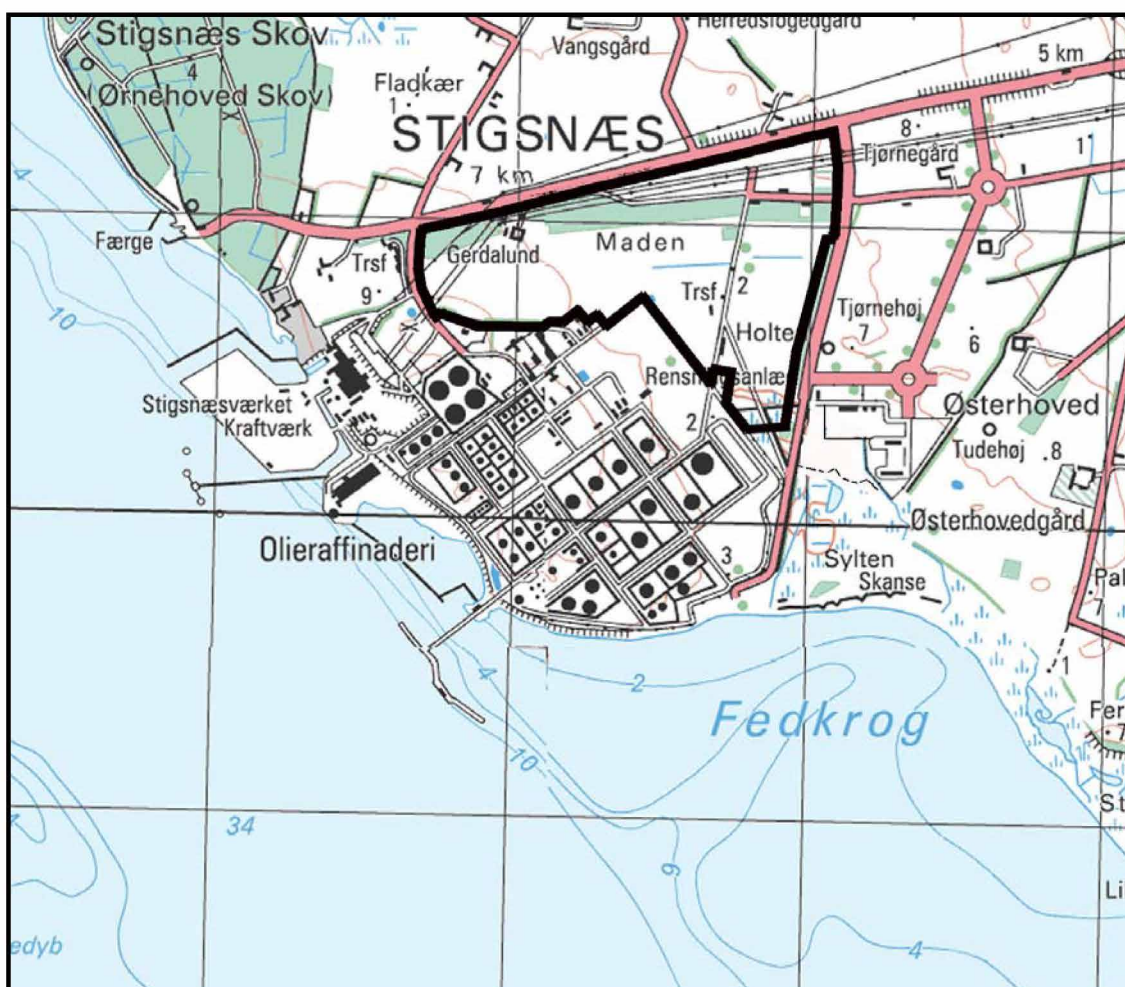


SKÆLSKØR KOMMUNE

SLAGELSE KOMMUNE
BYUDVIKLING OG PLAN
SEPTEMBER 2025



Marts 2004

LOKALPLAN NR. 110A

Haldor Topsøe A/S – Stignæs.

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- udstykning,
- vej- og stiforhold,
- placering og udformning af bebyggelse herunder materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- afskærmende beplantninger,
- fællesanlæg,
- overførsel af områder til byzone eller sommerhusområde.

Ifølge lov om planlægning **skal** der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes igang.

Endvidere **skal** der laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Byrådet kan herudover altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

Borgerne har således mulighed for at være med til at påvirke indholdet og kvaliteten af den endelige plan.

Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene indenfor planens område.

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Lokalplanændring.....	2a
Fremlæggelsesperiode	3
Redegørelse	5
Lokalplanområdet	5
Baggrund for lokalplanen.....	6
Lokalplanens indhold.....	8
Fremtidig planlægning.....	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Lokalplaner indenfor Stignæs erhvervsområde	11
Planlægning i kystnærhedszonen	12
Visuel påvirkning i kystnærhedszonen.....	13
Naturbeskyttelse	14
Fredningsdeklaration af 18. nov. 2003	16
Miljøforhold.....	16
Støjforhold.....	16
Skydebane	16
Teknisk forsyning.....	16
Lokalplanens retsvirkninger	17
Matrikeloversigt	19
Lokalplan nr. 110 A	20
Haldor Topsøe A/S - Stignæs	20
§ 1. Lokalplanens formål	20
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.....	20
§ 3. Områdets anvendelse	21
§ 4. Udstykninger.....	21
§ 5. Adgangsveje, jernbane, sti- og parkeringsforhold	21
§ 6. Ledningsanlæg, fredningsdeklaration og andre restriktioner	22
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 8. Bebyggelsens udseende	24
§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning	24
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer ..	26
§ 11. Tilladelser fra andre myndigheder	26
§ 12. Ophævelse af lokalplan.....	26
§ 13. Grundejerforening	26
Vedtagelsespåtegning	27
Vedtagelse	27
Kort nr. 1 – Restriktioner i området	28
Kort nr. 2 – Områdeplan	29
Kort nr. 3 – Illustrationsplan	30
Kort nr. 4 – Illustration	31
Visualisering	32
Bilag 1- Fredningsdeklaration	34

OFFENTLIG FREMLÆGGELSE

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 6. august 2025 til den 20. august 2025. Slagelse Kommune modtog 1 høringssvar om at konkretisere, at det er BESS anlæg der må etableres på matr.nr. 10e og 10f Holten By (nu lagt sammen til 10f Holten By) som har ført til justeringer af lokalplanen.

På baggrund af høringssvaret er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

I § 1 på side 20 under 1. at slettes "tekniske anlæg" og erstattes af teksten "BESS-anlæg (Battery Energy Storage System)."

I § 3 på side 21 under Delområde II slettes ", samt tekniske anlæg." og tilføjes i stedet "Der kan etableres BESS-anlæg på matr.nr. 10e og 10f."

I redegørelsen nederst på side 8 under "Lokalplanens indhold" erstattes "tekniske anlæg." med teksten "BESS-anlæg på matr.nr. 10e og 10f."

