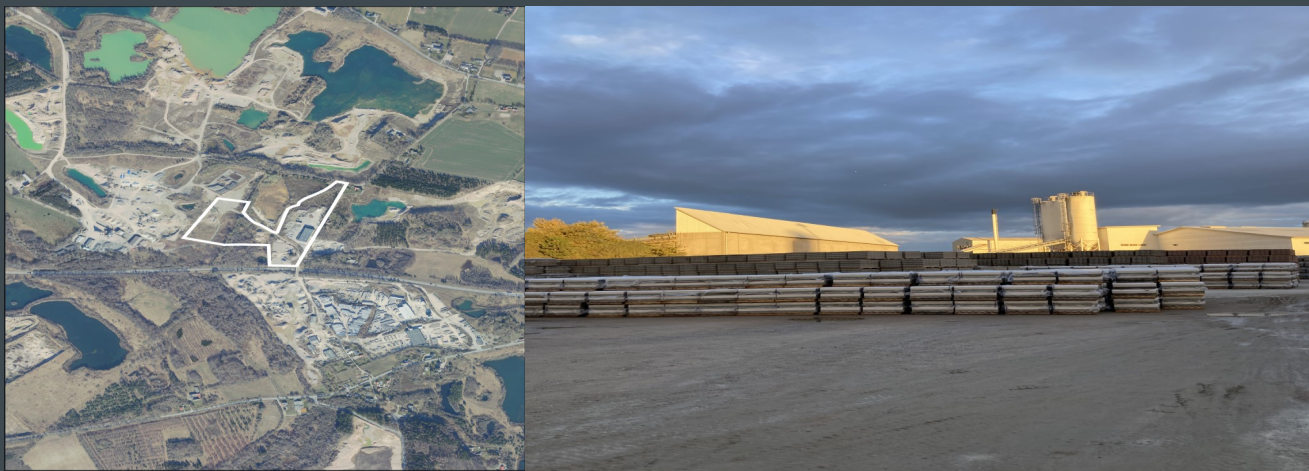


Lokalplan nr. 585

For ny blokfabrik med tilhørende oplag ved Gammelrand

Tillæg nr. 6 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032



Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	2
Lokalplanens indhold og formål	7
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	17
Tilladelse fra andre myndigheder	22
Miljøvurdering	24
Bestemmelser	25
Vedtagelsespåtegning	31
Kortbilag	32
Kortbilag 1 - Matrikelkort	33
Kortbilag 2 - Administrationskort	34
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	36

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



Figur 1 - Lokalplanområdets omgivelser, 1:10.000. Luftfoto fra 2022.

Gammelrand Beton A/S har behov for at forny, udvide og supplere deres nuværende produktion af betonelementer. Deres produktion af bl.a. betonelementer og drift heraf, pågår allerede nu i området og i nærhed til nærværende område på modsatte side af Skovvej. Se figur 1.

Gammelrand Beton A/S ønsker derfor at opføre en ny blokfabrik med dertilhørende lager- og oplagsplads i tæt tilknytning til deres i forvejen eksisterende produktion i området samt en mulighed

for at udvide eksisterende elementhal mod nord.

Lokalplanen skal muliggøre den ønskede anvendelse til erhverv, herunder betonvarefremstilling og grusgravindustri med her tilknyttede produktioner, funktioner og anlæg.

Derudover er lokalplanens formål at fastlægge arealdisponeringen inden for lokalplanområdet, herunder placering af blokfabrik samt lager- og oplagsplads, placering af materialesiloer og mulig udvidelse af eksisterende elementhal.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i landzone og vil forblive i landzone, hvorfor lokalplanen vil blive tillagt bonusvirkning.

Planen omfatter matr. nr. 1aa, samt dele af matr. nr. 1a, 1ac og 1d, alle for Gammelrand, Bregninge.

Lokalplanområdet har et areal på ca. 70.000 m² og er beliggende ved grusgravområdet ved Stenrand, Svebølle i den nordøstlige del af Kalundborg, ca. 15 km øst for Kalundborg Centrum. Området består i dag af bl.a. graveområde, interne veje og en eksisterende elementhal med lager- og oplagsplads.

Der er i dag ingen kommuneplanramme eller lokalplan for området. Den eksisterende elementhal inden for afgrænsningen, er opført på en landzonetilladelse, og vil blive erstattet og omfattet af nærværende lokalplan. Der vil i lokalplanen tages hensyn til vilkårene stillet i landzonetilladelsen.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Gl. Skovvej og Nybrandsvej, men betjenes hovedsageligt af interne veje og stier mellem områdets forskellige fabrikker.

Lokalplanområdets karakter bærer præg af at være grusgrav og graveområde, med terrænspring, pletvis beplantning, interne veje o. lign., hvorfor nærværende planlægning vil være naturligt hjemmehørende i området.

Grænsende op til lokalplanområdet findes §3-beskyttet natur, som ikke vil blive berørt, da de ligger uden for området, der vil blive bebygget og befæstet.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af beskyttet natur samt tidligere graveområder og marker.

Mod øst ligger spredt beboelse samt områder, der bærer præg af at være graveområde.

Mod syd ligger Skovvej og på den anden side af Skovvej, forbundet med en bro, ligger Gammelrand Beton A/S Skærvefabrik.

Nærværende område og skærvefabrikken er forbundet med interne veje, som altovervejende benyttes af Gammelrand Beton A/S.

Skærvefabrikken syd for lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 6.4 og er udlagt til erhverv med relation til råstofindvinding.

Mod vest ligger NCC Roads A/S samt Bregninge Å.

Lokalplanens indhold og formål

Formålet med lokalplanen er at fastsætte rammerne for etablering af en blokfabrik med dertilhørende produktioner, funktioner og anlæg såsom siloer, tanke, værksted, personalefaciliteter o. lign. Derudover fastsættes rammerne for etablering af materialesiloer tiltænkt materiale såsom grus, sand og leca, som en nødvendig del af fabrikkens drift samt mulighed for udvidelse af den eksisterende elementhal inden for området, med henblik på at fremtidssikre plan og område.

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for erhverv, herunder betonvarefremstilling, grusgravindustri og råstofindvinding samt hertil knyttede produktioner, funktioner og anlæg såsom interne veje, teknikbygninger, tekniske installationer, siloer, tanke o. lign. tilknyttet til driften af fabrikkerne inden for lokalplanområdet.

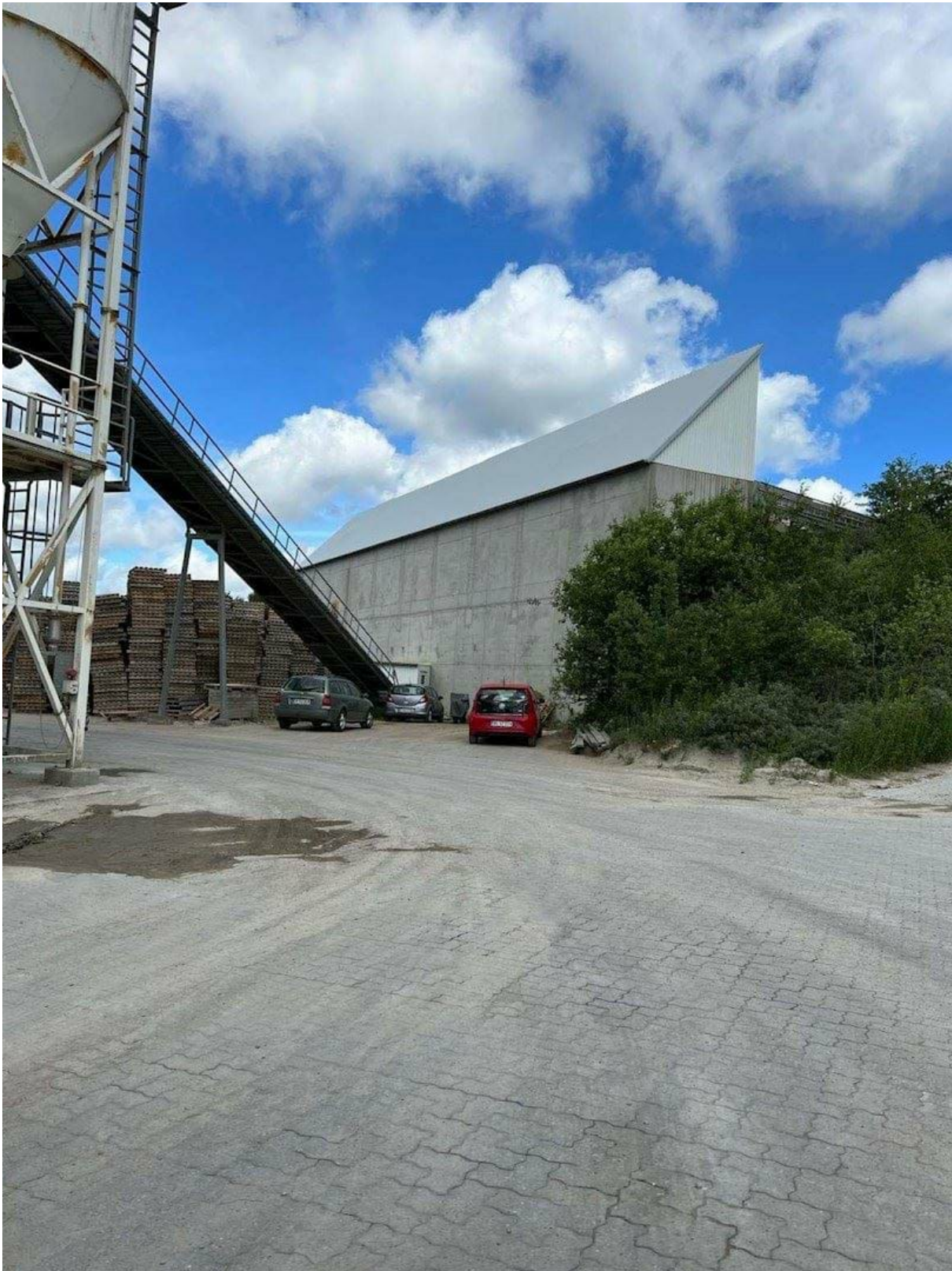
Bebyggelse

Lokalplanen stiller krav om, at fremtidig bebyggelse skal fremstå som et erhvervsbyggeri i relation til betonvarefremstilling, som allerede ses i området i dag. Blokfabrikken vil blive opført i hvide, grå eller lysegrå stålprofiler med ensfarvet tag, som enten vil være skråt eller fladt. I forbindelse til fabriksbygningen vil der være stålsiloer i grå eller lysegrå farver, som vist i eksemplet på figur 2.



Figur 2 - Eksempel på lignende byggeri

I nærhed og relation til fabrikken vil der blive etableret materialesiloer, der kan indeholde sand, grus og leca, som vil blive læsset af, for herefter at kunne indgå i fabrikkens produktion. Materialesiloerne er en beton- og stålkonstruktion og vil fremstå i grå eller lysegrå farver (Betonfarve), som vist i eksemplet på figur 2 og 3.



Figur 3 - Eksempel på materialesilo set fra bunden af konstruktionen



Figur 4 - Eksempel på materialesilo set fra toppen af konstruktionen

Tilknyttet blokfabrikken vil en lager- og oplagsplads blive anlagt bl.a. til de materialer og elementer som fabrikken producerer. Denne vil blive belagt med kørefast betonbelægning, da det hovedsageligt vil være tung trafik, der afhenter og aflæsser materialerne. Se eksemplet på figur 2.



