



**(Forslag)**

**Lokalplan T 12.01.01  
Solcellepark Baunehøjvej 11**

**Maj 2013**

# KOMMUNE- & LOKALPLANLÆGNING

**Kommuneplanen** er den overordnede plan, som indeholder overordnede målsætninger for kommunens udvikling samt overordnede rammer for arealanvendelsen, dvs. hvor der kan være boliger, erhverv, butikker, skoler m.v.

En **lokalplan** indeholder mere detaljerede retningslinjer for anvendelsen af bebyggelse og af ubebyggede arealer, herunder bebyggelsesregulerende bestemmelser, for delområder af kommunen. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

En lokalplan består af to dele: 1) En redegørelse, der beskriver baggrunden og forudsætningerne for lokalplanen samt indeholder redegørelse for planens virkninger på miljøet.

2) Selve bestemmelserne, der har bindende retsvirkning for ejere af ejendomme, der er omfattet af planen.

## Retsvirkninger

### *Ved forslag:*

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget til Kommunalbestyrelsen har offentliggjort den endelige lokalplan, dog maksimalt et år efter datoen for forslagets offentliggørelse.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser til lokalplanforslaget er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen efter nærmere fastsatte regler give tilladelse til, at ejendomme, der er omfattet af planen, kan bebygges eller i øvrigt udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

### *Endelig:*

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanene må ejendomme, der er omfattet af planen jf. planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav

om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen.

**Planloven** indeholder bestemmelser om kommunes pligt og ret til at udarbejde kommune- og lokalplaner samt bestemmelser om planernes tilvejebringelse.

Lokalplaner skal tilvejebringes ved udarbejdelse af først lokalplanforslag efterfulgt af mindst 8 ugers høringsfrist. På baggrund af den offentlige debat og indkomne indsigelser udarbejder Kommunalbestyrelsen den endelige lokalplan.

Behandlet i Miljø- og Klimaudvalg	
Behandlet i Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling	
Kommunalbest. vedtagelse af forslag	
Offentlighedsperiode	
Behandlet i Miljø- og Klimaudvalg	
Behandlet i Udvalget for Økonomi, Planlægning og Udvikling	
Kommunalbestyrelsen vedtagelse	
Offentlig bekendtgørelse	

# INDHOLDSFORTEGNELSE

---

## REDEGØRELSE

Lokalplanens beliggenhed .....	4
Lokalplanens baggrund og formål .....	4
Beskrivelse af området .....	4
Lokalplanens indhold .....	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	6
Miljøvurdering .....	7

## BESTEMMELSER

§1 Lokalplanens formål.....	8
§2 Område & zonestatus .....	8
§3 Områdets anvendelse.....	8
§4 Byggeri & Tekniske anlæg.....	8
§5 Ubebyggede arealer .....	8
§6 Forudsætninger for ændret anvendelse .....	9
§7 Vedtagelses påtegning .....	9

## BILAG

Kortbilag 1 - Lokalplangrænse

Kortbilag 2 - Anvendelse

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 17

# REDEGØRELSE FOR LOKALPLANEN

---

## LOKALPLANENS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land syd for Stege by. Lokalplanområdet, der omfatter del af matrikel 3a Frenderup by, Damsholte, udgør et samlet areal på ca. 3½ ha.

## LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for etablering af en solcellepark på ejendomme Baunehøjvej 11. Vordingborg Kommune ser etableringen af solcelleparker, som et godt bidrag til reduktion af CO2 udledningen i lokalområdet.

## BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Anlægget placeres i et åbent kuperet landskab på den sydlige del af Møn. Området er domineret af jordbrug med fritliggende ejendomme.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der muliggør opførelse af en solcellepark. Lokalplanen fastsætter rammer for placeringen og omfanget af solcelleparken, og der stilles krav til afskærmende beplantning i forhold til naboer og det omkringliggende landskab.



*Eksempel på solpaneler og trådhegn.*

### *Solcellerne*

Der er tale om fritstående solpaneler placeret på stativer med en maksimal samlet højde på 2½ meter. Af hensyn til solindfaldet placeres panelerne med en vis afstand, hvorfor der bliver relativt store arealer med græs mellem panelerne. Ejeren af området har oplyst, at han planlægger at anvende får til afgræsning af området.