Lokalplanændring

Baggrund

Lokalplan 110A er en ændring af Lokalplan 110. Lokalplanændringen er udarbejdet på baggrund af en ansøgning om at opstille et BESS-anlæg (Battery Energy Storage Systems) på ejendommene matr.nr. 10e og 10f Holten By, Magleby inden for delområde II i lokalplanen.

Området er udlagt til erhvervsformål og virksomheder med særlige beliggenhedskrav og rummer allerede store bygningsvolumener og el-infrastruktur. Nærheden til en større transformerstation og eksisterende el-infrastruktur taler for at indarbejde mulighed for et BESS-anlæg i lokalplan 110.

Formål og omfang

Formålet med ændringen er at skabe mulighed for etablering af et BESS-anlæg i form af et teknisk anlæg indenfor lokalplanens delområde II, på ejendommene matr.nr. 10e og 10f Holten By, Magleby. Den nye bebyggelse vil bestå af 3 meter høje grå containere med grå teknikskabe, som er monteret på en stålramme med kabelføringsveje. Gangarealer mellem containere og teknikskabe etableres med nøddesten. Derudover etableres et toilet. Vand fra sanitære forhold opsamles i lukkede tanke til slamsugning. Det samlede anlæg vil være indhegnet. Adgang til anlægget sker via eksisterende indkørsel fra Holtengårdsvej 9 og der etableres grusvej ind på grunden fra indkørslen.

Der er i lokalplanen foretaget en justering af lokalplanens § 1 samt § 3.1 for delområde II. Justeringen er markeret med gul.

Risikovirksomhed

Planområdet er beliggende nærmere en 500 meter fra en eksisterende risikovirksomhed, der skal derfor i forbindelse med byggetilladelse stilles de nødvendige sikkerhedskrav. Planændringen, som alene omhandler en supplerende af formåls- og anvendelsesbestemmelsen i lokalplanen, så det muliggøres at etablere tekniske anlæg i delområde II, vurderes ikke at medføre en ændring af det bestående miljø i det eksisterende erhvervsområde ved Stigsnæs. Området rummer i forvejen tekniske anlæg og den nuværende planlægning giver mulighed for tung industri. Det konkrete BESS-anlæg, som er baggrunden for justeringen af lokalplanen, vil ikke kræve daglig bemanding.

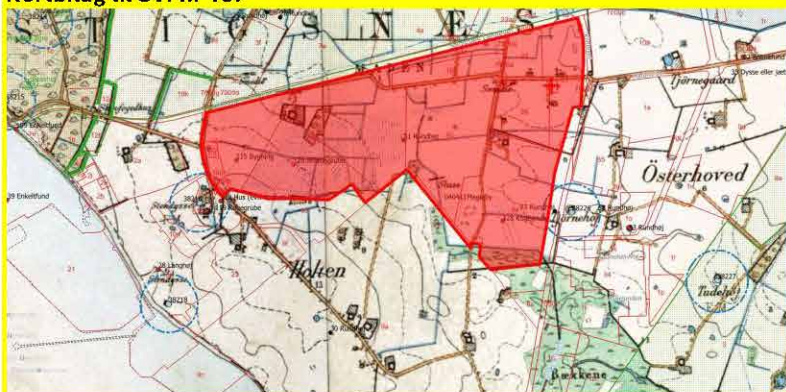
Museumsloven

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

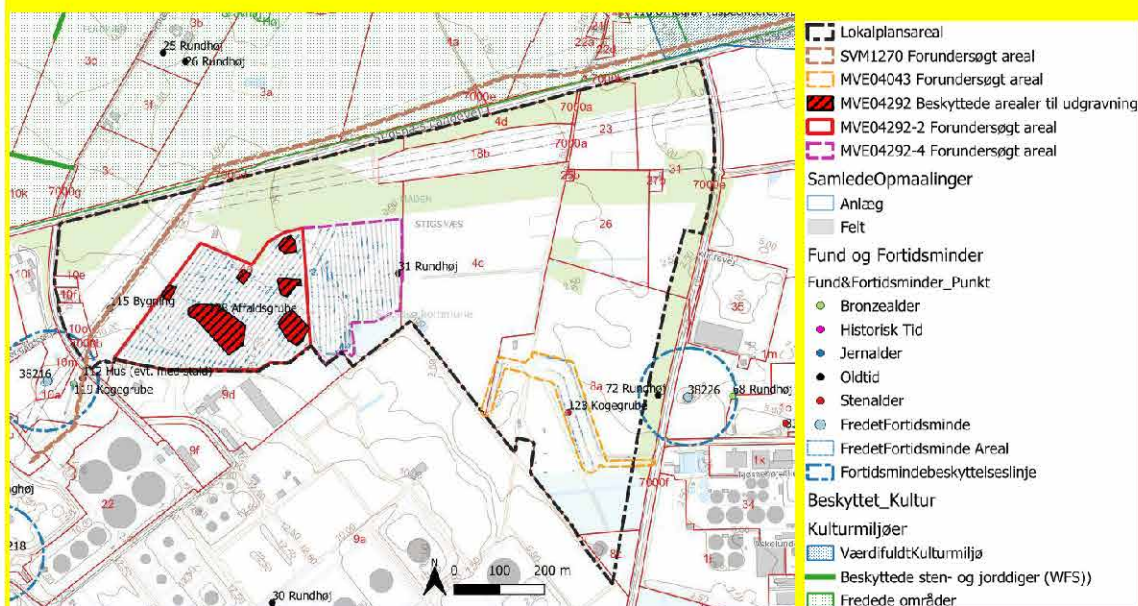
Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet er flere adresser på Madevejen, bl.a. en gammel smedje, og Holtengårdsvej, der ifølge lokalplanens kortbilag 2 ligger i byggezone. Desuden ligger en bevaringsværdig bebyggelse Stigsnæs Landevej 531 i et ledningstrace. Den eksisterende bebyggelse stammer fra den nedlagte landsby Holten.

Museum Vestsjællands kontrol i arkiver og kort viser, at der inden for lokalplanarealet er foretaget enkelte arkæologiske forundersøgelser som påviser spor efter især middelalderlig bebyggelse. En del af nuv. matr. 4a Holten By, Magleby ligger endnu med beskyttede arealer jf. Museumsloven, efter endt forundersøgelse påviste væsentlig arkæologisk information her (se kortbilag). Disse felter må ikke bebygges eller jordbehandles før en arkæologisk udgravning har fundet sted. Med udgangspunkt i registreringer af opsamlede fund fra sten-, bronze- og jernalder samt områdets fredede gravhøje, vurderes byggeri og jordarbejder inden for lokalplanarealet at udgøre en risiko for ødelæggelse af væsentlig arkæologisk information.

Kortbilag til SVM.P137



Planareal på baggrund af Høje målebordskort. Bemærk den lille landsby Holten, der blev nedlagt med anlæggelsen af Stigsnaes. De eksisterende bygninger i planområdet stammer fra landsbyen.