Figur 5 - Eksempel på lager- og oplagsplads ved lignende byggeri

Den mulige udvidelse af den eksisterende elementhal vil blive udført i samme materialer og udtryk som eksisterende byggeri i grå betonsten el. lign, eller i samme udtryk som blokfabrikken med hvide, grå eller lysegrå stålprofiler, som vist i eksemplet på figur 3.



Figur 6 - Billede af eksisterende elementhal inden for området

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Nyrandsvej, hvor lokalplanen stiller krav om, at der skal anlægges en ny intern vej i tilknytning til vejen og broen der krydser Skovvej. Den nye vej vil give adgang til blokfabrikken og tilhørende lager- og oplagsplads. Den eksisterende interne vej fra

Nyrandsvej fører op til de tiltænkte materialesiloer samt til eksisterende elementhal og dennes lager- og oplagsplads. Vejene i området skal kunne håndtere og være egnet til tung trafik, herunder også redningskøretøjer.

Lokalplanområdet er hovedsageligt forbundet via interne veje og en bro over Skovvej til Skærvefabrikken, hvorfor stort set al trafik, både tung- og persontrafik, kan holdes på interne veje, hvorfor hverken boliger i området eller øvrigt vejnet vil blive væsentligt påvirket og ikke belastet.

Der kan forventes ca. 20 lastbiler, 10 større maskiner og 10 personbiler i løbet af en dag.

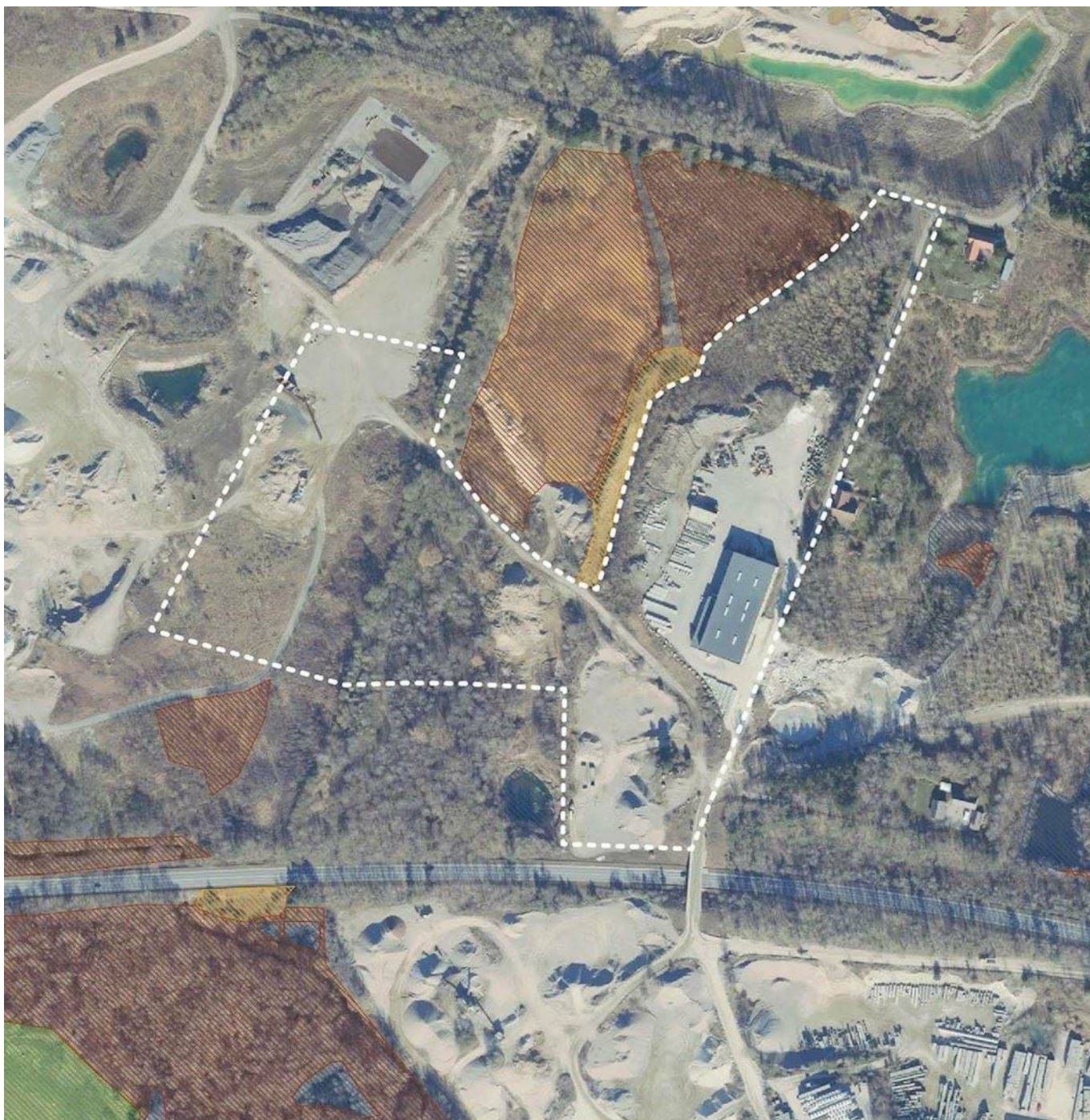
Landskab og beplantning

Området bærer præg af at være tidligere og nuværende grave- og råstofindvindingsområde, og har været det gennem længere tid, hvorfor den nye anvendelse vurderes at passe godt ind. Råstofplanen 2020 påpeger, at Region Sjælland ønsker, at råstofindvindingen koncentrerer sig til færrest mulige graveområder. Det vil i denne henseende være fordelagtigt at placere fabrikken i tæt tilknytning til eksisterende virksomhed og anvendelse.

Projektet er ikke placeret inden for et område, der defineret som værdifuldt landskab. Der er udarbejdet et besigtigelsesnotat af bevoksning ifm. Flagermusregistrering. Der er i den forbindelse taget hensyn til både yngle- og rastesteder for flagermus samt afværgende foranstaltninger. Der er samtidig taget hensyn til §3-beskyttet natur, da lokalplanen ikke berører denne, samt stiller krav om afstand til skel, også mod §3-beskyttet natur.

Dele af området udgør en mindre del af en større sammenhængende økologisk forbindelse. Det er vurderet i miljøscreening at de aktiviteter, der vil ske i området, ikke vil være til hinder for dyr og planters spredningsmuligheder. Ligeledes vurderer miljøscreeningen at de aktiviteter, der allerede foregår i området i dag, heller ikke vil være til hinder for dyr og planters spredningsmuligheder.

Ved realisering af planen vil den økologiske forbindelse ikke blive afbrudt, og de centrale dele af de økologiske forbindelser vil ikke blive berørt.



Figur 7 - Beskyttet natur i form af mose, overdrev og sø - Uden for lokalplanområdet

Miljø

I henhold til miljøvurderingsloven (Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. LBK 4 af 3/1/2023) er der foretaget en miljøscreening af lokalplanforslaget. Formålet har været at afgøre, hvorvidt planen vil give sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet. I så fald skal planen miljøvurderes.

Det vurderes samlet, på baggrund af screeningen, at gennemførelse af lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Der er i screeningen bl.a. lagt vægt på:

-
- At der ikke forekommer forurening af grundvand
 - Afstand til §3-beskyttet natur og hensyn til bilag IV arter
 - Hensigtsmæssig placering ift. Råstofindvinding og transport

Klima

For at understøtte den grønne omstilling giver lokalplanen mulighed for, at der kan etableres solceller på alle tage inden for lokalplanområdet, og det er intentionen, at fabrikken skal være selvforsynende med el. Samtidig kan flade tage beplantes og begrønnes således at regnvand kan forsinkes og fordampe.

Derudover, med projektets placering i nærhed til råstofområder og skærvefabrikken syd for lokalplanområdet, bliver forbruget af CO₂ ift. Tung trafik, reduceret i forhold til, at råstofferne ellers ville skulle transporteres til andre fabrikker længere væk.

På baggrund af undersøgelser udført ifm. Miljøscreening vurderes planen at have en neutral til positiv indvirkning på det samlede CO₂ regnskab.

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 udstykning, ændret anvendelse, byggeri, veje og anlægsarbejder, som er beskrevet i denne lokalplan.

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

Udstykning

Der kan ske udstykning inden for lokalplanområdet.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Nyrandsvej. Trafik inden for lokalplanområdet foregår på eksisterende interne veje og stier og er forbundet med bro over Skovvej til Gammelrand Skærvefabrik. Parkering skal ske på egen grund og inde for lokalplanens afgrænsning.

Veje skal etableres således at de kan håndtere og være egnet til tung trafik, herunder også redningskøretøjer.

Bebyggelsens omfang og placering

Der laves byggefelter til etablering af blokfabrik, til anlæggelse af materialesiloer samt til udvidelsen af den eksisterende elementhal. De kaldes byggefelt A, B, og C og vil være hhv. ca. 3300

m², ca. 1200 m² og ca. 1500 m².

Placering af blokfabrikken er fastlagt hensigtsmæssigt ift. bl.a. tilkørselsmuligheder og terræn.

Inden for byggefelt A må blokfabrikken være maksimalt 15 meter høj og stålsiloer maksimalt 25 meter høje, målt fra naturligt terræn eller fra et fastsat niveauplan.

Inden for byggefelt B må materialesiloerne maksimalt være 17 meter høje, målt fra naturligt terræn eller fra et fastsat niveauplan, fra bunden af konstruktionen.

Inden for byggefelt C må udvidelsen af elementhallen maksimalt være 8 meter høj, målt fra naturligt terræn eller fra et fastsat niveauplan, svarerende til eksisterende byggeri.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Blokfabrikken vil blive opført i hvide, grå eller lysegrå stålprofiler, med ensfarvet fladt eller skråt tag. Der vil være porte og døre i facaderne, som adgang for maskiner og personale/medarbejdere. I tæt tilknytning til blokfabrikken vil der blive opført tre stålsiloer i grå eller lysegrå farve. Se figur 2 og 3.

Materialesiloerne vil blive opført i beton og stål, og vil fremstå i grå eller lysegrå (betonfarve). Se figur 3.

Udvidelsen af elementhallen skal holdes i samme udtryk som eksisterende byggeri og skal opføres i grå betonsten ned fladt tag beklædt med sort tagpap, eller i hvid, grå og lysegrå metalprofiler med ensfarvet fladt eller skråt tag i samme udtryk som blokfabrikken.

Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

De ubebyggede arealer bruges hovedsageligt til interne veje og stier samt til lager- og oplagsplads af forskellige produkter og materialer i tilknytning til blokfabrik og eksisterende elementhal. Der må ikke stå forurenende materialer og produkter på udendørs lager- og oplagspladser. Disse skal udelukkende håndteres i lukkede systemer med fast belægning og opsamling, som er tilfældet inden i fabrikkerne.

Der kan inden for lokalplanområdet opsættes hegn i maksimalt 2 meters højde. Området som helhed må dog ikke indhegnes af hensyn til spredning af dyr og planter.

Regn- og overflade håndteres lokalt og nedsives på egen grund jf. den til enhver tid gældende spildevandsplan. Regn- og overfladevand kan også indgå i eksisterende vandcyklus, hvor det nedsives eller afledes på overfladen til nærliggende sø, hvorfra der pumpes vand op til produktionen i området. Den evt. øget mængde vand der måtte tilføres søen, overstiger ikke den mængde der pumpes op til produktionen, og dermed vil der ikke ske ændring i afstrømningen til Bregne Å. Se bilag 4 for miljøscreening og den supplerende grundvandsredegørelse udarbejdet til planen.

