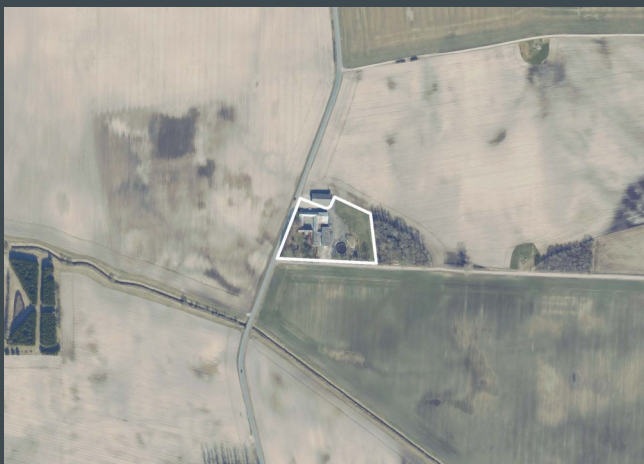


Lokalplan nr. 582

For teknisk anlæg ved Kragerup Gods



Forsidebilledet viser lokalplanområdet samt et foto af et elektrolyseanlæg ved Brande

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold og formål	8
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	16
Tilladelse fra andre myndigheder	21
Miljøvurdering	22
Retsvirkninger	24
Bestemmelser	25
Kortbilag	31
Bilag 1 - Lokalplanafgrænsning	31
Bilag 2 - Administrationskort	32
Bilag 3 - Administrationskort	33
Bilag 4 - Illustrationskort	34
Vedtagelsespåtegning	35

Lokalplanens baggrund

Om lokalplaner

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en samling detaljerede bestemmelser, der gælder for et lokalområde i kommunen. Det kan typisk være en bydel, et lokalt afgrænset område og i nogle tilfælde blot en enkelt ejendom.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastsætter forskellige bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og regulering af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme. Det vil sige, om der må bygges boliger, erhverv, offentlige institutioner, hvor der må bygges, hvordan bebyggelsen skal se ud, eller om der eventuelt slet ikke må bebygges.

En lokalplan kan tillige indeholde bestemmelser om vej-, sti- og parkeringsforhold og eventuelle forudsætninger for at tage ny bebyggelse i brug. Det kan eksempelvis dreje sig om udført kloakering, tilslutning til fællesanlæg eller etablering af fælles opholds- og parkeringsarealer.

Eksisterende lovlig anvendelse

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom. Men hvis en ejer, lejer eller bruger af en ejendom ønsker at ændre de eksisterende forhold må dette ikke ske i strid med lokalplanen.

En lokalplan er således ikke en handlingsplan, der medfører handlepligt for grundejerne. Af samme grund kan man ikke se af planen, hvornår en given foranstaltning gennemføres.

Lokalplanpligt

Kommunalbestyrelsen har pligt til at udarbejde en lokalplan inden et større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning sættes i gang. Hensigten med denne pligt er at sikre større sammenhæng og offentlighedens kendskab til den kommunale planlægning. Overførsel af arealer fra landzone til byzone sker også ved en lokalplan.

Derudover kan Kommunalbestyrelsen skønne, at der er behov for at udarbejde en lokalplan for et givent område, fx for at løse nogle konkrete problemer.

Forholdet til anden planlægning

En lokalplan må ikke være i strid med kommune- og anden overordnet planlægning.

Hvis en lokalplan ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen kræver lokalplanens vedtagelse en ændring af kommuneplanen. Dette kan ske ved at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillæg er også omfattet af en lovbestemt procedure.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Dispensation

En lokalplan i byzone kan kun ændres ved, at der udarbejdes en ny lokalplan. Man har dog mulighed for at søge en dispensation fra lokalplanens bestemmelser. En dispensation forudsætter, at der er tale om mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, og at det ansøgte ikke strider mod hovedprincipperne i planen.

Borgernes deltagelse

Gennemførelse af en lokalplanprocedure er en del af den demokratiske proces, der sikrer kommunens borgere indsigt og mulighed for indflydelse på den løbende planlægning, der foregår i kommunen.

Derfor skal alle lokalplaner være fremlagt i mindst 4 uger som udgangspunkt, inden planen kan vedtages endeligt af Kommunalbestyrelsen. Ved lokalplanforslag af mindre betydning kan den offentlige fremlæggelse sættes til 2 uger.

Plandata.dk

Når kommunen har vedtaget en lokalplan, bliver den indberettet på Plandata.dk.

Plandata.dk er et digitalt system og register, der dels indeholder oplysninger om gældende planer, der er tilvejebragt efter reglerne i planloven, dels stiller planerne til rådighed på internettet.

Lokalplanens opbygning

En lokalplan består oftest af tre dele: En redegørelse, en række bestemmelser og et sæt kortbilag og eventuelt andre bilag.

Redegørelsen indeholder:

- En kort beskrivelse af lokalplanens hovedindhold
- En beskrivelse af lokalplanens forhold til anden planlægning for området, relevant lovgivning samt miljøforhold, forsyning m.v. Hensigten er at beskrive forhold, der har indflydelse på udformningen af de efterfølgende bestemmelser.
- En redegørelse for lokalplanens midlertidige retsvirkninger (lokalplanforslaget).

Lokalplanens bestemmelser gør skridt for skridt rede for, hvad der er bindende for de ejendomme, planen gælder for og dermed, hvad der bliver tinglyst på de enkelte ejendomme. Det gælder lokalplanens formål, lokalplanens område, hvad ejendommene må anvendes til, bebyggelsesregulerende bestemmelser osv. samt lokalplanens rets-virkninger.

Lokalplanens kortbilag understøtter og præciserer lokalplanens bestemmelser og findes bagest i lokalplanen.

Lovgrundlag

Proceduren for at vedtage en lokalplan fremgår af lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020)

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra en privat virksomhed, der ønsker at etablere et Power-to-X procesanlæg (PtX-anlæg).

Anlægget har til formål, i tråd med den nationale strategi for den grønne omstilling, at fremstille hydrogen (brint), ved at udnytte energi genereret af vedvarende energikilder, eksempelvis som strøm fra vindmøllerne ved Kragerup Gods i umiddelbar nærhed til projektområdet.

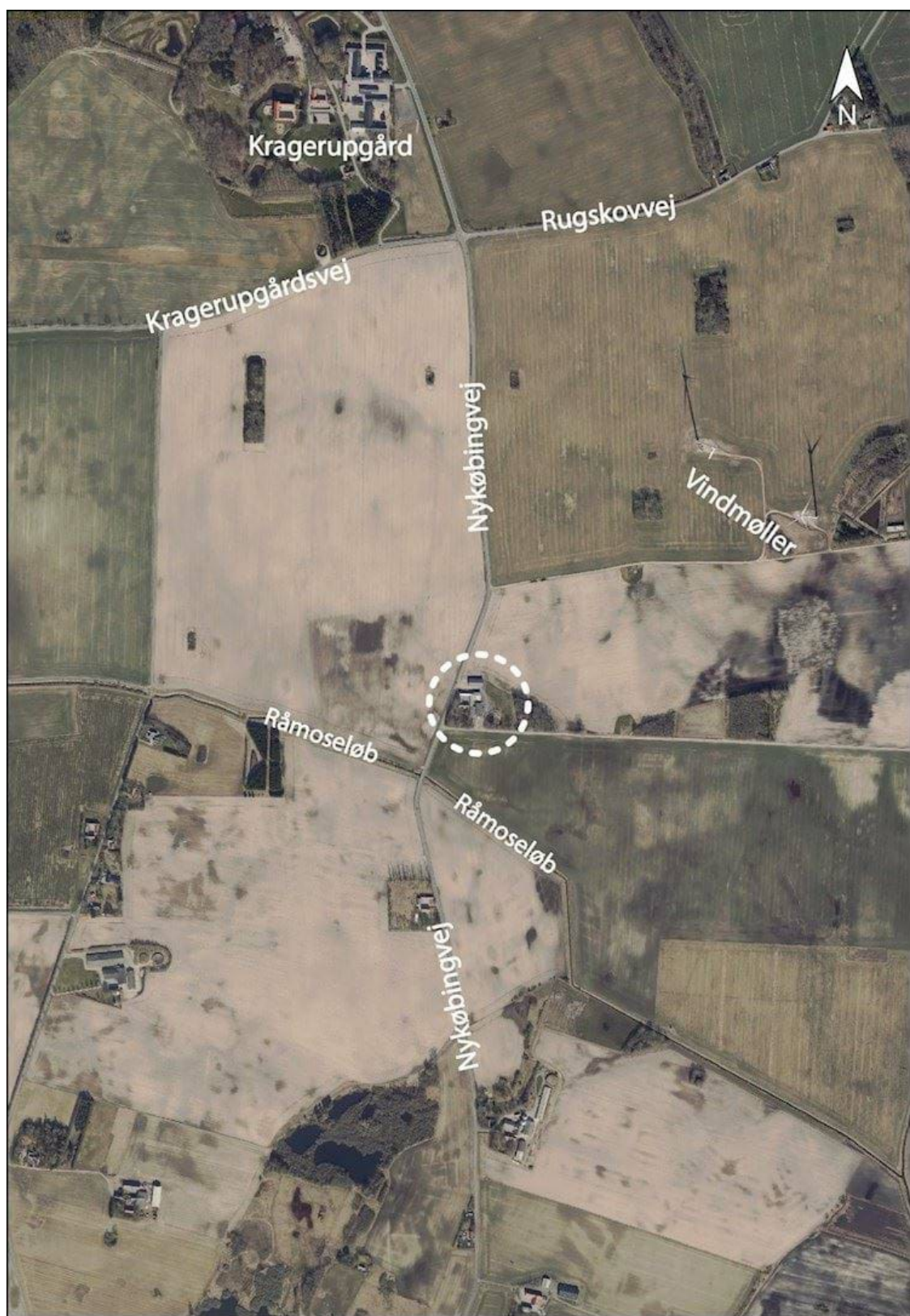
Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den sydøstlige del af Kalundborg Kommune, ca. 35 km. fra Kalundborg Centrum og ca. 8 km. øst for Høng By. Området ligger i det åbne land og udgøres af en del af matrikel nr. 7a, Kragerup By, Ørslev, beliggende Nykøbingvej 58, 4291 Ruds Vedby.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1,2 ha. Området har hidtil været anvendt som landbrugsejendom, men er i dag ubeboet. Der er indhentet nedrivningstilladelse til bebyggelsen i anden sammenhæng. Området fremstår åbent mod nord og mere lukket/delvis lukket mod vest og syd, hvor der er afskærmende beplantning.