Sagsareal (Sortstiplet omramning). Registrerede fortidsminder og arkæologiske interesser jf. signaturforklaring. Baggrundskort: Sagsbehandlingskort-basis med matrikelgrænser. Kortdata fra Klimadatastyrelsen.

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND
Forten 10
4300 Holbæk
Tlf. 59 43 23 53
Arkæologi tlf. 25 52 83 83
E-mail: plan@vestmuseum.dk

Miljøvurdering

Slagelse Kommune har foretaget en screening af lokalplan nr. 110A og vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planen. Lokalplanændringen er af begrænset omfang, idet der blot er tale om at muliggøre tekniske anlæg i lokalplanens delområde II og er således en mindre ændring af den gældende lokalplan. Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden for fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.

Fremlæggelsesperiode

Denne lokalplan nr. 110 - for Haldor Topsøe A/S - Stignæs har været offentligt fremlagt fra tirsdag d. 24. april til tirsdag d. 19. juni 2001. I forbindelse med fremlæggelsen har der været afholdt offentligt møde mandag d. 21. maj 2001 kl. 19.00 i Magleby Forsamlingshus.

I offentlighedsfasen er indkommet indsigelser og bemærkninger fra Vestsjællands Amt, Skov- og Naturstyrelsen, SEAS, Danmarks Naturfredningsforening og Odsherreds Statskovdistrikt.

Dette har betydet nogle mindre ændringer af lokalplanen, så som ændrede oversigtsarealer ved adgangsvejene til området, nedsættelse af beskyttelseslinier omkring gravhøje, indsættelse af bestemmelse angående § 3 naturbeskyttelsesområder - vandhuller, ligesom der for området som helhed er udarbejdet en ny Fredningsdeklaration for beplantning m.v. Fredningsnævnet er påtaleberettiget på denne Fredningsdeklaration, der erstatter en tidligere deklaration fra 1966.

Nærmere oplysninger om planen kan fås ved henvendelse til Skælskør kommune, Næstvedvej 15, 4230 Skælskør, tlf. 58 16 44 44.





Redegørelse

LOKALPLANOMRÅDET

Denne lokalplan omfatter et ca. 78 ha. stort erhvervsareal beliggende i det regionale erhvervsområde på Stignæs.

Området ligger ca. 6 km syd for Skælskør by med adgang fra Stignæs Landevej.

Hovedparten af området har hidtil været ejet af Kuwait Oil i forbindelse med det store olieaffineri på Stignæs. Olieaffineriet er i dag nedlagt, men selve tankanlæggene anvendes fortsat som omladningsterminal for olie og benzin.

Lokalplanområdet, der ikke tidligere har været taget i anvendelse til erhvervsformål, er nu købt af Haldor Topsøe A/S, der ønsker at ud-

bygge med nye, større produktionsanlæg på Stignæs.

Området, der mod syd og vest er tæt omkranset af store tankanlæg samt de store bygninger på Stignæsværket, henligger i dag som landbrugsarealer, samt tilplantede skovbælter, plantet i forbindelse med etableringen af olieaffineriet i 1960-erne. Herudover findes i området en del højspændingsledninger, der udgår fra kraftværket på Stignæs.

Øst for området ligger Stignæs Industripark, der er et større industriområde under udbygning. I dette område ligger et stort avanceret renseanlæg. Syd for Stignæs Industripark er ud i vandarealet planlagt for en ca. 80 ha stor containerhavn.

Nord for Stignæs Landevej op mod herreborgen Borreby ligger fredede landbrugsarealer m.v.



Lokalplanområdet set fra Klintevej mod sydvest.



Lokalplanområdets vestlige del med de store højspændingsanlæg. I baggrunden Gerdalund.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Lokalplanen er udarbejdet for at fastlægge de nødvendige retningslinier for lokalplanpligtige bygge- og anlægsarbejder i området, der siden midten af 60-erne har været udlagt til erhvervsområde for tung industri.

Haldor Topsøe A/S, der har overtaget hovedparten af lokalplanområdet, ønsker at gennemføre en etapevis udbygning af det store område.

Haldor Topsøe A/S er en virksomhed med internationale aktiviteter. Hovedområdet er katalytiske processer og teknologier med dertil hørende ingeniørvirksomhed og produktion af katalysatorer og anlægsudstyr. 95 % af virksomhedens årsomsætning stammer fra eksport.

Firmaet Haldor Topsøe blev grundlagt i 1940 af civilingeniør Haldor Topsøe. Allerede fra sin spæde start indledte firmaet et aktivt samarbejde med internationalt anerkendte videnskabsmænd. Virksomhedskulturen bærer den dag i dag stærkt præg af dette udstrakte videnskabelige netværk.

Haldor Topsøe A/S bruger årligt mellem 15 – 20 % af sin omsætning på forskning og udvikling, hvorfor der udover de egentlige industrier skal være mulighed for forskning, laboratorier, uddannelsessteder m.v. indenfor området.

På verdensplan beskæftiger Topsøe ca. 1.700 medarbejdere.

Topsøe har sin hovedvirksomhed i Danmark. Hovedkontoret og de centrale forsknings- og projekteringsafdelinger befinder sig i Lyngby. Gruppens største produktionsenheder i Danmark ligger i Frederikssund, hvor Topsøe har bygget to af sine fabrikker, en katalysatorfabrik og en virksomhed til fremstilling af anlægsudstyr.

Katalysatorfabrikken ved Linderupgård i Frederikssund blev påbegyndt i slutningen af 50-erne. Siden er der sket en jævn udvikling og antallet af ansatte på virksomheden nærmer sig i dag de 500. Samtidigt er Frederikssund vokset så kraftigt, at den bymæssige bebyggelse i dag grænser op til virksomhedens område.

På fabrikken i Frederikssund produceres katalysatorer til hele verden. Katalysatorerne anvendes i gødningsindustrien, på olieraffina

derier til rensning af råolie for uønskede stoffer, i kemiske industrier, i diverse industrier til fjernelse af opløsningsmidler fra procesluft (f.eks. trykkerier og lakeringsindustrier) og til røggasrensning på kraftværker og skibe.

I forbindelse med udbygning af Haldor Topsøe A/S på Stignæs er det planen at få etableret mulighed for ind- og udskibning af produkter. Det dybe vand gennem Agersø Sund giver god mulighed herfor.

De nærmere bestemmelser for etablering af et sådant mindre havneanlæg i forbindelse med den eksisterende dybvandshavn på Stignæs er behandlet særskilt i lokalplanforslag nr. 111.

Virksomheden i Frederikssund grænser mod nord og øst op til Roskilde Fjord, en strandeng og et parcelhusområde.

Mod syd og vest grænser den op til et grønt område, Klinten, til et parcelhusområde samt til erhvervsområder.

D.v.s. at den grund, hvorpå katalysatorfabrikken er beliggende, er næsten fuldt udbygget, hvilket er baggrunden for, at virksomheden ønsker at udbygge på Stignæs, hvor udbygning kan finde sted de næste mange år.



