
10.07.2013

Til Natur- og Miljøklagenævnet
Via
Guldborgsund Kommune
(natur-miljoe-plan@guldborgsund.dk)

Retlig klage – Lokalplan 167 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 23, Erhvervsområde ved Nørre Alslev.

Erhvervsområdet, som der med Lokalplan 167 lokalplanlægges for, er beliggende i kystnærhedszonen.

Guldborgsund Kommune har af Naturstyrelsen ved skrivelse af 20.11.2012 fået tilladelse efter planlovens § 5 v til at etablere området, uden planlovens sædvanlige krav om en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse.

Denne tilladelse er baseret på en ansøgning med tilhørende ansøgningsmateriale. Naturstyrelsen har meddelt tilladelsen på grundlag af dette materiale og på en række vilkår.

Det er Danmarks Naturfredningsforenings (DN) opfattelse, at Guldborgsund Kommune med Lokalplan 167 og Kommuneplantillæg nr. 23 er gået langt ud over de rammer, der er redegjort for i ansøgningen, og som tilladelsen er givet på grundlag af.

Naturstyrelsens tilladelse er betinget af, at området lokalplanlægges således, at der tages størst mulig landskabelige hensyn.

Bygningshøjder:

I ansøgningsmaterialet s. 4 beskrives, at arealerne ønskes planlagt med mulighed for loftshøjder på op til 16 meter. Begrundelsen herfor er et mål, der passer til standard lager-modulsystemer.

Dette gentages s. 13, hvor det fremgår at:

”Kystlandskabet:

Områdets placering i kystlandskabet er forsøgt illustreret i en række fotos, hvor planområdet markeres i billedet (alle fotos forefindes i større format i bilag B). Der er ikke foretaget visualiseringer af evt. nyt byggeri, da der endnu ikke er udarbejdet retningslinjer for bygningernes volumen. Det må dog forventes, at der i en plan for området tilstræbes, at bygningerne ikke får en større visuel dominans end højst nødvendigt. Ud fra bygningernes funktionalitet må det forventes, at området skal udbygges kompakt og med bygningshøjder på op til 16 m.”

Da Naturstyrelsen betinger plantilladelsen af, at der skal lokalplanlægges, så der tages størst mulige landskabelige hensyn, er det med baggrund i bygningshøjder på 16 m. Tilladelsen kan derfor ikke antages at rumme mulighed for bygningshøjder på 30 m.

Denne bygningshøjde er efter DNs opfattelse klart udtryk for, at man ikke har taget størst mulige hensyn – eller hensyn i det hele taget – til landskabet. Da lokalplanen således ikke overholder betingelserne i tilladelsen, må den betragtes som ugyldig.

Visualiseringer og beskrivelser af påvirkninger af landskabet:

Det er DN's opfattelse, at Guldborgsund Kommunes visualiseringer, der er baggrundsmateriale i forbindelse med ansøgning om tilladelse til at fravige planlovens bestemmelser om kystnærhedszonen, er misvisende.

Som følge heraf er tilladelsen givet på urigtigt grundlag. Dette må føre til, at lokalplanen og kommuneplantillæg må kendes ugyldig.

I forbindelse med visualiseringen fra øst, er der i ansøgningsmaterialet s. 14 anført:

"Betragtet fra Gundslev vil beplantningen langs motorvejen om sommeren begrænse udsigten til erhvervsområdet væsentligt."

Dette fremgår også af miljøvurderingen.

I den sammenhæng skal DN Guldborgsund påpege, at for det første er den højeste del af beplantningen langs motorvej (popler) over for det lokalplanlagte erhvervsområde i tiden mellem ansøgningstidspunktet og lokalplanens vedtagelse fjernet – og dermed falder altså også påstanden om, at *"beplantningen langs motorvejen om sommeren (vil) begrænse udsigten til erhvervsområdet væsentligt."*

For det andet anføres i lokalplanen (s. 11), at området langs motorvejen (R3) udlægges til grønt friareal med mulighed for infrastrukturanlæg (Vej og bane).

Videre anføres s. 15, at arealer i R3, som ikke anvendes til infrastrukturanlæg, skal beplantes med græs og henligge som åbne græs-/engarealer mod motorvejen.

Endelig er anført under § 9 (Belysning og skiltning), at der på bygningerne må skiltes med firmanavn og/eller logo med en samlet max. skiltehøjde på 3,5 m og en samlet længde på 15 m. Skiltene må være belyst af spot monteret på bygningen.

I området må stå skiltepyloner med en max. højde på 6 m og en bredde på 2 m.

Der må opsættes tre flagstænger pr. ejendom med en højde på max. 12 og en indbyrdes afstand på max. 6 m.