Området er beliggende i et overvejende åbent og slettelignende landskab, som ligger fladt i terrænet og skråner svagt fra nord i kote 24 mod øst og syd i hhv. kote 22 og 23.

Vejadgangen til området sker via Nykøbingvej.



Figur 1 – Oversigtskort m. Lokalplanafgrænsning– 1:10.000, foto fra 2022.

Lokalplanområdets omgivelser

Planområdet afgrænses mod nord af bare landbrugsmarker.

Mod øst afskærmes området delvist af et mindre skovområde bestående af spredt beplantning. Ca. 1 km nordøst og øst for området ligger seks vindmøller, der præger områdets karakter.

Mod vest afgrænses området af Nykøbingvej. Syd for området er der bare landbrugsmarker og ca. 150 meter væk løber Råmoseløb.

Der er spredt bebyggelse langs Nykøbingvej, men intet i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet. Der er en beboelsesejendom ca. 500 meter sydvest for området, og som nævnt seks vindmøller ca. 1 km nordøst og nord.

I Kommuneplan 2021 – 2032 er der udlagt en arealreservation til trafikanlæg, som går gennem dele af lokalplanområdet mod vest.

Af hensyn til arealreservationen skal der, som betingelse for ibrugtagning af anlægget, udarbejdes en deklaration om bygherrers pligt til erstatningsfri flytning af PtX-anlægget og funktioner knyttet hertil. Såfremt Kalundborg Kommune beslutter at realisere projektering og anlæg af vej indenfor den udlagte arealreservation, sikrer deklarationen, at der er en aftale om erstatningsfri flytning af PtX-anlægget og dertilhørende funktioner.

Derudover udarbejdes en deklaration, som betingelse for ibrugtagning af anlægget, der sikrer etablering af ny erstatningsnatur i tilknytning til den økologiske forbindelse, som lokalplanområdet berører.

Lokalplanens indhold og formål

Formålet med lokalplanen er at fastsætte rammerne for etablering af et teknisk anlæg i form af et PtX-anlæg med tilhørende komponenter, der bl.a. vil bestå af et elektrolyseanlæg med dertilhørende komprimering og påfyldningsfacilitet til lastbiltrailere.

Lokalplanen fastsætter rammerne for anlæggets placering, udformning, adgangsforhold og beplantning. Lokalplanområdet udlægges til teknisk anlæg.

Lokalplanen har endvidere til formål at sikre vejadgang og tilgængelighed til og fra lokalplanområdet, således at den genererede brint kan distribueres. Slutteligt er det lokalplanens formål at sikre og supplere eksisterende beplantning af hensyn til landskabet og naturen.

Disponering

Planområdet opdeles i to delområder. Et delområde til det tekniske anlæg og funktioner tilknyttet hertil (T1) samt et delområde til beplantning og natur (R1).

Procesanlægget består af en række enkeltvise modulbaserede komponenter, der placeres inden for projektområdets afgrænsning. Komponenterne er enkeltvis på størrelse med transportcontainere.

Komponenterne, der enkeltvis har en højde på ca. 4 meter, placeres i terræn og forventes at blive hvidlakeret og fremstå ensartet i sit udtryk.

Til procesanlægget hører desuden en række afkast, som kan etableres i en højde op til 16 m over terræn. Afkastene er spinkle, ca. 40 mm i diameter og udføres i stål.

Indenfor området og i tilknytning til anlæggets daglige drift vil der ydermere etableres en service- og mandskabsbygning samt et antal parkeringspladser passende til anlæggets drift.

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til teknisk anlæg. Aktiviteter og tilknyttede funktioner må maksimalt indplaceres i miljøklasse 7 i henhold til Håndbog for Miljø og Planlægning.

Lokalplanområdet må kun anvendes til tekniske formål, der relaterer sig til nyttiggørelse af energi fremstillet ud fra vedvarende energikilder samt indgår i den grønne omstilling af samfundets energisystemer, som f.eks. etablering og drift af et PtX-anlæg samt nødvendigt periferiudstyr, herunder proceskomponenter, service- og mandskabsbygning, lager, tankfaciliteter, transformerstation, energiforsyningsanlæg med batterilagring, kompressoranlæg, kommunikationssystem o. lign.

Bebyggelse

Der kan etableres tekniske anlæg som støttefunktioner (utilityfunktioner) af PtX-anlægget med tilhørende service- og mandskabsbygning. Bebyggelse og tekniske anlæg kan opføres i maksimalt 8 meters højde, med enkelte dele og spinkle komponenter, såsom antenner og afkast, kan tillades etableret i op til 16 meters højde.

De tekniske anlægsdele og tilhørende komponenter planlægges udført i mat hvid lakering og i metal.

Trådhegn opføres i en grøn farve og begrønnes med klatreplanter mod de retninger, hvor der er frit indkig fra det åbne land til anlægget.

Service- og mandskabsbygningen planlægges udført i sort materiale. Service- og mandskabsbygningen planlægges opført i ét plan.