Haldor Topsøes katalysatorfabrik i Frederikssund ved Linderupgård.

LOKALPLANENS INDHOLD

Hele lokalplanområdet udlægges til regionalt erhvervsområde, d.v.s. til virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt dertil knyttet servicevirksomhed, forskning, uddannelses- og forsøgsvirksomhed.

Området er i lokalplanen opdelt i to delområder. Delområde I ligger sydligst i lokalplanområdet ind mod Kuwait Oil's store tankanlæg. Dette område må anvendes til tung/svær industri, herunder produktion af katalysatorer, fremstilling af apparater, der arbejder med katalytiske processer, fabrikations-, værksteds og lagervirksomhed, procesanlæg, kemisk produktion, petrokemiske anlæg, der arbejder på grundlag af katalytiske processer, serviceanlæg, der er nødvendige for ovennævnte aktiviteter, oplagspladser, administration, forskning, laboratorier, kantiner, folkerum m.v.

Delområde I er kendetegnet ved, at der kan tillades tæt industribebyggelse i større højder. Bebyggelsens omfang er i lokalplanen fastlagt til max. 4,5 m³ pr. m² grundareal svarende til ca. 2.041.000 m³ bebyggelse. Højest 75 % af grundarealet må bebygges svarende til ca. 340.000 m².

Bebyggelse i delområde I kan opføres i op til 6 etager med en facadehøjde på 25 m og max. taghældning på 45°.

Herudover kan specielle bygningsanlæg, tanke, siloer, procesanlæg og andre tekniske anlæg opføres med en max. højde på op til 50 m. Skorstene o.lign. kan efter konkret vurdering tillades højere.

Der er således klart tale om et intensivt udnyttet erhvervsareal til større virksomheder.

I modsætning hertil lægger lokalplanen op til, at der i området langs Stignæs Landevej skal være tale om en ekstensiv erhvervsudnyttelse af arealerne. Delområde II langs Stignæs Landevej, er således udlagt til lettere erhverv, lager, forskning og administration o.lign. samt til fritidsfaciliteter for virksomhedernes ansatte, og BESS-anlæg på matr.nr. 10e og 10f.

I dette område må bebyggelse højst opføres i op til 3 etager med en facadehøjde på max. 10

m og med en taghældning på max. 45°. Bebyggelsens omfang må ikke overstige 0,5 m³ pr. m² grundareal svarende til ca. 135.000 m³. I området må højst 10 % af grundarealet bebygges svarende til 27.000 m².

Skælskør byråd lægger vægt på at ny bebyggelse i delområde II ved arkitektonisk udformning, materiale- og farvevalg tager hensyn til det omliggende landskab.

Da området samtidigt er belagt med store arealreservationer til højspændingsledninger, der skal respekteres, vil der blive tale om en meget åben bebyggelse i et grønt område.

I lokalplanen er der endvidere lagt meget vægt på specielt langs Stignæs Landevej at få lavet et skovagtigt beplantningsbælte til afskærmning af den kommende industribebyggelse.

I dag er de store tankanlæg på Kuwait Oil samt tildels bygningerne på kraftværket godt afskærmet mod nord bag et større plantebælte, der ligger internt i området. Dette bælte bibeholdes i nogen grad, men ønskes samtidigt benyttet til placering af f.eks. forskningslaboratorier o.lign. ved udhulning ind i beplantningen. Til erstatning for denne "udhulning" fastlægger lokalplanen, at der langs Stignæs landevej skal plantes og vedligeholdes et nyt sammenhængende, skovagtigt beplantningsbælte. Plantning heraf er iværksat.

I forbindelse hermed er fredskovspligten på et mindre areal ved ejendommen Gerdalund søgt ophævet mod plantning af det større sammenhængende skovareal langs Stignæs Landevej. Odsherreds Statsskovdistrikt har meddelt tilladelse hertil.

Hele beplantningsproblematikken er – ud over fastlæggelse i denne lokalplan – endvidere fastlagt i en særskilt Fredningsdeklaration om nuværende og kommende beplantninger indenfor området. Fredningsnævnet for Vestsjællands Amt er påtaleberettiget på denne nye deklaration. Denne nye deklaration fra 2003 afløser en tidligere deklaration om plantebælter fra 1966.

Endelig fastlægges det overordnede vejssystem i lokalplanen i form af 20 m brede vejudlæg.

Erhvervsområdet ønskes betjent fra tre sider, nemlig fra de eksisterende veje Klintevej og Holtensgårdsvej. Da der er tale om udbygning af et meget stort erhvervsområde ønskes endvidere en ny hovedadgangsvej ind i området direkte fra Stignæs Landevej. Denne vejadgang er placeret under hensyn til mulighederne for krydsning ind under højspændingsledningerne langs landevejen, ligesom den har passende afstand til de andre sideveje til landevejen.

Langs Klintevej fastholdes som i de tilgrænsende lokalplaner en reservation til mulig kommende jernbane til Containerhavnen samt tilslutningsspor til de øvrige industrier på Stignæs.

Fremtidig planlægning

I fortsættelse af denne lokalplan er udarbejdet Lokalplanforslag nr. 111 for etablering af et mindre havneanlæg på den eksisterende askeplads ved Stignæsværket.

Havnen skal anvendes til indførsel af råvarer og halvfabrikata samt til udskibning af færdigvarer, halvfabrikata, udstyr og anlæg. Mellem lokalplan nr. 110 og det nye havneanlæg etableres en forbindelsesvej med ledningsføringer, pipelines o.lign.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 2001 – 2012 og Kommuneplan 1997 – 2008

I henhold til **Regionplanen** er lokalplanområdet udlagt til regionalt erhvervsområde i form af virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

De miljøtekniske forhold på stedet gør Stignæs til amtets bedst egnede område til lokalisering af særlig tung industri.

I området kan placeres virksomheder, som kan benytte spildvarmen fra den eksisterende industri og til industri, som er afhængig af adgangen til dybt farvand eller til det centrale renseanlæg. Desuden kan der placeres servicevirksomheder, som er nødvendige for ovennævnte virksomheder. Området kan iøvrigt anvendes til støjende, luftforurenende og spildevandsudledende virksomheder samt til virksomheder, der i tilfælde af uheld kan medføre en risiko for forurening af grundvandet.

Der skal ved lokalisering af virksomheder tages hensyn til det eksisterende oplag af brandfarlige stoffer. Der er begrænsede muligheder for tilledning af kvælstof til Agersø Sund. Området er velegnet til at rumme særligt vandforbrugende virksomheder. Vandbehovet kan bl.a. dækkes af sekundavand eller afsaltet havvand.

