



LOKALPLAN 232

ERHVERVS- OMRÅDE VED NØRRE ALSLEV

ET MOTORVEJSNÆRT ERHVERVSOMRÅDE PÅ NORDFALSTER

FORSLAG



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, og 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.

FORNYET OFFENTLIG HØRING

Byrådet har d. 10. oktober 2024 vedtaget at sende forslag til lokalplan 232, Erhvervsområde ved Nr Alslev i 4 ugers fornyet offentlig høring i perioden den 19. november 2024 til 18. december 2024.

Eventuelle indsigelser og bemærkninger skal være kommunen i hænde senest d. 18. december 2024 og sendes til:

Send Digital Post: [Borger](#) | [Virksomhed](#)

Guldborgsund Kommune
Teknik og Miljø
Parkvej 37
4800 Nykøbing F

INDHOLD

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

Baggrund	1
Eksisterende forhold	1
Anvendelse	1
Bebyggelse	2
Trafikforhold	3
Ubebyggede arealer	4
Grundejerforening	4
Bilag	4

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig planlægning	6
Kommuneplan	7
Lokalplaner	7
Andre planer	7
Miljøforhold	8
Servitutter	8
Ekspropriation	8
Museumslovgivning	8
Landbrugsloven	8
Miljøvurdering	8

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger	9
Endelige retsvirkninger	9

BESTEMMELSER LOKALPLAN 232

§ 1. Lokalplanens formål	11
§ 2. Område og zonestatus	11
§ 3. Områdets anvendelse	11
§ 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	14
§ 10. Ubebyggede arealer	15
§ 11. Terrænregulering	16
§ 12. Ledningsanlæg	17
§ 13. Miljøforhold	17
§ 14. Grundejerforening	17
§ 15. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
§ 16. Tilladelse fra andre myndigheder	18
§ 17. Lokalplanens retsvirkninger	18
§ 18. Vedtagelsespåtegning	18

KORTBILAG 1 AFGRÆNSNING OG MATRIKLER

KORTBILAG 2 ANVENDELSE OG DELOMRÅDER

KORTBILAG 3 MILJØKLASSEZONER

KORTBILAG 4 BYGGEFELTER

KORTBILAG 5 VEJE OG STIER

KORTBILAG 6 LANDSKAB OG BEPLANTNING

KORTBILAG 1 AFGRÆNSNING OG MATRIKLER	19
KORTBILAG 2 ANVENDELSE OG DELOMRÅDER	20
KORTBILAG 3 MILJØKLASSEZONER	21
KORTBILAG 4 BYGGEFELTER	22
KORTBILAG 5 VEJE OG STIER	23
KORTBILAG 6 LANDSKAB OG BEPLANTNING	24

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

BAGGRUND

FORMÅL

Lokalplanen har til formål at udlægge området til erhverv. Der skal være mulighed for etablering af en bred gruppe af virksomheder, dog med særligt fokus på transporttungt erhverv, da lokalplanområdet ligger ved motorvejen. Derudover har lokalplanen til formål at udlægge en mindre del af området til serviceerhverv, samt udpege områder til rekreative arealer og sikre hensyn til lokalområdet.

BAGGRUND

Kommunen har i forvejen udlagt området til transporttungt erhverv i to tidligere lokalplaner (lokalplan nr. 200 fra 2020 og lokalplan nr. 167 fra 2013). Kommunen ønsker at skabe grundlaget for Business park Falster, som skal sikre en fremtidig erhvervsudvikling i Guldborgsund Kommune. Placeringen tæt på både Berlin, Hamborg og København gør Guldborgsund Kommune oplagt for mange forskellige virksomheder. Erhvervsområdet vil i fremtiden have god forbindelse til Tyskland via Femern-bælt-forbindelsen (forventes færdig i 2029).

Denne lokalplan skal sammenskrive og erstatte de to tidligere lokalplaner, hvoraf lokalplan nr. 167 dækker den vestlige del af lokalplanområdet, og lokalplan nr. 200 dækker den østlige del af lokalplanområdet.

Derudover vil der i denne lokalplan blive foretaget mindre ændringer i anvendelsesbestemmelserne for lokalplanområdet med det formål at muliggøre serviceerhverv i forbindelse med transporttungt erhverv i en større del af lokalplanområdet end de tidligere lokalplaner. Herunder skal der være plads til virksomheder, som f.eks. ønsker at opføre el-ladestandere til lastbiler, motel til lastbilchauffører, vaskehaller til køretøjer, datacentre mm. El-ladestanderne skal imødekomme den øgede efterspørgsel efter ladestandere til lastbiler, der kører på el. Dermed kan kommunen være med til at fremme en mere klimavenlig erhvervssektor. Da området ligger nær motorvejen og kan anvendes til transporttungt erhverv, er det særligt oplagt til ladestandere til lastbiler.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området er allerede i dag udlagt til erhvervsområde til transporttungt erhverv. Der er allerede etableret afgrænsende beplantningsbælter, en støjvold, flere veje og enkelte virksomheder, samt serviceerhverv. Området fremstår således med bebyggelse fra Stubbekøbingvej, hvor de fleste ejendomme er opført.

Mod lokalplanens østlige grænse løber motorvej E47, der forbinder Tyskland, Rødby, Køge/København og Sverige. Motorvejen er synlig fra området og bidrager til oplevelsen af et teknisk område i det åbne land.



Lokalplanområdets østlige del set fra nord

ANVENDELSE

Lokalplanområdet opdeles i fem mindre delområder; E til erhvervsformål, SE til serviceerhverv og R1, R2 og R3 til friarealer/rekreative arealer (kortbilag 2).

Der fokuseres ved opdeling af delområder på at skabe en fleksibel lokalplan, der kan udvikles i takt med efterspørgslen. Det er vigtigt for lokalplanens opdeling af delområder, at de særligt transporttunge erhverv samles via en tilkørselsvej, så den tungeste trafik adskilles fra den øvrige lettere trafik.

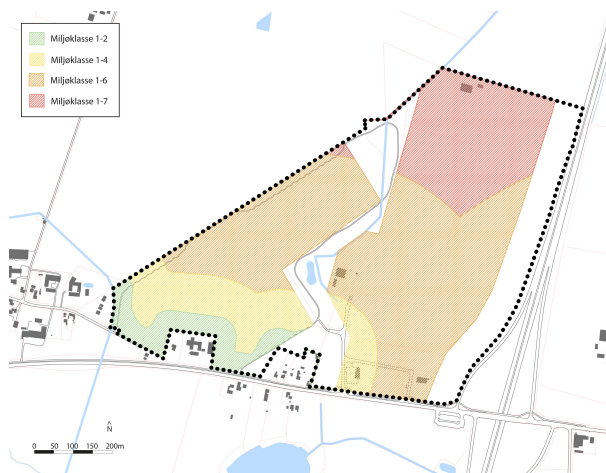
Delområde E kan anvendes til transporttunt erhverv i form af transport-, lager- og logistikvirksomheder og produktionsvirksomheder med større behov for gods-transport. Delområdet kan yderligere anvendes til servicevirksomheder i forbindelse med transporterhverv, herunder ladestandere, motel til lastbilchauffører, væskehaller til køretøjer, mm.

I delområde SE er der mulighed for serviceerhverv. Her kan der indrettes erhverv til bl.a. tankstation, ladestationer, spisesteder og øvrige aktiviteter, der kan forbindes med et motorvejsnært beliggende erhvervsområde. Der tillades ikke detailhandel indenfor lokalplanen.

For at sikre en hensigtsmæssig indretning af erhvervsarealerne må der i delområderne E og SE kun ske anvendelse til typer af erhverv, som hører under miljøklasserne vist på kortet ovenover og på kortbilag 3. Kortet



Lokalplanområdet set fra Stubbekøbingvej



Erhvervsområder i lokalplanområdet inddelt i miljøklasser

er baseret på afstandsklasserne fra "Håndbog om miljø og planlægning", 2004. På den måde sikres en passende afstand mellem boligbebyggelsen syd for lokalplanområdet og de enkelte virksomheder, med det formål at mindske den miljømæssige påvirkning på områdets beboere (herunder bl.a. støj, støv, lugt og forurening).

Delområderne R1, R2 og R3 anvendes til grønne friarealer. Delområde R1 ligger nær beboelsesejendomme, og området bruges til støjvold og træbeplantning for at skærme mod støj fra transport i erhvervsområdet.