Også visualiseringen fra syd er misvisende og utilstrækkelig, da den kun viser området fra SV, hvor det sløres af dels bebyggelse, dels den planlagte beplantning – MEN ikke fra SØ, hvor der netop IKKE er planlagt at skulle beplantes, og hvor 30 m høje bygninger derfor vil være meget synlige!

Der er altså ingeniørlunde tale om, at byggeriet set fra øst og sydøst sløres af beplantning – tværtimod.

Der er tale om, at området set fra øst vil vise meget store, reklamebeklædte bygninger belyst med spots og foran dem pyloner og flag. Dette kan næppe siges at være en udformning, hvor der tages størst mulige landskabelige hensyn.

Beskrivelsen af højdeforskellen på det planlagte areal giver et misvisende billede af de faktiske forhold (til fordel for ønsket om at give muligheder for en byggehøjde på 30 m).

Bygningshøjden på 30 m er derfor uacceptabel, og bygninger i den højde vil – trods forsøget på at placere dem i de lavere dele af området – IKKE kunne skjules af bevoksninger.

Hertil kommer, at beplantning netop ikke kræves i de dele af området, hvor de høje bygninger tænkes placeret, hvorfor områdets visuelle påvirkning vil være meget stor og dermed i strid med betingelsen i tilladelsen om at tage størst mulige landskabelige hensyn.

Dette må føre til, at lokalplan og kommuneplantillæg må kendes ugyldig.

Planerne opfylder således slet ikke Naturstyrelsens vilkår om størst mulig landskabelige hensyn, idet der ved visualiseringerne og beskrivelser af den landskabelige påvirkning er tale om et markant andet billede end det, man i ansøgningen har tegnet over for Naturstyrelsen, ligesom der er tale om et billede, der ikke tager hensyn til de landskabelige værdier.

Det er i Naturstyrelsens tilladelse en betingelse, at området forbeholdes transporttunge virksomheder.

Ifølge tilladelsen er det en betingelse, at der er tale om transporttunge virksomheder. Det må som udgangspunkt forstås som ALLE virksomheder, der skal ligge i området.

Der nævnes ”transporttunge” i lokalplanen under 3.2.2, men ikke under 3.2.1 og 3.3.

Vedrørende 3.2.1. har Naturstyrelsen ved brev af 13.5.2013 meddelt, at man ikke vil gøre indsigelse, hvis ”servicevirksomhed” og ”mindre fremstillingsvirksomhed” udgår. Videre siger Naturstyrelsen i brev af 13.5.2013, at der i område 3.3 tillades servicevirksomhed i forbindelse med transporterhverv. Man siger imidlertid ikke noget om, at der ikke fortsat skal være tale om transporttunge virksomheder.

Da Guldborgsund Kommune hverken for områderne nævnt under 3.2.1 og 3.3 eller i kommuneplantillæg har medtaget vilkåret om transporttunge virksomheder, bør planerne kendes ugyldige.

Naturstyrelsens præmisser er bl.a., at de forventede lokaløkonomiske konsekvenser ved realisering af erhvervsområdet kan opveje de negative landskabelige konsekvenser.

På side 21 i ansøgningsmaterialet er anført, at man ved fuld udnyttelse forventer en beskæftigelseseffekt på +250 samt yderligere 253 fuldtidsjob som følge af en anlægsinvestering på 382 mio. kr. Tallene er helt udokumenterede. Man kunne lige så godt forestille sig lagerhoteller og 5 ansatte. Derefter anføres, at man med nogle beregningsmodeller finder frem til indirekte lokaløkonomiske effekter.

Men de tal, man anvender i disse modeller, må antages at være de allerede nævnte, helt udokumenterede tal. Det betyder, at output af modelberegningerne er tilsvarende grebet ud af luften.

Det fremgår af § 3 stk. 1 nr. 7 i Bekendtgørelse nr. 936 af 23.8.2011 om ansøgning og tilladelse til planlægning i kystnærhedszonen i yderområder, at kommunalbestyrelsen skal ”**godtgøre** en positiv lokaløkonomisk konsekvens ved den ønskede plan/det ønskede projekt”.

De ovenfor nævnte tal om beskæftigelseseffekt må betragtes som postulater, og man kan på ingen måde tale om, at kommunen har godtgjort, at effekten vil blive som oplyst.

Det følger dernæst af samme bekendtgørelses § 4 stk. 3, at Naturstyrelsen skal foretage en afvejning af den lokaløkonomiske effekt over for de negative landskabelige konsekvenser.