Trafik

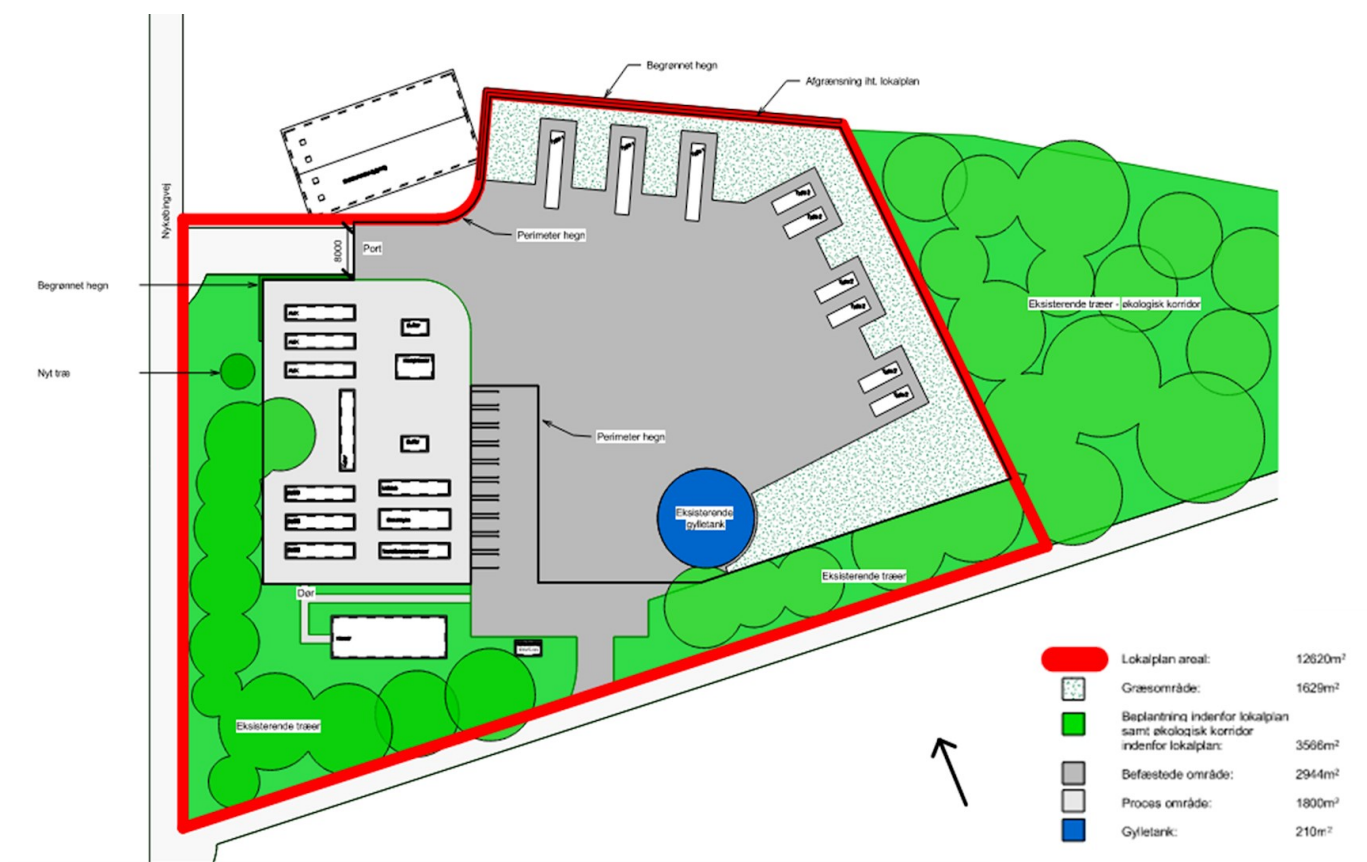
Lokalplanområdet vejbetjenes for personbiler fra syd ad en grusvej til Nykøbingvej, der er indeholdt i Lokalplan nr. 539 For vindmøller nord for Ørslev. Derudover vejbetjenes lokalplanområdet mod vest fra Nykøbingvej til tung transport (nordlige ind- / udkørsel), der i dag udgør den eksisterende til- og frakørsel til laden og driftsområdet bag ejendommen.

Lokalplanen sikrer, at ind- / udkørselsforholdene kan gennemføres således trailer er fuldt fri af Nykøbingvej ifm. afventning ved port til produktionsområdet.

Der forventes at være færre end 15 til- og frakørsler med lastbiler pr. døgn på anlægget efter anlægsfasens afslutning.

Efter afslutning af anlægsperioden forventes der begrænset trafik af serviceteknikere/driftpersonale.

PtX-anlægget er påtænkt at kunne drives uden fast bemanning.



Figur 2 – Situations- og Illustrationsplan m. størrelser og overordnet disponering

Landskab og beplantning

Anlægget ønskes placeret på et sted, der i dag er bebygget med gård- og ladebebyggelse. Anlægget vil ikke syne mere dominerende eller fylde mere end de eksisterende forhold. Lokalplanen giver mulighed for at bebyggelse og anlæg kan opføres i maksimalt 8 meters højde. Der er i anden sammenhæng indhentet nedrivningstilladelse til gårdbebyggelsen indenfor lokalplanområdet.

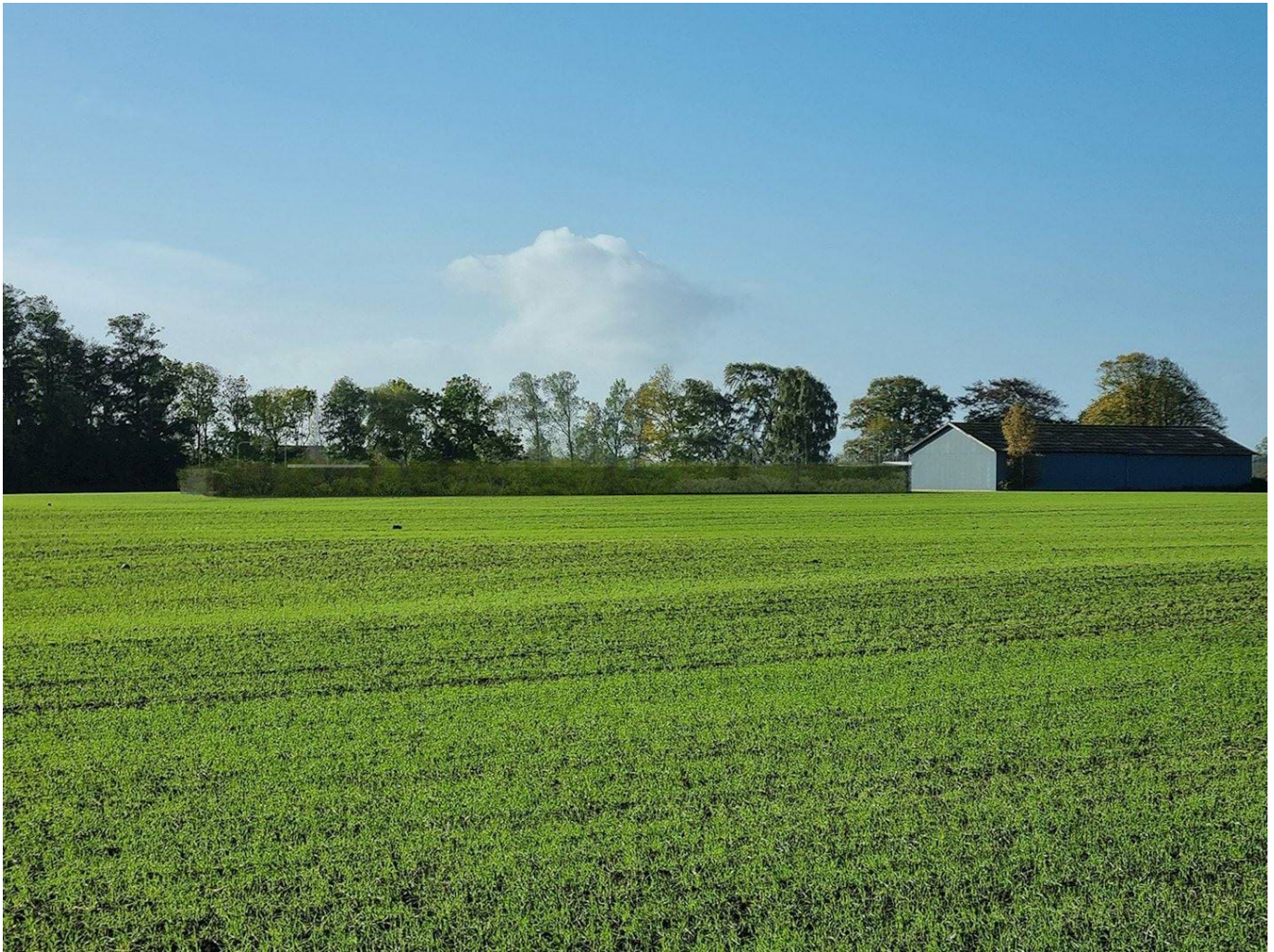
Det omkringliggende område mod nord og nordøst er i dag præget af de seks eksisterende vindmøller.

Det ønskes at bevare så meget som muligt af den eksisterende beplantning i og ved lokalplanområdet. Det drejer sig især om de store træer, der skærmer lokalplanområdet mod omgivelserne. Dette bl.a. for at understøtte og bevare områdets karakter med økologiske forbindelser o. lign.

Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser, der bevarer eksisterende beplantningsbælter langs den sydlige og vestlige afgrænsning af lokalplanområdet mod hhv. grusvejen og Nykøbingvej, samt bestemmelser om, hvordan den eksisterende beplantning skal suppleres, jf. nedenstående billeder.