Delområde R2 løber på tværs af lokalplanområdet, og fungerer som en grøn buffer, der adskiller erhvervsområderne. Delområdet har karakter af engbeplantning, søer og en å, og fungerer som rekreativt område med en offentligt tilgængelig cykel- og gangsti.

Langs lokalplanområdets østlige grænse ligger delområde R3, som udlægges til friareal for at sikre en afstand mellem motorvejen og bebyggelsen. I delområdet er der også mulighed for at udvide motorvej og naturgasledning i fremtiden.

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 begrænse arealbehovet gives mulighed for højt og kompakt byggeri på grunde, hvor 60% af grunden må bebygges.

Bebyggelsen må være op til 12 meter høj i den vestlige del af lokalplanområdet, som ligger nærmest boligbe-



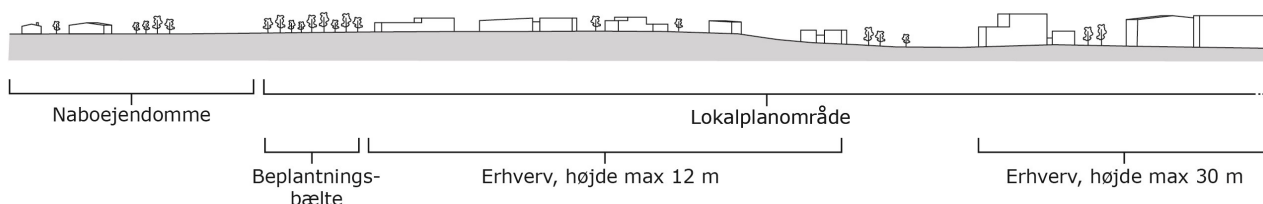
Lokalplanområdets overordnede inddeling

byggelse. I den østlige del af området må bebyggelsen være op til 30 meter høj, da denne del af lokalplanområdet ligger i større afstand fra beboelsesejendomme, og da terrænet falder mod øst. Der er reguleringer for dele af bebyggelsen, der ligger nærmest motorvejen og Stubbekøbingvej, hvor bebyggelsen må være hhv. maksimalt 12m høj og 8,5 meter høj (se kortbilag 4).

Det styrende element i forhold til byggeriet er en facadebyggelinje mod motorvejen, som skal være med til at sikre en sammenhængende facade mod motorvejen. Der stilles krav til, at der på den enkelte erhvervsgrund i forreste række mod motorvejen opføres bebyggelse i ca. 50% af facadebyggelinjen. Det skal sikre, at byggeriet set fra motorvejen vil følge samme linje. Bygningernes volumener vil dog kunne være meget forskellige.

Visuelt gives der brede muligheder for udseendet.

0 50 100 m



Principsnit af området fra vest mod øst, som viser terrænforskellen.

Mindst 90% af den enkelte bygningsfacade skal fremstå som glas eller materialer i sort/hvide/grå nuancer. De resterende 10% af facaden reguleres ikke, og kan f.eks. bearbejdes kunstnerisk og/eller anvendes til skiltning. Ingen dele på facaden må dog være reflekterende.

TRAFIKFORHOLD

Den primære adgang til området sker via indkørsel fra Stubbekøbingvej i en afstand af ca. 300m fra motorvejsfrakørslen. Der er via denne vej både indkørsel og udkørsel til lokalplanområdet. Til delområde SE er der ligeledes etableret en indkørsel 150m fra motorvejsafkørslen. Denne indkørsel skal udelukkende betjene delområdet SE, og der er kun mulighed for indkørsel. Indenfor lokalplanområdet sker fordelingen til erhvervsområderne primært via to større veje til tung transport, en i den

vestlige- og en i den østlige del af planområdet. Der kan udstykkes til private fællesveje, når området udbygges.

Der er adgang til lokalplanområdets rekreative arealer via cykel- og gangsti i den vestlige del af lokalplanområdet (se kortbilag 5). Stien går gennem det rekreative, grønne areal, delområde R2, samt gennem beplantningsbæltet i den vestlige del af planområdet.

Der skal etableres parkeringspladser til de enkelte erhvervsjendomme. Parkeringsnormen er 1 parkeringsplads pr. 50 m² kontor eller serviceerhverv og 1 parkeringsplads pr. 200 m² øvrigt erhverv.

TRAFIKANALYSE

Guldborgsund Kommune har fået udfærdiget en trafikanalyse af trafikale konsekvenser af den fremtidige trafik på afkørselsrampe 43, fra statsvej nr. 30.

Beregnete trafikmodeller med fremskrivning til 2040 af kølængder, afvikling og stuvning viser, at der i 'worst case' scenario ved udnyttelse til transportcenter stadig er magasinplads, og at der ikke vil ske stuvninger tilbage på motorvejen på motorvejsrampen fra nord.

Vejdirektoratet skal høres ved alle projekter inden for planområdet fulgt af en trafikal konsekvensvurdering af projektet. Desuden skal Vejdirektoratet høres ved alle former for skiltning, da området ligger i åbent land.

UBEBYGGEDE AREALER

I midten af erhvervsområdet ligger en ubebygget, grøn kile (delområde R1 og R2). Området har en naturpræget karakter, og er tilgængeligt via en rekreativ sti.

Det grønne bælte skal i overensstemmelse med Energinet og Vejdirektoratets tinglyste vejbyggelinje forblive ubebygget. Området skal henligge åbent og sparsomt beplantet. Området kan på sigt blive inddraget til udvidelse af motorvejen og etablering af gasledning.

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

Der stilles krav om mindst 15% ubefæstede arealer på den enkelte ejendom, og at mindst 5% af den enkelte ejendom skal beplantes med sammenhængende beplantning med træer af hjemmehørende arter.

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

SKILTNING

Planområdet ligger i det åbne land, og opsætning af skilte m.m. (f.eks. masteskilte, pyloner, flag m.v.) er underlagt naturbeskyttelseslovens § 21 vedr. reklameskiltning i det åbne land. Ifølge naturbeskyttelseslovens §21, stk. 1 må der i det åbne land ikke anbringes plakater, fritstående skilte, lysreklamer m.m.

Forbuddet i §21 mod reklameskiltning i det åbne land er absolut, og der kan ikke dispenseres. En reklame i åbent land er uanset lokalplanens skiltningsbestemmelser kun tilladt, hvis den er omfattet af de undtagelser, som er nævnt i naturbeskyttelseslovens §21, stk. 2, nr. 1 - 11. Vejdirektoratet har tilsyn med overholdelsen af naturbeskyttelseslovens §21 og (LBK nr. 1392 af 4. oktober 2022), hvad angår skiltning m.m. i det åbne land, som opsættes vendt mod Sydmotorvejen.

Vejdirektoratet vurderer, hvornår planområdet ændrer karakter fra åbent land til bymæssigt område og dermed, hvornår naturbeskyttelseslovens § 21 ikke længe regulerer skiltning i området (set fra motorvejen). Visse af skiltebestemmelserne kan først udnyttes, når planområdet har karakter som bymæssigt område.

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 delområderne E og SE. Indtil grundejerforeningen / selskabsdannelsen er etableret, påhviler det bygherren / udstykker at forestå Grundejerforeningens opgaver.

KORTBILAG

- Kortbilag 1 viser lokalplanområdets afgrænsning, samt de eksisterende matrikulære forhold.
- Kortbilag 2 viser delområder og anvendelser
- Kortbilag 3 viser miljøklassezoner
- Kortbilag 4 viser byggefeltet og bygningshøjder
- Kortbilag 5 viser veje og stier
- Kortbilag 6 viser landskab og beplantning.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

STATSLIG PLANLÆGNING

KYSTOMRÅDE

Lokalplanen ligger som helhed indenfor kystnærhedszonen. Delområderne E, SE, R1 og R2 ligger indenfor den bynære del af kystnærhedszonen, mens delområde R3 ligger i landzonen.

Der kan inden for delområde R3 ikke etableres nogen former for anlæg, og delområdet påvirker derfor ikke kystnærhedszonen.

Der ændres ikke på mulighederne for byggeri i forhold til de to tidligere lokalplaner for området (lokalplan nr. 200 fra 2020 og nr. 167 fra 2013).

