

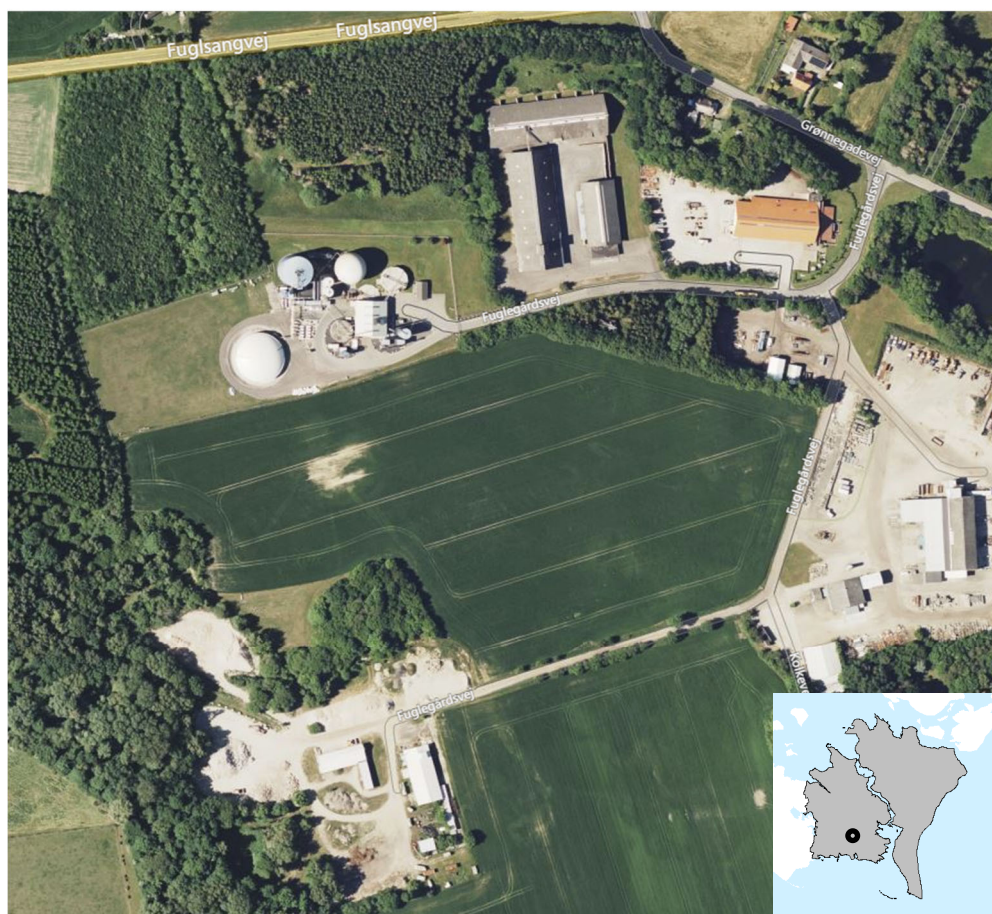


GULDBORGSUND

LOKALPLAN 219

BIOGASANLÆG I KETTINGE

UDBYGNING AF PRODUKTION, LAGRING OG BEHANDLING AF BIO-
MASSE TIL BIOENERGI



GULDBORGSUND KOMMUNE JANUAR 2024

MED TILLÆG NR. 19 TIL KOMMUNEPLAN 2019-2031

HVAD ER EN LOKALPLAN?

INDHOLD

En lokalplan er en plan, hvor 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 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.

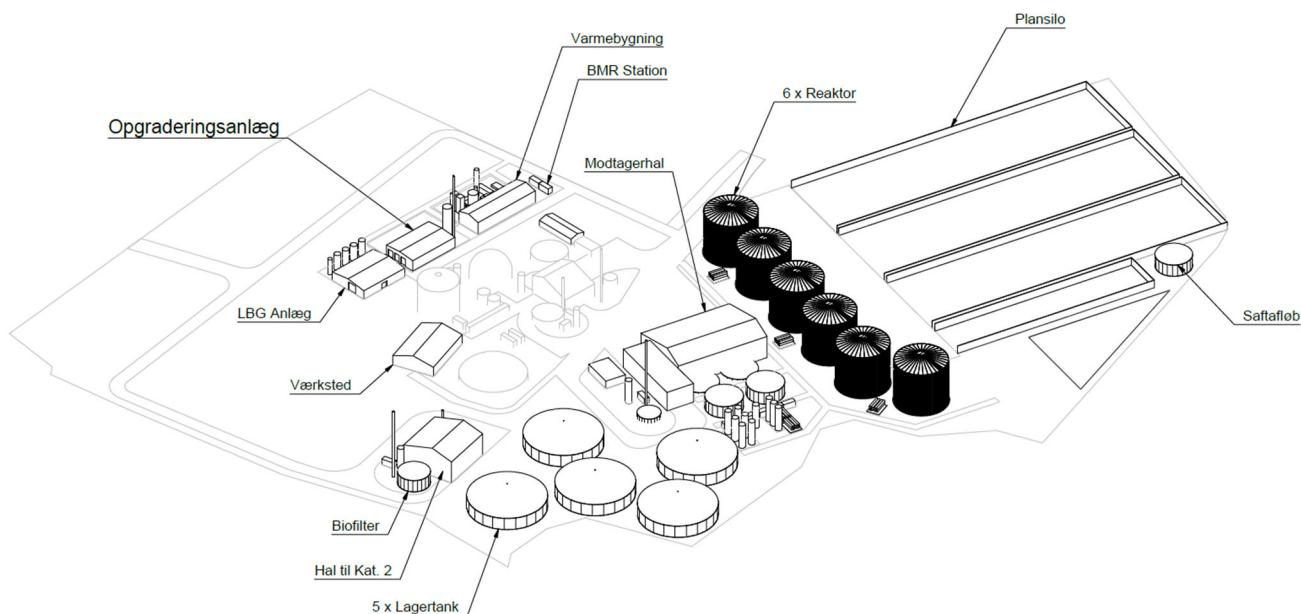
DISPENSATIONER

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

Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 22. september 2023 til 15. november 2023.

plan@guldborgsund.dk
eller
Guldborgsund Kommune
Teknik og Miljø
Parkvej 37
4800 Nykøbing F



Skitse af Nysted Bioenergi efter udvidelsen. Eksisterende anlæg fremgår i midten i gråtone

INDHOLD

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Baggrund	1
Området i dag	1
Området i fremtiden	2

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig planlægning	5
Kommunal planlægning	5
Andre planer	5
Miljøforhold	6
Servitutter	6
Ekspropriation	6
Museumslovgivning	7
Landbrugsloven	7
Miljøvurdering	7

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger	8
Endelige retsvirkninger	8

BESTEMMELSER LOKALPLAN 219

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

KORTBILAG 1 LOKALPLANGRÆNSE OG MATRIKELKORT

KORTBILAG 1 LOKALPLANGRÆNSE OG MATRIKELKORT	13
---	----

KORTBILAG 2 EKSISTERENDE FORHOLD	14
----------------------------------	----

KORTBILAG 3 DELOMRÅDER	15
------------------------	----

KORTBILAG 4 BEBYGGELSESPLAN OG ADGANG	16
---------------------------------------	----

KORTBILAG 5 VISUALISERINGER — FØR OG EFTER	17
--	----

TILLÆG NR. 19 TIL KOMMUNEPLAN 2019-2031	27
---	----

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

BAGGRUND

FORMÅL

Byrådet ønsker med lokalplanen at skabe rammerne for en udvidelse af biogasanlægget i Kettinge.