Figur 3 - Visualisering af projektområdet set fra syd fra Nykøbingvej. Den eksisterende beplantning (primært høje træer) er suppleret med mindre træer og buske. For at se områdets beplantning og bebyggelse inden lokalplanens realisering henvises til Figur 6.



Figur 4 - Visualisering af projektområdet set fra nord. Hegn rundt om anlægget og oplagsplads er delvist begrønnet med klatreplanter.

Kulturmiljø

Der er ca. 2,5 km til den nærmeste kirke, som er Ørslev Kirke og ca. 1,5 km til den nærmeste fredede bygning, som er Kragerup Gods.

Planområdets placering og omfang betyder, at der ikke vil være visuelle påvirkninger ift. kirke og fredede bygninger.



Figur 5 – Oversigt, afstande til nærmeste kulturmiljøer

Miljø

I henhold til miljøvurderingsloven (Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) er der foretaget en miljøscreening af lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg. Formålet har været at afgøre, hvorvidt planen vil give sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet. I så fald skal planen miljøvurderes.

I screeningen er der bl.a. lagt vægt på:

- Indvirkning på kulturmiljø og landskab, som følge af planens udfoldelse.
- Planens nærhed til naturbeskyttede områder
- Planens indvirkning på miljøet, som følge af forurening fra produktion.

Kalundborg Kommune har på den baggrund af screening truffet afgørelse om, at der ikke er krav om miljøvurdering. Screeningsafgørelsen har været annonceret og offentligt bekendtgjort under planernes høringsperiode.

Klima

Den planlagte aktivitet indenfor lokalplanens afgrænsning har til formål at medvirke til nyttiggørelse og lagring af vedvarende energi til anden anvendelse og dermed reducere CO² i andre energiforbrugende produktionsprocesser, da anvendelsen af brint ikke udleder CO².

Anvendelse af strøm genereret af vindmøller til produktion af brint giver en netto reduktion af CO₂, hvilket understøtter den danske klimapolitik om at reducere den samlede CO₂ emission, og bidrager til den grønne omstilling.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og forbliver i landzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanen har efter planloven bonusvirkning, hvilket betyder at den erstatter landzonetilladelser, der, efter planlovens § 35, stk. 1, er nødvendige for at lokalplanen kan gennemføres.

Bonusvirkningen omfatter anvendelse, byggeri og anlæg, som er beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

Hvis kommunalbestyrelsen i forbindelse med efterfølgende sagsbehandling ønsker at dispensere fra lokalplanens bestemmelser, kræver det en landzonetilladelse.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til teknisk anlæg i form af PtX-anlæg.

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne T1 og R1, tilhørende hhv. teknisk anlæg og beplantning og natur.

Delområde T1:

Delområde T1 udlægges til placering af tekniske anlægskomponenter til fremstilling, styring, komprimering og udlevering af brint, PtX-anlæg.

Delområde T1 udlægges desuden til én service- og mandskabsbygning samt parkering.

Delområde R1:

Delområde R1 udlægges til beplantning og natur.

Eksisterende træer bevares og der skal suppleres med yderligere beplantning af hjemmehørende arter.

Udstykning

Der kan ikke ske udstykning indenfor lokalplanområdet.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgangen til anlægget skal ske fra Nykøbingvej. Adgangsveje samt arbejds- og vendepladser skal have en kørefast belægning af grus, asfalt, el. lign.

Parkering vil blive afholdt indenfor lokalplanens afgrænsning i det omfang det er passende til det tekniske anlægs daglige drift. Parkering skal etableres i fast belægning i form af asfalt, belægningsfliser el. lign. Parkeringspladser kan også etableres som permeabel belægning i form af græsarmering.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelse og teknisk anlæg skal placeres inden for delområde T1, jf. kortbilag 2 og området kan indrettes i princippet som vist på kortbilag 4.

Anlæggets komponenter er enkeltvis på størrelse med transportcontainere og er ca. 4 meter høje. Bebyggelse og komponenterne kan have en maksimal højde på op til 8 meter og placeres i terræn. Enkeltstående og spinkle komponenter, såsom afkast og antenner, kan være højere end det resterende anlæg og komponenter, dog maksimalt 16 meter over terræn.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader og tage må ikke fremstå i reflekterende materiale eller signalfarver, der kan virke stærkt iøjnefaldende eller generende for omgivelserne. Tage må etableres som flade eller skrå, og kan desuden udføres som tag dækket med vegetation, såkaldte grønne tage.

Det tekniske anlæg og anlæggets komponenter vil blive hvidlakeret og fremstå ensartet.

Service- og mandskabsbygning vil blive etableret i sort materiale.

Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

De eksisterende plantebælter og den øvrige beplantning skal bevares i videst muligt omfang. Inden for lokalplanområdet er der desuden udpeget tre specifikke træer, som skal bevares og stedse passes og plejes, hvilket bl.a. betyder, at der ikke må køres med tunge køretøjer eller deponeres jord under træernes drypzone. De tre træer består af en eg, bøg og kastanje, som ses længst til venstre på billedet nedenunder.



Figur 6 – Eksisterende beplantning, Nykøbingvej nr. 58. Set fra syd. Foto fra efteråret 2022.

Etablering af ny beplantning skal foretages med hjemmehørende arter.

Spildevand, regn- og overfladevand skal håndteres efter gældende regler, hvilket skal afklares nærmere med Spildevandsmyndigheden.

Procesanlægget skal indhegnes med trådhegn i mindst 2 meters højde og maks. 3 meters højde. Hegnet skal partielt begrønnes med levende planter for at passe bedre ind i områdets karakter. De levende planter skal bestå af hjemmehørende arter, her kan bl.a. anbefales Efeu (=Vedbend), Vild kaprifolie (=Alm. gedebled) og Clematis (=Skovranke). Trådhegnet skal desuden opføres i grøn farve for at falde bedre ind i landskabet.

Tekniske anlæg

Forsyningsinstallationer til procesanlægget må føres i jord. Procesanlæggets installationer, såsom rør og kabler, mellem komponenterne må føres over jord.

Indenfor lokalplanens afgrænsning kan der etableres transformerstationer til anlæggets drift.

Andre forhold

Konkrete principper for beplantning af de ubebyggede arealer og beplantningsbælter afklares mellem bygherre og Kalundborg Kommune, så det sikres at de grønne områder har sammenhængende fremtoning med en varieret beplantning.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Kalundborg Kommuneplan 2021-2032. Kommuneplanen fastsætter hovedstrukturen for hele kommunens arealanvendelse, dels ved retningslinjer for arealanvendelsen og dels rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner.

Mål

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommunens overordnede mål for bæredygtig erhvervsudvikling, da den understøtter udviklingen af området med gunstige vilkår for virksomheder med grønne, bæredygtige løsninger/anvendelser.

Kalundborg Kommune har endvidere som erklæret mål, at understøtte industriens energieffektivisering samt omlægning til vedvarende energi. Lokalplanen er i overensstemmelse med dette, da PtX-anlægget har til formål at udnytte overskudsenergi eksempelvis fra de nærliggende vindmøller.

Kommuneplanrammer

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet der ikke er en gældende kommuneplanramme for tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan. Kommuneplantillæg nr. 5 omfatter det samme område som lokalplanen, og er en udvidelse af rammeområde H3.T03.

Områdets anvendelse er fortsat teknisk anlæg.

Kommuneplantillæg nr. 5 offentliggøres samtidig med lokalplanen og fastsætter følgende bestemmelser for lokalplanlægningen inden for rammeområdet.