Planlægningen i lokalplanområdet er baseret på disse to tidligere lokalplaner (lokalplan nr. 200 fra 2020 og nr. 167 fra 2013), og tager udgangspunkt i en miljørapport, som blev lavet i 2013. Miljørapporten sikrede, at der i områdets planlægning er indarbejdet hensyn til kystnærheden ved hjælp af reguleringer for bebyggelse, beplantning og landskab. I forbindelse med lokalplan 167 fra 2013 blev der også givet 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.

Det vurderes samlet, at ændringen af lokalplanen ikke påvirker kystlandskabet.

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.

Lokalplan 167 FRA 2013 forskød reservationszonen til en position svarende til delområde R3. Lokalplanen tillader ikke byggeri indenfor delområde R3, og respekterer således naturgasreservationen.

HABITAT—BILAG IV-ARTER

Nord for området på Strandvedgård er der i 2004 fundet bilag IV-arten, Grønbroget Tudse. Lidt nordligere, bl.a. ved Ravne Holme, er der i 2009 konstateret forskellige arter af padden, der også er bilag IV-arter. Der er ikke viden om bilag IV-arter og øvrige beskyttelseskrævende arter indenfor lokalplanområdet. Det vurderes, at padden og flagermus kan forekomme indenfor planområdet.

I delområde R2 ligger en sø, to regnvandsbassiner og træbevoksning. Søen og regnvandsbassinerne udgør potentielle yngle- og rasteområder for padden. Træbevoksningen kan potentielt være yngle- og rasteområder for flagermus.

Delområde R2 er udlagt til ubebygget, grønt område, og det vurderes, at planforslaget ikke medfører ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for de bilag IV-arter, der potentielt kan forekomme indenfor lokalplanområdet.

Inden byggemodning af arealet skal der foretages en nærmere undersøgelse af, 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 f.eks. alle padden og Flagermus.

NATURA 2000

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.

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.

GRUNDVAND

Lokalplanen ligger i et område med 'Drikkevandsinteresser' og 'Særlige drikkevandsinteresser'. Denne lokalplan laver mindre ændringer i forhold til de to tidligere lokalplaner for området (lokalplan nr. 200 fra 2020 og nr. 167 fra 2013). Ændringerne bevirker ikke, at der udlægges til erhverv med højere miljøklasser, end der i forvejen var planlagt for i de tidligere lokalplaner. Denne lokalplan bibeholder derfor de retningslinjer, der er med til at beskytte grundvandet. I forbindelse med den enkelte virksomheds godkendelse, vil der ligeledes skulle tages stilling til, hvilke initiativer der skal tages for at sikre grundvandets beskyttelse.

SKILTNING I DET ÅBNE LAND

Lokalplanområdet er udlagt til byzone. Naturbeskyttelsesloven skelner ikke mellem byzone/landzone. Lokalplanområdet vil derfor være omfattet af reglerne om skiltning i det åbne land indtil det vurderes, at der er tale om bymæssig bebyggelse.

Det er Vejdirektoratet, der som myndighed vurderer hvornår der er tale om bymæssig bebyggelse. Ifølge naturbeskyttelseslovens §21 må der ikke foretages reklamiskiltning i det åbne land, og der kan ikke dispenseres fra dette. Der findes i lovgivningen enkelte undtagelser. Naturbeskyttelseslovens regler for skilte i det åbne land går forud for lokalplanens bestemmelser.

Skiltning, der overholder lokalplanens bestemmelser, kan derfor ikke nødvendigvis tillades. Vejdirektoratet er myndighed på skiltning i det åbne land mod motorvejen, og skal vurdere i hvert enkelt tilfælde om skiltning er i overensstemmelse med Naturbeskyttelseslovens §21. Visse dele af lokalplanens skiltebestemmelser må derfor forventes først at kunne realiseres, når det vurderes, at der er tale om et bymæssigt bebygget område.

§3 BESKYTTELSE

En mindre sø inden for lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden af den §3-beskyttede sø må ikke ændres uden dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Søen er placeret i lokalplanens grønne kile, delområde R2, som forbliver uændret og uden bebyggelse.

I delområde R2 er etableret to regnvandsbassiner. Ved vedtagelsen af denne lokalplan er regnvandsbassinerne ikke besigtiget, men de forventes at opfylde kriterierne for at være omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

TRAFIK OG TRANSPORTCENTRE

Det er en statslig interesse, at der udlægges erhvervsarealer til transport- og logistikvirksomheder, og at disse reserveres til transport. Der er yderligere reserveret et erhvervsområde til transport- og logistikvirksomheder ved afkørslen til Eskilstrup, ESKI E4 Transporterhverv Eskilstrup 1,6 km syd for Nr Alslev.

KOMMUNEPLAN

Lokalplanen er placeret inden for kommuneplanramme NALS E13, der udlægger området som helhed til motorvejsnært erhvervsområde. Der kan således ifølge kommuneplanrammen f.eks. etableres transportcenter, data- og logistikcenter, datacentre, benzinstationer, servicestationer og øvrige virksomheder med større transportbehov. Der gives således i kommuneplanen en bred definition på tilladte virksomheder, og det vurderes, at denne lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKAL AGENDA 21

Guldborgsund Kommune arbejder i sin Agenda 21 strategi med FN's 17 verdensmål. Der er et særligt fokus på at give den enkelte borger mulighed for at mestre sin

NALS E13

ANVENDELSE

Generel anvendelse er erhvervsområde

Specifik anvendelse er angivet til erhvervsområde

Motorvejsnære erhvervsområder uden for byen: Transportcenter, data- og logistikcentre m.v. (benzinstation, serviceværksted, spisested osv.), samt virksomheder med større transportbehov. Bebyggelsen udformes som lager, og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse til administrationen for den enkelte virksomhed.

ZONESTATUS

Planlagt zone er byzone.

Arealerne ligger i landzone. Den fremtidige zonestatus planlægges til byzone.

BEBYGGELSESMANG

Maksimal andel af grundarealet, der må bebygges, er 60%

Maksimal højde er 30 m.

OPHOLDS- OG FRIAREALER

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

INFRASTRUKTUR

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Der er opnået en særlig planlægningsstilladelse for området, hvor der stilles følgende krav: erhvervsområdet ved Eskilstrup udtages af planlægningen, området forbeholdes transporttunge virksomheder og området planlægges således, at der tages størst mulige landskabelige hensyn. Området indeholder særlige drikkevandsinteresser (OSD) og der skal derfor træffes foranstaltninger til at beskytte grundvandet.

egen tilværelse og indgå i relevante fællesskaber. Denne lokalplan giver mulighed for et øget antal arbejdspladser i kommunen. Dette giver områdets ansatte mulighed for i højere grad at kunne forsørge sig selv, og indgå i sociale sammenhænge på arbejdspladsen.

På den bæredygtige front giver lokalplanen mulighed for, at der kan indrettes flere tekniske bæredygtige løsninger i området. Der kan således f.eks. indrettes solceller på tage og i facader for at mindske energibehovet. Lokalplanen stiller ligeledes krav om, at der skal etableres beplantning indenfor den enkelte ejendom, således der kommer spredte levemiljøer for flora og fauna.

PRODUKTIONSERHVERV

Der gives i lokalplanen mulighed for at indrette arealer til produktionserhverv. Arealet er ikke særligt forbeholdt produktionserhverv, da der grundet nærheden til motorvejen også skal være plads til særligt transporttunge erhverv. Der findes ikke i nærheden af erhvervsområdet eksisterende produktionserhverv, der kan blive påvirket af vedtagelsen af lokalplanen.

LOKALPLANER

Lokalplanområdet dækker over de nuværende lokalplaner nr. 167 fra 2013 for den vestlige del af området og nr. 200 fra 2020 for den østlige del af området. Denne lokalplan afløser og erstatter disse to tidligere lokalplaner. Der er i denne lokalplan ikke udført store ændringer i forhold til de to tidligere lokalplaner. Lokalplanens formål er at samle de tidligere lokalplaner til én lokalplan, samt at give mulighed for servicevirksomheder i forbindelse med transporterhverv, datacentre og ladestandere mm. i en større del af lokalplanområdet.

ANDRE PLANER

KLIMAPLAN

Specielt håndteringen af stigende regnvandsmængder er i fokus i forbindelse med denne 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. Derfor stilles der i lokalplanen krav til, at 15% af grundarealet skal indrettes som grønne arealer, mens der tillades regnvandsbassiner.