BAGGRUND

Guldborgsund Kommune har modtaget en henvendelse fra Bigadan A/S, som ejer biogasanlægget på Nysted Bioenergi ApS. Bigadan ønsker at udvide kapaciteten.

Udvidelsen omfatter nye bygninger og tanke til at oplagere, behandle og afgasse en øget mængde biomasse fra landbrug, husholdninger og industri. Herudover etableres nyt luftrensningsanlæg, gasbehandlingsanlæg og varmecentral til procesvarme. Bygningshøjderne vil være op til 26 meter med skorstene op til 45 meter. Plansiloer vil være op til 6 meter høje.

Produktionskapaciteten skal øges med de ønskede udvidelser. Projektet er en del af den grønne omstilling, da biogasproduktion medfører væsentlige CO₂-reduktioner.

Projektet med en udvidelse af Nysted Bioenergi ApS er i tråd med Guldborgsunds Planstrategi 2018 og Klimaplan 2017, specielt inden for emnet bæredygtighed.

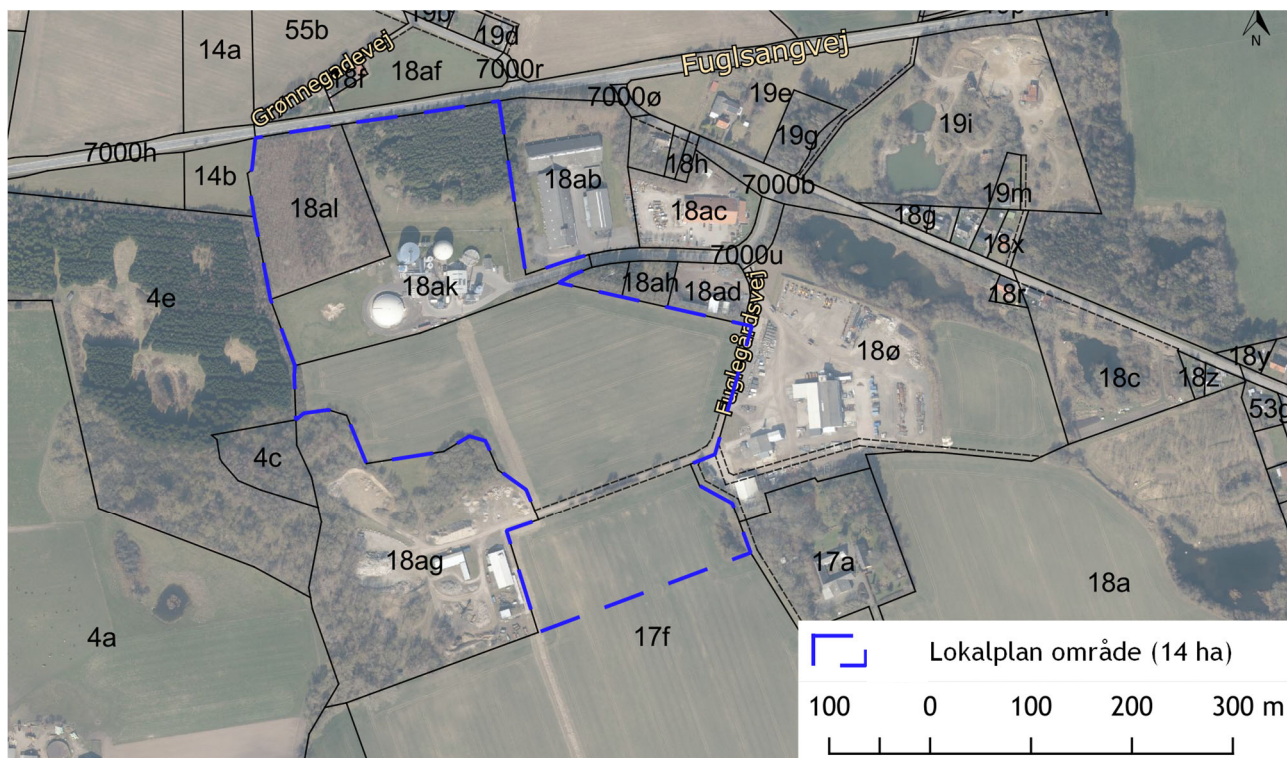
Biogasanlægget er i overensstemmelse med Folketingets energiaftale af 22. marts 2012 om, at det danske energisystem inden år 2050 skal gøres uafhængigt af fossile brændstoffer med vedvarende energikilder.

Nysted Biogas har ligget i lokalplanområdet siden 1997. Ejerkredsen bestod af 24 lokale landmænd. Guldborgsund Kommune overtog ejerskabet i 2007. I 2014 blev Nysted Biogas købt af Bigadan, som i dag driver biogasanlægget under navnet Nysted Bioenergi ApS.

OMRÅDET I DAG

Nysted Bioenergi ligger vest for landsbyen Kettinge på det syd-østlige Lolland. Nysted Bioenergi behandler i dag ca. 80.000 tons biomasse på årsbasis, hvor den afgassede biomasse bruges som gødning på landbrugsarealer og biogassen udnyttes i gasmotorer til el- og varmeproduktion. Varmen afsættes til Nysted Varmeværk, som leverer fjernvarme til Kettinge og Nysted.

Bionaturgassen afsættes primært til naturgasnettet, hvori biogassen kan lagres og fordeles til industrier og boliger tilsluttet naturgasnettet. Herudover kan biogasproduktionen afsættes til transportsektoren som komprimeret biogas (CBG) eller flydende biogas (LBG).



Luftfoto af lokalplanområdet

BEBYGGELSE

Produktionsanlægget omfatter i dag siloer, garager og tanke midt i lokalplanområdet. Der er desuden mand-skabsbygninger. Bygningerne ligger alle på matr. nr. 18ak, Kettinge By, Kettinge.

TRAFIKFORHOLD

Der er vejadgang til Nysted Bioenergi ApS ad Fugle-gårdsvej. Den er en oprindelig indkørsel mod øst ad Fuglegårdsvej, som bevares til mindre transporter til anlægget.

Der er foretaget trafikvurderinger på baggrund af eksisterende data.

LANDSKAB

Biogasanlægget ligger i et åbent landskab præget af hegnsbevoksninger, marker, vindmøller og telemaster (49 meter). Biogasanlægget er synligt fra Kolkevej.

OMRÅDET I FREMTIDEN

Bigadan ønsker at udvide fabriksområdet mod vest og syd. Bigadan har en købsaftale på naboejendommen mod nordvest matr. nr. 18al, Kettinge By, Kettinge. Herudover udvides produktionsområdet mod syd på en del af 17f, Kettinge By, Kettinge.

Lokalplanområdet, der udgør Nysted Bioenergis fremtidsige areal, er ca. 140.000 m². Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens placering, omfang og ydre fremtræden, ubebyggede arealer og hegning og terrænregulering. Biogasanlægget ønskes udvidet til at kunne behandle 600.000 tons biomasse om året.

ANVENDELSE

Der planlægges for, at området fortsat anvendes til behandling af biomasse til fremstilling af biogas. Der kan med lokalplanen indrettes yderligere bebyggelse og udearealer til dette formål. Desuden bliver det muligt at indrette yderligere faciliteter til videreudvikling og opgradering af biogas til andre drivmidler.