Tekniske anlæg

Der kan inden for lokalplanområdet etableres transformerstationer og lignende tekniske anlæg

nødvendige for den daglige drift af fabrik og produktion.

Ledninger skal føres under jorden.

Der må placeres solceller/solpaneler på tagflader.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en kommuneplanramme, og derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og Kommuneplan 2021 – 2032.

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen.

Planlagt trafik anlæg

Dele af ramme- og lokalplanområdet mod syd, ligger inden for planlagt trafik anlæg, Rute 23 i henhold til Kalundborg Kommuneplan 2021 – 2032. Rute 23 er en statsvej, og der har derfor været tæt dialog mellem grundejer, Kalundborg Kommune og Vejdirektoratet. Vejdirektoratet har skriftligt tilkendegivet, at der ikke er udfordringer med afgrænsning og ønsket placering af blokfabrik, inden for det planlagte trafik anlæg.

Grønt Danmarkskort

Dele af lokalplanområdet er omfattet af Grønt Danmarkskort – Økologiske forbindelser. Lokalplanområdet udgør en mindre del af en større sammenhængende økologisk forbindelse omkring Bregninge Å. De aktiviteter, der vil ske i området, vurderes ikke at ville ændre på den måde dyr i dag bevæger sig i området, bl.a. fordi der ikke opsættes hegn omkring området. De aktiviteter, der allerede foregår i området i dag, vurderes heller ikke at være til hinder for dyr og planters spredningsmuligheder. Ydermere er afgrænsningen lavet således, at §3-beskyttede områder ikke bliver berørt af bebyggelse og aktiviteter knyttet hertil. Der stilles samtidig krav om afstand til skel og mod §3-beskyttede områder, hvorfor det vurderes, at planerne ikke vil medføre en påvirkning af disse.

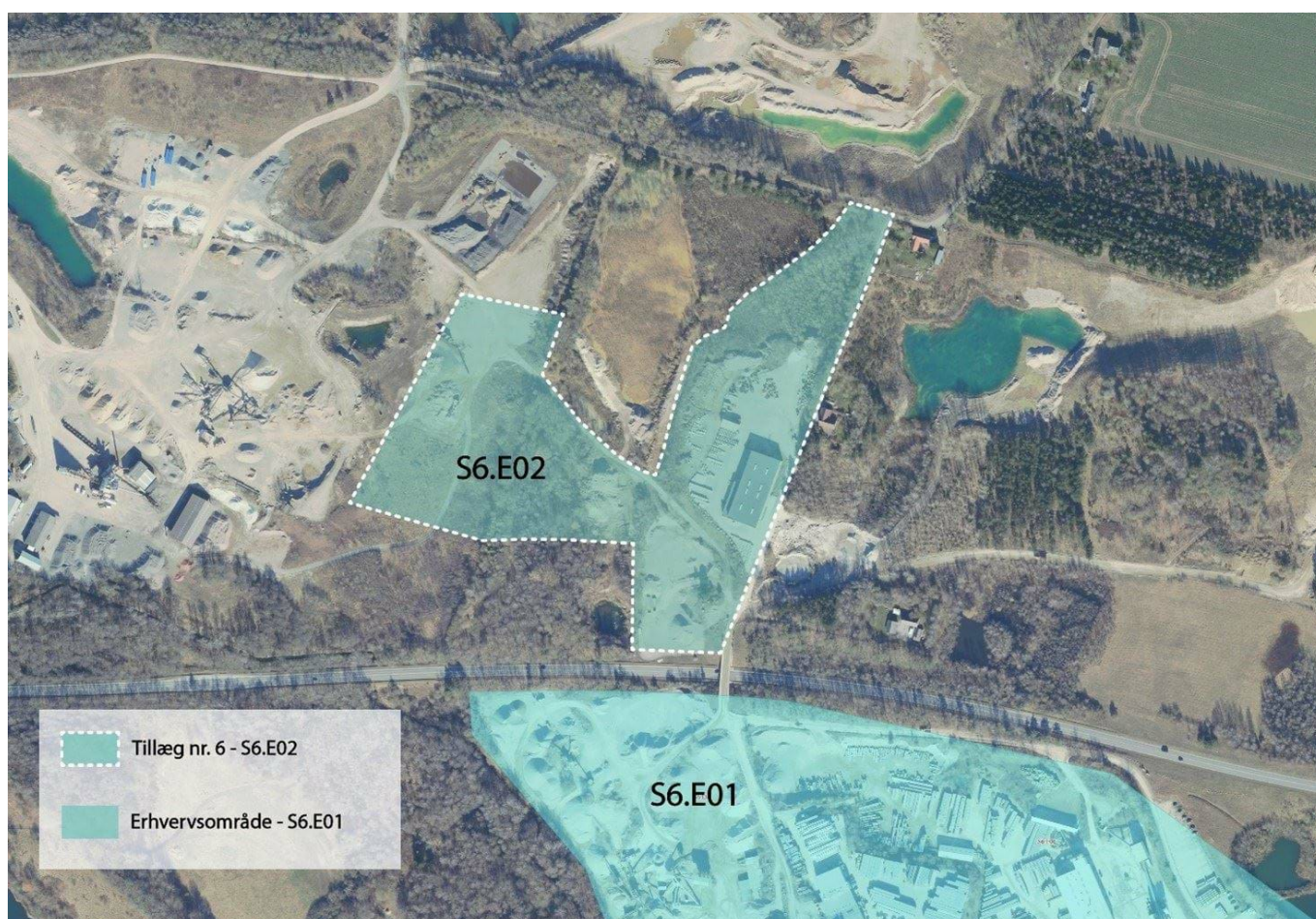
Ved realisering af planen vil den økologiske forbindelse ikke blive afbrudt, og de centrale dele af de økologiske forbindelser vil ikke blive berørt.

Kommuneplantillæg nr. 6 offentliggøres samtidig med lokalplanen, og fastsætter følgende bestemmelser for lokalplanlægningen inden for rammeområdet, S6.E02:

Rammeomr.	S6.E02
Områdets anvendelse	Erhverv
	Erhverv i relation til

Specifik anvendelse	grusgravindustri, betonvarefremstilling og råstofindvinding
Zoneforhold	Landzone
Fremtidige zoneforhold	Landzone
Maks. bebyggelsesprocent	40%
Maks. bygningshøjde (m)	17
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Visse bygningsdele såsom siloer, skorstene, udluftningskanaler, tanke o. lign. kan efter nærmere planlægning opstilles med en højde på op til 25 m.
Miljøforhold	Miljøklasse 3-6
Infrastruktur (vej, stier og trafikforhold)	Trafik til og fra blokfabrikken bliver som udgangspunkt afholdt på interne veje og stier.

Tabel 1 - Kommuneplanrammer for S6.E02



Figur 8 - Afgrænsning af kommuneplanramme S6.E02 og lokalplan nr. 585

Grundvand

Lokalplanområdet ligger både inden for et område med særlig drikkevandsinteresse (OSD), et

indvindingsopland og delvist inden for nitratfølsomme indvindingsområder (NFI). Disse områder skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet, jf. bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning i OSD og indvindingsoplande.

Der er udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse ifm. planlægningen af nærværende projekt. Heri vurderes det, at placeringen af den nye fabrik er fordelagtig i forhold til alternative placeringer, da det ved denne placering allerede er lignende erhvervsaktiviteter.

Det vurderes, at de stoffer og materialer, som planlægges anvendt inden for lokalplanområdet ikke vil give årsag til grundvandsforurening, da de håndteres udelukkende inde i fabrikken, i lukkede beholdere og anvendes i lukkede systemer på fuldt befæstede arealer med opsamlingsmuligheder. Der vil ikke være forurenende materialer på udendørs lager- og oplagspladser.

I grundvandsredegørelsen vurderes det således, at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen af projektet og faren for forurening af grundvandet forebygges.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at en realisering af planen ikke vil medføre risiko for en væsentlig miljøpåvirkning af grundvandet.

Museumsloven

Museum Vestsjælland har udtalt, jf. Museumslovens §25, at der ikke vurderes at være risiko for skjulte fortidsminder inden for arealet.

Området er kraftigt terrænreguleret i nyere tid, og alle evt. skjulte fortidsminder vurderes sandsynligvis at være forgået i denne proces.

Hvis museet har udtalt, at der ikke er bevaret væsentlige arkæologiske interesser på et areal, og der ved anlægsarbejder alligevel bliver fundet arkæologisk interessante fund, skal arbejdet straks standses og det arkæologisk ansvarlige museum orienteres - jf. museumslovens § 27.

Udgiften til evt. nødvendig arkæologisk undersøgelse vil dog med baggrund i denne udtalelse fra det arkæologisk ansvarlige museum skulle betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.2.

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

Naturmiljø

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er Natura-2000 område nr. 156 Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å, som er beliggende ca. 150 meter i syd-sydvestlig retning fra lokalplanområdet.

Nærmeste fredning ligger ca. 1 km i østlig retning og vedrører Bjergsted Bakker (reg. nr. 07948.00).

Planen vil ikke indirekte kunne påvirke naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget i det nærmeste Natura-2000 område, som ligger omkring Bregninge Å (N156) væsentligt. Det samme gør sig gældende for de bilag IV-arter, som lever omkring Bregninge Å. Det vurderes at deres

yngle- og rastesteder ikke vil blive væsentligt påvirket og derved ikke forringet.

Planen berører ikke §3-beskyttede områder.

Der er til planen udarbejdet et besigtigelsesnotat af bevoksning ifm. Flagermusregistrering. Se bilag 4.

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.



Figur 9 - V1 jordforurening

Spildevand

Der bliver ikke produceret processpildevand i anlægs- eller driftsfasen. Sanitært spildevand vil blive rensat i nedsivningsanlæg efter nærmere aftale og tilladelse fra Kalundborg Kommune, eller opsamlet i septiktank svarende til eksisterende håndtering af sanitært spildevand inden for området.

Vandforsyning

Vandforsyningen af lokalplanområdet vil finde sted fra Kalundborg Vandforsyning.

Renovation

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Kalundborg Kommunes Regulativ for erhvervsaffald, som kan læses på Kalundborg Kommunes hjemmeside www.kalundborg.dk.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Kalundborg Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.

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 lokalplan, fortrænges af lokalplanen i henhold til planlovens § 18.

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).