VEJ- OG STIPROJEKTER

Vej- og stiprojekter udført efter lokalplanens vedtagelse skal under alle omstændigheder godkendes af Guldborgsund Kommunes vejmyndighed og ved påvirkning af motorvejsnettet også Vejdirektoratet

AFFALDSPLAN

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.

SPILDEVANDSPLAN

Området er omfattet af gældende spildevandsplan. Området er separatkloakeret med fællesprivat håndtering af regnvand. Spildevandet ledes til Tårup Bro Renseanlæg. Der må afledes regnvand til den fællesprivate regnvandskloak svarende til 4 l/sek/ha. Dette gælder for den enkelte matrikel.

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. Alle tilslutninger af processpildevand til spildevandskloakken skal ske på baggrund af en tilslutningstilladelse til den enkelte virksomhed.

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.

VANDFORSYNINGSPLAN

Vandforsyning til lokalplanområdet sker fra Nørre Alslev Vandværk.

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.

Foranstaltninger til afværgning af støjgener skal etableres, inden ny bebyggelse tages i brug. Det vil betyde, at der skal foretages en støjkortlægning af planlagte aktiviteter i forhold til den omkringliggende bebyggelse. Støjkortlægningen skal synliggøre behovet for evt. støjdæmpende tiltag.

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 lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007 om forurenet jord.

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 + 1m. Byggelinjen respekteres ved at placere erhvervsområdet 25 meter udenfor den ovenfor angivne vejbyggelinje.

Derudover er der tinglyst deklarationer i forhold til dræning, som skal respekteres ved projektering, byggemodning og anlæg i området.

Efter vedtagelsen af lokalplan 167 er der vedtaget en servitut 8. april 2015 med uddybende bestemmelser. Her fremgår det, at belysning på private fællesveje skal være ensartet og godkendes af Guldborgsund Kommune, at købere skal vedligeholde ubebyggede grunde samt at der er tilslutningspligt til fjernvarme eller gasforsyning hvis dette etableres i området.

Herudover fastsættes det i servituten, at der maksimalt må udledes 4 liter regnvand pr. sek. pr. ha. fra den enkelte ejendom til fælles regnvandsledninger. For ejendomme under en ha. kan Guldborgsund kommune fastsætte større afledning.

EKSPPROPRIATION

I forbindelse med realiseringen af lokalplan 167 blev området eksproprieret. Dele af området er solgt til erhvervsanvendelse og anvendes således i dag i overensstemmelse med lokalplanen. Den resterende del af området er ejet af Guldborgsund Kommune. Det er således allerede Guldborgsund Kommune, der er ansvarlig for at sikre, at arealet anvendes til erhvervsformål, og det vurderes, at lokalplanen ikke vil kunne danne grundlag for yderligere ekspropriation.

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.

Der er inden for området registreret fund af genstande samt en overpløjet gravhøj. Der er sandsynlighed for at støde på arkæologiske interesser i forbindelse med jordarbejder i området. Derfor bør der foretages arkæologiske forundersøgelser, før byggemodningen igangsættes.

LANDBRUGSLOVEN

Størstedelen af lokalplanområdet er udlagt til byzone, hvorfor der ikke er landbrugspligt på området. Delområdet R3, der forbliver i landzonen, er i lokalplanen udlagt til friarealer, og er ligeledes ikke omfattet af landbrugspligt. Området vil fortsat kunne forpagtes ud til landbrugsmæssige formål, indtil lokalplanen realiseres.

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 det Byrådets vurdering, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen, idet planerne omfatter et mindre område på lokalt plan, og planerne ikke vurderes at danne grundlag for anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Planlægningen i lokalplanområdet er baseret på to tidligere lokalplaner (lokalplan nr. 200 fra 2020 og nr. 167 fra 2013), og tager udgangspunkt i en miljørapport, som blev lavet i 2013.

Miljørapporten sikrede, at der i områdets planlægning er indarbejdet hensyn til landskab og grundvand ved hjælp af reguleringer for bebyggelse, beplantning og landskab. Denne lokalplan medfører ikke større ændringer i forhold til de to tidligere lokalplaner, og derfor er disse hensyn stadig indarbejdet 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.

Privatretnlige 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 232

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 At udlægge området til blandede erhvervsformål, herunder virksomheder med transporttungt erhverv og produktionsvirksomheder med særligt transportbehov, datacentre samt øvrige erhverv.
- 1.2 At muliggøre serviceerhverv, samt servicevirksomheder i forbindelse med transporterhverv, herunder ladestandere, motel til lastbilschauffører, vaskehaller til køretøjer, mm., i dele af lokalplanområdet.
- 1.3 At sikre områdets ydre fremtræden og indpasning i lokalområdet gennem retningslinjer for omfang og placering af bygninger og ubebyggede arealer, samt for områdets beplantning.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter nedenstående matrikelnumrene, samt alle matrikler, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes herfra.

Ravnse By, Nr. Alslev: 12o, 12n, 12m, 7000i

Gundslev By, Gundslev: 1o, 1r, 1q, 19a, 19o, 19p, 19q, 19s, 19t, 19u, 19v, 19x, 19y, 19z, 19æ, 19aa, 19ab, 19ac, 19ad, 19ae, 19af, 85 og 7000k.

- 2.5 Lokalplanområdet ligger i byzone og et areal langs motorvejen ligger i landzone. Zoneinddelingen fastholdes.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles, som vist på kortbilag 2, i følgende delområder;

E til erhvervsformål og nogle typer serviceerhverv

SE til serviceerhverv

R1, R2 og R3 til friarealer og rekreative arealer

Derudover inddeles lokalplanområdet, som vist på kortbilag 3, i følgende zoner;

Miljøklasse 1-2

Miljøklasse 1-4

Miljøklasse 1-6

Miljøklasse 7

DELOMRÅDE E (ERHVERVSFORMÅL):

- 3.2 Delområde E udlægges til erhvervsvirksomheder og nogle typer af serviceerhverv. Området kan anvendes til transporttungt erhverv i form af

Kommentar til §3

Området udlægges overordnet til transporttungt erhverv, der har behov for den tætte placering på motorvejen.

transport-, lager- og logistikvirksomheder, produktionsvirksomheder med større behov for godstransport, datacenter samt servicevirksomheder i forbindelse med transporterhverv, herunder ladestandere, motel til lastbilschauffører, vaskehaller til køretøjer, samt øvrigt erhverv, der kan indpasses naturligt i lokalplanområdet. Derudover kan området anvendes til tekniske anlæg, transformerstationer, batterier, mm., herunder dog ikke vindmøller. Området må ikke anvendes til detailhandel. Anvendelsen skal desuden overholde kravene vedrørende miljøklasser og afstand til boligbebyggelse nævnt i §3.7.

DELOMRÅDE SE (SERVICEERHVERV):

- 3.3 Delområde SE udlægges til servicevirksomheder relateret til transport, herunder bl.a. restauration, café, tankanlæg, og el-ladestandere, samt øvrige transportrelaterede serviceerhverv, der kan indpasses naturligt i området. Området må ikke anvendes til detailhandel eller kontor. Anvendelsen skal desuden overholde kravene vedrørende miljøklasser og afstand til boligbebyggelse nævnt i §3.7.

DELOMRÅDE R (FRIAREAL OG REKREATIVE AREALER):

- 3.4 Delområde R1 udlægges til rekreativt friareal med skovrejsning og støjvold.
- 3.5 Delområde R2 udlægges til rekreativt friareal.
- 3.6 Delområde R3 udlægges til grønt friareal med mulighed for infrastrukturanlæg (evt. udvidelse af motorvejen).

MILJØKLASSEZONER

- 3.7 Anvendelsen i de forskellige delområder skal overholde kravene vedrørende afstand til boligbebyggelse baseret på virksomhedens miljøklasse i hht. Håndbog om Miljø og Planlægning, 2004. Virksomhedens miljøklasse afgøres bl.a. af forhold som støj, støv, lugt, forurening mm. De tilladte miljøklasser indenfor lokalplanområdet er vist på kortbilag 3, og beskrevet herunder;

I zonen skraveret med grøn tillades kun (dele af) virksomheder i miljøklasse 1-2, som påvirker miljøet i ringe grad eller slet ikke, og kan ligge nær boligbebyggelse.