Lokalplanen sikrer udvidelsesmuligheder for opførelse af bygninger til følgeprocesser til luftrensning, varmecentral til procesvarme og opgraderingsanlæg til bl.a. meta-nisering og power2x, brint og lignende.



Det eksisterende biogasanlæg på Fuglegårdsvej 10 set fra Kolkevej

BEBYGGELSE

Lokalplanen giver mulighed for, at der opføres yderligere bebyggelse på det eksisterende produktionsanlæg og på det tilkøbte areal. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 60 til byggeri af produktionsfaciliteter.

Byggefelterne er placeret, så produktionskapaciteten øges og produktionsforløbet udnyttes mest effektivt.

Bebyggelsen vil blive placeret på matr. 18ak, og del af 17f, begge Kettinge By, Kettinge.

Lokalplanområdet er inddelt i delområder med forskellige bygningshøjder. Tanke kan være op til 6 meter høje; siloer op til 28 meter høje og skorstene op til 45 meter høje inkl. en gasfakkel som sikkerhedsforanstaltning. Der kan opføres administrationsbygninger, energiforsyningsanlæg, solcelle- og fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin

TRAFIKFORHOLD OG PARKERING

Der bliver etableret en ny tilkørsel til biogasanlægget fra Fuglsangvej. Der skal etableres svingbaner inde på matr. nr. 18k, 18 al, 17f, alle Kettinge By, Kettinge eller på samstykninger af disse. Adgangen fra Fuglegårdsvej bevares, men bliver sekundær.

Der skal etableres 10 parkeringspladser.

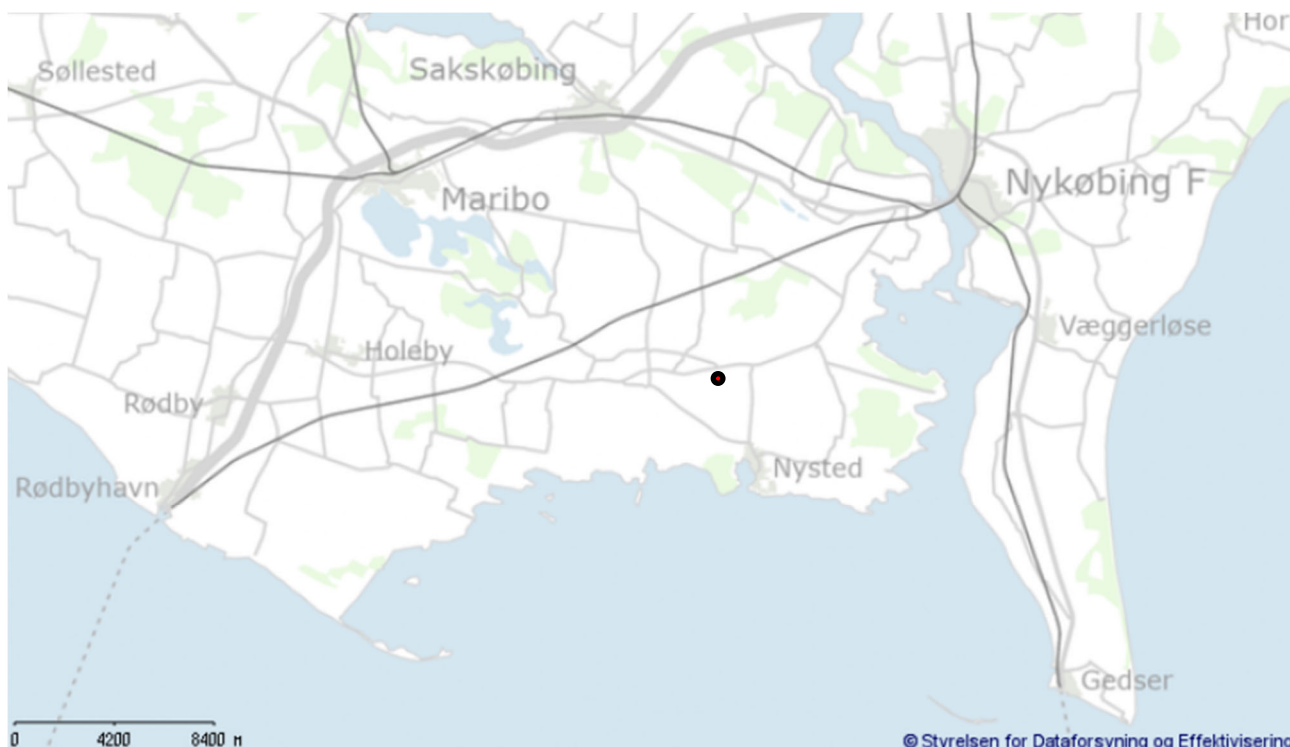
UBEBYGGEDE AREALER

Der er i lokalplanens bestemmelser krav om, at der skal etableres et beplantningsbælte på lokalplanens sydlige og nordlige side. I disse områder må der ikke bebygges eller laves parkeringspladser.

Beplantningsbæltet skal etableres i en bredde af minimum 5 meter og bestå af en blanding af løvfældende og stedsegrønne buske og træer af hjemmehørende arter.

KORTBILAG

- Kortbilag 1 viser lokalplanområdets afgrænsning, samt de eksisterende matrikulære forhold.
- Kortbilag 2 viser eksisterende forhold.
- Kortbilag 3 viser delområder for bebyggelse.
- Kortbilag 4 viser bebyggelsesplan og vejadgang.
- Kortbilag 5 viser visualiseringer fra forskellige foto-standpunkter fra infrastrukturen og landskabet.



Planområdet markeret med en cirkel



Det eksisterende biogasanlæg i Kettinge

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

STATSLIG PLANLÆGNING

KYSTNÆRHED

Lokalplanområdet er placeret uden for kystnærhedszonen. Lokalplanen vurderes således ikke at være omfattet af planlovens særlige bestemmelser for kystområder.

HABITAT—(BILAG IV-ARTER)

Der er i miljøvurderingsrapporten foretaget en vurdering af, om projektet kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV eller ødelægge de plantearter, som er optaget i Habitatbekendtgørelsens bilag IV, jf. § 10.

Der er i Arter.dk ikke registreret bilag IV-arter eller sårbare arter i området siden 2004, og det lokalplanlagte område vurderes ikke at være egnet yngle- eller raste- sted for bilag IV-padder. Der er træer i lokalplanområdet, som kan være yngle- eller rastested for flagermus. Hvis der skal fældes træer, må de, for at sikre evt. ynglende eller overvintrende flagermus, kun fældes enten i perioden ultimo august til primo oktober eller ultimo april til primo juni. Der er i miljøvurderingsrapporten udpeget to flagermusarter.

Ifølge artsfredningsbekendtgørelsen § 6, stk. 4 må hule træer og træer med spættehuller ikke fældes i perioden 1. november til 31. august.

Med dette forbehold for træfældning vurderes det, at det ansøgte ikke kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets Bilag IV eller ødelægge plantearter optaget på Bilag IV.

Derudover må de dyrearter, der er optaget på bilag IV, ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder i forhold til alle livsstadier af de omfattede dyrearter, jf. § 29a i Naturbeskyttelsesloven.

NATURA 2000

Før der meddeles tilladelse til lokalplanen for Nysted Bioenergi ApS, skal der foretages en konsekvensvurdering af, om projektet i sig selv eller sammen med andre planer og projekter kan påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder væsentligt, jf. § 7 og 8 i Habitatbekendtgørelsen.