Naturstyrelsen vurderer imidlertid også, at der ikke er stor forskel på den lokaløkonomiske effekt mellem det allerede eksisterende – men endnu ikke udnyttede – udlæg ved Eskilstrup og det nye ved Nr. Alslev. Derefter anføres: ”... *men Guldborgsund Kommune har i deres henvendelse redet gjort for, at der er en forventning om realisering af i hvert fald dele af området ved Nr. Alslev.*” Dette citat mere end antyder, at Guldborgsund Kommune ikke selv er spor optimistisk i vurderingen af den lokaløkonomiske effekt!

En væsentlig begrundelse for tilladelse til fravigelse af planlovens regler om kystnærhedszonen er således udokumenteret og usandsynlig – hvilket understøttes af den ansøgende kommunes egne tilkendegivelser.

Det er uforståeligt, at Naturstyrelsen på dette grundlag har kunnet vurdere, at tilladelsen skulle gives, da de samtidig i deres præmisser redegør for, at betingelserne for tilladelse ikke er opfyldte: ”Der vurderes ikke at være stor forskel på den lokaløkonomiske effekt mellem udlægget ved Eskilstrup og ved Nr. Alslev...” (Planlægningstilladelse af 20.11.2012)

Ligesom visualiseringer og beskrivelser er misvisende og forkerte, er der også i hele materialet mange eksempler på misvisende og forkerte beskrivelser og argumentationer. Her skal kun nævnes to eksempler:

Det beskrives i Miljøvurderingen under 0-alternativer, at projektet er en fordel for naturen: *”Især de grønne områder kan være en gevinst for naturen, idet de kan fungere som en spredningskorridor. Disse vil med 0-alternativet ikke blive etableret.”*

Dette må betragtes som et usagligt og ufagligt argument for at forsøge at ”sælge” projektet. Det grønne område er i dag et § 3-område, som allerede findes på stedet og som absolut ikke forbedres ved at blive indkapslet mellem 30 m høje erhvervsbygninger.

Det beskrives endvidere under 0-alternativer, at projektet vil give udvikling, der giver indtægter, så der bl.a. bliver råd til flere naturprojekter.

Dette må betragtes som 3 lag ønsketænkning oven på hinanden og uden ringeste dokumentation eller hold i virkeligheden.

Disse og andre eksempler på ”argumentation” giver klart indtryk af et svagt projekt, der med alle midler SKAL igennem. Fordelene er baseret på ønsketænkning og ulemperne er stærkt undervurderede, forsøgt bortforklaret eller beskrevet som fordele.

Redegørelse for bilag IV-arter i området.

Det er DN's opfattelse, at redegørelsen for, at der ikke findes bilag IV-arter i området, er aldeles utilstrækkelig.

I materialet til ansøgningen er anført (s. 10): *”Der er ikke kendskab til bilag IV-arter i området. Nord for området på Strandvedgård er der i 2004 fundet bilag IV-arter, Grønbroget Tudse. Lidt nordligere bl.a. ved Ravnse Holme er der i 2009 konstateret forskellige arter af padden, der også er bilag IV-arter.”*

Det skal oplyses, at begge de nævnte områder ligger inden for en radius af mindre end 1,5 km.

Det fremgår af lokalplanen at: *”Der er således pt. ikke viden om bilag IV-arter og øvrige beskyttelseskrævende arter inden for planlægningsområdet. Det vurderes dog, at der kan forekomme padden og også flagermus i og omkring det § 3-beskyttede vandhul, der er beliggende inden for planlægningsområdet, samt i de § 3-beskyttede naturtyper, der findes syd for planlægningsområdet. **Inden gennemførelse af lokalplanen** skal det nærmere undersøges, om der findes Bilag IV-arter i området.”*

Det kan undre, at dette forhold ikke omtales under bestemmelser i kommuneplantillægget.

I miljøscreeningen er anført, at man har kikket i Naturdata, hvor der ikke er opført beskyttede arter i området, dvs. pt. ingen viden om bilag IV-arter. Det anføres dog, at naturenheden vurderer, at der kan forekomme padden og flagermus i og omkring det § 3-beskyttede vandhul i området samt i de § 3-beskyttede naturtyper, der findes syd for området.

Naturenheden vurderer dog, at området ikke udgør en væsentlig yngle- og rastelokalitet for bilag IV-arter i området, **men at det inden gennemførelse af lokalplanen** skal undersøges nærmere, om der findes bilag IV-arter i området. **I miljøscreeningen er krydset af under "Bør undersøges"**.

Uagtet dette anføres det derefter i miljøscreeningen, at det vurderes, at gennemførelse af planforslaget ikke væsentligt kan beskadige bilag IV-plantearter samt ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-dyrearter, jf. Habitatbekendtgørelsen § 11 stk 2 (Bekg. Nr. 408/2007).