Rammeomr.	H3.T03
Anvendelse	Teknisk anlæg
Specifik anvendelse	Vindmølleanlæg og teknisk anlæg
Zoneforhold	Landzone
Fremtidig zoneforhold	Landzone
Maks. etager	For brintanlæg: 2
Maks. bygningshøjde (m)	For vindmølleanlæg: 140,5 m For brintanlæg: 8 m
Bebyggelsesforhold i øvrigt	For vindmølleanlæg: Potentiale for mølleopstilling: 6 stk. på 140.5 m. Forholdet mellem navhøjde og rotordiameter skal være mellem 1:1 og 1:1,3. Møllerne skal have samme rotordiameter og opstilles med samme indbyrdes afstand. Møllernes nav skal ligge på linje, således at vindmøllerne afspejler de overordnede linjer i terrænet. Den indbyrdes afstand skal være mindst 3 x rotordiameteren og maksimalt 5 x rotordiameteren, medmindre VVM-vurderingen kan dokumentere, at en anden indbyrdes afstand er nødvendig og hensigtsmæssig. Møllerne skal være ens med hensyn til størrelse, udseende, materialevalg, omløbsretning og omdrejningstal samt være 3-bladet. Der må ikke være reklamer eller logo på vindmøllerne. Mølletårne og vinger skal farvesættes med samme lysegrå farve og udføres med ikke-reflekterende overflader. For brintanlæg: Enkeltstående komponenter tilknyttet anlægget, såsom antenner, afkast o. lign., kan tillades med en maks. højde på 16 m.
Friarealer og beplantning	For brintanlæg: Eksisterende træer og beplantningsbælter langs Nykøbingvej og grusvejen mod syd, ved Nykøbingvej 58, skal bevares i deres helhed for at fungere som økologiske forbindelser samt afskærme og opbryde oplevelsen af anlægget i det åbne land.
Miljøforhold	Miljøklasse 5-7
Andet	For vindmølleanlæg: Ved lokalplanlægning for vindmøller skal der gennemføres en vurdering af virkninger på miljøet (VVM). Se i øvrigt retningslinjer for vindmøller i kommuneplanens hovedstruktur. En del af området er omfattet af skovbyggelinje. En del af området er udpeget som § 3-områder.

Grønt Danmarkskort

En mindre del af området mod øst er udpeget og omfattet af Kalundborg Kommuneplans udpegning af økologiske forbindelser, som er en del af Grønt Danmarkskort. For at understøtte udpegningen af økologiske forbindelser, fastsætter lokalplanen bestemmelser om bevaringsværdige træer og beplantning.

Udpegningen skal blandt andet sikre, at udvikling sker under hensyntagen til beskyttelsen af det naturlige dyre- og planteliv samt at der etableres spredningsveje for dyr og planter mellem naturområderne, så den biologiske mangfoldighed fremmes.

For et styrke Grønt Danmarkskort yderligere er det aftalt mellem Kalundborg Kommune, bygherrer og dennes rådgiver, samt grundejer, at der etableres erstatningsnatur i tilknytning til den økologiske forbindelse, som berøres af lokalplanen, således den økologiske forbindelse ikke svækkes. Beplantningen skal bestå af en variation af hjemmehørende arter.

Ovenstående sikres gennem en deklaration.

Planlagt trafikanlæg

Dele af området for PtX-anlægget ligger indenfor en arealreservation til et planlagt trafikanlæg, som fremgår af Kalundborg Kommuneplan 2021 - 2032. Denne fremgår af retningslinje 4.26.2 som udvidelse af Landevej 602, Gardergård - Bromølle samt Gudum - Kragerupgods. Der skal i forbindelse med lokalplanens vedtagelse tinglyses en deklaration om, at PtX-anlægget skal nedtages erstatningsfrit, hvis det bliver aktuelt at udvide vejens forløb indenfor PtX-anlæggets levetid.

Ovenstående sikres gennem en deklaration.

Oversvømmelse og erosion

Enkelte områder er udpeget som bluespots, men ingen af betydning indenfor lokalplanens afgrænsning.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD), dog uden for Nitratfølsom indvindingsområde (NFI) og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Det vurderes, at det tekniske anlæg i form af et PtX-anlæg ikke er en grundvandstruende virksomhed, da virksomhedens primære aktivitet er at spalte vand til ilt og brint gennem elektrolyse, hvoraf "restproduktet" vil være ilt og vand. Der vil være et mindre oplag af olie til vedligeholdelse af anlæggets komponenter. I forhold til olie i komponenterne vil der under selve komponenterne etableres opsamling af olie. Derudover kører der lastbiler, som afhenter containerne med brint. Lastbilerne kører på et befæstet område, hvor afvanding af overfladevand passerer olieudskiller inden videre bortledning. Overfalde-, regn og spildevand skal afledes iht. Spildevandsmyndighedens tilladelse.

Museumsloven

Ved påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder i lokalplanområdet kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode det lokalt ansvarlige museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå inden for en frist på 4 uger komme med en udtalelse, der eventuelt vil blive baseret på en arkæologisk forundersøgelse.

Det lokalt ansvarlige museum: Museum Vestsjælland, Arkæologisk afdeling: plan@vestmuseum.dk. (www.vestmuseum.dk)

Har bygherre eller entreprenør ikke indhentet en sådan udtalelse vil udgifter til standsning af

arbejdet (i op til ét år) og til arkæologiske undersøgelser påhvile bygherren.

Gældende regler og vejledninger kan findes på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside www.slks.dk.

Naturmiljø

Bilag IV-arter

Der er ikke registreret nogle bilag IV-arter på eller i de nære omgivelser af projektområdet (Naturbasen.dk, Arter.dk, Naturdata.dk).

Inden for lokalplanområdet er der større træer på projektområdet, samt ældre gårdbygninger, som kan være potentielle rastesteder for flagermus.

Flagermus kan findes de fleste steder i Danmark, og de lever af insekter, som de jager om natten og i skumringen. Når flagermus bevæger sig gennem landskabet, anvender de ofte de naturlige ledelinjer, som er i landskabet. Ledelinjer kan være skovbryn, læhegn og bygninger mm.

Flagermusen yngler sidst på foråret eller i forsommeren. Her samles flagermushunnerne i kolonier på beskyttede og lune steder, f.eks. under taget på et hus eller i et hult træ. Flagermusene går i dvale om vinteren. Nogle arter samles i store vinterkvarterer som kældre, gamle miner eller gårdbygninger, mens andre foretrækker at sidde skjult i hule træer. Fælles for vinterkvarterne, er at der skal være en stabil temperatur lidt over frysepunktet.

Alle flagermus i Danmark er registrerede på habitatdirektivets bilag IV. Bilag IV-arter må ikke forsætligt dræbes, og man må ikke ødelægge yngle- og rastepladser for arterne.

Af forvaltningsplan for flagermus (2013) kan der forekomme følgende flagermus i området: vandflagermus, troldflagermus, dværgflagermus, brunflagermus, sydflagermus, langøre flagermus og skimmelflagermus.

Det kan ikke udelukkes, at der kan forekomme flagermus i gårdbygningerne eller de ældre træer uden en besigtigelse af ejendommen.

Træer langs vejene bevares i videst muligt omfang, og flere træer er udpeget som bevaringsværdige.

Vandløb

Syd for lokalplanområdet løber vandløbet 'Råmoseløb', som er naturbeskyttet og udpeget under vandplanerne. Det har dårlig økologisk kvalitet på nuværende tidspunkt. Der må ikke ledes vand til vandløbet, som kan forværre tilstanden.

Miljøforhold

Godkendelsesbekendtgørelsen

Anlægget vurderes at være omfattet af miljøbeskyttelseslovens regler da fremstilling af brint er optaget på bilag 1, pkt. 4.2-a i Bek. Nr. 2080 af 15/11/2021, Bekendtgørelse om godkendelse af

listevirksomhed.

Jordforurening

Der er jf. Miljøportalen kortlagt et areal inden for området, som er forurenet på vidensniveau 1 (kortlægningsnr. 00301-00026).

En realisering af planen vil indebære, at der skal graves og flyttes jord inden for lokalplanområdet. Ligeledes kan der være behov for at bortskaffe forurenede jord til godkendt modtageanlæg. Der skal foretages anmeldelse af jordflytning til Kalundborg Kommune jf. BEK nr. 1452 af 07/12/2015 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

Der planlægges ikke oplag i lokalplanområdet, der kan medføre jordforurening. Oplag vil i øvrigt blive reguleret i miljøgodkendelsen, så det sikres, at der ikke kan ske forurening af jorden i forbindelse med driften af virksomheden.

Forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kollektiv opvarmning jf. Kalundborg Kommunes strategiske energiplan 2035.

Etablering af nødvendig varmforsyning skal være i overensstemmelse med principperne i Kalundborg Kommunes strategiske energiplan 2035 for områder uden for kollektive varmeordninger.

Vandforsyning

Vandforsyningen af lokalplanområdet vil finde sted fra Høng Vandværk.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen i henhold til planlovens § 18.

Der er tinglyst en servitut om vejbyggelinje i en afstand på 20 m, ift. Nykøbingvej.