Region Sjælland

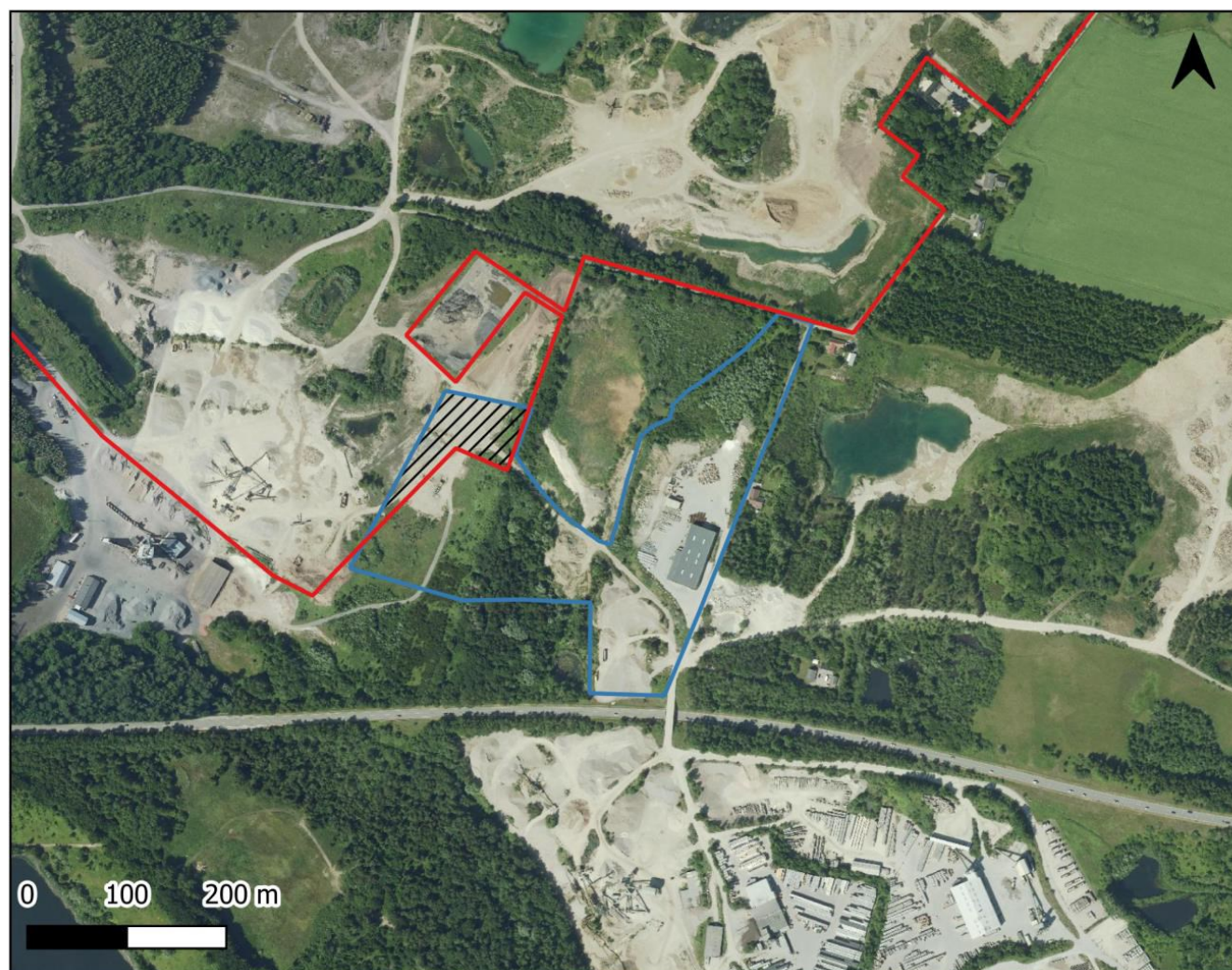
I henhold til Planlovens § 16, stk. 2, skal redegørelsen til en lokalplan angive, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.

En del af det planlagte område, ca. 0,7 ha, er omfattet af graveområde i Råstofplan 2020, med tilladelse til erhvervsmæssig råstofindvinding af sand, grus og sten (jf. tilladelse af 16. august 2016, med udløb 16. august 2026), se figur 10. I tilladelsen indgår vilkår for efterbehandling af arealet, og Regionerne har godkendt en efterbehandlingsplan til naturformål.

Arealet skal således efterbehandles i overensstemmelse med vilkår for efterbehandling og den gældende efterbehandlingsplan, med mindre ændrede vilkår og efterbehandlingsplan godkendes af Region Sjælland.

Den nuværende grundejer, Gammelrand Beton A/S - der har overtaget råstoftilladelsen fra NCC Industry A/S - ønsker at få ændret efterbehandlingsplanen med tilknyttede vilkår, så det bliver muligt at realisere lokalplan for opførelse af ny blokfabrik med tilknyttet oplagsplads.

Gammelrand Beton A/S har ansøgt Region Sjælland om at ændre råstoftilladelsens vilkår og efterbehandlingsplan, således at der kan efterbehandles til erhvervsformål i overensstemmelse med det af Kalundborg Kommune vedtagne plangrundlag, jf. Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2021-2032 og



-  Afgrænsning af planområde, hhv. Kommuneplantillæg og lokalplan
-  Gældende råstoftilladelse
-  Overlap mellem gældende råstoftilladelse og planområde

Figur 10, Råstoftilladelse

Vejdirektoratet

Dele af området ligger inden for et planlagt trafikanlæg tilknyttet udbygning af Rute 23 jf. Kalundborg Kommuneplan 2021 – 2032. Vejdirektoratet har skriftligt tilkendegivet, at de ikke vil gøre indsigelser mod fabrikkens placering og tilkørselsforhold, selvom en del er placeret inden for det planlagte trafikanlæg. Der er ingen karambolage med Vejdirektoratets planlagte aktiviteter i dette område.

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.

Landbrugsstyrelsen

Der skal ved Landbrugsstyrelsen ansøges om ophævelse af landbrugspligt for de dele af området der måtte være omfattet.

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

Miljøvurdering

Lovkrav

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) LBK 4 af 3/1/2023 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.

På baggrund af screeningen har Kalundborg Kommune vurderet, at en miljøvurdering ikke er nødvendig.

Begrundelsen er:

- Lokalplanforslaget vedrører et lille område i Kalundborg Kommune og kan anses som en udvidelse af eksisterende virksomhed, der kan supplere den eksisterende produktion af betonelementer. Arealet ligger i et råstofindvindingsområde, og placeringen anses som hensigtsmæssig på grund af nærhed til de eksisterende fabriksfaciliteter, herunder skærvefabrikken, der leverer sand og grus til produktionen. Det vil derfor medføre en reduktion i transport af materialer, da produktionen hermed udelukkende vil foregå internt.
- Råstofplanen 2020 påpeger, at Region Sjælland ønsker, at råstofindvindingen koncentrerer sig til færrest mulige graveområder, og at råstofressourcer udnyttes fuldt ud i tilknytning til eksisterende grave. Det vil i dette henseende være fordelagtigt at placere den nye blokfabrik med tilhørende lager- og oplagsplads i tilknytning til eksisterende virksomhed.

Konklusion

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.

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre;

1.1

at området kan anvendes til erhverv, i form af betonvarefremstilling, grusgravindustri og råstofindvinding,

1.2

at der kan opføres en blokfabrik med tilhørende lager- og oplagsplads,

1.3

at der kan opføres materialesiloer,

1.4

at eksisterende elementhal med tilhørende lager- og oplagsplads kan udvides,

1.5

at lokalplanen tilskrives bonusvirkning.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 1aa, samt dele af 1ac, 1a og 1d, alle for Gammelrand, Bregninge, samt alle parceller, der efter lokalplanens offentlige bekendtgørelse, udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2

Området ligger i landzone og skal 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 udstykning, ændret anvendelse, byggeri og anlægsarbejder, som angivet i nærværende lokalplan.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdets generelle anvendelse fastlægges til erhverv, i form af betonvarefremstilling, grusgravindustri og råstofindvinding og her tilknyttede produktioner, funktioner og anlæg, såsom siloer, værksted, kontor og personalefaciliteter, tekniske anlæg, lager- og oplagsplads o. lign.

3.2

Der må etableres virksomhed inden for miljøklasse 3-6.

§ 4 Udstykning

4.1

Der må foretages udstykning herunder arealoverførsel inden for lokalplanområdet.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Nybrandsvej, som vist i princippet på kortbilag 3.

5.2

Der skal etableres interne veje og stier nødvendige for områdets daglige drift og sikkerhed.

5.3

Tilkørselsveje samt interne veje skal etableres som grusvej eller med kørefast permeabel belægningssten som fx drænsten, locksten el. lign.

Tilkørselsveje samt interne veje skal etableres således at de er egnet til tung trafik, herunder redningskøretøjer.

5.4

Lager- og oplagsplads skal etableres og belægges med kørefast permeabel belægningssten som fx drænsten, locksten el. lign.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Al ny bebyggelse skal placeres inden for følgende byggefeltet jf. kortbilag 2;

Byggefelt A (Blokfabrik)

Byggefelt B (Materialesilo)

Byggefelt C (Elementhal)

6.2

Byggefelt A udgør ca. 3300 m² jf. kortbilag 2.

Blokfabrikken skal placeres inden for byggefelt A og må maksimalt være 15 meter høj, målt fra naturligt terræn eller fra et fastsat niveauplan.

Tekniske installationer på blokfabrikens tag, såsom ventilation, skorstene o. lign. må være højere.

Inden for byggefelt A kan der ydermere placeres siloer, tanke o. lign. i en højde på maksimalt 25 meter målt fra naturligt terræn eller fra et fastsat niveauplan.

6.3

Byggefelt B udgør ca. 1200 m² jf. kortbilag 2.

Materialesilokonstruktionen skal placeres inden for byggefelt B og må maksimalt være 17 meter høj, målt fra naturligt terræn eller fra et fastsat niveauplan, fra bunden af konstruktionen jf. kortbilag 2.

6.4

Byggefelt C udgør ca. 1500 m² jf. kortbilag 2.

Udvidelse af eksisterende elementhal skal placeres inden for byggefelt C. Udvidelsen må maksimalt være 8 meter høj, målt fra naturligt terræn eller fra et fastsat niveauplan

6.5

Al ny bebyggelse skal placeres minimum 5 m fra skel, jf. kortbilag 2.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Byggefelt A

Bloktfabrikkens facader skal opføres i stålprofiler i hvid, lysegrå eller grå farve.

Siloer skal opføres som stålsiloer i hvid, lysegrå eller grå farve.

Tag på bloktfabrikken skal opføres i stålprofiler og skal holdes i samme farve som fabrikkens facader.

Tekniske installationer, såsom ventilation, skorstene o. lign. skal være hvid, lysegrå eller grå farve.

7.2

Byggefelt B

Materialesilokonstruktionen skal opføres i beton el. lign. i lysegrå eller grå farve (Naturlig betonfarve).

Der kan etableres tag på materialesiloerne. Taget skal opføres i stålprofiler med en-sidet taghældning udført i hvid, grå eller lysegrå farve.

7.3

Byggefelt C

Udvidelsen af eksisterende elementhal skal opføres som en naturlig forlængelse af eksisterende hal, og skal udføres i samme materialer, nuancer og udtryk, i form af grå betonsten eller i stålprofiler i hvid, lysegrå eller grå farve.

Taget skal opføres som fladt eller skråt tag og udføres i sort tagpap eller i stålprofiler i hvid, lysegrå eller grå farve.

7.4

Solpaneler/solceller må etableres på alle tage, både flade og skrå. Solpaneler/solceller skal etableres ensfarvet og skal være med matte eller antirefleksbehandlet overflader. Anlæg skal placeres således at der ikke opstår refleksionsgener.

7.5

Flade tage kan etableres som sedumtag (grønne tage).

§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

8.1

Der kan opstilles hegn i maksimalt 2 meters højde, målt fra naturligt terræn eller fra et fastsat niveauplan. Området må i sin helhed ikke indhegnes.

8.2

Belysning skal opsættes med nedadrettede lyskegler, således at det ikke er skæmmende for

omgivelser og til gene for naboer.

8.3

Det er ikke tilladt at skilte på anlæg, som fx siloer, tanke o. lign.

8.4

Skilte på bygninger må placeres i op til 4 meter målt fra naturligt terræn eller fra et fastsat niveauplan, målt fra skiltets underkant. Skilte må ikke udføres i signalfarver.