Konklusionen i miljøscreeningen er således i strid med præmisserne.

I selve lokalplanen gentages beskrivelse fra ansøgningsmaterialet, men nu er forbeholdet ændret til, at det **først skal undersøges inden byggemodning.**

Da man over for Naturstyrelsen ved ansøgningen har oplyst, at området inden vedtagelsen af lokalplanen skulle undersøges nærmere for evt. forekomst af bilag IV-arter, må dette betragtes som en forudsætning/præmis for tilladelsen. Lokalplanen bør derfor kendes ugyldig, idet forholdet ikke er blevet undersøgt.

Bonusvirkning.

Under § 17 i lokalplanen er anført følgende:

"Lokalplanen erstatter de tilladelser efter Planlovens § 35 stk.1, der er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse m.h.t. ændret anvendelse i delområder R.3."

Det kræver generelt en landzonetilladelse at ændre arealanvendelse i landzone – det gælder også selv om aktiviteten er planlagt i en lokalplan.

Men en lokalplan kan tildeles bonusvirkning. Det betyder, at lokalplanen erstatter eventuelle nødvendige landzonetilladelser. Har en lokalplan bonusvirkning, skal det fremgå af lokalplanens bestemmelser, og de skal være så specifikke, at det tydeligt fremgår, hvad det er for byggeri, der med bonusvirkningen erstatter landzonetilladelsen.

Da dette ikke tydeligt fremgår, bør lokalplanen kendes ugyldig, så længe den indeholder denne bestemmelse.

Konklusion:

Lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg bør kendes ugyldig, allerede fordi Guldborgsund Kommune i flere tilfælde har givet Naturstyrelsen oplysninger (som danner grundlag for tilladelsen), der senere er fraveget markant, fx er bygningshøjder ændret fra 16 m til 30 m. Den foreliggende lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg kan således ikke "rummes" inden for den givne plantilladelse.

Dette forhold kan ikke "repareres" ved, at Naturstyrelsen i maj 2013 meddeler, at de ikke vil gøre indsigelse. Det er forholdene på afgørelsens tidspunkt (20.11.2012), der er afgørende. Ved henvendelse i maj 2013 er loven ophævet, og kommunen kan ikke søge/aftale udvidelse af ansøgningen og dermed udvide den givne tilladelse.

Lokalplanen bør kendes ugyldig, idet den ikke for alle delområder har medtaget Naturstyrelsens betingelse om, at området skal være forbeholdt transporttunge virksomheder.

Lokalplanen bør kendes ugyldig, idet betingelsen om at tage størst mulige landskabelige hensyn ikke er opfyldt. 30 m høje bygninger vil blive en markant kolos i landskabet, og dette sløres/kompenseres ikke ved, at lidt af højden forsvinder ved, at man bygger i en lavning i terrænet,

eller ved, at man for en del sætter skærmende beplantning. Hertil kommer, at man slet ikke opererer med skærmende beplantning på hele østsiden, hvor der yderligere skal stå pyloner, flag, skilte og spots, og sydøstsiden mod ådalen

Endvidere skal anføres den kumulative effekt, der opstår, når bygningskolossen i denne lokalplan skal ligge tæt ved bygningskolossen i den nye statsfængsel, som er ved at blive opført i det åbne land ca. 1 km derfra.

(Det skal nævnes, at området med det kommende statsfængsel (som ved NKNs afgørelse af 13.11.2008, J.nr. NKN-33-02271, blev flyttet uden for Kystnærhedszonen til en beliggenhed mindre end 1 km fra det påtænkte erhvervsområde) sammen med Lokalplan 167 med tilhørende kommuneplantillæg vil medføre en voldsom visuel påvirkning af det åbne land og den sårbare ådal, der løber øst/vest mellem de to områder. Den kumulative effekt synes ikke at have indgået i den faglige vurdering af planerne.)

Endelig skal anføres, at der ikke er stor lokaløkonomisk effekt ved at flytte området fra det allerede udlagte område ved Eskilstrup – hvilket fremgår af Naturstyrelsens vurdering i skrivelse af 20.11.2012.

DN skal derfor opfordre Natur- og Miljøklagenævnet til at kende Guldborgsund Kommunes Lokalplan 167 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 23 ugyldig og dermed fastholde det allerede udlagte erhvervsområde ved Eskilstrup.

Med venlig hilsen

Åse Irminger (fmd)
DN Guldborgsund

Bilag: *Ansøgning om særlig planlægningstilladelse for nyt erhvervsområde ved Nørre Alslev*