal foregå via Præstestræde.

Den fremtidige drift af området vest for Gedser Landevej skal foregå via Stationsvej (se pil på kortbilag 3). Den fremtidige drift for området øst for Gedser Landevej skal foregå via Præstestræde (se pil på kortbilag 3).

SKILTNING I DET ÅBNE LAND

Reklameskiltning i det åbne land kræver tilladelse iht. Naturbeskyttelseslovens §21. Vejdirektoratet er myndighed, hvorfor opsætning af skilte ved og i lokalplanområdet kræver forudgående tilladelse fra Vejdirektoratet.

MILJØVURDERING

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

Solcelleanlæg er anført på lovens bilag 2, pkt. 3, litra a) Energiindustrien - industrianlæg til fremstilling af elektricitet, damp og varmt vand.

Guldborgsund Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at lokalplanen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet da planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 8, stk. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter. Kommunen vurderer, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

VVM

Industrianlæg til fremstilling af elektricitet, damp eller varmt vand er omfattet af VVM-reglerne. Opsætning af solcelleanlæg falder ind under disse bestemmelser, hvis der er tale om industrianlæg. Dette vil normalt være tilfældet, hvis der er tale om energianlæg knyttet til et produktionsanlæg, hvorimod anlæg til privat brug ikke er omfattet af VVM-reglerne.

Det beror på den enkelte kommunens vurdering, om et konkret anlæg har karakter af et industrianlæg og er VVM-pligtigt.

VVM-pligten indtræder, hvis det konkrete anlæg må antages at kunne påvirke miljøet væsentligt. Det vurderes dog i dette konkrete tilfælde, at gennemførelsen af lokalplanen ikke vil påvirke miljøet væsentligt, og der skal derfor ikke udarbejdes en vurdering af planens virkninger.

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 192

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at muliggøre opstilling af solfangere og solcelleanlæg, samt de for anlæggets drift nødvendige tekniske installationer samt transformer- og koblingsstationer,
- 1.2 at sikre, at anlægget gennem placering og udformning tilpasses nærområdets beskyttede natur og indpasses i landskabet,
- 1.3 at etablering af afskærmende beplantning og indhegning af området foretages,
- 1.4 at sikre vejadgang til området,
- 1.5 at sikre, at området retableres, når driften af anlægget ophører.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

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

Hasselø Inddæmning, Idestrup: 1af, 1b, 1o

Hasselø Inddæmning, Væggerløse: 1b, 1o
- 2.2 Det samlede lokalplanområde er beliggende i landzone og forbliver i landzone ved vedtagelse af denne lokalplan.
- 2.3 Ophører brugen af solenergianlægget, skal anlægget inkl. fundamenter, tekniske anlæg og installationer samt arbejdsarealer og veje der alene anvendes til solenergianlægget, fjernes af grundejer inden et år efter, at driften er ophørt. Stativer med fundering skal fjernes til mindst en meter under terræn. Hvis fjernelse og retablering ikke er sket inden for ét år, kan kommunen lade arbejdet udføre for grundejerens regning.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Inden for området må der etableres solcelleanlæg med tilhørende tekniske installationer som transformer- og koblingsstationer samt vejanlæg, indhegning og beplantningsbælter. Lokalplanens område kan endvidere anvendes til afgræsning med dyr og tilhørende læskure.
- 3.2 Arealer, der ikke anvendes til det nævnte i § 3.1, må kun anvendes til landbrug eller henligge som natur.
- 3.3 Området skal retableres, når el-produktion fra solceller ophører, og senest inden for ét år derefter.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Indenfor lokalplanområdet kan der ske udstykning, i det omfang det er

nødvendigt for realiseringen af lokalplanen.

§ 5. VEJ- OG ADGANGSFORHOLD

- 5.1 Adgang til lokalplanområdet foregår via Stationsvej og Præstestræde. Se pil på kortbilag 3.

I forbindelse med anlægsfasen skal vejadgang i forbindelse anlægsarbejder i det vestlige område foregå fra Gedser Landevej. Dette kræver forudgående tilladelse fra Vejdirektoratet.

- 5.2 Der kan udlægges arealer til interne serviceveje i en bredde af 5 m.
- 5.3 Interne veje og vendepladser skal anlægges som grusveje eller fremstå som græsklædte arealer. Der må ikke anlægges veje, som er asfalterede eller med anden fast belægning.