8.5

Vejledningsskilte, såsom vejvisning, oversigtskort o. lign. skal opstilles med en samlet flade på maksimalt 6 m² og en maksimal højde på 2 meter, målt fra naturligt terræn eller fra et fastsat niveauplan. Vejledningsskilte må kun belyses indirekte og må ikke udføres i signalfarver.

§ 9 Tekniske anlæg

9.1

Eksisterende ledninger skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.

9.2

Ledninger skal fremføres under terræn.

9.3

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer og lignende tekniske anlæg, nødvendige for driften af områdets anvendelse og funktioner knyttet hertil. Anlæggene kan placeres uden for byggefeltet og skal udformes under hensyntagen til øvrig bebyggelse og ubebyggede arealer.

9.4

Opsamling af sanitært spildevand skal renses i nedsivningsanlæg eller opsamles i septiktank svarende til nuværende håndtering i området.

§ 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 end den i §5.1 og §5.3 nævnte adgangs- og tilkørselsvej er etableret.

§ 12 Meddelte landzonetilladelser (bonusvirkning)

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

- Anvendelse til erhverv jf. §3.1
- Udstykning jf. §4.1
- Etablering af vejadgang jf. §5.1
- Etablering af veje og lager- og oplagspladser jf. §5.3 og §5.4
- Etablering af blokfabrik jf. §6.2
- Etablering af materialesilo jf. §6.3
- Etablering af udvidelse af elementhal jf. §6.4
- Skiltning, hegning og belysning jf. §8.1, §8.2, §8.3, §8.4 og §8.5
- Etablering af tekniske anlæg jf. §9.3
- Håndtering af sanitært spildevand jf. §9.4

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.

Vedtagelsespåtegning

Vedtaget og godkendt til offentlig fremlæggelse, jf. § 24 i Lov om planlægning, på Kalundborg Teknik og Miljø udvalgsmøde den 08. juni 2023.

Lokalplanen har været offentligt fremlagt fra den 1. marts 2023 til den 29. marts 2023 med frist for bemærkninger den 29. marts 2023

Christian Sabber

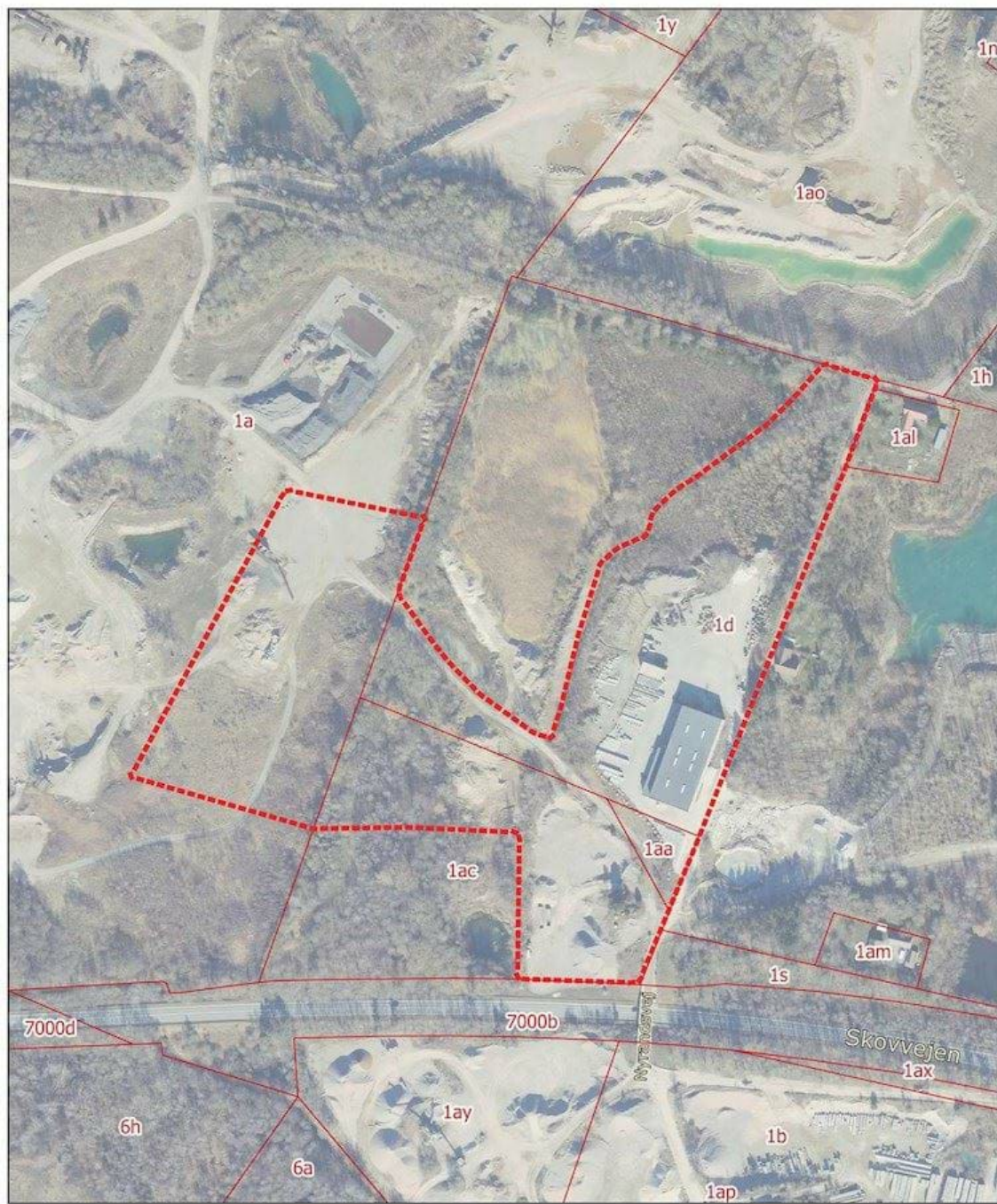
Chefen for Plan, Byg og Miljø

Jacob Beck Jensen

Udvalgsformand Teknik og Miljø

Kortbilag

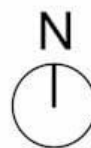
Kortbilag 1 - Matrikelkort



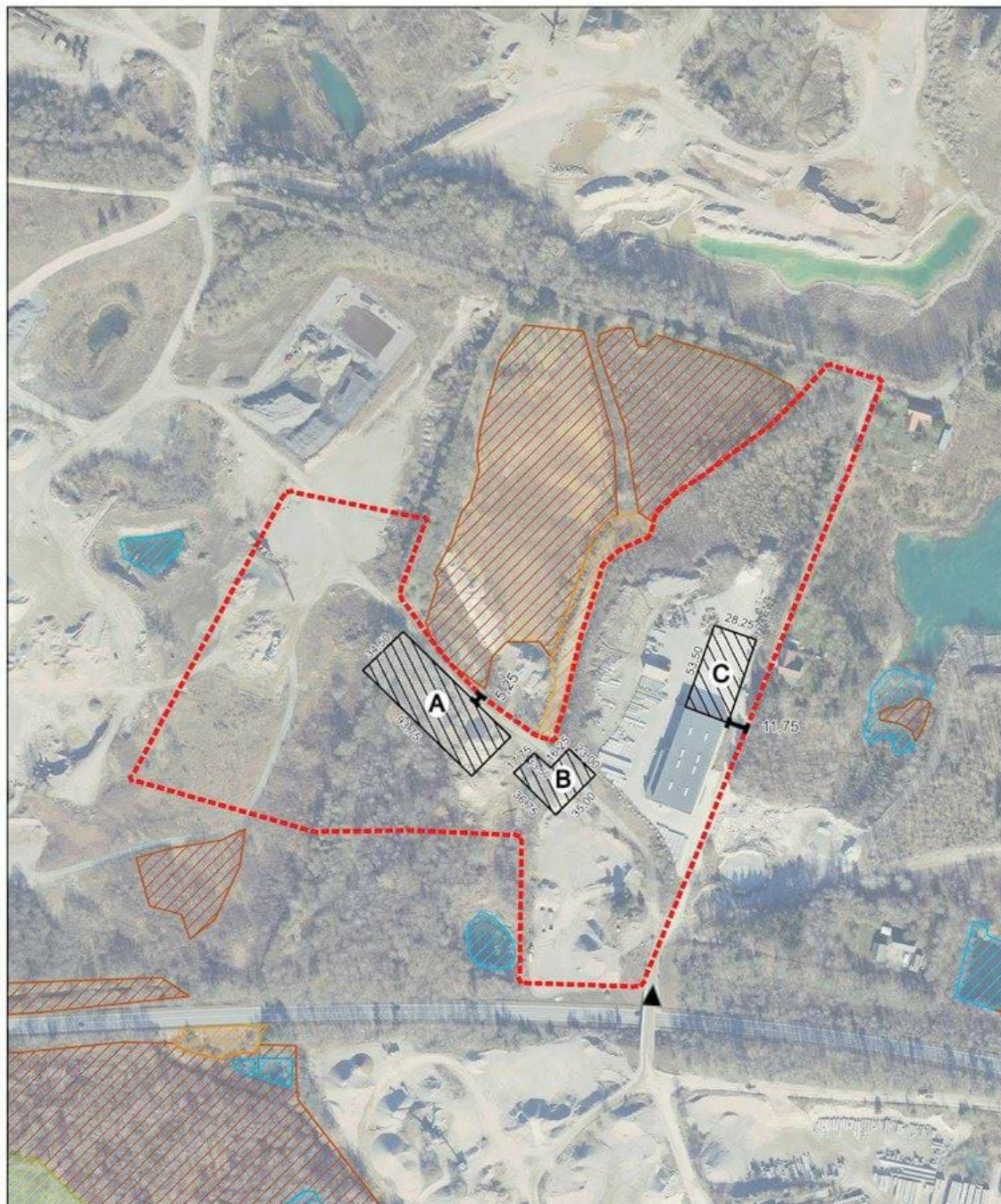
LOKALPLAN NR. 585 for blokfabrik ved Gammelrand
1:3.000