Der er udført en konsekvensvurdering i forhold til Natura 2000-område og Bilag IV-arter i god afstand fra lokalplanområdet.

Der er i denne sammenhæng ikke forskel på, om projektet foregår i eller uden for et Natura 2000-

område. Det afgørende er, om projektet eventuelt vil kunne påvirke de arter og naturtyper væsentligt, som området er udpeget for, jf. afsnit 4, s. 19, i Vejledning om administration af internationale naturbeskyttelsesområder, 2001.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for naturbeskyttelsesområder. Udpegningsgrundlaget kan ses i miljøscreeningen.

Med denne afstand til Natura 2000-området vurderer miljøvurderingsrapporten, at det ansøgte ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området væsentligt. Der skal derfor ikke foretages en væsentlighedsvurdering af projektets virkninger på Natura 2000-området.

GRUNDTVAND

Der er ikke vandindvindingsanlæg inden for lokalplanområdet eller mindre end 600 meter væk. Der er en boring på Kolkevej ca. 6.500 meter fra biogasanlægget.

I forbindelse med opførelsen af biogasanlægget kan tanke og beholdere placeres i en nedsænket tankgård, eller der kan etableres volde, der vil kunne forhindre udslip i tilfælde af lækageuheld.

Området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

KOMMUNAL PLANLÆGNING

TILLÆG TIL KOMMUNEPLAN 2019-2031

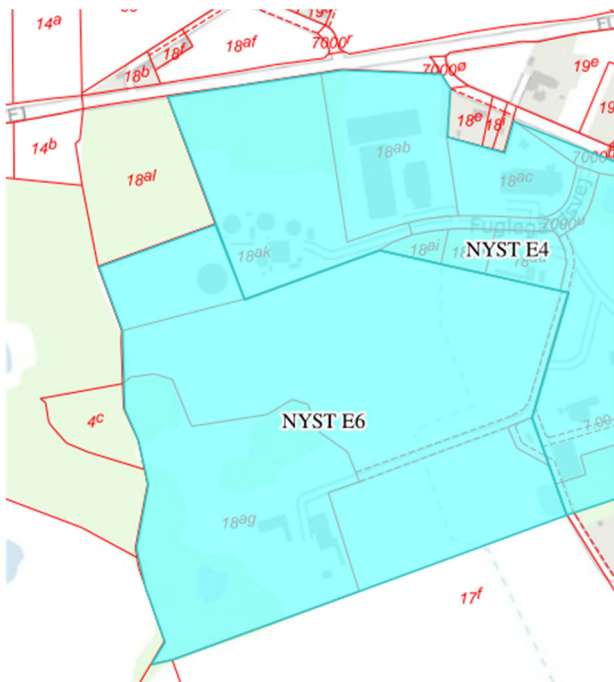
Lokalplanen ligger indenfor et område i kommuneplanen, der er rammelagt til erhverv og industri NYST E4, Erhvervsområde Kettinge og NYST E6 Industriområde Kettinge. Det er derfor en forudsætning for lokalplanen, at der vedtages et kommuneplantillæg, der fastsætter udvidede rammer for biogasanlægget. Kommuneplantillægget er vedhæftet denne plan og giver mulighed for at indrette bebyggelse til biogasanlæg på ejendommen. Herudover fastsættes der en maksimal bebyggelsehøjde på 28 meter for siloer og 45 meter for skorstene. Bebyggelsesprocenten sættes til 60.

LOKALPLAN

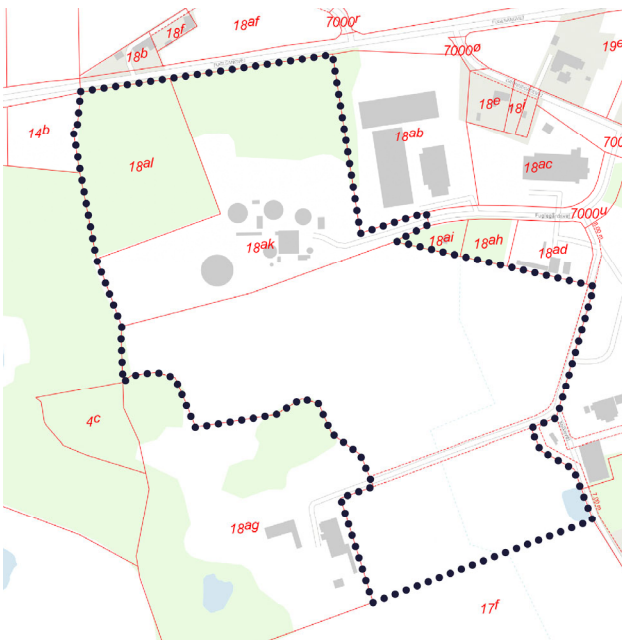
Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan NYS K2. 1 Fuglegårdsvej Industri, som bliver aflyst ved den endelige vedtagelse af forslag til Lokalplan 219, Biogasanlæg i Kettinge.

KULTURMILJØ

De nærmeste kulturmiljøer er 376-074 Lågerup Landsby og 376-097 Søby. Begge kulturmiljøer ligger uden visuel kontakt til biogasanlægget i afstande mellem 600 meter og 1000 meter. Kulturmiljøerne påvirkes ikke.



Kommuneplanramme der ændres NYST 4 og NYST 6



Kommende kommuneplanramme NYST T7

NYST T7

Biogasanlæg i Kettinge

Anvendelse

Industriformål i virksomhedsklasse 7.

Bebyggelse

Maks. bebyggelsesprocent 60

Maks.bygningshøjde 28 m.

Maks. skorstenshøjde 45 meter

Zonestatus

Arealet ligger i byzone og delvist i landzone som overføres til byzone ved lokalplan.

Lokalplaner

For området gælder Lokalplan 219 Biogasanlæg i Kettinge.

Andet

Der skal etableres i alt 10 parkeringspladser.

ANDRE PLANER

TRAFIKPLAN

Alle ændringer i trafik skal godkendes af Guldborgsund Kommune, ligesom der skal indhentes tilladelse, hvis der ændres på eksisterende overkørsler.

VEJ- OG STIPROJEKTER

Der er ingen ændringer til vej- og stisystemet.

KLIMATILPASNINGSPLAN

Lokalplanområdet er ikke omfattet af oversvømmelsesrisiko fra hav (22,8 meter over havet). Regnvand skal håndteres på egen grund via LAR-løsninger eller der skal søges om udledningstilladelse til nærmeste recipient.

LAVBUNDSAREALER

Lokalplanområdet ligger ikke i lavbundsområde.

AFFALDSPAN

Affaldshåndtering skal ske i henhold til Guldborgsund Kommunes affaldsplan.

VARMEPLAN

Lokalplanområdet ligger uden for fjernvarmeforsyning. Der er ikke krav om tilslutning til kollektiv varmeforsyning i gældende varmeplan. Kettinge og Nysted forsynes med fjernvarme fra biogasanlægget. Der vil fortsat blive leveret fjern- og overskudsvarme fra biogasanlægget, og Nysted Fjernvarmeværk kan levere varme.

SPILDEVANDSPLAN

Lokalplanområdet ligger i rensklasse O (organisk stof) jf. gældende Spildevandsplan 2020-2024.

SKOVREJSNING

Lokalplanområdet er i kommuneplanen et område med ønske om skovrejsning.