Tilladelse fra andre myndigheder

Politiet

Vejmyndigheden giver med samtykke fra politiet tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Miljøstyrelsen

Aktiviteten af det beskrevne anlæg er omfattet af godkendelsespligt i henhold til godkendelsesbekendtgørelsen.

Anlægget er ligeledes omfattet af pligt til VVM screening.

Landbrugsstyrelsen

Der skal ved Landsbrugsstyrelsen ansøges om en forpagtningsaftale ift. Ophævelse af landbrugspligten for det nærværende areal, som del af matrikel 7a.

Kontaktinformationer og ansøgning kan pågås via www.lbst.dk.

Kalundborg Kommune

Der skal søges om byggetilladelse til det tekniske anlægs enheder og komponenter samt til service- og mandskabsbygning til tekniske og administrative formål.

Derudover skal der søges om tilladelse hos Spildevandsmyndigheden til håndtering og afledning af regnvand, overfladevand og spildevand.

Der skal ydermere indhentes overkørselstilladelser hos vejmyndigheden, da der sker en ændret anvendelse i forbindelse med realisering af projektet.

De enkelte ansøgninger ansøges særskilt.

Ledningsejere

Ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Ved transport og arbejder nær lav-/højspændingsluftsledninger og jordkabelanlæg skal man være opmærksom på respektafstande hertil. Se mere herom i Bilag F.

Miljøvurdering

Lovkrav

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK. nr. 448 af 10. maj 2017) er kommunen forpligtet til at gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening

Til at vurdere en eventuel miljøpåvirkning har kommunen foretaget en screening, dvs. en indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Konklusion

På baggrund af screeningen vurderer Kalundborg Kommune, at en realisering af lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg, ikke vil føre til væsentlig indvirkning på miljøet. Kalundborg Kommune vurderer derfor at planforslagenes indhold og karakter ikke kræver, at der gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Afgørelsen begrundes med:

- Planforslaget vedrører et mindre område i Kalundborg Kommune på ca. 1,2 ha., hvor en eksisterende landbrugsejendom ændrer anvendelse, men ikke ændrer betydende på miljø- og visuelle forhold.
- Planområdet berører eksisterende økologisk korridor, hvorfor der etableres supplerende beplantningsbælte der forbinder eksisterende tør økologisk korridor med anden våd økologisk korridor. Omtalte beplantningsbælte etableres uden for det afgrænsede lokalplanområde. Det vurderes således at det Grønne Danmarkskort styrkes idet principperne herfor følges og udbygges.
- Anlægget bygges i nærhed af eksisterende vindmøller, der vil fungere som energikilde til elektrolyseprocessen. Anvendelse af strøm genereret af vindmøller til produktion af brint som alternativ til fossile energikilder, bevirker en netto reduktion af CO₂, hvilket understøtter den danske klimapolitik om at reducere den samlede CO₂ emission, og bidrager til den grønne omstilling.

Det vurderes samlet, på baggrund af screeningen, at gennemførelse af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Der fastsættes bestemmelser i lokalplanen, der bidrager til at sikre, at planerne ikke medfører en væsentlig påvirkning af miljøet. På den baggrund vurderes det samlet, at planen ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af miljøet i bred forstand. Screeningsafgørelsen har været annonceret og offentligt bekendtgjort under planens høringsperiode.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser (jf. Lov om planlægning, § 18).

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

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

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af planens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra planen, der ikke er i overensstemmelse med planens principper kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til Lov om planlægning, § 47, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Privatretlige servitutter og øvrige tilstandsservitutter, der måtte være uforenelige med planens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen, når Kommunalbestyrelsen har foretaget offentlig bekendtgørelse om planens endelige vedtagelse.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og indberettes på Plandata.dk.

Tekst i grå bokse har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i grå bokse er altså ikke lokalplanbestemmelser, og er således ikke bindende.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1

at områdets anvendelse fastlægges til teknisk anlæg i form af et PtX-anlæg med tilhørende tekniske komponenter og installationer,

1.2

at den eksisterende og afskærmende beplantning bevares i sin helhed indenfor lokalplanområdet, bl.a. ved udpegning af bevaringsværdige træer samt at supplere den eksisterende beplantning med ny,

1.3

at der fastsættes bestemmelser der erstatter de ellers nødvendige landzonetilladelser (Bonusvirkning).

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1, og omfatter del af matr. nr. 7a, Kragerup By, Ørslev.

2.2

Området ligger i landzone og vil forblive i landzone.

2.3

I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 har denne lokalplan bonusvirkning, dvs. at den erstatter tilladelser, der efter Planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse) er nødvendige for lokalplanens realisering. Bonusvirkningen omfatter anvendelse, byggeri og anlæg.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Områdets anvendelse fastlægges til teknisk anlæg i form af PtX-anlæg. Der kan etableres én service- og mandskabsbygning samt tekniske komponenter og funktioner, der er nødvendige for PtX-anlæggets drift, herunder fx tekniske installationer, teknik- og servicefaciliteter, tanke, containere, oplagsplads, parkering, belysning, hegning, o. lign.

3.2

Området opdeles i delområderne T1 og R1, som vist på kortbilag 2.

3.3

Delområde T1 må kun anvendes til teknisk anlæg i form af PtX-anlæg, med dertilhørende tekniske komponenter og funktioner som er nødvendige for PtX-anlæggets drift herunder fx tekniske installationer, servicefaciliteter, én service- og mandskabsbygning, tanke, containere, oplagsplads, parkering, belysning, hegning o. lign.

Aktiviteter og tilknyttede funktioner må maksimalt indplaceres i miljøklasse 7.

3.4

Delområde R1 må kun anvendes til eksisterende og ny beplantning samt hegning. Etablering af ny beplantning skal være med hjemmehørende arter, og skal ske efter aftale med Kalundborg Kommune.

§ 4 Udstykning

4.1

Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Området skal vejbetjenes fra Nykøbingvej. Ind- og udkørsel til og fra området skal ske via delområde T1 og i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 3.

5.2

Inden for delområde T1 kan der etableres parkeringspladser samt cykelparkering efter behov. Parkeringspladser skal etableres med fast belægning som fliser, belægningssten, asfalt eller lignende, eller som fast permeabel belægning i form af græsarmering. Parkeringspladser kan placeres som angivet på kortbilag 3.

5.3

Inden for delområde T1 kan der etableres interne gangstier.

5.4

Belysning ved parkeringspladser skal udformes som pullerter med nedadrettet og afskærmet armaturer, så det ikke er til gene for omkringliggende områder, naboer og landskaber.

5.5

Belysning inden for delområde T1 skal udføres med nedadrettet lys, så det ikke er til gene for omkringliggende områder, naboer og landskaber. Lysmaster må maksimalt være 8 meter høje.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelse og anlæg må maksimalt bygges i en højde af 8 meter.

6.2

For antenner, afkast o. lign. fastsættes der en maksimal højde på 16 meter.

6.3

Alle former for tekniske anlæg og bebyggelse, herunder PtX-anlæg med tilhørende komponenter og funktioner knyttet hertil samt én service- og mandskabsbygning, skal placeres indenfor delområde T1.

Se desuden § 9.2 for placering af transformerskab.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Inden for delområde T1 skal teknisk anlæg og komponenter overvejende fremstå i hvidlakeret metal med rektangulære og overvejende retvinklede facader. Mindre dele af anlæg og bebyggelse kan fremstå i andre farver og former.

Service- og mandskabsbygning skal fremstå neutralt i farver indenfor jordfarveskalaen, og kan opføres i træ, metal, tegl el. lign.

7.2

Tage må ikke fremstå i reflekterende materialer eller signalfarver og skal fremstå som flade eller skrå. Tage kan udføres i metal, tegl, tagpap el. lign. Flade tage kan ydermere etableres som sedumtag (grønne tage).

§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

8.1

Træer, der er udpeget som bevaringsværdige, må ikke fældes eller beskæres uden tilladelse fra Kommunen. De udpegede træer fremgår af kortbilag 3.

8.2

Beplantningsbælterne, som ligger i delområde R1, skal bevares i deres helhed, således at de stedse skærmer mod og opbryder indblik til PtX-anlægget fra det åbne land.

Hvis der fældes eller ryddes beplantning inden for delområde R1, skal der plantes noget tilsvarende i form af hjemmehørende arter inden for ammetræer, blivende træer og buske. Beplantningen skal gives en variation i de hjemmehørende arter.

Ny beplantning skal plantes mindst 6 m fra nærmeste vejkant af Nykøbingvej af trafiksikkerhedsmæssige grunde.