### *Trådhegn*

Af hensyn til tyveri er der behov for etablering af et fast trådhegn rundt om solcellerne. Hegnet planlægges anlagt i op til 2,2 meters højde hele vejen rundt om solcelleparken, og vil bestå af fast trådhegn evt. suppleret med 3 rækker pigtråd på toppen.

### *Afskærmende beplantning*

Da både solpaneler og trådhegn er fremmedelementer i landskabet stilles der krav om afskærmende beplantning omkring anlægget.

Placeringen er på en sydvendt bakke, hvor det vurderes, at lokalplanområdet vil være synligt fra et begrænset område, idet landskabet umiddelbart syd for området stiger væsentligt. Da anlægget kun bliver op til 2½ meter i højden, afskærmes det let med beplantning i forhold til de nære omgivelser.

Den afskærmende beplantning skal etableres mod øst og vest, mens det er vurderet, at der ikke er behov mod syd og nord.

# REDEGØRELSE FOR LOKALPLANEN

---

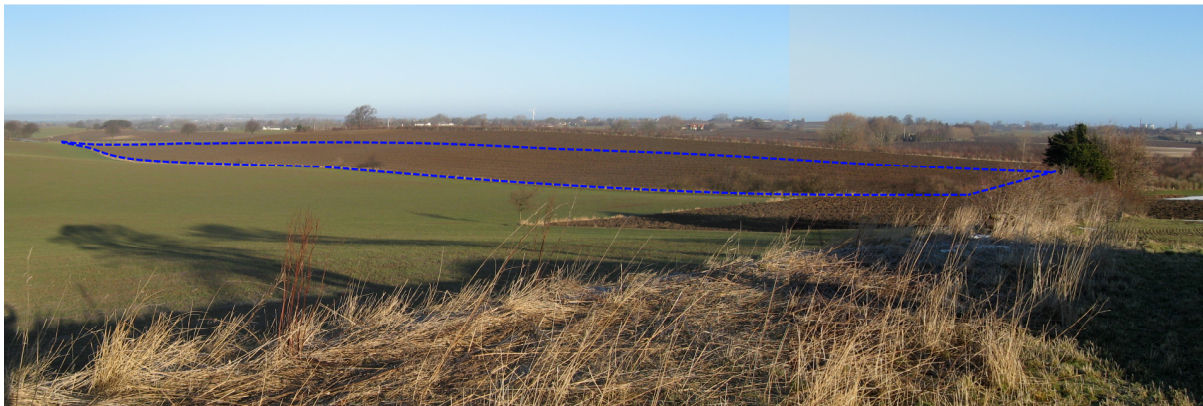
Mod nord er der i forvejen er et beplantningsbælte i kort afstand fra det planlagte anlæg, og nordsiden er bagsiden af panelerne. Ansøgers egen ejendom ligger i denne retning. Det vil således være muligt for ansøger at have opsyn med anlægget, såfremt der kun er begrænset beplantning i denne retning.

Mod syd stilles der ikke krav om beplantningsbælte, idet placeringen ville være i bunden af bakkerne, og således ikke ville mindske anlæggets synlighed i landskabet.

Af hensyn til naboerne skal beplantningsbælte mod øst og vest etableres i lokalplanens fulde udstrækning. Mod vest følger lokalplangrænsen vejes, og der stilles krav om beplantning frem til eksisterende beplantningsbælte på ejendommen.

For at sikre en så naturlig beplantning som muligt, stilles der krav til, at den etableres med egnskarakteristiske arter:

Alm. Hvidtjørn, Alm. Hyld, Alm. Hæg/Majtræ, Alm. Røn, Benved, Dunet Gedeblad, Engriflet Hvidtjørn, Fugle-Kirsebær, Grå-Pil, Hassel, Hunde-Rose, Kvalkved, Navr, Rød Kornel, Selje-Pil, Slåen, Vild Æble, Vrietorn/Korsved, Æble-Rose.