MILJØFORHOLD

AFSTANDSKRAV

Biogasanlægget er en klasse 7 virksomhed jf. Håndbog om miljø og planlægning. Det betyder, at den anbefalede minimumsafstand til boligområder er 500m. Kettinge ligger cirka fem hundrede meter fra den yderste del af lokalplanområdet. Den anbefalede afstand til enkeltboliger er min. 300 m. Der er boliger og flexboliger i afstan-

de af 2-300 meter. Der kan afviges fra anbefalede afstande afhængig af tekniske løsninger til reducere af miljøpåvirkning.

NATURBESKYTTELSESLOVEN § 21

Skiltning i området er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 21 for skiltning i det åbne land, som betyder, at skiltning kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Virksomhedsreklamer i umiddelbar tilknytning til virksomheden er ikke omfattet, når de ikke virker dominerende i landskabet og ikke er synlige på afstand.

EKSPPROPRIATION

Lokalplanen udlægger området til industri og behandling af biomasse til biogas. Det vurderes, at der i det konkrete tilfælde ikke vil være aktuelt at ekspropriere arealer på baggrund af indeværende lokalplan.

MUSEUMSLOVGIVNING

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. Området er ikke udpeget som kulturarvsareal.



Luftfoto af tilsvarende størrelse biogasanlæg som indholdet i denne lokalplan. Eksemplet er fra Kalundborg

LANDBRUGSLOVEN

Matrikel 18a1, Kettinge By, Kettinge er under to hektar og ikke omfattet af landbrugspligt. Del af 17f, Kettinge By, Kettinge er omfattet af landbrugspligt, som ophæves af landinspektør ved endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 219, Biogasanlæg i Kettinge.

VANDLØBSLOVEN

Der går et offentligt rørlagt vandløb gennem området - Fuglegårdsløbet. Der må ikke bygges, sættes fast hegn på eller plantes oven på rørlægningen i et bælte på 5 meter fra rørets midte uden vandløbsmyndighedens tilladelse.

SERVITUTTER

Der findes på ejendommen:

25.04.2016-1007232182

Dok om El: ledninger og tekniske anlæg

Der ophæves i forbindelse med lokalplanens vedtagelse ingen servitutter.

MILJØVURDERING

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

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg er miljøvurderet ifølge § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter. Miljøvurderingsrapporten gennemgår plan og projekt for virkning på miljøet i forhold til menneskers sundhed, den biologiske mangfoldighed, vand, luft og klima, materielle goder, landskab, kulturarv / landskab og de indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

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 219

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at udlægge området til tekniske anlæg i form af biogasanlæg med tilknyttede funktioner,
- 1.2 at fastlægge bebyggelsens placering og omfang,
- 1.3 at sikre følgeprocesser til luftrensning, varmecentral til procesvarme og opgraderingsanlæg til bl.a. metanisering og power2x, brint og lignende,
- 1.4 at sikre vejadgang fra Fuglsangvej,
- 1.5 at anlægget udføres under hensyn til det omkringliggende landskab med beplantede volde og skovbeplantning.

Kommentarer til § 1.3

Udviklingsmuligheder for den grønne omstilling skal sikres.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter:
Matr. nr. 18ak og 18al, samt del af 17f, alle Kettinge By, Kettinge.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og byzone. Matr. nr. 18 al, Kettinge By, Kettinge ligger i landzone og omdannes til byzone ved denne lokalplans endelige vedtagelse. Resten af lokalplanområdet ligger i byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet inddeles i delområder 1, 2, 3, 4 og 5. Se kortbilag 3.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet fastlægges til tekniske anlæg i form af biogasanlæg med tilhørende bygninger, tanke og andre tekniske behandlingsanlæg inklusiv gasfakkel med relation til biogasanlægget (Miljøklasse 7).
- 3.2 Desuden må opføres anlæg til områdets tekniske forsyning herunder administrationsbygninger, energiforsyningsanlæg, solcelle- og fællesantennenanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.
- 3.3 Der må ikke opstilles vindturbiner, vindmøller eller mobilantennemaster.

Kommentarer til § 3.1

En gasfakkel udleder overtryk ved for stor produktion.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Der må indenfor lokalplanområdet ske sammenlægning af matrikler.
- 4.2 Lokalplanområdet må udstykkes i separate matrikler, der ønskes anvendt for anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder bl.a. anlæg til håndtering af regnvand, samt vejanlæg, samt andre forsyninger.

§ 5 VEJ- OG ADGANGSFORHOLD

- 5.1 Adgang til lokalplanområdet foregår fra Fuglsangvej og fra de på kortbilag 4 markerede indkørsler og overkørselsområder.

- 5.2 Der skal etableres mindst 10 parkeringspladser til ansatte og gæster. Der skal sikres plads til mindst en el-ladestander pr. 10 parkeringspladser.

§ 6 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 60 %.
- 6.2 Højden på bygninger og anlæg må ikke overstige følgende over terræn:
- Delområde 1 maks. 28 meter
 - Delområde 2 maks. 6 meter
 - Delområde 3 maks. 22 meter
 - Delområde 4—må ikke bebygges
 - Delområde 5— må ikke bebygges på nær vejadgang og svingbaner.
- 6.3 I delområde 1, 2 og 3 kan skorstene opføres i en højde op til 45 meter. I delområde 1 og 2 kan øvrige nødvendige tekniske installationer til biogasanlæggets drift, eksempelvis topmonterede omrørere, ventilationsafkast og rensokolonner opføres i en højde af 38 meter.
- 6.4 Uanset bestemmelserne i § 6.2 kan der etableres regnvandsopsamling på de ubebyggede arealer.

Kommentarer til § 6.2

Delområde 4 vil fungere som visuel afskærmning, når delområde 3 bebygges. Delområde 5 er allerede bevokset og skærmer mod Fuglsangvej.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Facader og ydervægge på bygninger og tanke skal opføres i mursten, beton eller stålplader, alle i jordfarver i nuancer af grå, sort eller anden mørk farve, der sikrer, at anlægget på afstand fremstår afdæmpet og mindre synligt i landskabet.
- 7.2 Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes til facader, tage og mindre bygningsdele som ventilationsafkast, antenner, tekniske anlæg m.v.
- 7.3 Tagflader skal fremstå ensartede og med grå, sort eller anden mørk farve i samme materiale.
- 7.4 Sekundære bygninger inkl. administrationsbygninger kan opføres i umalet eller i rødmalet træbeklædning eller træliggende materialer i samme farvenuance som den resterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG HEGNING

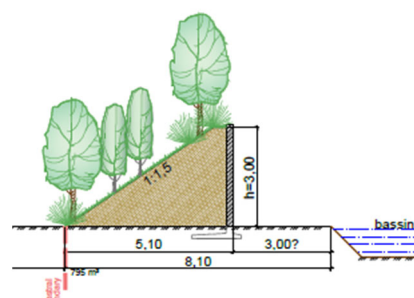
- 8.1 Der skal anlægges skærmende beplantning evt. volde på maksimalt tre meter omkring plansiloerne i delområde 2, jf. illustration 'Snit af volde og beplantning'.
- 8.2 Afskærmende beplantning inden for hele lokalplanområdet skal etableres som træerækker med tæt buskbeplantning på begge sider. Beplantningsbæltet skal bestå af en blanding af løvfældende og stedsegrønne træer og buske af hjemmehørende arter.
- 8.3 Der må opstilles sikkerhedshegn bag den skærmende beplantning.
- 8.4 Belysning af parkerings- og vejarealer må kun udføres som parkbelysning på lave standere med en nedadrettet lyspunktkilde på maksimalt 3 m over terræn, samt som pullertbelysning med en lyspunkthøjde på maksimalt 1,2 m.
- 8.5 Der må opstilles et henvisningsskilt med firmanavn ved indkørslen til området. Skiltet må være maksimalt 1 m højt og selve skiltet må have en flade på maksimalt 0,5 m².
- 8.6 På bygninger må kun opsættes mindre instruktionsskilte nødvendige for biogasanlæggets drift og ikke højere på bygninger end 3 m over terræn.
- 8.7 Skiltningen må alene være henvendt til eget område og ikke være belyste eller med indbygget belysning.