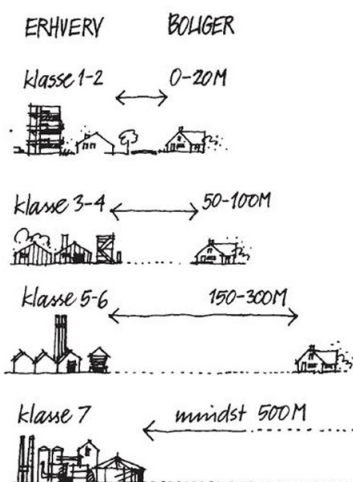
I zonen skraveret med gul tillades, udover virksomheder i miljøklasse 1-2, også (dele af) virksomheder i miljøklasse 3-4, som påvirker miljøet i nogen eller mindre grad, og som bør have en afstand til boligbebyggelse på mindst 50 m.

I zonen skraveret med orange tillades, udover virksomheder i miljøklasse 1-4, også (dele af) virksomheder i miljøklasse 5-6, som er ret belastende eller meget belastende for miljøet, og som bør have en afstand til boligbebyggelse på mindst 150 m.

I zonen skraveret med rød tillades, udover virksomheder i miljøklasse 1-6, også (dele af) virksomheder i miljøklasse 7, som er særligt belastende for miljøet, og som bør have en afstand til boligbebyggelse på mindst 500 m.

Kommentar til §3.7

Klassificeringen og de respektive afstande til bolig-anvendelse.



- 3.8 Lokalplanområdet må ikke anvendes til miljøfølsom anvendelse, såsom boliger, institutioner mm.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der kan udstykkes erhvervsgrunde efter behov.
- 4.2 Udstykning af erhvervsgrunde skal foretages med grunde vinkelret på de primære veje i området.
- 4.3 Herudover kan der udstykkes til interne infrastrukturanlæg, fordelingsveje og tekniske anlæg.

§ 5 VEJ- OG ADGANGSFORHOLD

- 5.1 Primære veje i lokalplanområdet skal placeres som vist på kortbilag 5.
- 5.2 Vejadgang sker via de to overkørsler til Stubbekøbingvej i lokalplanområdets sydlige del. Der må ikke etableres nye overkørsler som adgang til lokalplanområdet.
- 5.3 Fordelingsveje til erhvervsvirksomheder i delområde E må ikke udlægges på tværs af delområderne SE, R1, R2 og R3.
- 5.4 Den rekreative cykel- og gangsti vist på kortbilag 5 skal bevares.

§ 6. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

- 6.1 Bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltene vist på kortbilag 4.
- 6.2 Bebyggelse må maksimalt udgøre 60% af grundarealet.
- 6.3 Den maksimalt tilladte bygningshøjde er som vist på kortbilag 4;
- Vestlige del af delområde E: 15m.
- Østlige del af delområde E: 30m. Dog kun 15m i en zone på 40 m i bredden langs delområdets østlige grænse.
- I delområde SE: 15 m i den nordlige del af delområdet og 8,5m i den sydlige del af delområdet.
- 6.4 På matrikler i den østlige del af delområde E, som grænser op til facadebyggelinjen vist på kortbilag 4, skal bygninger placeres med den ene facade i byggelinjen. Som minimum skal 50% af facadebyggelinjen på den enkelte grund bebygges.
- 6.5 Hvor der ikke er fastsat byggelinjer i henhold til §6.4, må bygninger ikke opføres nærmere skel end 5m, og skal mod nabogrunde holde en afstand svarende til 2:1 i forhold til bygningshøjden (således skal 30m høje bygninger placeres med minimum 15m til skel mod nabogrunde).
- 6.6 Delområderne R1, R2 og R3 må ikke bebygges.

Kommentar til §6.3

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

Kommentar til §6.4

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

Kommentar til §6.5

Eksempel på 2:1 afstand til skel: 30 m høje bygninger skal placeres med minimum 15 m til skel mod nabogrunde.

§ 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 delområderne R1, R2 og R3.
- 7.4 Tekniske anlæg skal overholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser i §6.

Kommentar til §7

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

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Tage skal udføres som flade tage med en maksimal hældning på 5°.
- 8.2 Mindst 90% af den enkelte bygningsfacade skal fremstå som glas eller i materialer i sort, hvid eller grå nuancer.
- 8.3 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.
- 8.4 Der må ikke anvendes reflekterende materialer (glanstal over 30), som kan være til gene for omgivelserne.
- 8.5 Tage skal fremstå som grønne tage (mos-sedum o.lign.) eller med tagmaterialer i sort, hvid eller grå nuancer.

§ 9. BELYSNING OG SKILTNING

- 9.1 Belysning af veje og parkeringsarealer skal udføres som rørmaster med mindst 20 meters afstand og en maksimal højde på 8 meter. Belysningen skal pege nedad.
- 9.2 Belysning af stier skal udføres med en maksimal højde på 3 meter.
- 9.3 Ingen belysning må være direkte rettet mod motorvejen eller give anledning af gener for trafikken i øvrigt.
- 9.4 Ingen belysning må være rettet direkte mod nærliggende beboelsesejendomme.
- 9.5 Belysning monteret på facader til brug for belysning af indgangspartier eller parkeringsarealer, må maksimalt monteres i en højde på 8 meter, og skal pege nedad.
- 9.6 Facader må belyses med spots monteret på bygningen. Spots skal være afskærmede og pege nedad, så det kun er facaden der belyses.
- 9.7 Der må på bygninger kun skiltes med firmanavn og/eller logo med en samlet max. skilteøjde på 3½ m og en samlet længde på 15 m. Skiltningen skal udføres i plan med facaden og ikke højere end facadens overkant. Skiltet skal udformes som plade eller som enkeltbogstaver.

Kommentar 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.

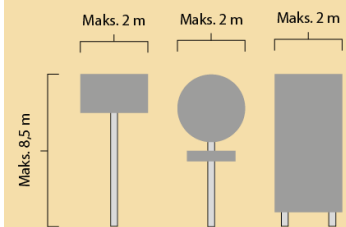
Der må ikke skiltes med motto eller reklametekst.

- 9.8 Skilte må kun belyses med spots monteret på bygningen i tæt forbindelse med skiltningen, som er afskærmet, så det kun er skiltningen, der belyses. Skilte må ikke belyses med baggrundsbelysning.
- 9.9 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.
- 9.10 Skiltningen må ikke overskride facadens overkant.
- 9.11 Fritstående skilte på den enkelte ejendom skal udføres som skiltepyloner med en maks. bredde på 2 meter og en maks. højde på 8,5 meter for hele skiltet.
- 9.12 Fælles henvisningsskilte må opstilles i tilslutningen til fordelingsveje. Skiltene skal anbringes, så de ikke hindrer gode oversigtsforhold eller på anden måde er til fare for trafikanter.
- 9.13 Der kan i lokalplanens nordlige ende opsættes et masteskilt, samt to i lokalplanens sydlige ende til information om erhvervsområdet. Skiltene skal placeres udenfor delområderne R1, R2 og R3, og må maksimalt placeres i en afstand fra lokalplanens nordlige/sydlige grænse på 150 m.
- 9.14 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.
- 9.15 Der må kun flages med flag med firmanavn og/eller logo. Der må ikke flages med motto eller reklametekst.

Kommentar til §9.9

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

Kommentar til §9.11



§ 10. UBEBYGGEDE AREALER

- 10.1 Mod det åbne land mod nord-vest, samt langs områdets afgrænsning mod syd (på strækninger illustreret på kortbilag 6) skal der etableres/bevares beplantningsbælter i mindst 15 meters bredde. Beplantningen skal bestå af en blanding af egnstypiske træer og buske. Beplantningen skal have en minimumshøjde på 10 meter.
- 10.2 Der skal etableres parkeringspladser i forbindelse med erhverv. Til serviceerhverv og kontor skal etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m² kontor/serviceerhverv. Til øvrigt erhverv skal etableres 1 parkeringsplads pr. 200 m² erhverv.
- 10.3 Hegning, som grænser op til delområde R2, skal etableres som levende hegn med en maksimal højde på 2 m. Øvrig hegning skal etableres som levende hegn, hæk eller fast hegning med en maksimal højde på 2 m.