- - - - Lokalplanafgrænsning
 — Matrikelgrænse

Kortbilag 1 Matrikelkort



Kortbilag 2 - Administrationskort



LOKALPLAN NR. 585 for blokfabrik ved Gammelrand
1:3.000

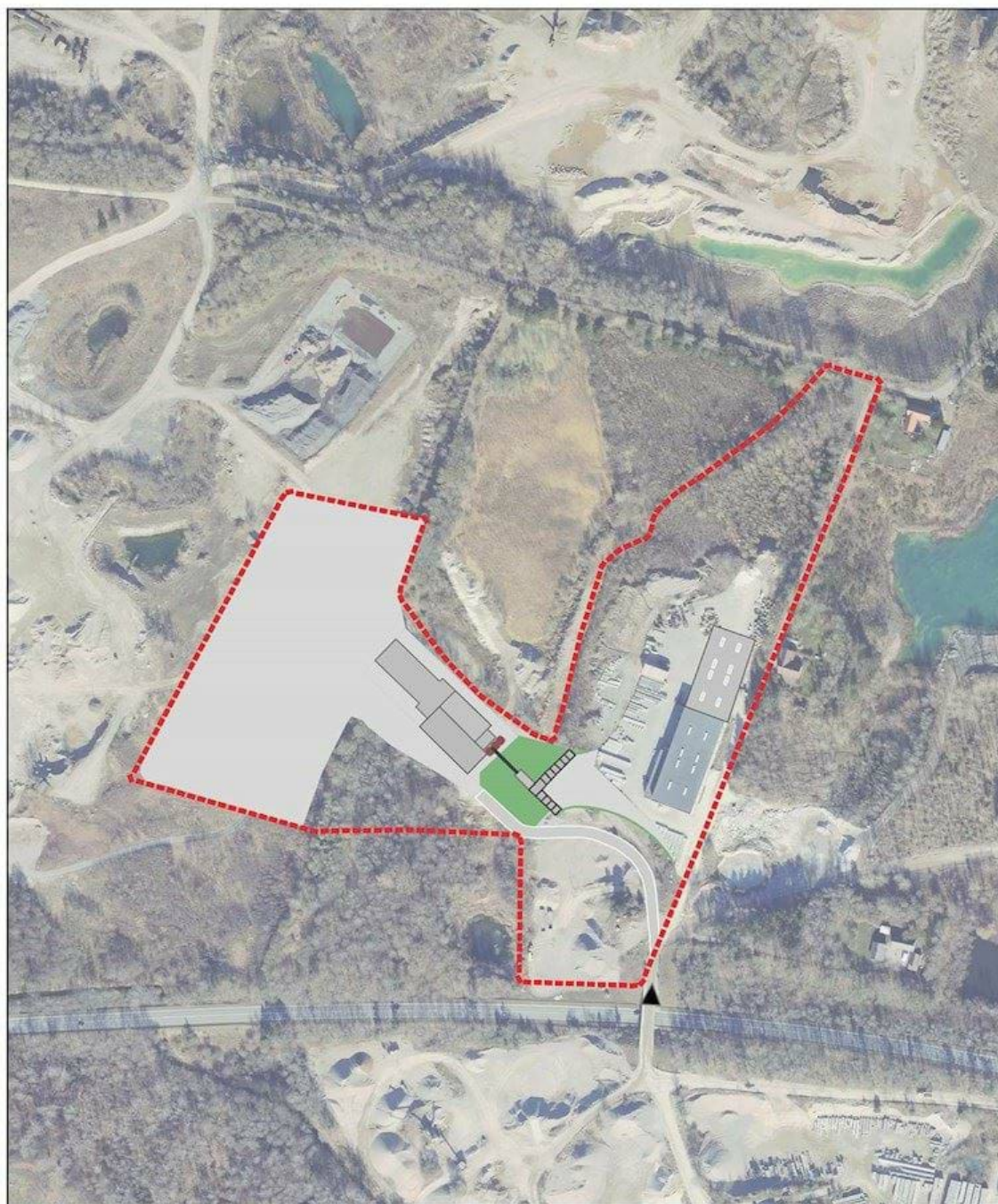
0 25 50 100 150 200 m

--- Lokalplanafgrænsning Eng Overdrev ► Vejadgang
 ▨ Byggefelter Mose Sø

Kortbilag 2 Administrationskort



Kortbilag 3 - Illustrationsplan



LOKALPLAN NR. 585 for blokfabrik ved Gammelrand

1:3.000

0 25 50 100 150 200 m

- | | | | |
|-----|----------------------|---------------------|---------------|
| --- | Lokalplanafgrænsning | Betonstensbelægning | Ny Blokfabrik |
| ● | Silo | Græs | Vejadgang |
| ■ | Anlæg | Ny grusvej | |

Kortbilag 3 Illustrationsplan



Tillæg nr. 6 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 for blokfabrik ved Gammelrand

Tillæg nr. 6 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 for blokfabrik ved Gammelrand.

Udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 585 for blokfabrik ved Gammelrand, Kalundborg.

1. Indledning

Baggrund

Gammelrand Beton A/S har behov for at forny, udvide og supplere deres nuværende produktion af betonelementer. Deres nuværende produktion og drift pågår allerede nu i området og i nærhed til nærværende område. Gammelrand Beton A/S ønsker derfor at opføre en ny blokfabrik med dertilhørende lager- og oplagsplads i tæt tilknytning til deres i forvejen eksisterende produktion. Kommuneplantillæg nr. 6 er udarbejdet i tilknytning til lokalplan nr. 585 for blokfabrik ved Gammelrand, Kalundborg.

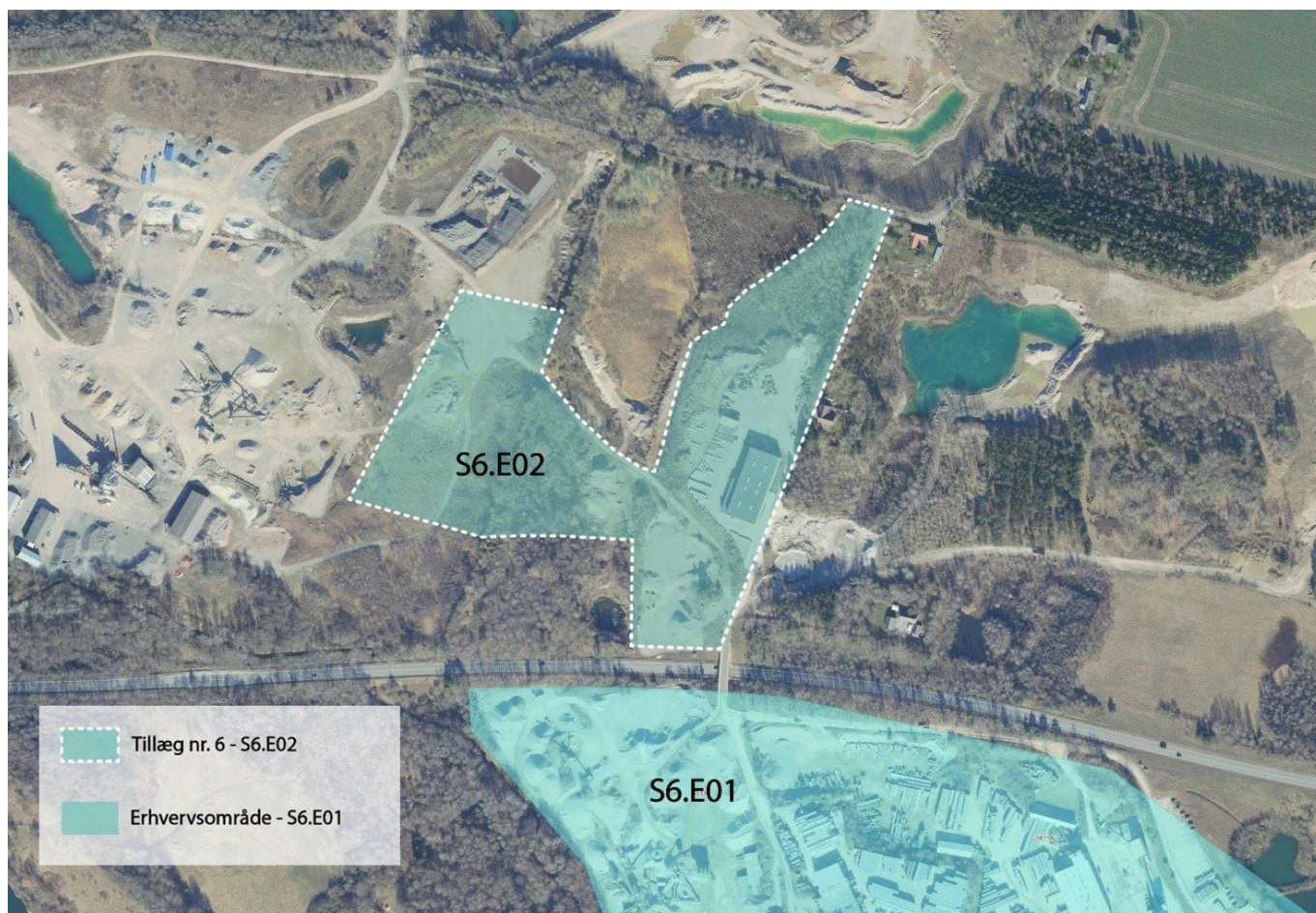
Området, der ligger i landzone, er hverken omfattet af en kommuneplanramme eller lokalplan. Dog er den eksisterende produktionshal, indenfor afgrænsningen omfattet af landzonetilladelse, hvorfor lokalplan nr. 585 vil blive tillagt bonusvirkning. Med vedtagelsen af tillæg nr. 6 oprettes der en ny kommuneplanramme, S6.E02, der udlægger området til erhverv.

Med vedtagelsen af tillæg nr. 6 og lokalplan nr. 585 muliggøres den ønskede anvendelse til erhverv, i relation til betonvarefremstilling, grusgravindustri og råstofindvinding.

Formål

Kommuneplantillæg nr. 6 har til formål at skabe det planmæssige grundlag i form af en ny kommuneplanramme, der udlægger området til erhverv. Tillægget og den nye kommuneplanramme S6.E02, ligger i umiddelbar nærhed til allerede eksisterende ramme S6.E01, hvor Gammelrand Beton A/S har deres eksisterende produktion.

2. Redegørelse



Figur 1 - Oversigt, rammeområde S6.E01 og ny ramme S6.E02

Nærværende tillæg udlægger en ny ramme, S6.E02, til erhverv og omfatter matr. nr. 1aa samt dele af matr. nr. 1a, 1ac og 1d, alle for Gammelrand, Bregninge indgår i rammeområdet.

Rammeområdet udgør ca. 7 ha og ligger i tæt tilknytning til eksisterende produktion, og er del af et område der i dag præget af tidligere og nuværende råstofgravning og produktion af betonelementer. Områderne er forbundet af interne veje, bl.a. med en bro over Skovvej.

Lokalplan

Nærværende tillæg er udarbejdet i forbindelse med lokalplan nr. 585 til erhverv, med mulighed for opførelse af en ny blokfabrik med tilhørende produktioner, funktioner og anlæg, samt lager- og oplagsplads.