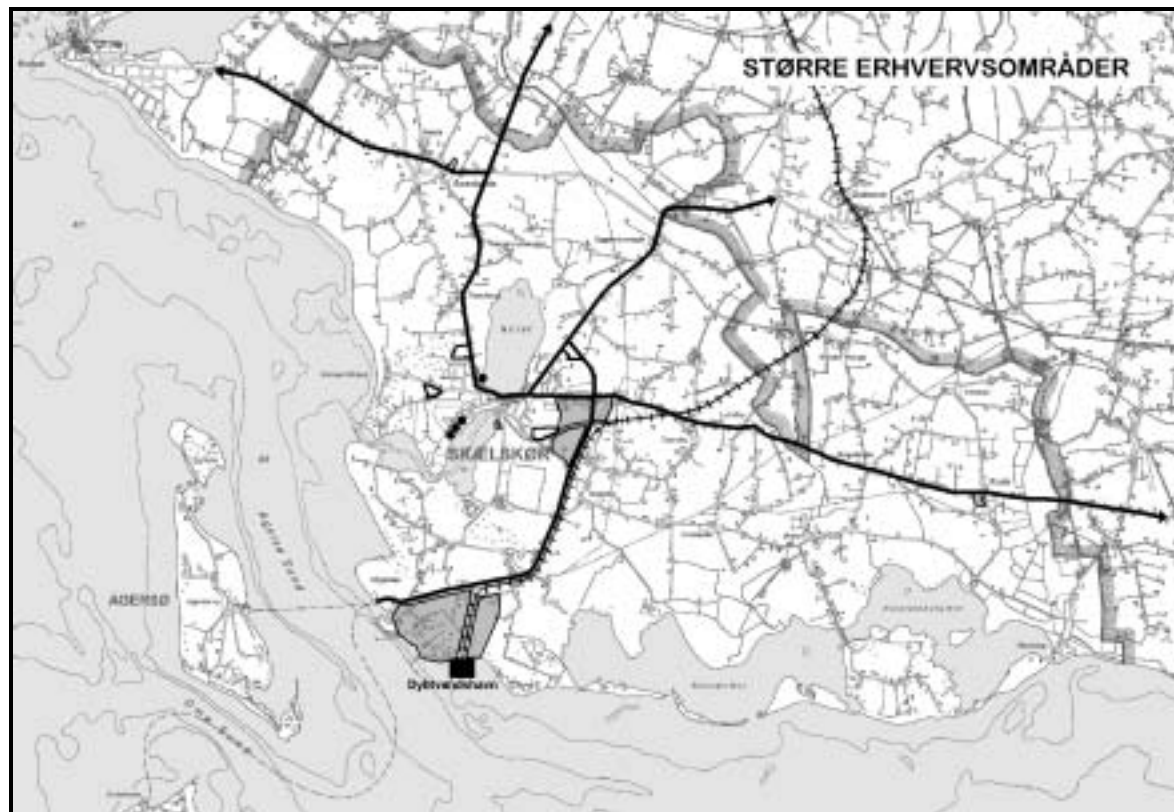
Der må ikke etableres forureningsfølsomme virksomheder i området.

VVM-undersøgelser vil blive udført i takt med behovet herfor i forbindelse med etablering af de enkelte virksomheder i området. Forslag til Tillæg nr. 5 – Haldor Topsøe A/S – Fabriksanlæg på Stignæs – VVM-redegørelse er udarbejdet september 2003 og forventes vedtaget af Amtsrådet medio 2004.

I henhold til **Kommuneplanen** er området udlagt til regionalt erhvervsområde med større industrivirksomheder, samt tilknyttet servicevirksomhed, forskning, uddannelses- og forsøgsvirksomhed. I Udviklingsplanen er planlagt for fremtidig jernbaneforsyning af Stignæsområdet.

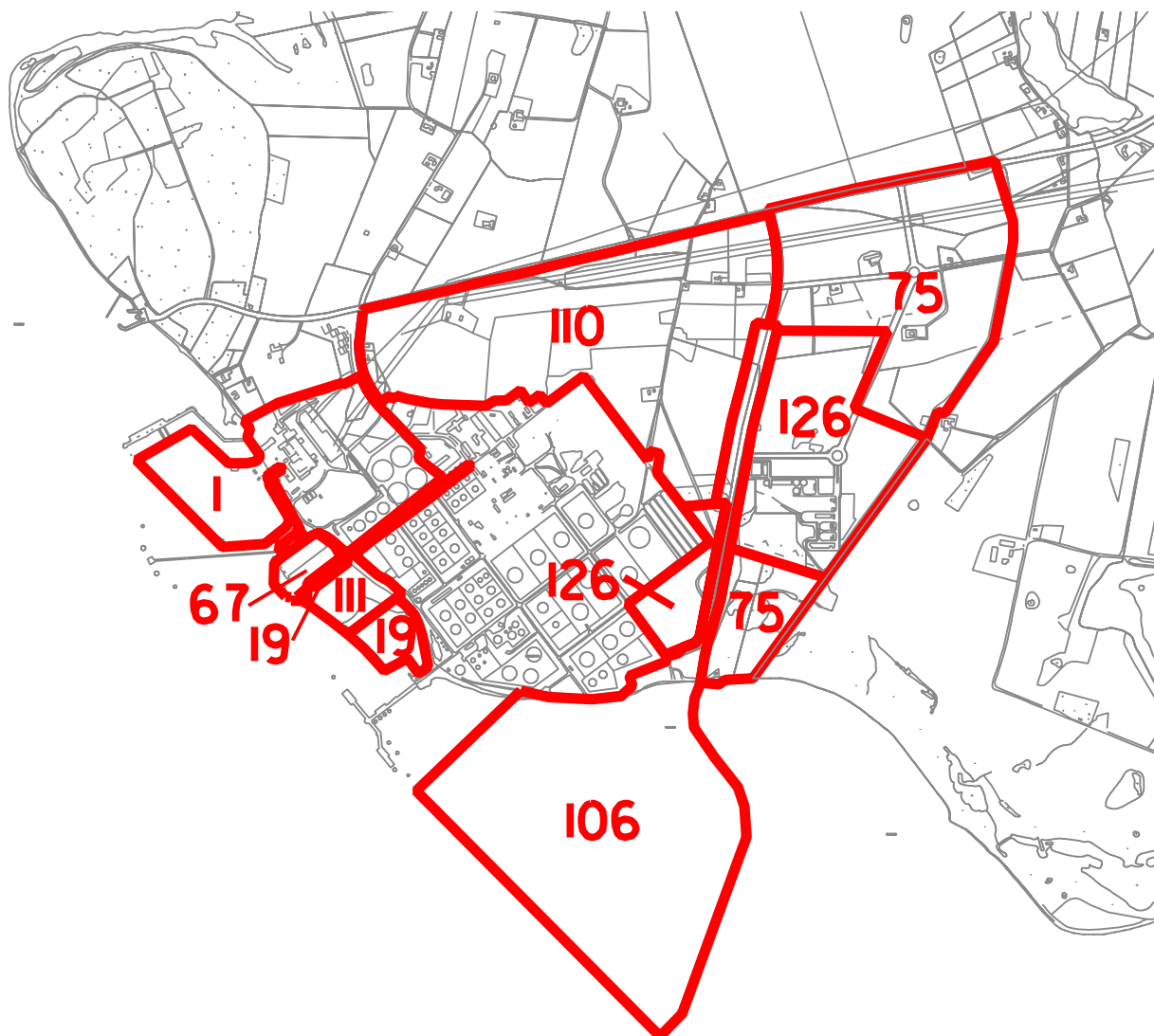
Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med de overordnede planer.