Kommentarer til §5.2

Der kan ikke etableres serviceveje inden for 5 m fra lokalplanens afgrænsning, da dette område er udlagt til beplantning.

§ 6. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

- 6.1 Solcelleanlæg og de til formålet tekniske installationer, herunder transformere, samt læskure skal placeres indenfor byggefelt, som er vist i princippet på kortbilag 3.
- 6.2 Der må ikke etableres beplantning, anlæg eller bebyggelse inden for en respektafstand på 5 m fra beskyttet mose, jf. kortbilag 3.
- 6.3 Der må ikke etableres beplantning, anlæg eller bebyggelse inden for følgende byggelinjer, jf. kortbilag 3:
- vejbyggelinje langs statsvejen Gedser Landevej 25 m fra statsvejens midte. Såfremt ny bebyggelse mv. ikke opføres i jordlinjen i vejhøjde skal den rykkes væk fra vejen i en afstand der svarer til 2 gange højdeforskellen foruden den nødvendige bredde til passage, mindst 1 m.
 - byggelinje 8 m langs åbne vandløb målt fra vandløbskant. Undtaget er dog langs den østlige side af Midterkanalen, såfremt der ansøges herom samt meddeles dispensation hertil iht. vandløbsloven. I så fald fastlægges her en byggelinje på 2 m målt fra vandløbskant.
 - byggelinje 5 m langs rørlagte vandløb målt fra rørets midte.
- 6.4 Der må ikke etableres solcellepaneler og transformere inden for 100 m fra nabobeboelser, dog med undtagelse af beboelser på Præstestræde 32, 32A og 36.
- 6.5 Ny bebyggelse bør placeres på en sokkel med en højde på 0,5 m, da lokalplanområdet er lavtliggende og dermed kan der være risiko for oversvømmelse i forbindelse med skybrud.
- 6.6 Solcellepaneler må have en maksimal højde på 3 m over terræn.

Kommentarer til §6.4

Der er indgået særskilte, skriftlige aftaler med ejerne af Præstestræde 32, 32A og 36 om etablering af anlæg inden for 100 m fra beboelserne på disse ejendomme.

Ny bebyggelse må have en maksimal højde på 3 m over terræn. Hertil

tillægges evt. sokkel, jf. § 6.5.

Der kan opføres en transformere med en højde på op til 5 m. Hertil tillægges evt. sokkel, jf. § 6.5.

Der kan opføres et teknikhus med en højde på op til 3,5 m. Hertil tillægges evt. sokkel, jf. § 6.5.

- 6.7 Det skal tilstræbes, at solcelleanlæggets panelrækker i højden opstilles i så rette linjer som muligt eller i bløde buer.
- 6.8 Solcellepaneler skal opstilles i lige, parallelle rækker med samme indbyrdes afstand, placeret i lige øst-vestvendte rækker.
- 6.9 Der kan indenfor lokalplanområdet opstilles læskure til brug for græssende dyr. Læskure må opføres med et samlet areal på op til 50 m² og i en højde der ikke overstiger 3 m over terræn.

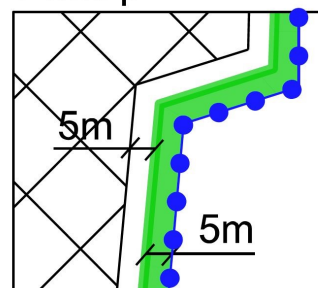
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Solcellepaneler skal fremtræde ens, hvad angår type, højde, hældning og farve.
- 7.2 Solcellepaneler skal antirefleksbehandles.
- 7.3 El-ledninger og anden ledningsføring, som er afgørende for anlæggets virke, skal graves ned.
- 7.5 Transformere skal fremtræde ensartet i materiale og udformning, og gives samme afdæmpede mørke farve.
- 7.6 Læskure skal fremtræde ensartet i materiale og udformning, og fortrinsvis opføres i naturmaterialer. Naturmaterialer kan fremstå i materialets egen struktur og farve eller gives samme afdæmpede mørke farve som transformere.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER OG HEGNING

- 8.1 Der skal etableres afskærmende beplantningsbælter i en bredde af min. 5 m langs lokalplanområdet, som vist i princippet på bilag 3. Beplantningsbælterne skal på etableringstidspunktet måle minimum 1 meter i højden.
- 8.2 Beplantningsbælterne skal etableres af hjemmehørende, blomstrende arter (løvfældende træer og buske), som kan vokse op i minimum 3 m højde og skærme anlægget.
- 8.3 Der skal etableres trådhegn på den indvendige side af beplantningsbæltet. Højden må ikke overstige 2 m. Trådhegn skal udføres som vildt-hegn.
- 8.4 Arealer der ikke benyttes til tekniske anlæg, veje, parkering og beplantning skal fremstå som grønne arealer, af f.eks. græs og eng.