DELOMRÅDE E (ERHVERVSFORMÅL) OG SE (SERVICEERHVERV):

- 10.4 Ingen udendørs oplag må være synlige fra motorvejen.
- 10.5 Ubebyggede arealer, herunder også parkeringsarealer, skal gives et ordnet udseende ved beplantning, befæstelse eller lignende, ligesom en

passende orden generelt skal overholdes på de enkelte ejendomme. Derfor må disse arealer ikke henligge som bar jord eller med tilfældige / uordnede oplag.

- 10.6 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.
- 10.7 En strækning på 40 m i bredden langs den østlige del af delområdet E skal friholdes for beplantning på over 2 meter (se kortbilag 6).
- 10.8 Der tillades generelt støjvolde i hele området, dog ikke i feltet markeret med grå skravering på kortbilag 6 (samme strækning som nævnt i §10.7). Støjvolde tillades under forudsætning af, at regnvand holdes på egen grund, samt at øvrige bestemmelser overholdes. Støjvoldene må maksimalt være 4 meter høje og 15 meter brede. De skal have til formål at skærme omkringliggende nabogrunde mod støj.

DELOMRÅDE R (FRIAREAL OG REKREATIVE AREALER):

- 10.9 Beplantningen i delområde R1 skal bevares.
- 10.10 Den etablerede støjvold i delområde R1 skal bevares. Støjvolden skal være 3 til 4 meter høj og 10 til 15 meter bred, samt være dækket af beplantning. Volden skal bevares med et kurvet/naturligt forløb ind i skovbeplantningen.
- 10.11 Delområde R2 skal udlægges som græsarealer eller engarealer med mulighed for diverse fælles anlæg til regnvandshåndtering og stisystemer.
- 10.12 Der kan i delområde R2 etableres søer. Søerne skal anlægges, så de fremstår som naturlige søer, men kan anvendes som forsinkelsesbassin.
- 10.13 Arealer i delområde R3, som ikke anvendes til infrastrukturanlæg, skal tilplantes med græs og henligge som åbne græs-/engarealer mod motorvejen. Der må ikke etableres nogen form for parkering, oplag, reklamering eller andre anlæg og aktiviteter i området.

Kommentar til §10.12

Søer anlagt som forsinkelses-/regnvandsbassin må forventes hurtigt at udvikle et naturligt plante- og dyreliv, der medfører, at de anlagte søer bliver omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3.

§ 11. TERRÆNREGULERING

- 11.1 Terrænet må højst reguleres med 1 meter inden for den enkelte grund, og skal afsluttes i flade S-formede kurver med en maksimal hældning på 1:5. Dette gælder dog ikke for støjvolde.
- 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 vandaflledning 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 Træffes jordforurening i forbindelse med bygge- og/eller anlægsarbejde, skal den til enhver tid gældende lovgivning på området overholdes.
- 13.3 De til enhver tid gældende retningslinjer i Kommunens affaldsregulativer skal overholdes.
- 13.4 Køreflader skal anlægges med en fast tæt belægning.
- 13.5 Der må afledes regnvand til de fælles regnvandsledninger svarende til 4 l/sek/ha. Dette gælder for den enkelte matrikel. For ejendomme under en ha. kan Guldborgsund Kommune fastsætte en større afledning.
- 13.6 Regnvand fra veje, tage og befæstede arealer skal tilbageholdes, evt. i overjordiske bassiner. Hvor det ikke kan lade sig gøre på grund af terrænets eller byggeriets udformning, skal regnvand tilbageholdes via underjordisk bassin eller nedsives, hvor jorden/undergrunden tillader det.

Kommentar til §13.1

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

§ 14. GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening eller lignende selskabsdannelse med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens delområder E og SE, når Guldborgsund Kommune forlanger dette, dog tidligst efter udstykning af 50% af det samlede areal af de nævnte delområder.
- 14.2 Grundejerforeningens 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 delområderne R1, R2 og R3.
- 14.4 Grundejerforeningen/selskabsdannelsen skal forestå drift, vedligeholdelse og 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.

Kommentar 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 tages i brug, skal de for den pågældende bebyggelse nødvendige friarealer og parkeringspladser være etableret i overensstemmelse med §§10.2 og 10.5.
- 15.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal et beplantningsbælte være etableret i overensstemmelse med §10.1
- 15.3 Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret beplantning og støjvold i delområde R1 i overensstemmelse med §§ 10.6 og 10.8.

§ 16. TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 16.1 Al reklameskiltning (pyloner, masteskilte, flag m.v.), som ønskes opsat indenfor lokalplanområdet i henhold til bestemmelserne §§ 9.1 – 9.15, og som ville kunne ses fra Sydmotorvejen, skal godkendes af Vejdirektoratet inden opsætning, jf. naturbeskyttelseslovens § 21, uanset indholdet af lokalplanens bestemmelser i øvrigt, så længe lokalplanområdet har karakter af åbent land.
- 16.2 Vejdirektoratet skal godkende den trafikale konsekvens af projekter indenfor lokalplanområdet.

Kommentar til §16.1

Vejdirektoratet vurderer som myndighed, hvornår området ikke længere har karakter af åbent land, og dermed om Naturbeskyttelseslovens §21 er gældende.

§ 17. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 17.1 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.
- 17.2 Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.
- 17.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 17.4 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.
- 17.5 Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 18. VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 18.1 Således vedtaget som forslag til udsendelse i fornyet offentlig høring af Teknik, Klima- og Miljøudvalg på møde den 10. oktober 2024.

Jesper Blomberg

/

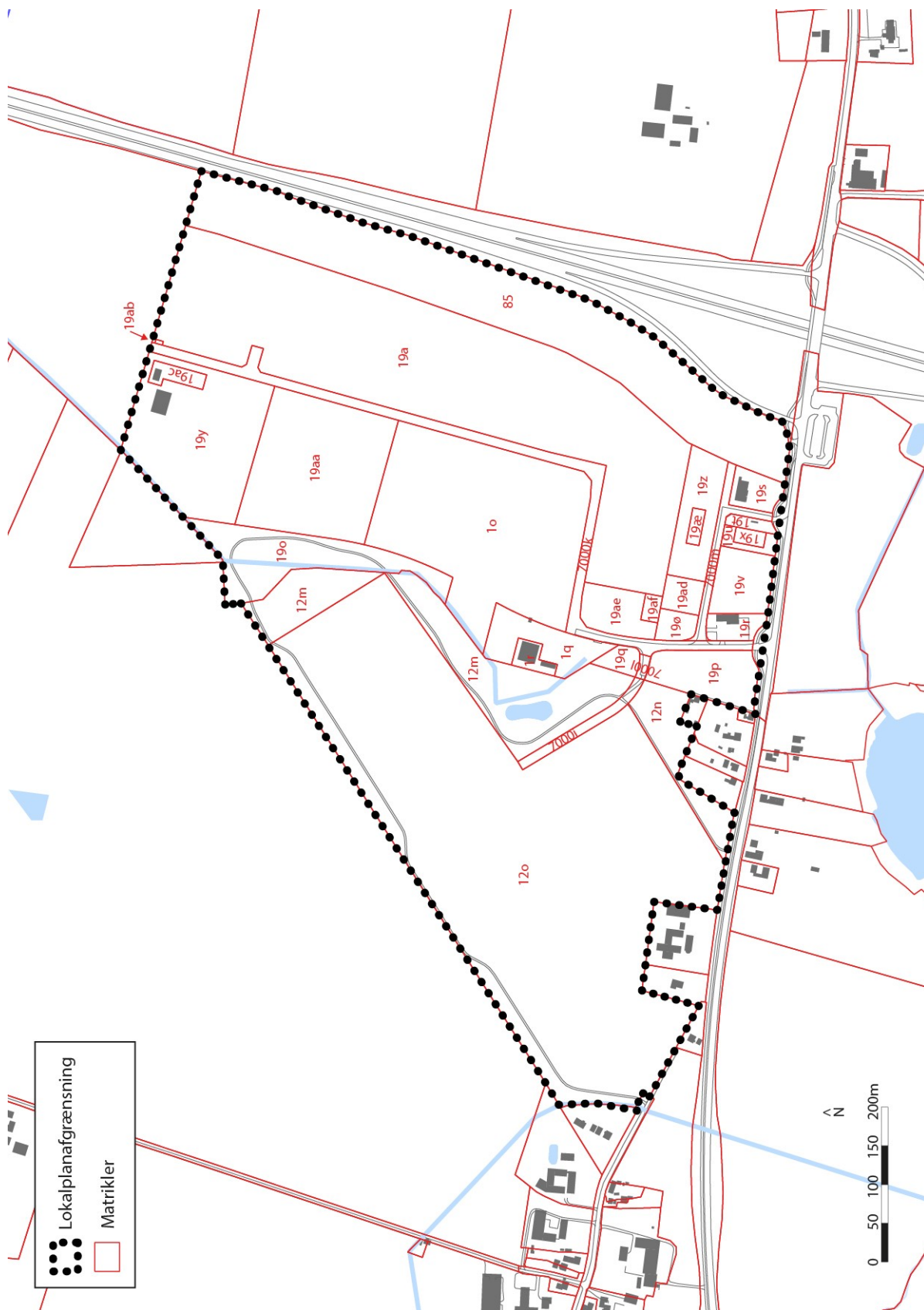
Christian Ref.