UDVIKLINGSPLAN 1997 - 2008



LOKALPLANER INDENFOR STIGSNÆS ERHVERVSOMRÅDE

Lokalplan nr. 1	-	Stignæsværket	Vedtaget 18. 01. 1978
Lokalplan nr. 19	-	Deponering af flyveaske og slagger	Vedtaget 27. 08. 1982
Lokalplan nr. 67	-	Fiskedambrug	Vedtaget 20. 10. 1987
Lokalplan nr. 75	-	Stignæs Industripark	Vedtaget 26. 08. 1992
Lokalplan nr. 106	-	Baltic Gate Terminal – International Containerhavn på Stignæs	Vedtaget 21. 12. 2000
Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 75	-	Carbogritfabrik i Stignæs Industripark	Vedtaget 23. 05. 2001
Lokalplan nr. 126	-	Affaldsbearbejdende virksomheder i Stignæs Industripark	Vedtaget 09. 10. 2003
Lokalplan nr. 110	-	Haldor Topsøe A/S – Stignæs	Vedtaget 11. 03. 2004
Lokalplan nr. 111	-	Haldor Topsøe A/S – Område ved Agersøsund	Forslag



PLANLÆGNING I KYSTNÆRHEDSZONEN

Ifølge Lov om planlægning skal landets kystområder søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnærhed. Ved placering af større, tekniske anlæg med særlige beliggenhedskrav skal disse placeres sammen med eksisterende, større anlæg. For planlægningen i kystnærhedszonen gælder endvidere bl.a., at der kun må inddrages nye arealer i byzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Erhvervsområdet på Stignæs er i de overordnede planer siden 60-erne udlagt som særligt regionalt erhvervsområde på baggrund af adgangen til dybt vand, der dengang medførte placeringen af et kraftværk og et olieraffineri i området.

Haldor Topsøe's ønske om lokalisering netop på Stignæs er bl.a. udsprunget af de særligt gunstige, miljøtekniske forhold på stedet og ønsket om eget havneanlæg til losning og lastning af virksomhedens råvarer og produkter. Derfor følges denne plan, som tidligere nævnt, op med en særskilt lokalplan for etablering af et havneanlæg til virksomheden.

Hele lokalplanområdet har siden 1970 været byzone.

I lokalplanen er taget hensyn til de omkringliggende landområder, se næste afsnit.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med bestemmelserne i Lov om planlægning vedrørende kystområder.



Stignæsværket og Kuwait Oil set fra sydøst. Foto fra 1990-erne.

VISUEL PÅVIRKNING I KYST-NÆRHEDSZONEN

Ifølge Lov om planlægning skal lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen blandt andet oplyse om den visuelle påvirkning af omgivelserne, medmindre lokalplanforslaget omfatter større enkeltanlæg, der må antages at påvirke miljøet i væsentlig grad. I sådanne tilfælde henhører anlægget under regionplanlægningen, og den visuelle påvirkning af omgivelserne skal belyses i den VVM-redegørelse, der udarbejdes i tilknytning til regionplanlægningen.

I forbindelse med lokalplan nr. 110 er lavet visualiseringer af området set både fra nord og syd. Fra nord er lavet en rejst illustrationsplan, se bilag nr. 4, således at de nye bygninger og anlæg kan ses hen over skovbæltet langs Stignæs Landevej.

Som det ses på nedenstående tegning skjules hovedparten af de nye anlæg bagved den eksisterende og kommende skovplantning langs landevejen. Kun specielt høje bygninger og anlæg, bl.a. skorstene kan ses hen over beplantningen.



Haldor Topsøe A/S samt Stignæsværket set fra landområdet nordfor Stignæs Landevej med skovbæltet i forgrunden.

Set fra havsiden kommer det nye erhvervsområde til at ligge bagved Stignæsværkets store bygningskroppe, ligesom de mange store tankanlæg på Kuwait Oil fortsat bliver det mest fremtrædende set fra syd og vest. Se bilag 5.

Mod øst, d.v.s. ind mod Stignæs Industripark, bibeholdes det eksisterende skovagtige plantebælte. Såfremt jernbanen på et senere tidspunkt gennemføres opretholdes stadig et mindst 10 m bredt beplantningsbælte som adskillelse af de to, store erhvervsområder.

Det højeste anlæg på Stignæs vil fortsat være kraftværkets skorstene på ca. 130 m, ligesom hele kraftværkets bygningsmasse har en anseelig højde over 50 m. Kranerne ved Stignæsværket er op til ca. 60 m høje, mens de på den nye containerhavn forventes at blive op til 70 m høje.

Hele lokalplan nr. 110 ligger således "bagved" store, høje industrianlæg, hvorfor den visuelle påvirkning af kystområdet må siges at blive begrænset.



Her kommer den nye adgangsvej til lokalplanområdet fra Holtengårdsvej til at ligge. I baggrunden Stignæsværket.

Til illustration af hvorledes området internt tænkes udnyttet, er udarbejdet en egentlig illustrationsplan, der viser én af mange muligheder for udnyttelse og bebyggelse af området. Se bagerst i lokalplanen bilag nr. 3 og 4.

Ud over ovennævnte visualiseringer er der i forbindelse forslag til Regionplantillæg nr. 5 – VVM-redegørelse for 1. etape af fabriksudbygningen for Haldor Topsøe A/S – Stignæs lavet visualiseringer af de kommende bygninger og anlæg.

I forbindelse med denne VVM-redegørelse er der endvidere redegjort nærmere for anlæggenes påvirkning af naturområderne omkring lokalplan nr. 110.

NATURBESKYTTELSE

Det ved Stignæs udlagte ”særlige erhvervsområde” ligger omkranset af naturområder, så som Ramsarområde nr. 19, EU-fuglebeskyttelsesområde nr. 96 samt EU-habitatsområde nr. 143, hvorfor en række forhold skal vurde-

res nøjere i forhold til dette nye lokalplanområde.

Selve lokalplan nr. 110 ligger fysisk set uden for naturområderne, men placeringen op ad de internationale beskyttelsesområder, som er udpeget primært for at beskytte udvalgte fugle, betyder, at der skal tages særlige hensyn.

Ramsarkonventionen forpligter til at bevare og forbedre levesteder for vandfugle.