Princip



§ 9. SKILTNING & BELYSNING

- 9.1 Al skiltning skal ske i overensstemmelse med Guldborgsund Kommunes retningslinjer omkring reklameskilte i det åbne land.
- 9.2 Der skal opsættes et informationsskilt ved hver indgang, evt. på port. Skiltet må være højst 1 kvm.
- Der må derudover ikke opsættes skilte og reklamer på anlæg, hegn eller bygninger.
- 9.3 Fritstående skilte, reklamer og pyloner på terræn tillades ikke.
- 9.4 Der må ikke etableres permanent belysning indenfor lokalplanområdet.
- 9.5 Der tillades midlertidig belysning i forbindelse med anlægsfasen.

§ 10. TERRÆNREGULERING

- 10.1 Der kan lokalt terrænreguleres +/- 0,5 meter, med henblik på, at opnå et harmonisk anlæg. Terrænregulering kan suppleres med regulering af fundament højder på panelerne for at opnå det ønskede resultat.

§ 11. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før det i § 8 nævnte beplantningsbælte er etableret.

§ 12. OPHÆVELSE AF SERVITUT

- 12.1 Der ophæves ingen privatretlige tilstandsservitutter med lokalplanen.

§ 13. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 13.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan ejendomme, der omfattes af planen, ifølge lov om planlægning §18, udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 13.2 Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.
- 13.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 13.4 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.
- 13.5 Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 14. BONUSVIRKNING

- 14.1 Lokalplanen erstatter de tilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1 der er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse m.h.t. udstykning, etablering og opførelse af de i lokalplanen beskrevne anlæg og bebyggelser.

§ 15. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Guldborgsund Kommunes Teknik, Miljø og Ejendomsudvalg på mødet den 23.03.2020