Udvalgsformand

Centerchef

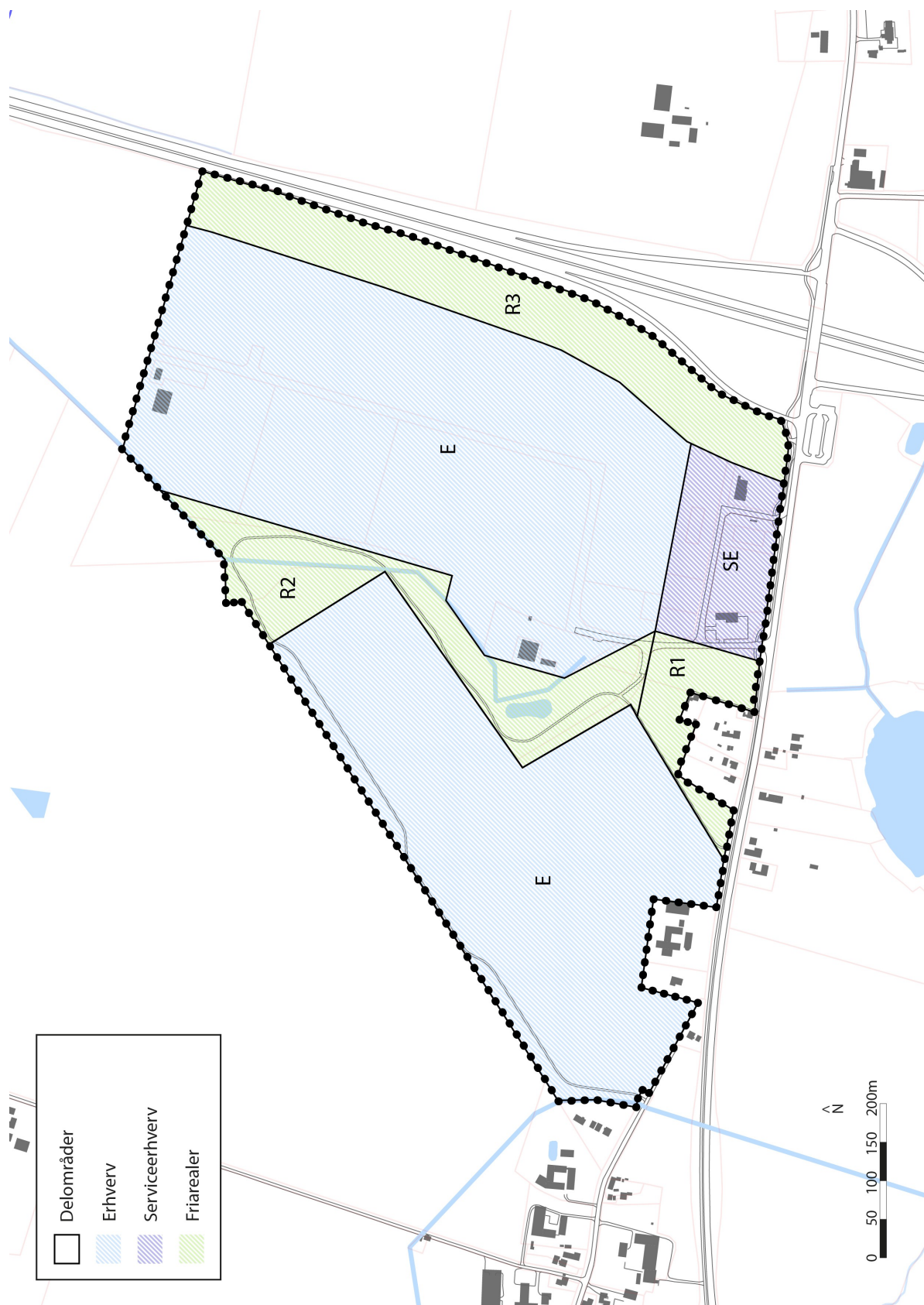
KORTBILAG 1

AFGRÆNSNING OG MATRIKLER



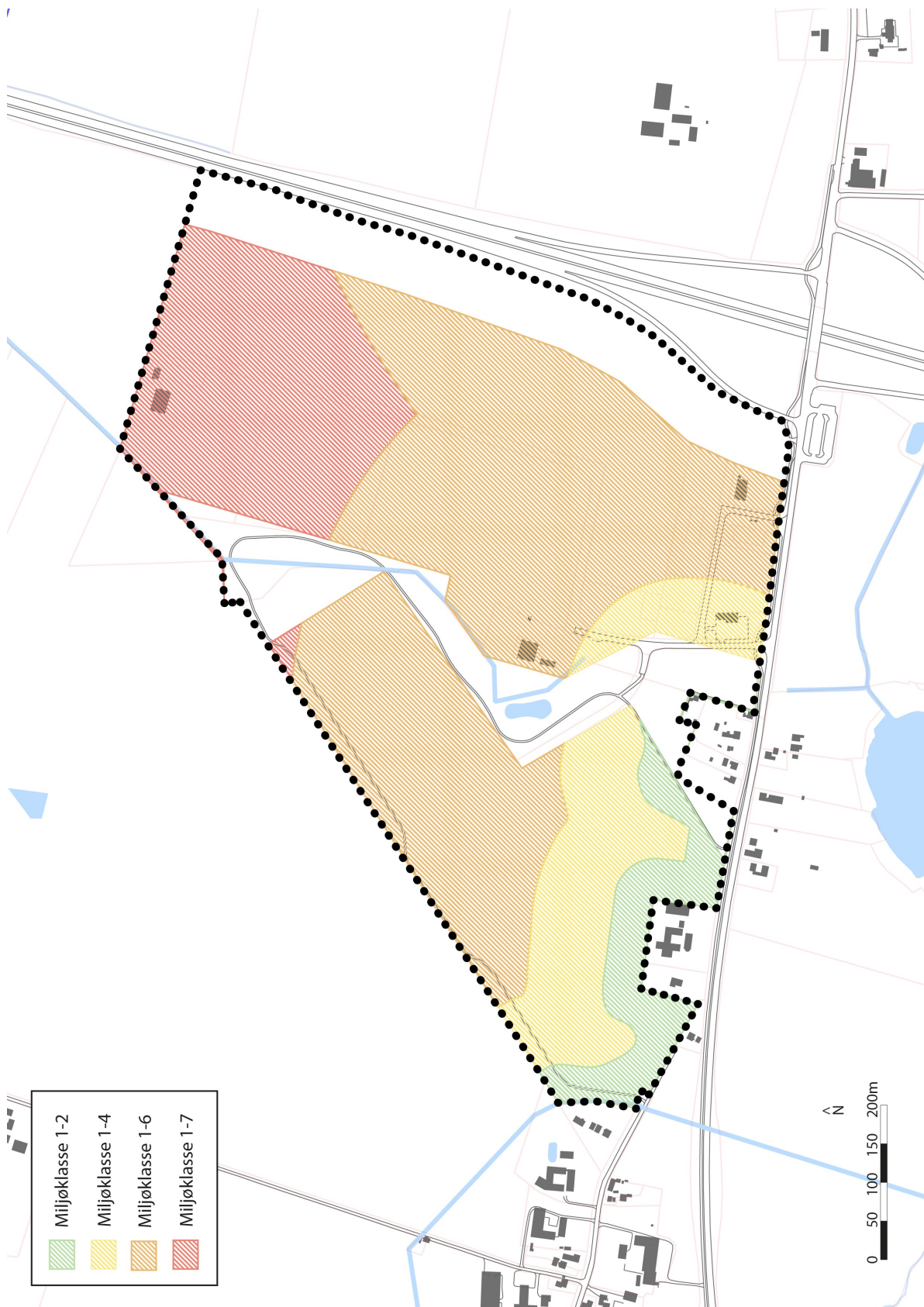
KORTBILAG 2

ANVENDELSE OG DELOMRÅDER



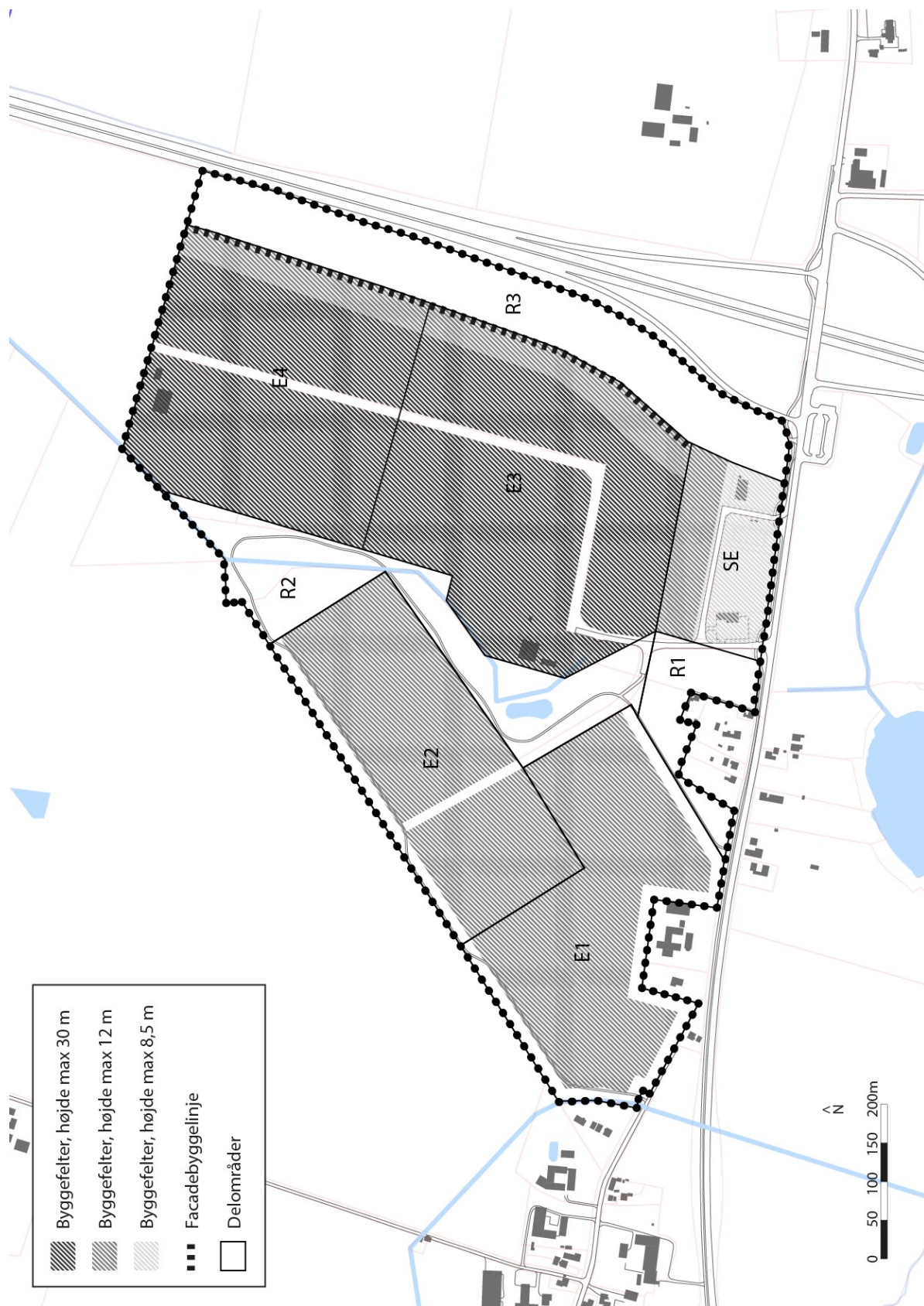