§ 9 TERRÆNREGULERING

- 9.1 Der kan inden for delområde 1 terrænreguleres op til kote 23,0.
- 9.2 Der kan inden for delområde 2 terrænreguleres med +/- 150 cm i forhold til kote 20,0.
- 9.3 Der kan for regnvandsopsamling og beskyttende opsamlingskar reguleres til det nødvendige miljømæssige niveau.

§ 10 ØVRIGE TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Ledninger og kabler til områdets tekniske forsyninger skal fremføres under terræn.
- 10.2 Inden for delområdeområde 1-3 kan der etableres nødvendige tekniske anlæg, herunder varmepumper, transformator eller solceller til et procesvarmeanlæg til anlæggets daglige forsyning.
- 10.3 Solceller kan placeres på terræn og tagflader i niveau med tagfladen.
- 10.3 Solceller skal placeres og installeres, så de ikke medfører blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende.



Snit af volde og beplantning

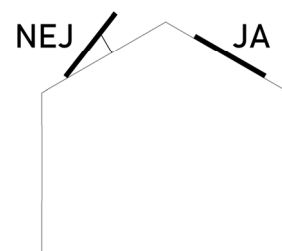
Kommentar til § 8.2

Der kan med fordel vælges arter som fremmer biodiversitet, såsom eg, *Quercus* (LP), fuglekirsebær, *Prunus avium*, skærm-elm, *Ulmus laevis* (LP) og skovfyr, *Pinus silvestris* som karakterdannede overstandere.

I underskoven plantes tørst, *Frangula alnus*, kræge, *Prunus domestica ssp. insititia* (LP), seljepil, *Salix caprea*.

I skovbunden kan udsås hulrodet lærkespore, *Corydalis cava*, og anemoner, *Anemona nemorosa*.

(LP) = Lokal proveniens.



Placering af solceller på tagflader

§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

11.1 Før udvidelsen af biogasanlægget kan tages i brug skal følgende være etableret:

Adgangsvej fra Fuglsangvej, parkerings- og færdselsarealer.

Inden bebyggelse af delområde 3, skal delområde 4 være beplantet.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan ejendomme, der omfattes af planen, ifølge lov om planlægning §18, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

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

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

12.4 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.

12.5 Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Guldborgsund Kommunes Byråd på møde den 18. januar 2024.