Beplantningsbælterne indenfor delområde R1, kan suppleres med en variation af hjemmehørende arter af bl.a. buske og træer, for at opbryde indblik og skabe variation i udtrykket.

Af hjemmehørende arter anbefales følgende: Rød-el som ammetræ og stilk-eg, fuglekirsebær og skov-elm som store, blivende træer, og hassel, avnbøg og alm. hæg som mindre træer, samt kvalkved, fjeldribs og dunet gedeblad som buske.

8.3

Indenfor delområde R1 skal der plantes et solitært egetræ eller lindetræ, som skal bevares. Placering skal ske som vist på kortbilag 3.

Træet skal plantes med en minimumstørrelse på H12-14 MtK.

Træet skal plantes mindst 6 meter fra nærmeste vejkant af Nykøbingvej af trafiksikkerhedsmæssige grunde.

8.4

Anlægget skal indhegnes med trådhegn el. lign., og skal være mindst 2 meter højt og maksimalt 3 meter højt.

Hegnet skal udføres i grøn farve og skal på visse strækninger begrønnes, jf. Kortbilag 3.

Begrønningen skal bestå af en blanding af hjemmehørende arter, såsom fx Efeu (=Vedbend), Vild kaprifolie (=Alm. gedeblad) og Clematis (=Skovranke).

8.5

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 5 m fra skel, og der må maksimalt terrænreguleres +/- 1 m.

8.6

Skiltning er kun tilladt ved områdets ind- og udkørsler og skal være tilknyttet anlæggets funktion, herunder oversigtskort, vejvisning o. lign.

§ 9 Tekniske anlæg

9.1

Eksisterende ledninger skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.

9.2

Transformerskab kan etableres som vist på kortbilag 4.

§ 10 Aflysning af lokalplan og andre servitutter

10.1

Der aflyses ingen lokalplaner eller servitutter.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

Anlæg og ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 5.1 nævnte ind- og udkørsler er etableret.

11.2

Anlæg og ny bebyggelse må ikke tages i brug før end at det i § 8.3 nævnte solitære træ er etableret.

11.3

Anlæg og ny bebyggelse må ikke tages i brug før end at det i § 8.4 nævnte trådhegn er etableret.

11.4

Der skal udarbejdes og tinglyses deklaration, som sikrer, at bygherrer skal forestå erstatningsfri flytning af anlægget i det tilfælde at Kalundborg Kommune beslutter og gennemfører projektering og etablering af vejanlæg inden for den udlagte arealreservation til transportkorridor.

11.5

Der skal udarbejdes og tinglyses deklaration om etablering af erstatningsnatur, da en økologisk forbindelse berøres af anlægget.

§ 12 Meddelte landzonetilladelser (bonusvirkning)

12.1

Lokalplanen erstatter landzonetilladelser efter Planlovens §35 stk. 1, jf. Planlovens §15 stk. 4 for så vidt angår:

- Anvendelse til teknisk anlæg jf. Lokalplanens §3.1
- Etablering af vejadgang, jf. Lokalplanens § 5.1
- Etablering af parkeringspladser, jf. Lokalplanens § 5.2
- Etablering af interne gangstier, jf. Lokalplanens § 5.3
- Etablering af belysning, jf. Lokalplanens § 5.4 og § 5.5
- Etablering af teknisk anlæg og bebyggelse, jf. Lokalplanens § 6.1, § 6.2 og § 6.3
- Etablering af trådhegn, jf. Lokalplanens § 8.4
- Terrænregulering, jf. Lokalplanens § 8.5
- Skiltning, jf. Lokalplanens § 8.6 og 8.7