KORTBILAG 3

MILJØKLASSE-ZONER



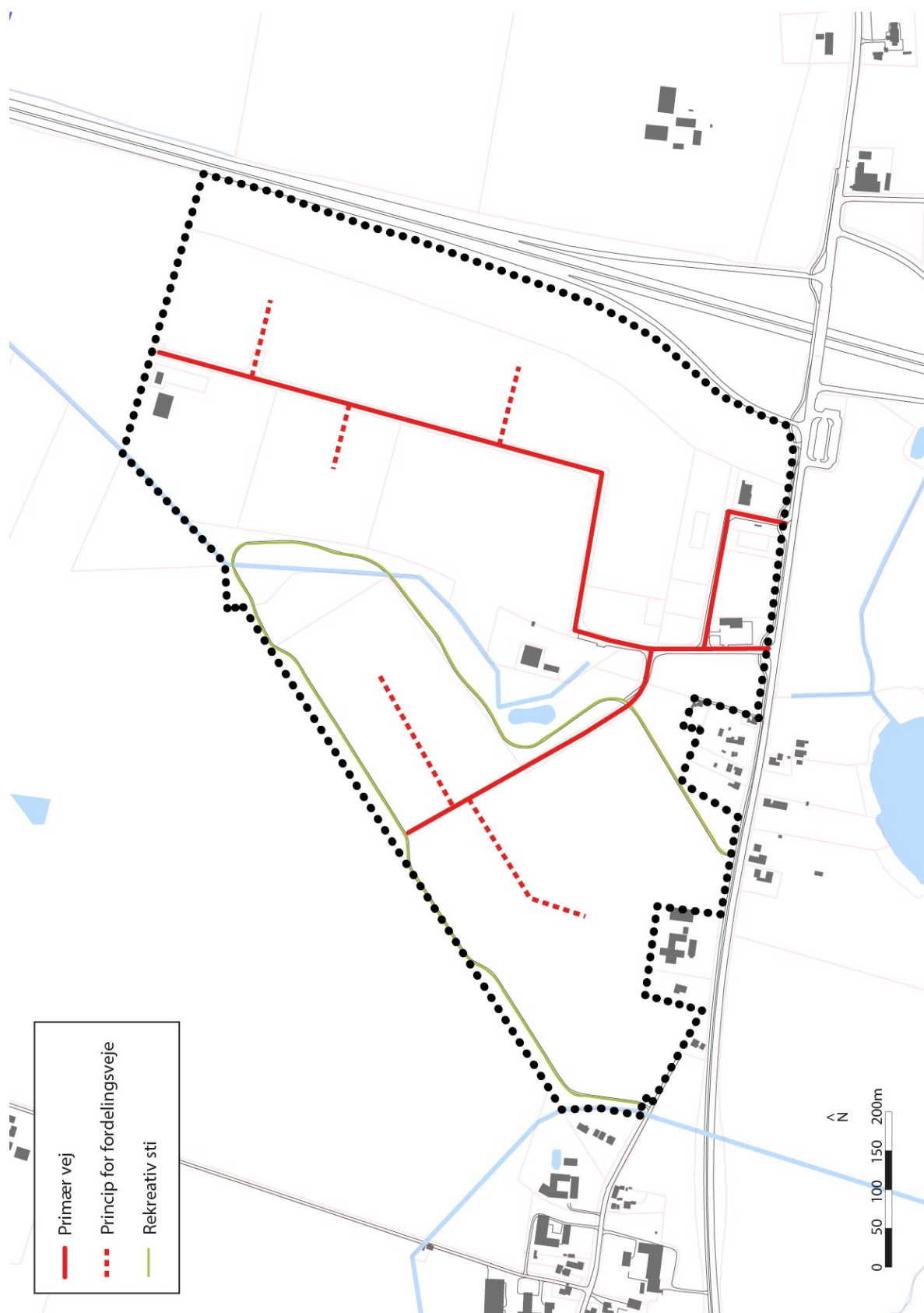
KORTBILAG 4

BYGGEFELTER



KORTBILAG 5

VEJE OG STIER



KORTBILAG 6

LANDSKAB OG BEPLANTNING





GULDBORGSUND

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