*Lokalplanområdet ligger på en sydvendt skråning i en lavning i terrænet.*

# REDEGØRELSE FOR LOKALPLANEN

---

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### *Kystnærhedszonen*

Området er omfattet af kystnærhedszonen, som strækker sig fra kysten og op til 3 km ind i landet. Kystnærhedszonen skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Der kan i kystnærhedszonen dog planlægges såfremt der er en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse.

Udbredelsen af vedvarende energi anses for værende et anerkendelsesværdigt formål, som dog ikke skal tilsidesætte de landskabelige interesser i kystnærheds-zonen.

Anlæggets størrelse og begrænsede højde bevirker, at det ikke vurderes at ville påvirke oplevelsen af selve kystlandskabet.

Anlægget vil ikke være synligt fra selve kysten, da det placeres i en afstand på 1,2 km, og ligger en et mindre lukket landskabsrum.

### *Landbrugsloven*

Lokalplanen forudsætter ikke at landbrugspligten ophæves.

### *Grundvand*

Området ligger inden for områder med særlig drikkevandsinteresser (OSD), den påtænkte areal-anvendelse vurderes ikke at være af grundvandstruende karakter. Der opfordres til, at der ikke anvendes sprøjtemidler i området.

### *Arkæologiske interesser*

Der er i forbindelse med anlægget ikke planlagt gravearbejder, idet hegn og stativer stødes i jorden. Anlægget vurderes således ikke at kunne beskadige fortidsminder.

### *Kommuneplan 2009-2021*

Lokalplanområdet er jf. kommuneplanen beliggende i landzone i rammeområde Å00 (Det åbne land). Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvorfor der er udarbejdet tillæg til kommuneplanen.

Gennem vedlagte kommuneplantillæg nr. 17 udlægges et nyt rammeområde T 12.01 til tekniske anlæg med samme udstrækning som lokalplanen.

# REDEGØRELSE FOR LOKALPLANEN

---

## MILJØVURDERING

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal der gennemføres en screening for, om lokalplanens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering.

Lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg er blevet screenet i forhold til overordnet planlægning og politikker, bymønstre og kulturmiljøer, miljø, areal- og naturinteresser, infra- og infostruktur, andre forvaltningsområders politikker samt befolkningens fritidsmuligheder.

Screeningen har vist, at der ikke er væsentlig virkning på miljøet af lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg. Lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg skal derfor ikke gennemgå en miljøvurdering.

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område:

- §1 LOKALPLANENS FORMÅL**
- 1.1 Det er lokalplanens formål  
at muliggøre etablering af en solcellepark  
at begrænse påvirkningen af det omkringliggende landskab gennem krav til skærmende beplantning.
- §2 OMRÅDE & ZONESTATUS**
- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1, og omfatter del af matr. 3a Frederup by, Damsholte.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver 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 ændret anvendelse og anlægsarbejder, som angivet i nærværende lokalplan.
- §3 OMRÅDETS ANVENDELSE**
- 3.1 Anvendelsen af området fastlægges til tekniske anlæg (Solcellepark) incl. afskærmende beplantning.
- §4 BYGGERI & TEKNISKE ANLÆG**
- 4.1 Solpaneler, teknikskure/skabe og omgivende trådhegn må i højden ikke overstige 2½ meter i forhold til terræn.
- 4.2 Solfangerne skal være antirefleksbehandles, således at der ikke opstår refleksionsgener for omkringboende eller forbi passerende trafikanter.
- 4.3 El-ledninger skal udføres som jordkabler.
- 4.4 Teknikskure/skabe må ikke overstige et areal på 4 m<sup>2</sup>.
- 4.5 Skure/overdækning til får må opføres med et samlet areal op til 50 m<sup>2</sup>, og i en højde der ikke overstiger 2½ m over terræn.
- §5 UBEBYGGEDE AREALER**
- 5.1 Mod øst, vest skal der etableres beplantningsbælte i lokalplanens fulde afgrænsning, som illustreret på kortbilag 2.
- 5.2 Beplantningsbælterne skal etableres som 3 rækker beplantning med en indbyrdes rækkeafstand på 1½ meter.
- 5.3 Beplantningsbæltet skal bestå af egnskarakteristiske arter. (Alm. Hvidtjørn, Alm. Hyld, Alm. Hæg/Majtræ, Alm. Røn, Benved, Dunet Gedeblad, Engriflet Hvidtjørn, Fugle-Kirsebær, Grå-Pil, Hassel, Hunde-Rose, Kvalkved, Navr, Rød Kornel, Selje-Pil, Slåen, Vild Æble, Vrietorn/Korsved, Æble-Rose).



# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

- §6 FORUDSÆTNINGER FOR ÆNDRET ANVENDELSE** 6.1 Solcelleparken må ikke tages i brug før der er etableret beplantning i overensstemmelse med § 5.
- §7 VEDTAGELSES PÅTEGNING** 7.1 Lokalplanforslag T 12.01.01 er således vedtaget af Vordingborg Kommunalbestyrelse, den 16. maj 2013.

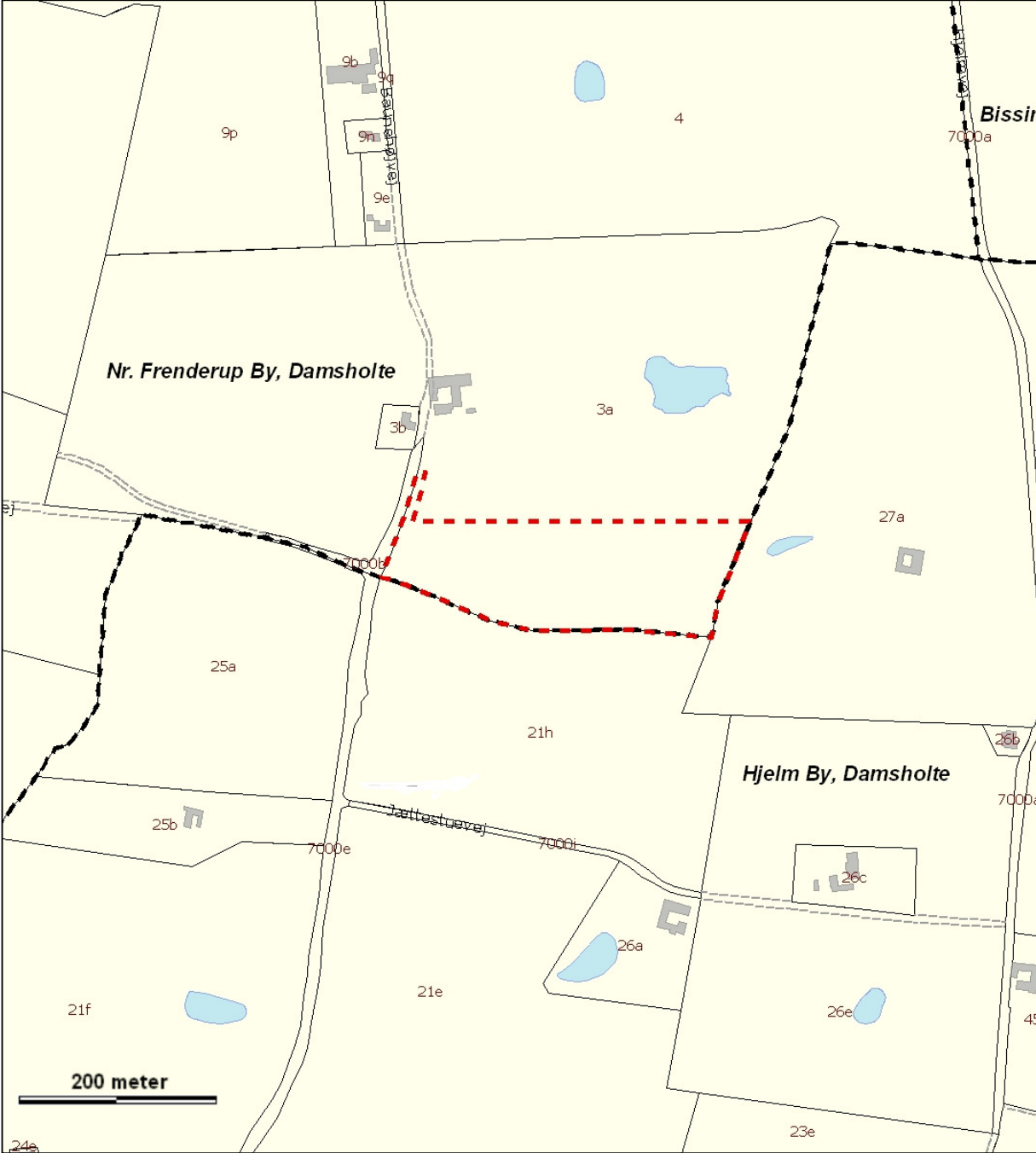
---

Henrik Holmer  
Borgmester

---

Lau Svendsen-Tune  
Kommunaldirektør

# KORTBILAG 1 - LOKALPLANGRÆNSE



## KORTBILAG 2 – ANVENDELSE



**Forside**

## **Baggrund og formål**

Formålet med dette tillæg er at udlægge et nyt rammeområde T 12.01 til tekniske anlæg på Vestmøn. Området kan anvendes til solcellepark, og udlægges for at understøtte Vordingborg Kommunes Klimastrategi, hvori hensigten er at opnå en CO2 reduktion lokalt.

## **Gældende planlægning**

Området er i dag omfattet af kommuneplanramme Å.00 "Åben land Vestmøn":

### **Å.00 "Åben land Vestmøn"**

#### *Områdets anvendelse*

Jordbrugsformål, forbeholdt boliger og bygninger med relation til jordbrug, som landbrug og skovbrug. Fastlægges endvidere til rekreative formål og råstofindvinding.

#### *Bebyggelsens maks. omfang*

Bebyggelsesprocent på 30, Bygningshøjde 8½, Etageantal 1½

#### *Zonestatus*

Landzone