LOKALPLAN NR. 582 for teknisk anlæg ved Kragerup Gods

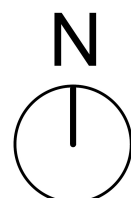
1:1.000

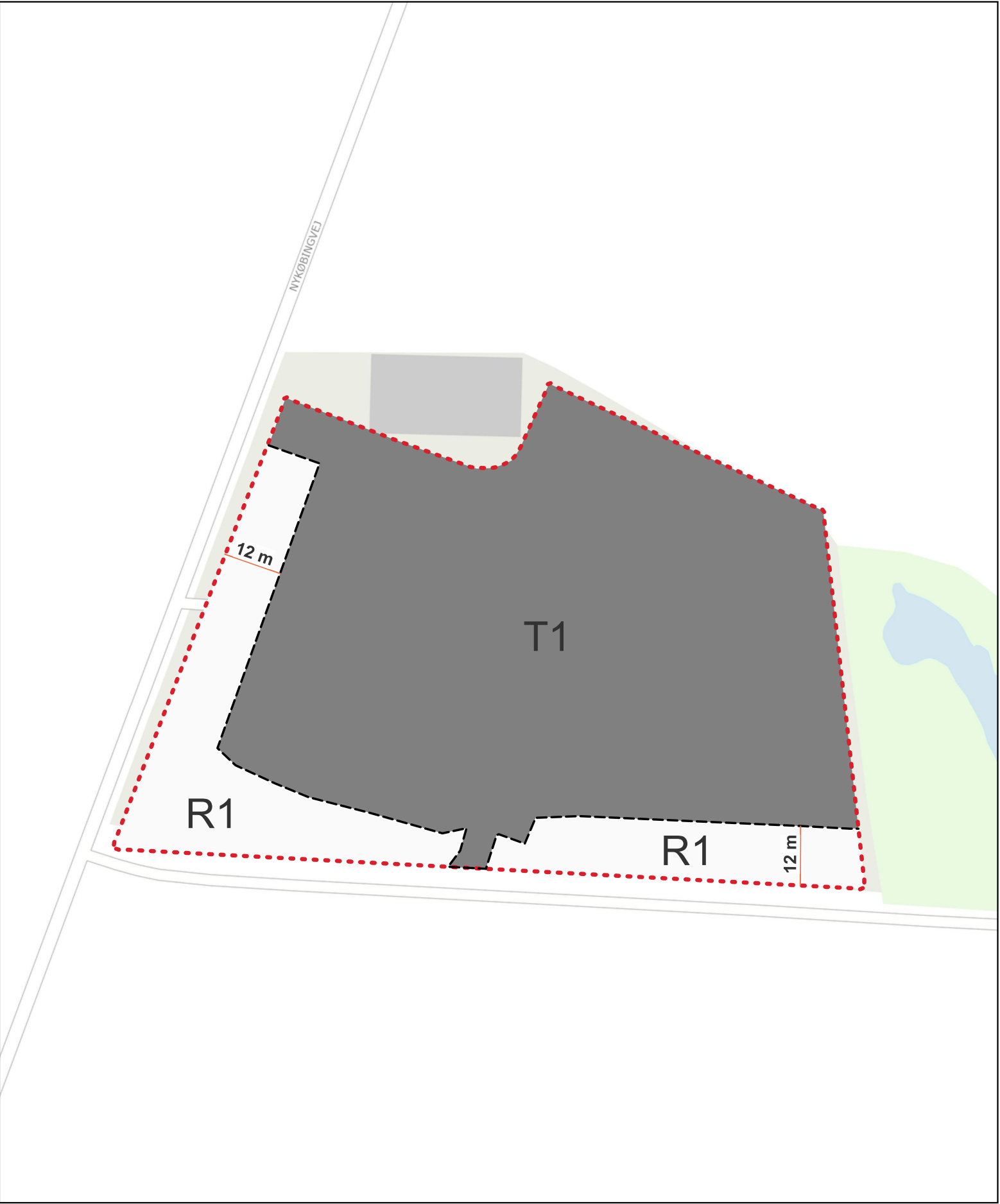
0 25 50 75 m

--- Lokalplanafgrensning

— Matrikel

Kortbilag 1 Lokalplanafgrensning



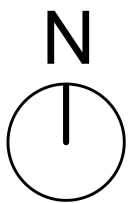


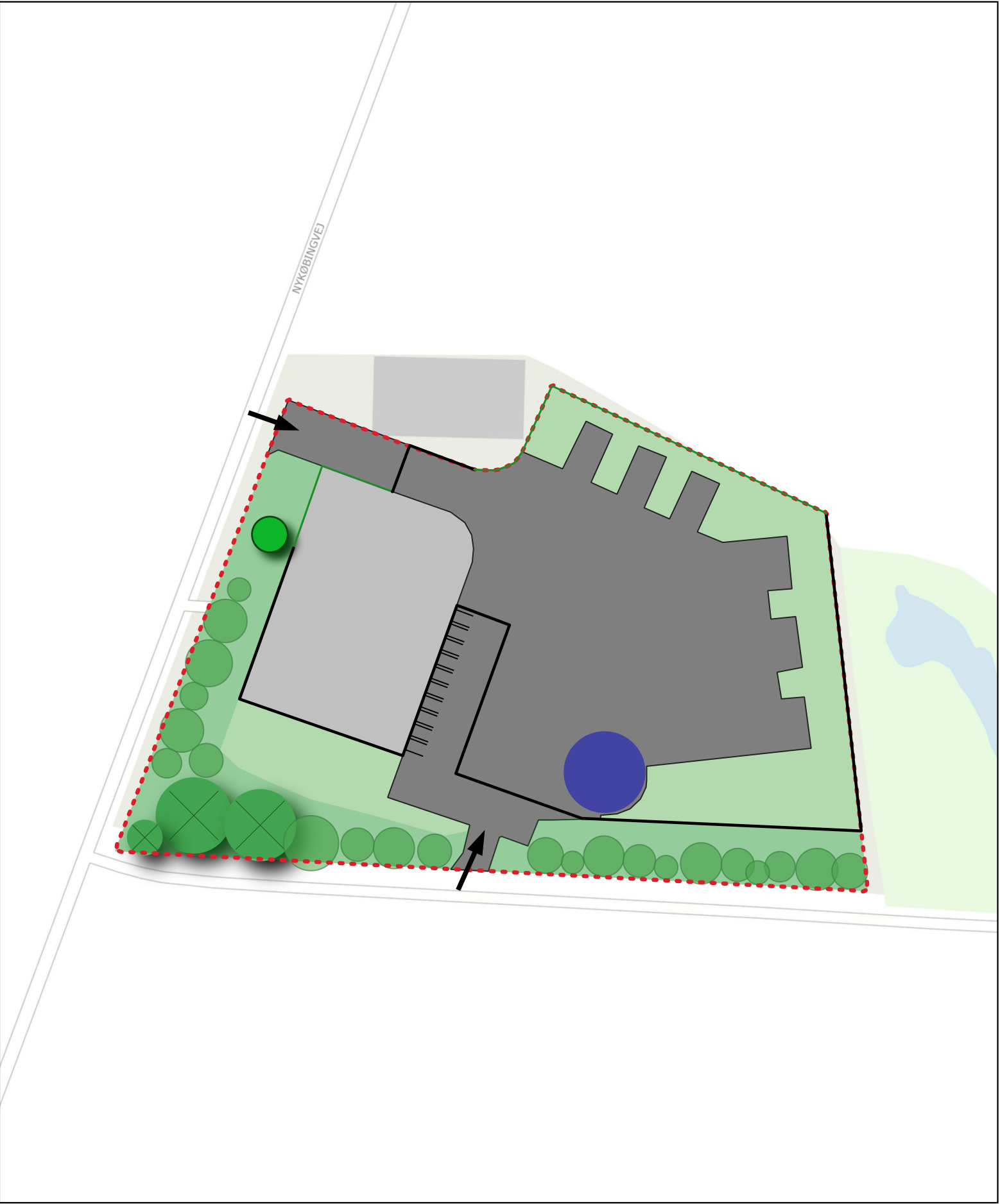
LOKALPLAN NR. 582 for teknisk anlæg ved Kragerup Gods

1:1.000



- Lokalplanafgrensning
- Delområde R1
- Delområde T1





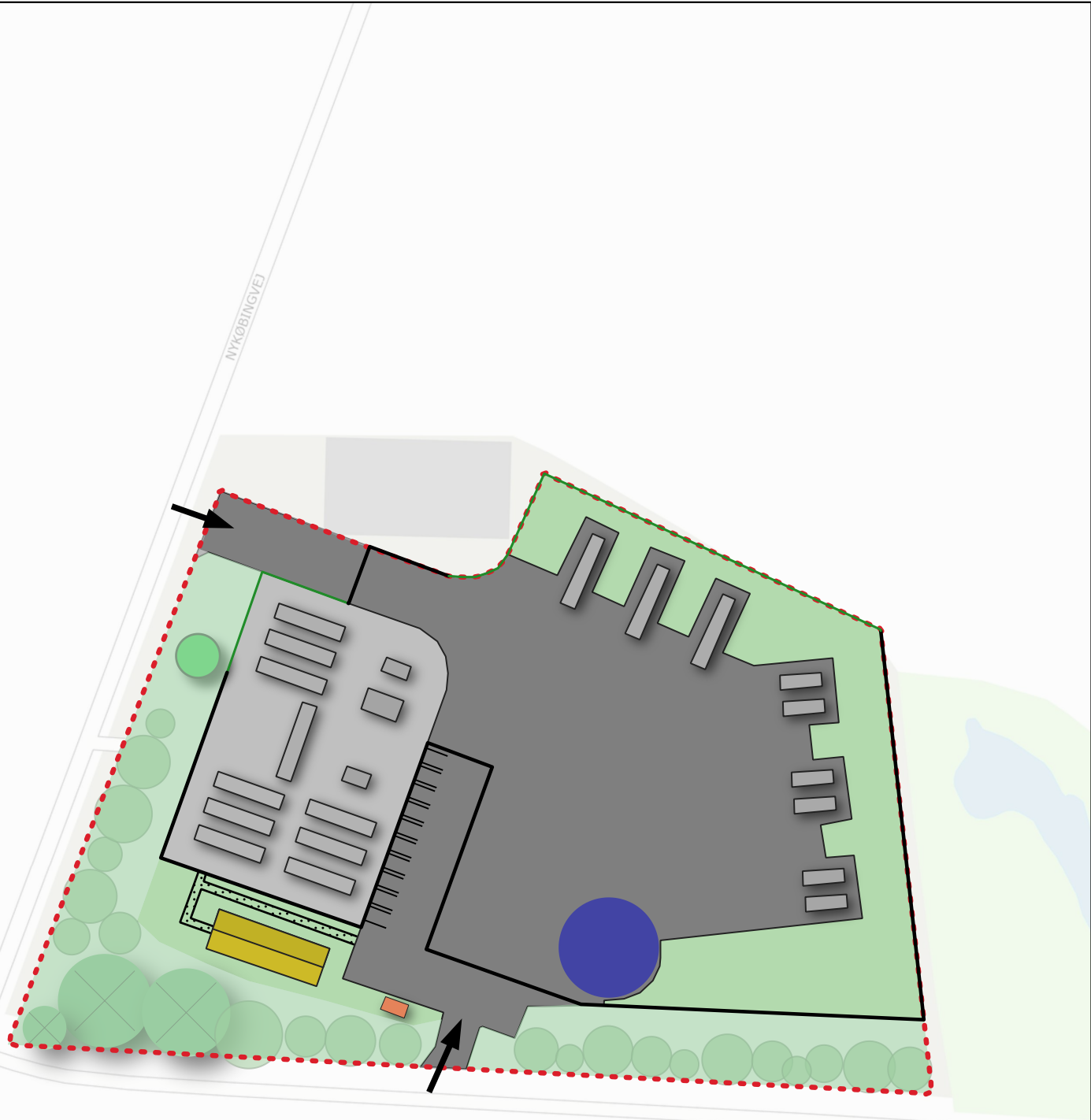
LOKALPLAN NR. 582 for teknisk anlæg ved Kragerup Gods



1:1.000

Befæstet	Træ, bevarer	Beplantningsbælte	Begrønnet trådhegn
Grus	Træ, nyt	Gylletank	Trådhegn
Græs	Træ, eksisterende		P-pladser
			Vejadgang

N



LOKALPLAN NR. 582 for teknisk anlæg ved Kragerup Gods

1:1.000

Befæstet	Service - og mandskabsbygning	Gylletank
Grus	Transformerskab	P-pladser
Græs	Teknisk anlæg	Vejadgang
Sti		

Vedtagelsespåtegning

Vedtaget og godkendt til offentlig bekendtgørelse, jf. § 27 i Lov om planlægning, på Teknik- og Miljøudvalgsmøde den 17. april 2023.

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt den 2. februar 2023 med frist for bemærkninger den 2. marts 2023.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 21. april 2023.

Jakob Beck Jensen

Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Christian Sabber

Chef for Plan, Byg og Miljø

PLAN, BYG OG MILJØ



KALUNDBORG
KOMMUNE

Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

www.kalundborg.dk