Simon Hansen
Borgmester

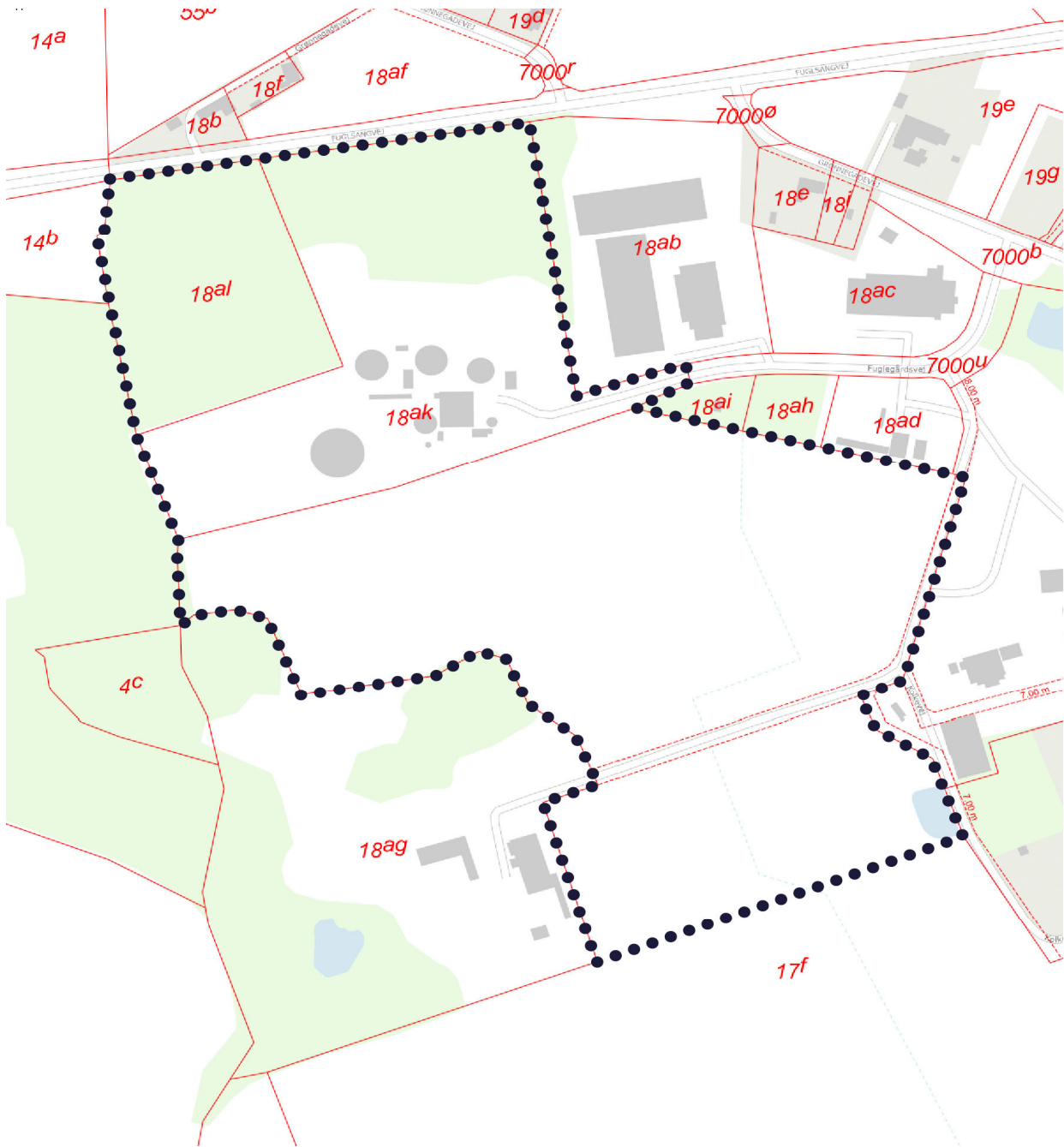
/

Søren Bonde
Kommunaldirektør

BILAG 1

LOKALPLANGRÆNSE OG

MATRIKELKORT



Signaturforklaring

Lokalplangrænse ●●●●●




Matrikelgrænse ———

BILAG 2

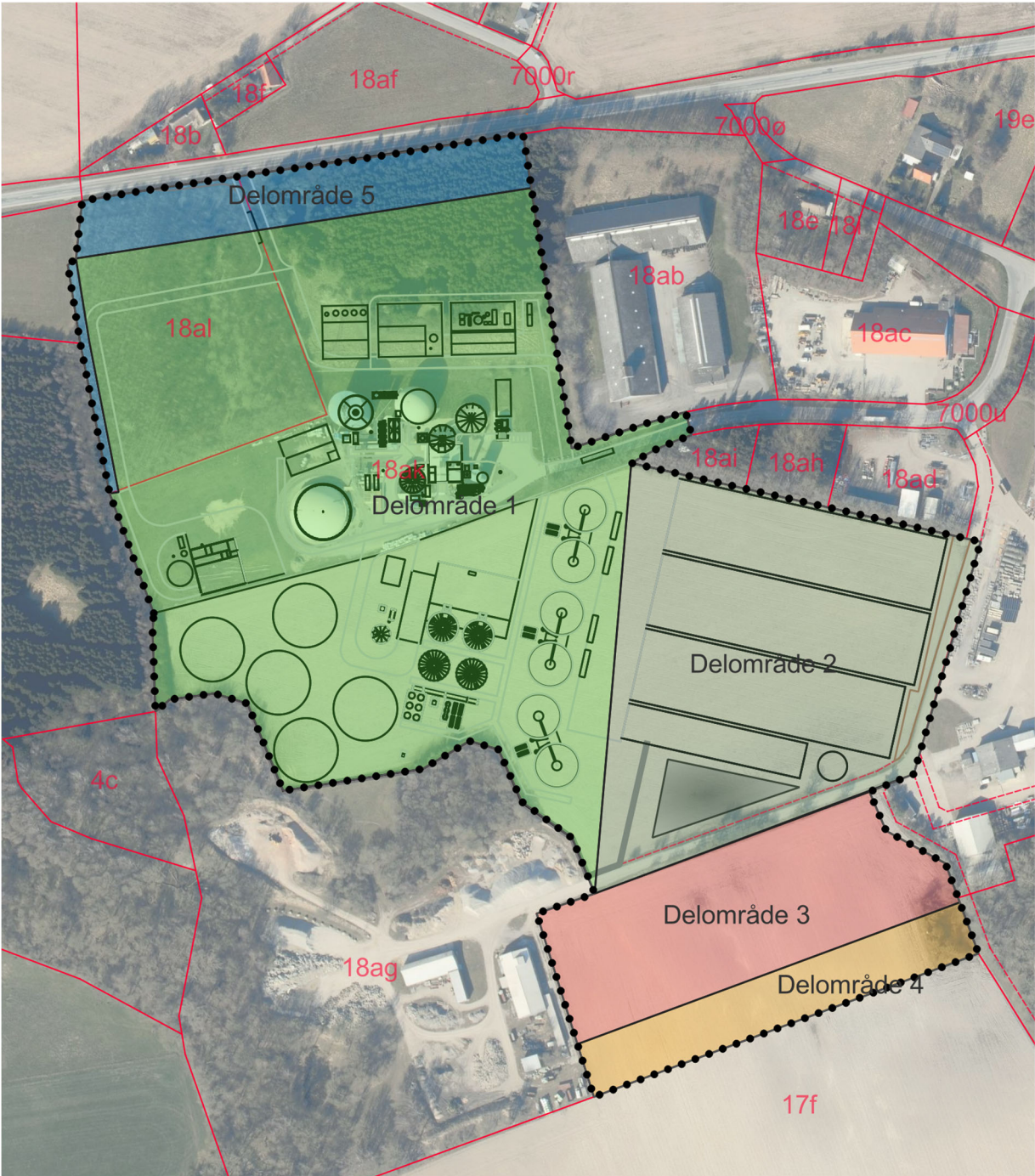
EKSISTERENDE FORHOLD



Signaturforklaring

- Rørlagt vandløb 
- Lokalplangrænse 
- Matrikelgrænse 

BILAG 3 DELOMRÅDER



BILAG 4

BEBYGGELSESPLAN OG

ADGANG



BILAG 5

VISUALISERINGER FØR OG EFTER



Visualiseringer

Der er udarbejdet visualiseringer af biogasanlægget set fra det omgivende landskab og veje. Visualiseringerne er som udgangspunkt foretaget fra punkter i landskabet, hvor mennesker normalt færdes, primært fra veje.

Formålet med visualiseringerne er at skabe et grundlag for at vurdere anlæggets visuelle indplacering i landskabet. På ovenstående kort fremgår de forskellige fotostandpunkter.

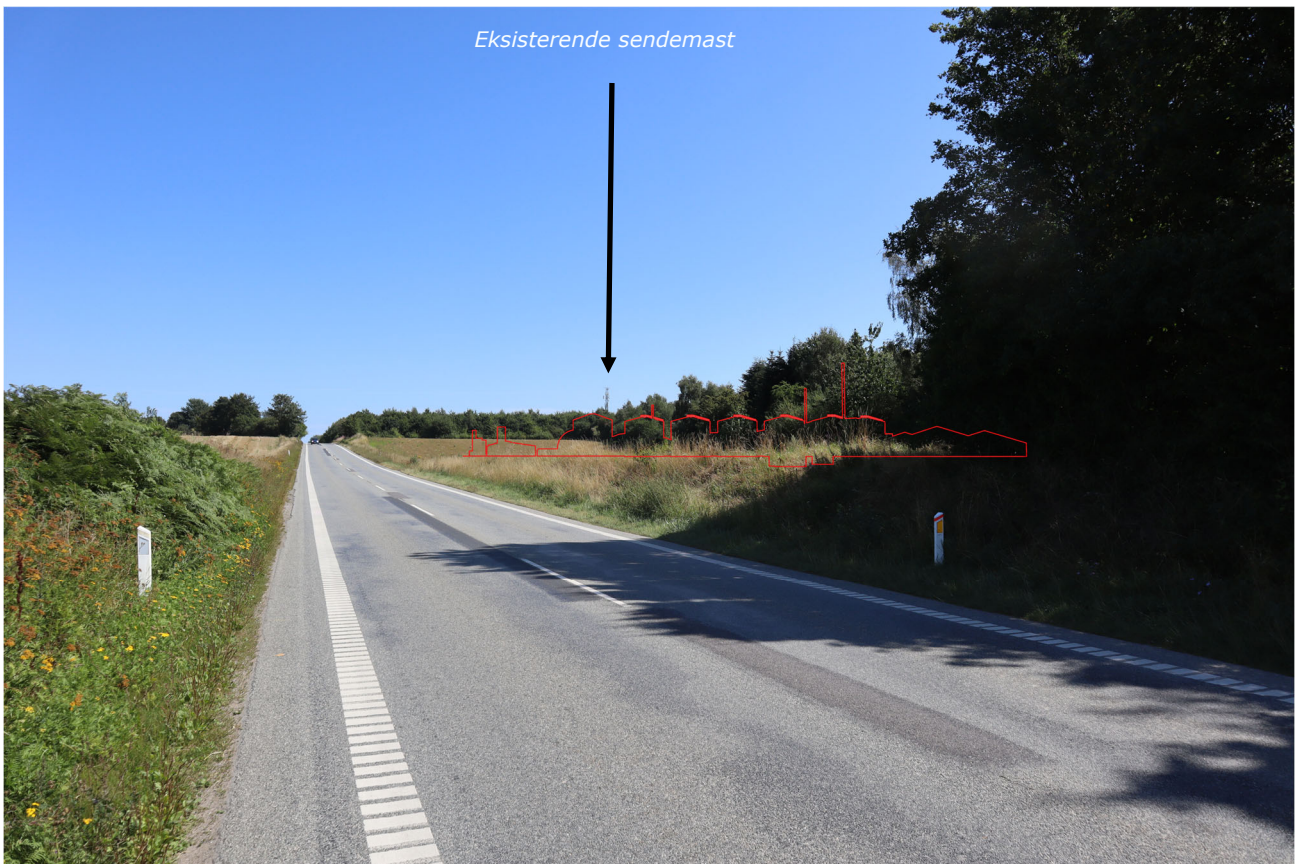
Afværgeforanstaltninger

Inden for lokalplanområdet skal der etableres en beplantet vold op ad plansiloen, som kan bestå af overskudsjord fra etableringen af tankanlæg og bygning. Volden medvirker sammen med beplantningen til visuelt at skærme biogasanlæggets bygninger fra omgivelserne. De nye volde er indarbejdet i visualiseringerne.