Direktivet om udpegning af fuglebeskyttelsesområder præciserer hvilke arter, der specielt skal tages hensyn til. Det er i det aktuelle område ynglefuglene skarv, rørhøg, klyde, havterne, splitterne og dværgterne samt træk-gæsterne sangsvane, knopsvane, grågås, sædgås, edderfugl, fløjlsand og blishøne. Det er specielt gæs og svaner, som kan anvende beskyttelsesområderne nær lokalplan nr. 110.

Habitatsdirektivet forpligter i det aktuelle område til at bevare ”kystlaguner” m.v. samt arterne marsvin, stor vandsalamander og klokkefrø. Af disse kan kun stor vandsalamander tænkes at have levesteder nær lokalplan nr. 110.

Hele lokalplan nr. 110 ligger mod øst, syd og vest over ½ km fra de nævnte beskyttelsesområder. Mod nord holdes en afstand på gennemsnitligt 200 m fra den tungere del af erhvervsområdet. Da der her endvidere ligger en større landevej – Stignæs Landevej – mellem lokalplan nr. 110 og beskyttelsesområderne vurderes de græssende gæs og svaner på landbrugsarealerne nord for Stignæs Landevej ikke at blive påvirket af de nye industri anlæg.

Ligeledes vurderes trækkende fugle ikke at blive påvirket væsentligt af de nye virksomheder, da de opføres som en del af den samlede erhvervsbebyggelse på Stignæs.

Det kan endelig oplyses, at der i forbindelse med VVM-redegørelse for Baltic Gate Ter-

minal er foretaget et større udredningsarbejde vedrørende containerhavnens konsekvenser for fuglelivet i hele området omkring Stignæs Erhvervsområde forinden endelig vedtagelse af Regionplantillæg nr. 7, Kommuneplantillæg nr. 1 og Lokalplan nr. 106.

Endvidere er der i Regionplantillæg nr. 14 for en Carbogritfabrik i Stignæs Industripark lavet lignende undersøgelser.

Begge undersøgelser har resulteret i, at Vest-sjællands Amt sammenfattende har vurderet, at udbygning med en ca. 80 ha stor containerhavn samt en Carbogritfabrik, der ligger ca. 200 m fra erhvervsområdets østlige grænse, kan ske, uden at det medfører forstyrrelser, der vil få væsentlig betydning for de fuglearter og naturtyper, som beskyttelsesområderne er udpeget for.



Tankanlæg på Kuwait Oil.

Endelig kan oplyses, at der i forslag til Tillæg nr. 5 til Regionplan 2001 – 2012 vedrørende Haldor Topsøe A/S, Fabriksanlæg på Stignæs – er udarbejdet VVM- redegørelse, der beskriver 1. etape af det fabriksanlæg, som

Haldor Topsøe A/S ønsker at etablere i det særlige erhvervsområde på Stignæs.

Det er amtets samlede vurdering, at produktionen af katalysatorer på Stignæs kan ske

uden at dette medfører væsentlig påvirkning af omgivelserne, herunder de omliggende fugle- og naturbeskyttelsesområder.

Beskyttelseslinier

Konkret kan for selve lokalplanområdet oplyses, at Skov- og Naturstyrelsen i forbindelse med lokalplanen har nedsat beskyttelseslinierne omkring fortidsminderne, der ligger mod øst og vest udenfor selve lokalplanområdet, således at gravhøjenes beskyttelseslinier fremover følger henholdsvis Klintevej og Holtengårdsvej, jf. kort nr. 2. De er herefter ikke gældende indenfor lokalplan nr. 110.

Vandhuller

Vedrørende søer i området kan oplyses, at der findes flere mindre vandhuller i erhvervsområdets sydlige del. Nogle af disse er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvorefter de ikke uden særskilt dispensation fra amtet i hvert enkelt tilfælde må ændres. Virksomheden vil søge disse vandhuller indpasset i grønne opholdsarealer o.lign. for virksomhedens ansatte, alternativt vil der blive etableret erstatningsbiotoper efter konkret ansøgning til amtet herom.

Fredningsdeklaration af 18. nov. 2003

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der blevet lyst en ny Fredningsdeklaration vedrørende beplantningsforhold i området. Denne nye deklaration afløser en tidligere deklaration fra 1966 vedrørende beplantning.

Fredningsdeklarationen vedrører specielt de afskærmende beplantning mod Stignæs landevej samt ned langs Klintevej. Fredningsdeklarationen med tilhørende kort er indsat som Bilag 1 bagest i lokalplanen.

MILJØFORHOLD

Støjforhold

De støjmæssige forhold er fastlagt med udgangspunkt i kommuneplanens anvendelses-

bestemmelser for området : Regionalt erhvervsområde.

Virksomhedens bidrag til støjniveauet må ikke overstige 70 dB i skel. Endvidere skal Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj ved enkeltboliger i landzone være overholdt ved enhver bolig udenfor det regionale erhvervsområde.

Skydebane

I den sydligste del af lokalplanområdet ligger en flugtskydningsbane.

Skydebanen er miljøgodkendt d. 12. maj 1998 af Skælskør kommune.

Skydebanen kan forventes nedlagt i forbindelse med udbygning af industriområdet.

TEKNISK FORSYNING

Elforsyning : Elforsyning, jf. de af SEAS gældende bestemmelser.

I forbindelse med eventuel senere etablering af Havmøllepark Omø Staalgrunde skal nedlægges et 132 kV landkabel fra et landingspunkt på kysten øst for Stignæs Industripark til Stignæsværket. Landkablet kan komme til at berøre den sydlige del af lokalplan nr. 110.

Vandforsyning : Området er beliggende i Stignæs Vandindvindingsselskabs forsyningsområde, hvorfor vandforsyning må ske jf. Vandindvindingsselskabets bestemmelser.

Varmeforsyning : Højst prioriteret varmforsyning er naturgas. Spildvarme fra de omkringliggende industrier bør indgå i muligt omfang. Lokalplanområdet er ikke omfattet af nogen varmeplan.

Spildevandsanlæg : Området er ikke omfattet af den kommunale spildevandsplan.

Såvel håndtering af regn- og spildevand samt spildevandsrensning bør ske i privat regi, gerne i et samarbejde med de eksisterende industrier på Stignæs.

Affald : Affaldsproducenter i området er omfattet af det af Skælskør Byråd vedtagne regulativ for Erhvervsaffald og omfatter håndtering af fast og flydende affald af enhver art. Der skal etableres modtagefaciliteter for affald, som udsorteres i henhold til gældende regulativ.