Christian Refstrup

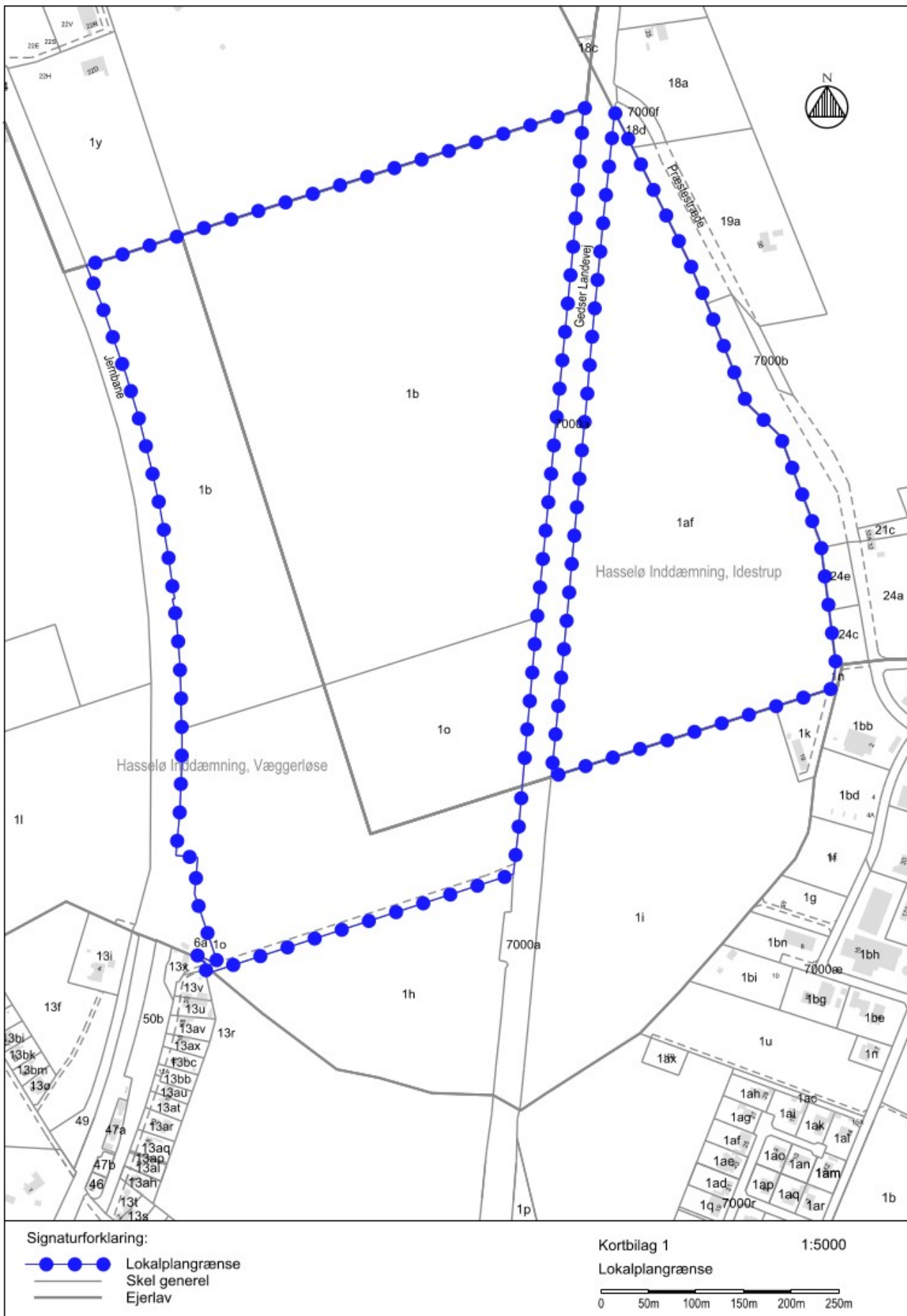
Peter Bring-Larsen

Direktør

Formand for Teknik, Miljø og Ejendomsudvalget

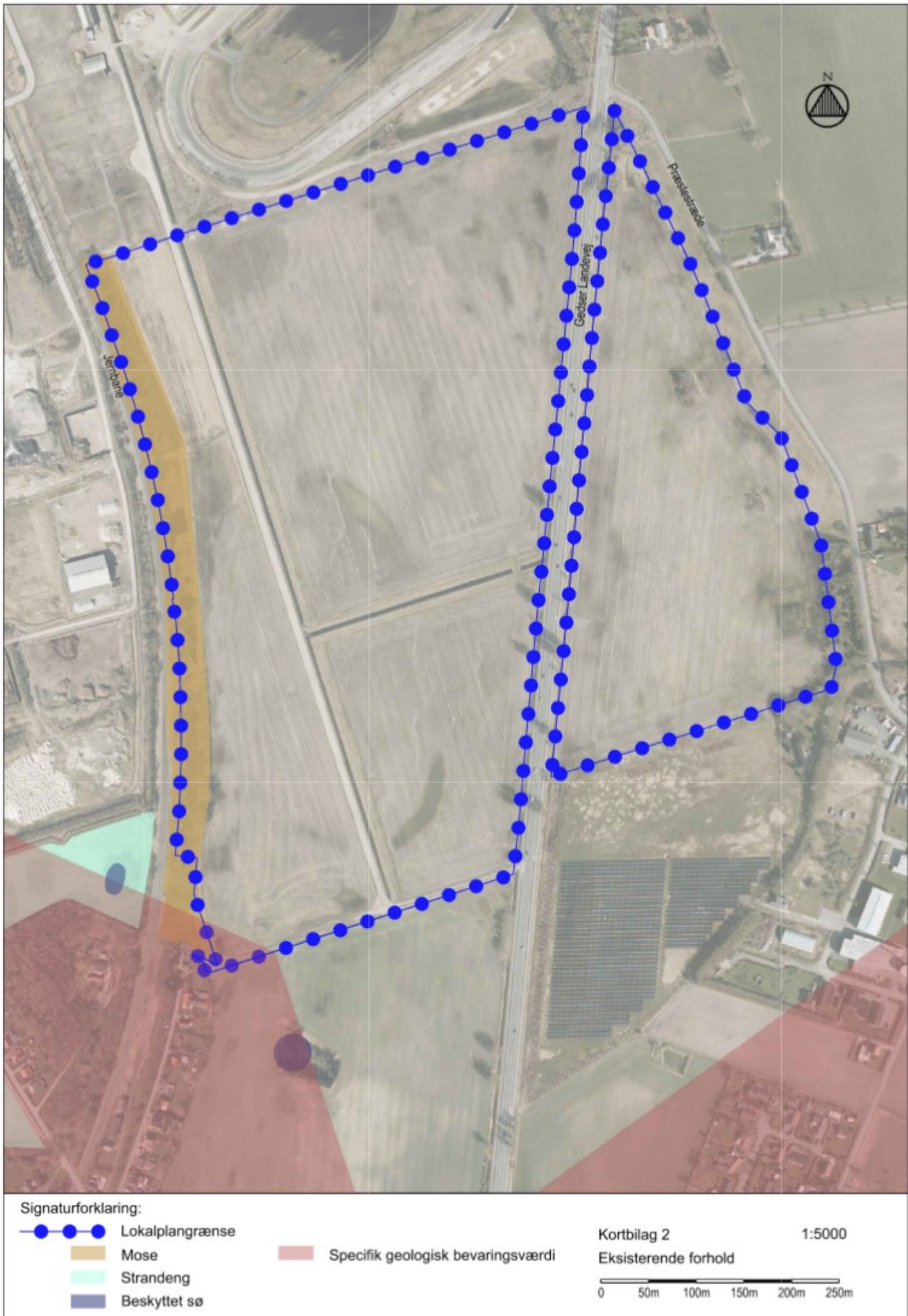
KORTBILAG 1

LOKALPLANOMRÅDE



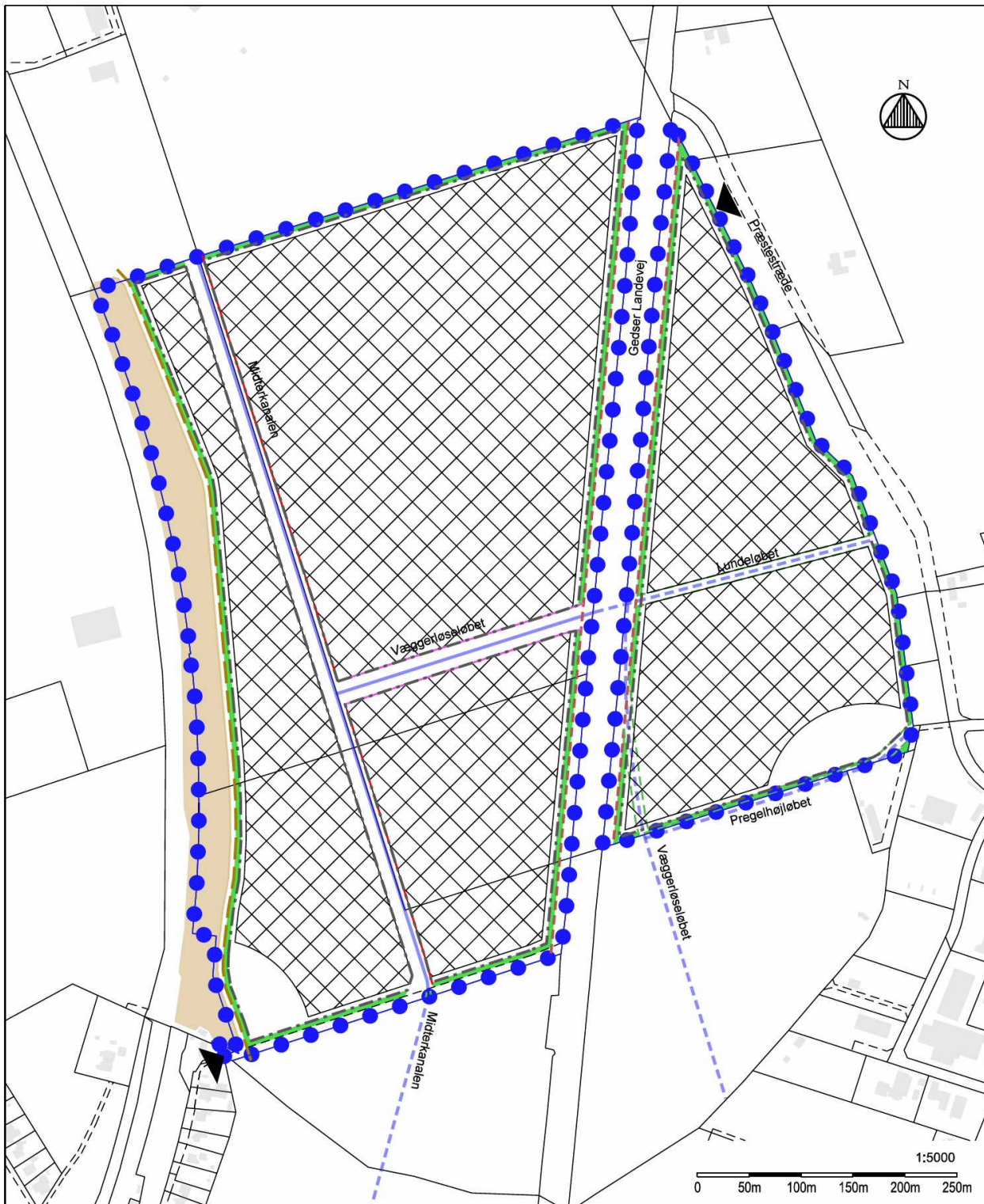
KORTBILAG 2

EKSISTERENDE FORHOLD



KORTBILAG 3

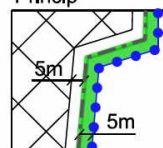
FREMTIDIGE FORHOLD



Signaturforklaring:

- Lokaltplangrænse
- Beplantningsbælte
- Byggelinje 5m til vandløb
- Byggelinje 8m til vandløbskant
- Respektafstand 5m til mose
- Trådhegn
- Vejbyggelinje ekskl. højde- og passagetillæg
- Åben vandløb digitaliseret efter PDF
- Rørtaget vandløb digitaliseret efter PDF
- Vejadgang
- Byggefelter
- Mose

Princip

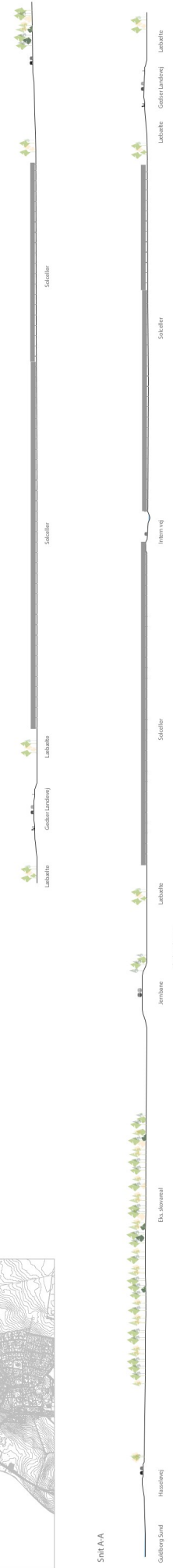


Kortbilag 3
Fremtidige forhold