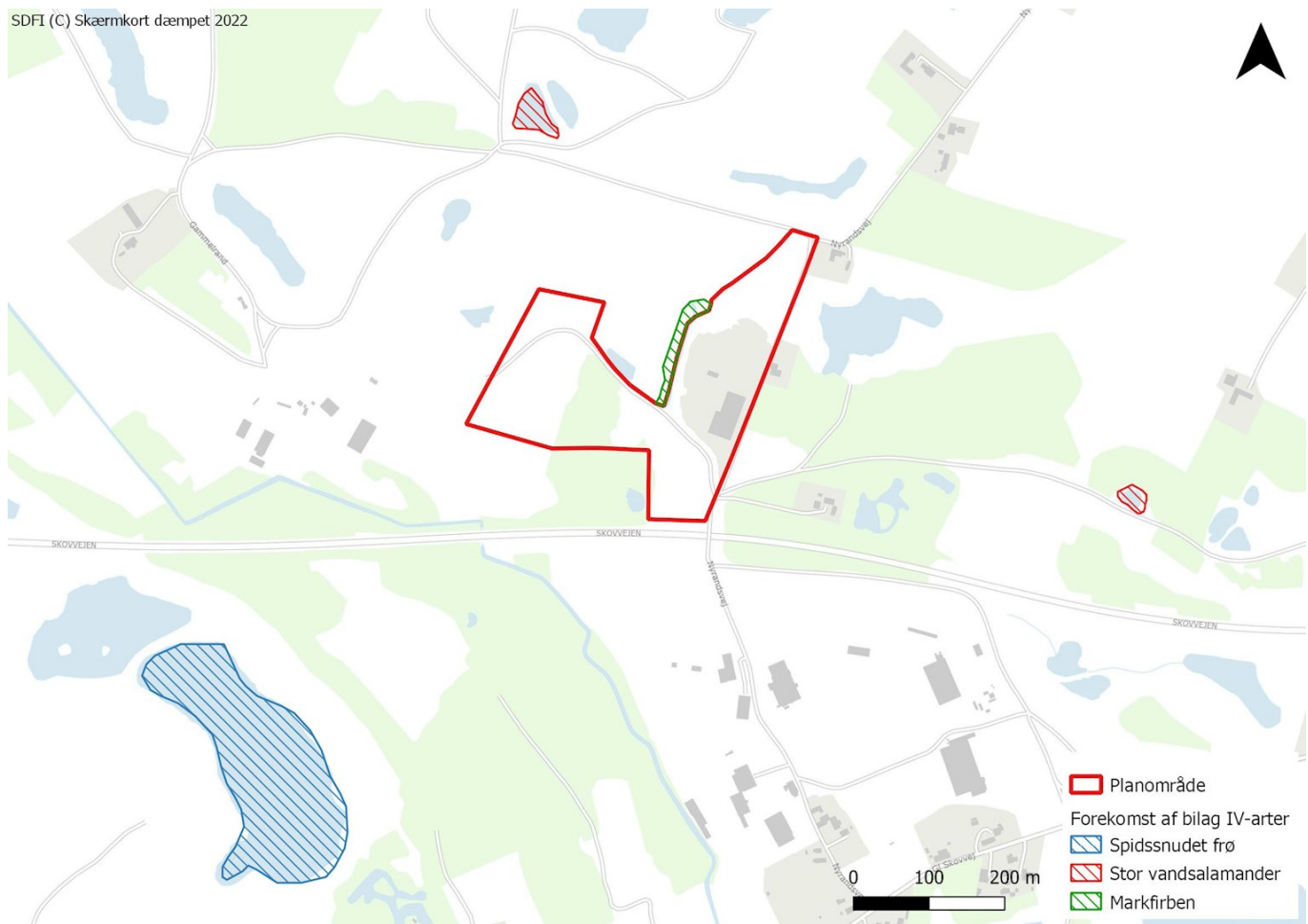
Indkaldelse af ideer og forslag

Kalundborg Kommune har indkaldt til ideer og forslag til planlægning og grundlag for opførelse af ny blokfabrik, med dertilhørende lager- og oplagsplads. Dette skete i perioden 28. januar 2022 – 18. februar 2022. Der indkom to bidrag, som er taget med i den videre bearbejdning og planlægning. Bidragene omhandlede miljø og trafikale hensyn.

Bilag-IV

På og omkring planområdet kan der potentielt forekomme flere forskellige arter på

habitatdirektivets bilag IV, herunder padder, markfirben og flagermus. Derfor er der udarbejdet en bilag IV-vurdering i forbindelse med udarbejdelse af plangrundlaget. Det fremgår af vurderingen, at der ikke er registreret forekomst af bilag IV-arter inden for planområdet, men i omgivelserne omkring planområdet er der registreret følgende arter: stor vandsalamander, spidssnudet frø og markfirben, samt flere arter af flagermus. Der er desuden en ældre (1982) registrering af grønbroget tudse umiddelbart vest for planområdet nær Bregninge Å. Grønbroget tudse vurderes dog ikke længere at kunne forekomme inden for planområdet, da arten ikke er registreret siden eller ifm. Vejdirektoratets forundersøgelse til Kalundborgmotorvejen fra 2022. Registreringer af arter kan ses på figur 2.



Figur 2 - Forekomst af bilag IV-arter omkring planområdet.

Kommuneplantillæg nr. 6, omfatter ikke arealer med § 3-registreret natur. I Vejdirektoratets naturkortlægningsrapporten for Kalundborgmotorvejen er der ikke konstateret yngle- eller rasteområder for padder indenfor planområdet. Planområdet anvendes i dag som aktiv grusgrav, og området vurderes ikke at være egnet rasteområde for padder, da stor vandsalamander og spidssnudet frø ikke anvender åbne sandflader som rastested, men primært foretrækker engområder og løvskov. Vedtagelsen af Kommuneplantillæg nr. 6, vurderes derfor ikke medføre en forringelse af yngle og rasteområder eller medføre skade på enkelte individer. Den vedvarende økologiske funktionalitet vurderes at blive opretholdt for padder.

I Vejdirektoratets Naturkortlægningsrapport for Kalundborgmotorvejen er der ikke konstateret

yngle- eller rasteområder for markfirben indenfor planområdet. Umiddelbart nord for planområdet, på et tilstødende § 3 overdrev, er der registreret forekomst af markfirben. Lokaltiteten vurderes ligeledes at være egnet levested for arten. Det kan derfor ikke afvises, at markfirben kan vandre ind på området fra yngle- og rastestedet, og der skal derfor opsættes midlertidigt padde/krybdyr-hegn ved anlægsarbejde for at forhindre evt. individdrab, som følge af den øget aktivitet lige op til et kendt yngle- og rastested. Padde/krybdyr-hegnet opsættes uden for markfirbens aktive periode (vinterhalvåret) inden anlægsarbejdet påbegyndes, hvorved arten allerede i foråret bliver afskåret fra komme ind på arealet fra overdrevet. Det vurderes, at den uvante aktivitet på området under anlægsarbejdet, vil afskrække vandrende individer i at søge ind på anlægsområdet.

Det vurderes ikke, at opsætning af permanent hegn vil give mening, da aktiviteten i driftsfasen ikke vil være anderledes end i dag og derved ikke øge risikoen for individdrab. Et permanent hegn vil derimod forringe artens mulighed for at sprede sig i området og skabe en uhensigtsmæssig barriere. På baggrund af ovenstående vurdering og afværge vurderes vedtagelsen af Kommuneplantillæg nr. 6, ikke at forringe den vedvarende økologiske funktionalitet af området for markfirben eller medføre en forringelse af yngle- og rastesteder eller medføre skade på individer af markfirben.

Ved besigtigelse af området d. 21 oktober 2022 blev der registreret ét egnet yngle- og rastested for flagermus i ét træ inden for planområdet. Træet blev efterfølgende skånsomt fældet inden for det angivne tidsinterval i Artsfredningsbekendtgørelsens § 6 stk. 4, og er efter oplysning fra Gammelrand Beton A/S erstattet ved veteranisering af to stk. træer i nærområdet. Træet blev kun vurderet som egnet sommerkvarter, og træet er således uden for dets brugbare periode for flagermus, og erstatningsnaturen er etableret inden flagermus igen kunne tage rast i træet. Ved at sikre, at træet inden for planområdet, som var egnet som sommerrastested for flagermus, blev det fældet i perioden, hvor flagermus ikke opholder sig i træet, at træet er fældet skånsomt, og at der er etableret erstatningsnatur som understøtter den økologiske funktionalitet, vurderes vedtagelsen af Kommuneplantillæg nr. 6, ikke at medføre en forringelse af områdets vedvarende økologiske funktionalitet for flagermus.

Samlet set vurderes vedtagelsen af Kommuneplantillæg nr. 6, ikke at ville forringe områdets økologiske funktionalitet for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Grønt Danmarkskort

Dele af området er omfattet af Grønt Danmarkskort – Økologiske forbindelser. Planområdet udgør en mindre del af en større sammenhængende økologisk forbindelse omkring Bregninge Å. De aktiviteter der vil ske i området, vurderes ikke at ændre på den måde dyr i dag bevæger sig i området, bl.a. fordi der ikke opsættes hegn omkring området. Det er vurderet at de aktiviteter der allerede foregår i området i dag, heller ikke til hinder for dyr og planter spredningsmuligheder. Ydermere er afgrænsningen lavet således at §3-beskyttede områder, ikke bliver berørt af bebyggelse og aktiviteter knyttet hertil. Der stilles samtidig krav om afstand til skel mod §3-beskyttede områder, hvorfor det vurderes at planerne ikke vil medføre en påvirkning af disse. Ved realisering af planen vil den økologiske forbindelse ikke blive afbrudt, og de centrale dele af de økologiske forbindelser vil ikke blive berørt.

Planlagt trafikanlæg

Dele af ramme- og lokalplanområdet mod syd, ligger indenfor *planlagt trafikanlæg, Rute 23* i henhold til Kalundborg Kommuneplan 2021 – 2032. Rute 23 er en statsvej og der har derfor været tæt dialog med både Kalundborg Kommune og Vejdirektoratet. Vejdirektoratet har skriftligt tilkendegivet, at der ikke er udfordringer med afgrænsning og ønsket placering af blokfabrik, indenfor det planlagte trafikanlæg.

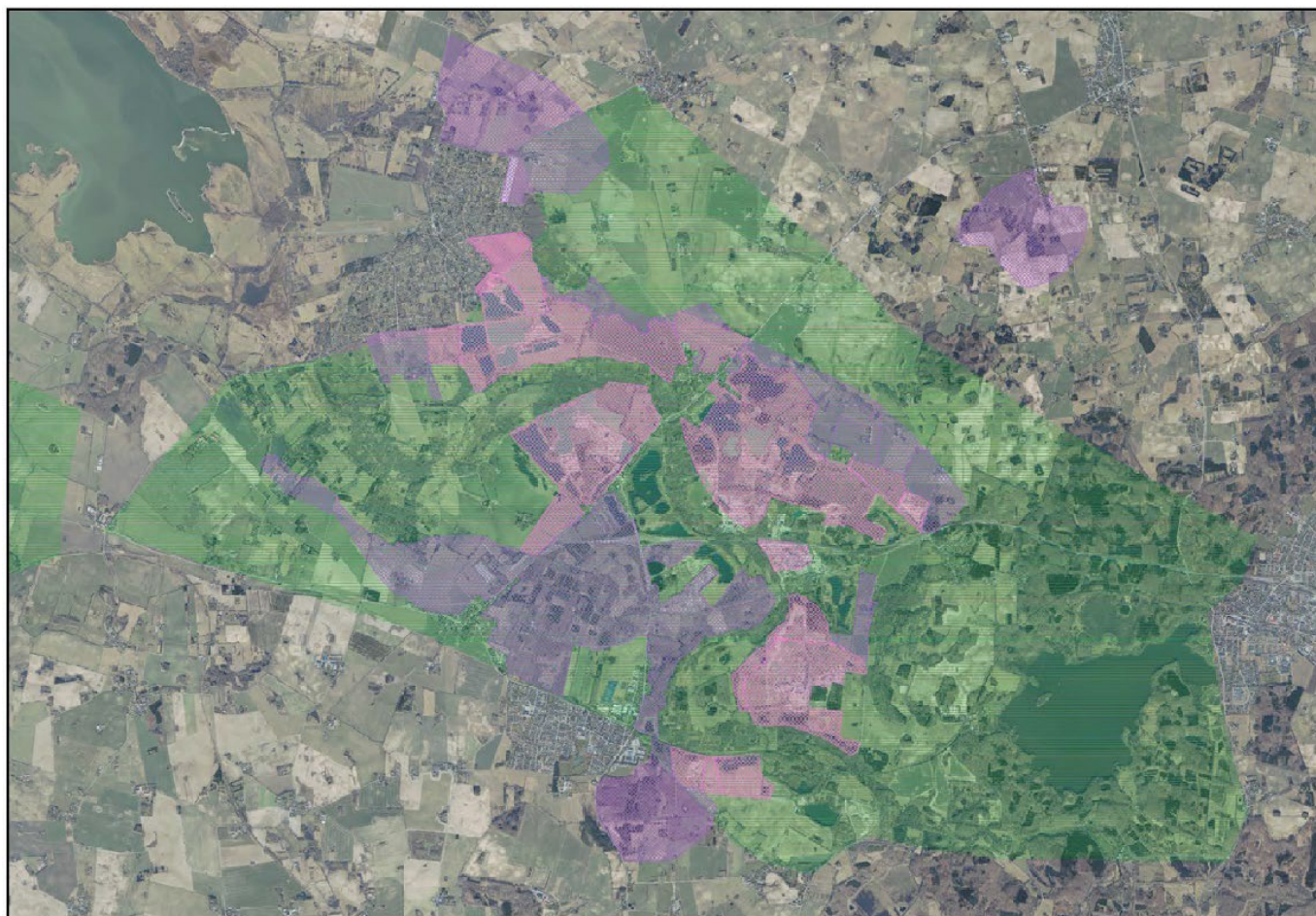
Specifik geologisk bevaringsværdi

Planområdet ligger inden for det nationale geologiske interesseområde Bjergsted Bakker (lokalitet 137), der er udpeget med specifik geologisk bevaringsværdi i Kommuneplan 2021 – 2032. Planområdet omfatter en del af det råstofafgravede område, der i dag danner overgang mellem den del af Hochsanderfanen, der stadig er overvejende intakt op mod keglens toppunkt for foden af Bjergsted Bakker mod nordøst, og erosionsdalen omkring Bregninge Å mod syd. Derved vil ændringer inden for planområdet ikke påvirke den geologiske fortælling, der knytter sig til randmorænen, smeltevandskeglen og smeltevandssletten, da strukturerne inden for planområdet allerede er afgravet.