Der stilles krav til overflader på de kommende bygninger, som også er indarbejdet i visualiseringerne.



Fotostandpunkt 1—Set fra Fuglsangvej



Fotostandpunkt 1—Visualisering fra Fuglsangvej— projekt ikke synlig



Fotostandpunkt 2—Set fra Grønnegadevej



Eksisterende sendemast

Fotostandpunkt 2—Set fra Grønnegadevej—projekt synlig



Fotostandpunkt 3—Set fra Fuglsangvej øst for Nysted Bioenergi



Fotostandpunkt 3—Set fra Fuglsangvej øst for Nysted Bioenergi—projekt ikke synlig



Fotostandpunkt 4—Set fra Grønnegadevej på hjørnet af Birkevænget



Fotostandpunkt 4—Set fra Grønnegadevej på hjørnet af Birkevænget—projekt ikke synlig



Fotostandpunkt 5—Set fra Kolkevej i udkanten af Kettinge



Fotostandpunkt 5—Set fra Kolkevej i udkanten af Kettinge—projekt ikke synlig



Fotostandpunkt 6—Set fra midt på Kolkevej



Fotostandpunkt 6—Set fra midt på Kolkevej—projekt synlig



Fotostandpunkt 7—Set fra krydset ved Mallehavevej og Fuglsangvej



Fotostandpunkt 7—Set fra krydset ved Mallehavevej og Fuglsangvej



Fotostandpunkt 8—Set fra Torupvej



Fotostandpunkt 8—Set fra Torupvej—projekt synlig



Fotostandpunkt 9—Set fra Kettingevej tæt på Bækkeskovvej



Fotostandpunkt 9—Set fra Kettingevej tæt på Bækkeskovvej

TILLÆG NR. 19 TIL KOMMUNEPLAN 2019-2031

Tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2019–2031 omhandlende ramme til biogasanlæg i Kettinge for Lokalplan nr. 219.

EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet er en sammenlægning af ældre rammer og en udvidelse til Kommuneplan 2019 – 2031. Det anvendes i dag til erhverv til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Planområdet omfatter ca. 140.000 m². Området er omfattet af nationale interesser og kommuneplanens retningslinjer for grundvand, bevaringsværdige landskaber og bilag IV-arter.

FREMTIDIGE FORHOLD

Med dette kommuneplantillæg udlægges et nyt rammeområde NYST T7 til erhvervsområde med industriformål i virksomhedsklasse 7. Kommuneplantillægget har til formål at muliggøre udbygning af biogasanlægget i Kettinge.

Udlæg af nyt rammeområde vurderes ikke at stride mod kommuneplanens retningslinjer og udpegninger. Der skal være særskilt opmærksomhed på nedenstående tre emner.

VANDFORSYNING

Planområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser og i nitratfølsomt indvindingsopland. Der skal sikres afværgeforanstaltninger for at undgå forurening af grundvand med de kommende aktiviteter.

BEVARINGSVÆRDIGT LANDSKAB

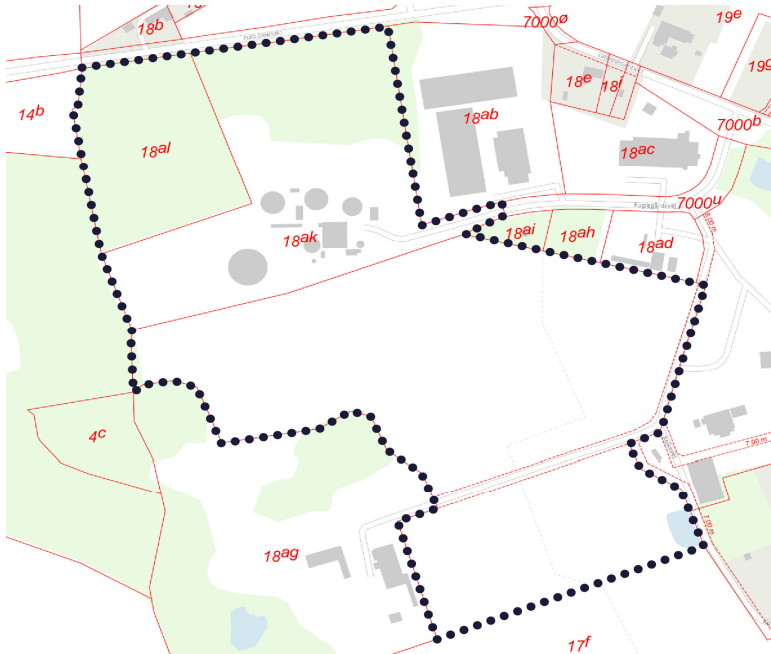
Næsten hele rammeområde NYST T7 er omfattet af udpegningen større sammenhængende landskab. Henholdsvis ca. 900 meter vest og ca. 650 syd for rammeområdet er landskabet udpeget som bevaringsværdigt. Der stilles krav til omkransning af hele lokalplanområdet med terræn og beplantning for at sløre den visuelle påvirkning på landskabet.

BILAG IV-ARTER OG FLAGERMUS

Egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter herunder flagermus skal beskyttes og bevares. Ved fældning skal der inden fældning reetableres egnede yngle- eller rastesteder ved veteranisering eller redekasser.

TILLÆG NR. 19 TIL KOMMUNEPLAN 2019-2031

Tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2019–2031 for biogasanlæg til realisering af Lokalplan nr. 219—Biogasanlæg i Kettinge.



OMRÅDE NYST T7 BIOGASANLÆG

ANVENDELSE

Industriformål i virksomhedsklasse 7.

SPECIFIK ANVENDELSE

Biogasanlæg med tilhørende efterbehandling—bioøkonomiske virksomheder.

BEBYGGELSESRGULERENDE BESTEMMELSER

Maksimal bebyggelsesprocent 60.
Maks. bygningshøjde 28 meter.
Maks. skorstenshøjde 45 meter.

ZONESTATUS

Arealet ligger i Landzone.
Arealet ligger i byzone og delvist i landzone, som overføres til byzone ved lokalplan.

LOKALPLANER

For området er Lokalplan K2.1 For et område til industriformål ved Kettinge gældende.

ANDET

Der skal etableres 10 parkeringspladser.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Guldborgsund Kommunes Byråd på møde den 18. januar 2024.

Simon Hansen
Borgmester

/

Søren Bonde
Kommunaldirektør



GULDBORGSUND

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