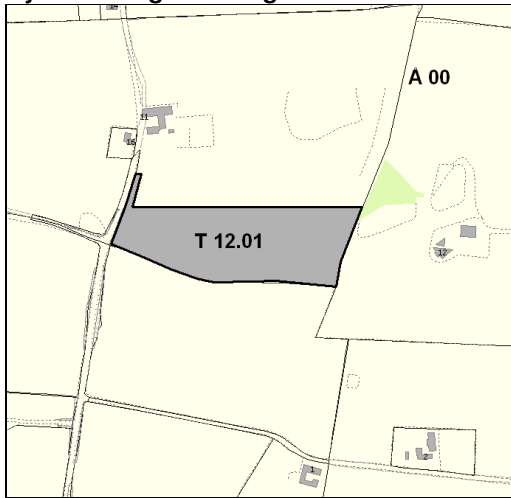
Anvendelsen "Solcellepark" kan ikke indeholdes i de eksisterende rammebestemmelser Å.00, hvorfor der udarbejdes kommuneplantillæg.

Området ligger i et område udpeget som Jordbrugsområde og beskyttelsesinteresser i henhold til kommuneplanens afsnit 12.2.

Retningslinje 12.2.2: *"Der må generelt ikke etableres anlæg eller foretages indgreb, der kan forringe områdernes landskabs- og naturmæssige værdier eller spredningsmulighederne for plante- og dyrelivet".*

Det er vurderet, at etableringen af en mindre solcellepark ikke tilsidesætter hensigterne med retningslinje 12.2.2, idet anlægget er indpasset i landskabets konturer, og selve arealanvendelsen ikke forringer de naturmæssige værdier ved en overgang fra intensivt landbrug til solcellepark med tilhørende beplantningsbælter.

## Ny rammeafgrænsning T.12.01



### Rammebestemmelser for T.12.01

*Områdets anvendelse:*  
Tekniske anlæg - Solcellepark.

*Bebyggelsens maks. omfang:*  
Bygningshøjde maks. 2½ m

*Zonestatus:*  
Landzone.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 17 er således vedtaget af Vordingborg Kommunalbestyrelse, den 16. maj 2013.

---

Henrik Holmer  
Borgmester

---

Lau Svendsen-Tune  
Kommunaldirektør