De planlagte ændringer inden for planområdet vurderes heller ikke at sløre den geologiske formidling af områdets lagserier, da der fortsat er mange velbevarede, tidligere råstofgrave inden for det geologiske interesseområde, hvor lagserierne kan opleves.

Placeringen af det planlagte byggeri og anlæg vurderes ydermere ikke at ændre på og påvirke oplevelsen af landskabets dannelse væsentligt. Kigges der udover landskabet, fra toppunktet ved smeltevandskeglen mod planområdet, er der bl.a. omfattende bevoksning der begrænser kigget og slører terrænovergangene og fortællingen om landskabets dannelse. I horisonten kan dele af den eksisterende bebyggelse tilknyttet betonproduktion ses. Nærværende planlægning ligger dog i lavere kote end eksisterende byggeri og anlæg, og vil derfor ikke syne fremtrædende eller dominerende. Udseende, udtryk og højder, vil stort set være ens med nuværende byggeri, og vil derfor opleves i sammenhæng med nuværende byggeri, anlæg og anvendelse der allerede er i området i dag.

Det vurderes derfor, at placeringen af blokfabrikken er hensigtsmæssig, og der tages hensyn til de geologiske interesseområder og oplevelsen af landskabets dannelse, hvorfor planlægningen ikke vurderes at være i strid med kommuneplanens retningslinjer for specifikke geologiske bevaringsværdier.



Figur 3 – Råstofområder (lilla) og geologisk interesseområde (grøn)

Efterbehandling af råstofgraveområde

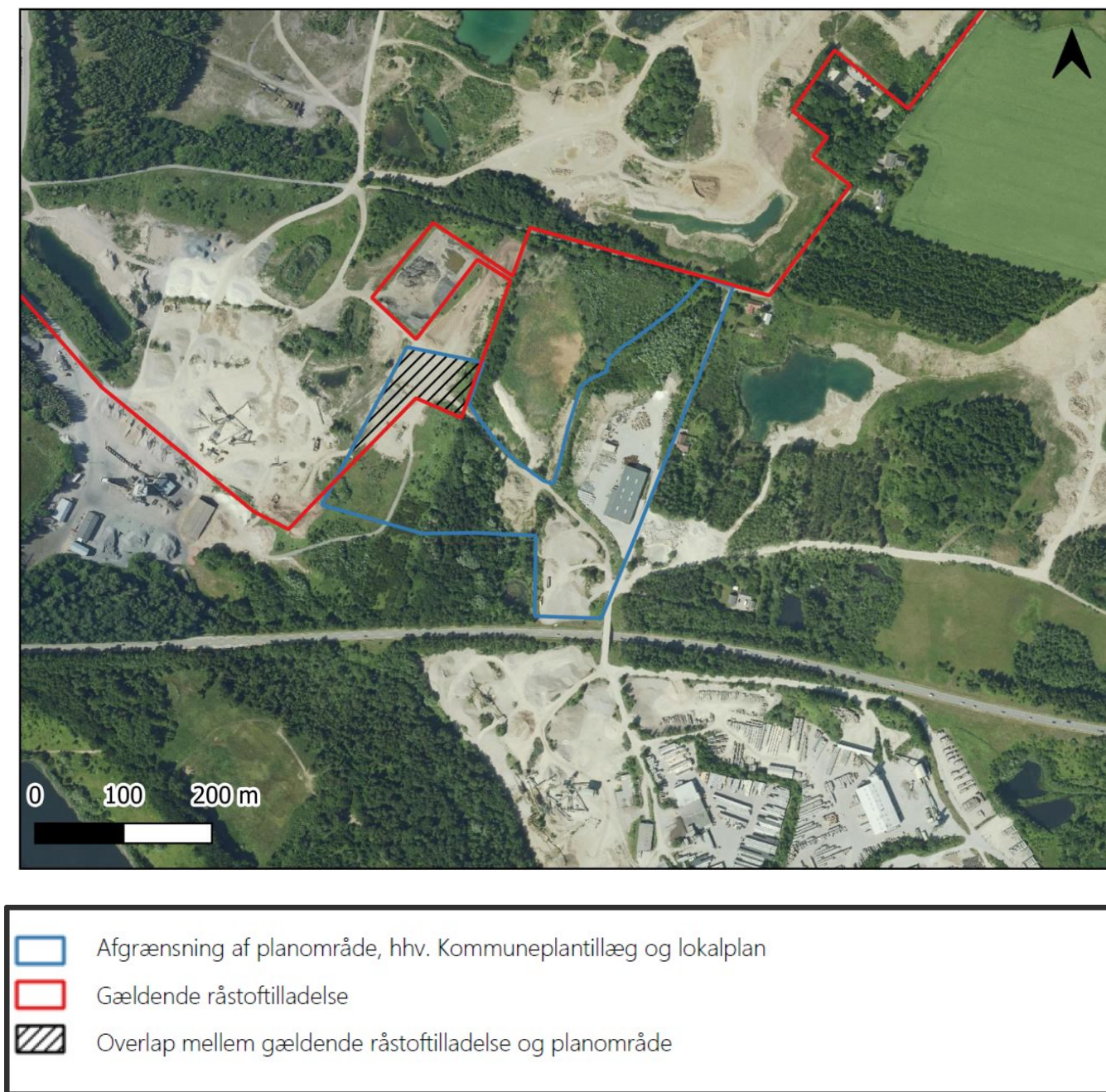
I henhold til planlovens § 11e, stk. 1, nr. 10, skal en kommuneplan ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger, herunder de i råstofplanen fastsatte bestemmelser, der er relevante for planlægningen af arealanvendelsen inden for kommunens geografiske område.

En del af det planlagte område, ca. 0,7 ha, er omfattet af graveområde i Råstofplan 2020, med tilladelse til erhvervsmæssig råstofindvinding af sand, grus og sten (jf. tilladelse af 16. august 2016, med udløb 16. august 2026), se figur 4. I tilladelsen indgår vilkår for efterbehandling af arealet, og Regionen har godkendt en efterbehandlingsplan til naturformål.

Arealet skal således efterbehandles i overensstemmelse med vilkår for efterbehandling og den gældende efterbehandlingsplan, med mindre ændrede vilkår og efterbehandlingsplan godkendes af Region Sjælland.

Den nuværende grundejer, Gammelrand Beton A/S - der har overtaget råstoftilladelsen fra NCC Industry A/S - ønsker at få ændret efterbehandlingsplanen med tilknyttede vilkår, så det bliver muligt at realisere lokalplan for opførelse af ny blokfabrik med tilknyttet oplagsplads.

Gammelrand Beton A/S har ansøgt Region Sjælland om at ændre råstoftilladelsens vilkår og efterbehandlingsplan, således at der kan efterbehandles til erhvervsformål i overensstemmelse med det af Kalundborg Kommune vedtagne plangrundlag, jf. Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2021-2032 og



Figur 4 - Efterbehandlingskort

Miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelsen af planforslagene er der foretaget en screening i henhold til miljøvurderingsloven (Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. LBK 4 af 4/1/2023).

Konklusionen på screeningen er at planforslagene ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor Kalundborg Kommune vurderer, at planforslagene ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.

Screening udpeger følgende særlige fokuspunkter i planlægning:

- Planforslaget vedrører et mindre område i Kalundborg Kommune og kan anses som en udvidelse af eksisterende virksomhed, der kan supplere den eksisterende produktion af betonelementer. Arealet ligger i et råstofindvindingsområde, og placering anses som hensigtsmæssig på grund af nærhed til de eksisterende fabriksfaciliteter, herunder skærvfabrikken, der leverer sand og grus til produktionen. Det vil derfor medføre en reduktion i transport af materialer, da det udelukkende vil foregå internt.
 - Råstofplanen 2020 påpeger, at Region Sjælland ønsker at råstofindvindingen koncentrerer til færrest mulige graveområder, og at råstofressourcer udnyttes fuldt ud i tilknytning til eksisterende grave. Det vil i dette øjemed være fordelagtigt at placere den nye blokfabrik med tilhørende lager- og oplagsplads i tilknytning til eksisterende virksomhed.
 - 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
-

3. Retningslinjer

Nærværende forslag til tillæg ændrer ingen retningslinjer i Kommuneplan 2021 – 2032.

Følgende nyt rammeområde bliver udlagt i tillægget:

S6.E02 - Erhvervsområde Gammelrand

Vedtagelsespåtegning (endelig vedtagelse)

Vedtaget og godkendt til offentlig bekendtgørelse, jf. § 27 i Lov om planlægning, på Kalundborg Teknik og Miljøudvalg møde den 08. juni 2023.

Tillæg nr. 6 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 har været offentligt fremlagt den 01. marts 2023 med frist for bemærkninger den 29. marts. 2023.

P.k.v.

Christian Sabber / Jacob Beck Jensen
Chef for Plan, Byg og Miljø Udvalgsformand for Teknik og Miljø

Tillæg nr. 6 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 er offentligt bekendtgjort den 23. juni. 2023.

S6.E02 - Erhvervsområde Gammelrand



Rammeområde	S6.E02
Plannavn	Erhvervsområde Gammelrand
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Råstofindvinding
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. bebyggelsesprocent for området	40% beregnet ud fra området som helhed
Min. tilladte miljøklasse	3
Max. tilladte miljøklasse	6
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	17
Områdets anvendelse	Erhverv i relation til grusgravindustri, betonvarefremstilling og råstofindvinding.
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Visse bygningsdele såsom siloer, skorstene, udluftningskanaler, tanke o. lign., kan efter nærmere planlægning opstilles med en højde på op til 25 meter.
Miljøforhold	Miljøklasse 3-6
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Trafik til og fra blokfabrikken bliver som udgangspunkt afholdt på interne veje og stier.

PLAN, BYG OG MILJØ



KALUNDBORG
KOMMUNE

Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

www.kalundborg.dk