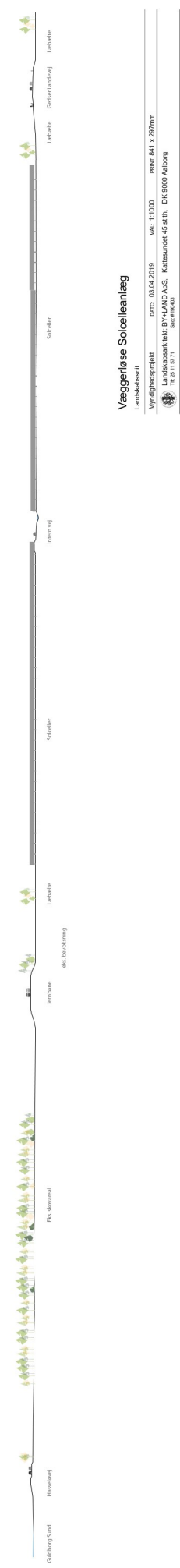
KORTBILAG 4 SNIT



Snit B-B



Snit A-A



Væggeløse Solcelleanlæg
Landskabsnet

Myndighedsprojekt dato: 03.04.2019 sk: 1:1000 repr: 841 x 297mm
Landskabsarkitekt BYVILAND A/S, Kallestrand 45 st th, DK-6100 Ålborg
Tel: +45 99 30 71 89



GULDBORGSUND

GULDBORGSUND KOMMUNE
TEKNIK OG MILJØ
PARKVEJ 37
4800 NYKØBING FALSTER
TLF. 5473 1000
WWW.GULDBORGSUND.DK