For import og eksport af affald gælder særlige anmelde- og godkendelsesbestemmelser.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, såfremt dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere videregående afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

RETSVIRKNINGER

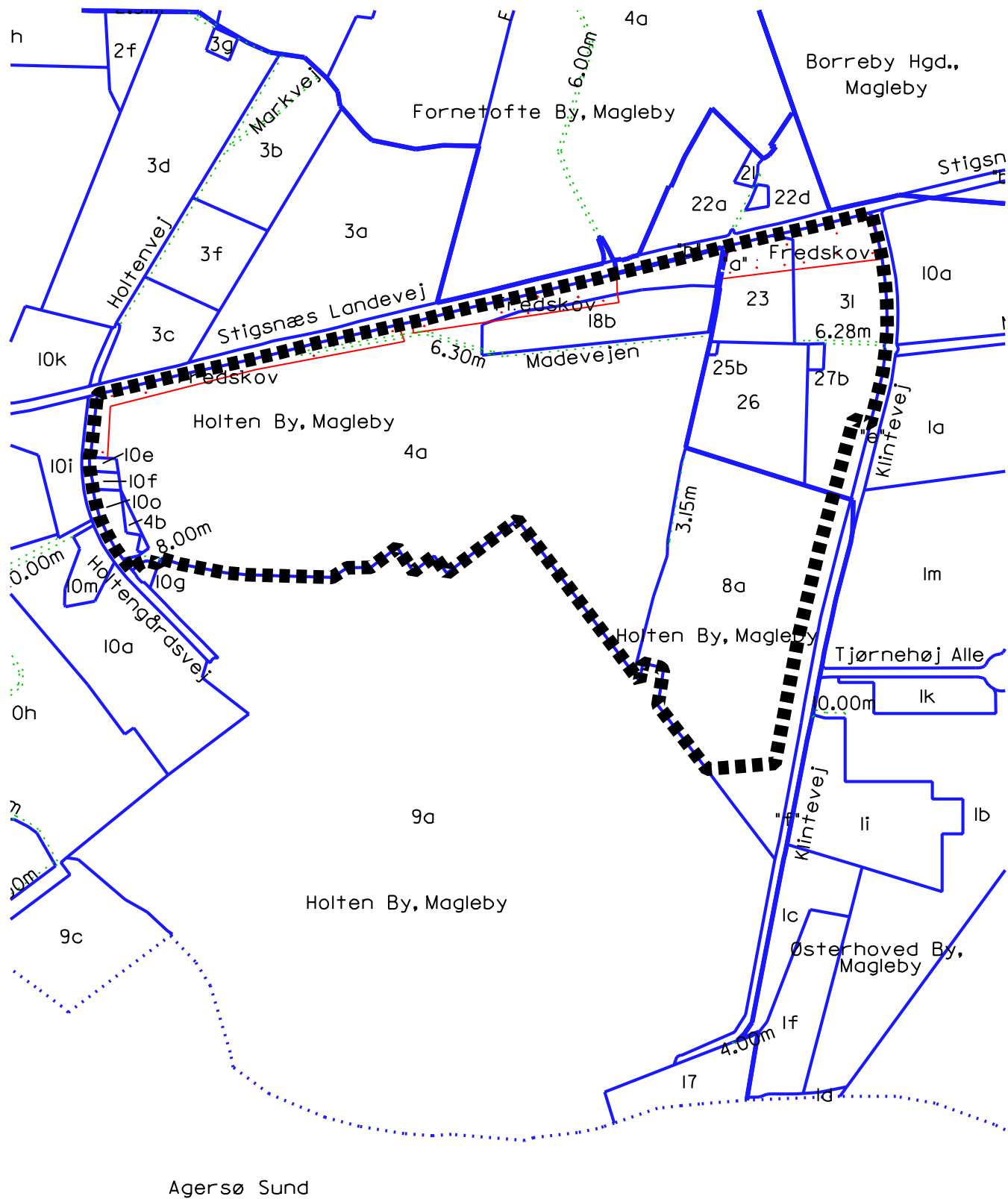
Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse mv., der er indeholdt i planen.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriation er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planlovens § 47.



Lokalplan nr. 110 A

HALDOR TOPSØE A/S - STIGSNÆS

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte ejendomme :

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål,

- at fastlægge områdets anvendelse til regionalt erhvervsområde, d.v.s. til større industrivirksomheder, samt tilknyttet servicevirksomhed, forskning, uddannelses- og forsøgsvirksomhed, BESS-anlæg (Battery Energy Storage System).
- at fastlægge principper for områdets udbygning, herunder vejbetjening og evt. baneforsyning,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, som sikrer, en hensigtsmæssig udbygning af det store erhvervsareal,
- at sikre, at området udformes og beplantes således, at der tages hensyn til dets beliggenhed op til de naturskønne områder mod nord, d.v.s.
- at lokalplanen skal sikre, at der langs Stignæs Landevej stedse skal være et plantebælte med skovagtig karakter, ligesom området langs landevejen ikke må bebygges med meget høje industribygninger, men skal anvendes til lavere bebyggelse indpasset i et område med åben, grøn karakter.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på modstående matrikelkort.

Lokalplanen omfatter følgende matr. nre. :

4a, 4b, del af 8a, 10e, 10f, 10o og 18b alle Holten by, Magleby samt

23, 25b, 26, 27b og del af 31 alle Østerhoved by, Magleby

Alle parceller, der efter d. 1. marts 2004 udstykkes herfra er omfattet af lokalplanen.

- 2.2 Hele lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

Lokalplanområdet består af to delområder, jf. kort nr. 2 bagest :

Delområde I : Tung/svær industri.

Delområde II : Administration, forskning mv.

- 3.1 I **delområde I** må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Tung/svær industri, herunder fabrikations-, værksteds- og lagervirksomhed, proces-anlæg, kemisk produktion, petrokemisk industri, oplagspladser, administration, forskning, laboratorier, kantiner, folkerum m.v. samt trafik- og parkeringsarealer, ledningsanlæg o.lign.

Der må ikke i området etableres oplag af affaldslignende produkter, såfremt disse ikke indgår direkte som råvarer for en i området beliggende virksomhed.

Delområde II er udlagt til : Administration, forskning, undervisning, design, laboratorier, lettere erhverv, lager, fritidsfaciliteter for virksomhedernes ansatte o.lign. Der kan etableres BESS-anlæg på matr.nr. 10e og 10f.

En stor del af området er belagt med restriktioner vedrørende højspændingsledninger, oversigtsarealer, beplantninger, rørledning m.v., jf. kort nr. 1 samt Bilag nr. 1.

- 3.2 **Fællesbestemmelser** for lokalplanområdet :

Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

Der må ikke opføres bebyggelse til eller indrettes detailhandelsvirksomhed i området bortset fra kiosk og cafeteria o.lign. til forsyning af erhvervsområdets ansatte.

§ 4. Udstykninger

Udstykninger må ikke være i strid med den på kort nr. 2 viste områdeplan.

Enhver udstykning skal godkendes særskilt af Skælskør kommune.

§ 5. Adgangsveje, jernbane, sti- og parkeringsforhold.

- 5.1 Erhvervsområdet vejbetjenes fra tre sider. Dels direkte fra Stigsnæs Landevej via en ny hovedadgangsvej, dels ad de eksisterende veje, Holtengårdsvej og Klintevej, i princippet som vist på kort nr. 2.

Projekt for tilslutning af ny adgangsvej (A-B) til landevejen skal særskilt godkendes af vejbestyrelsen for landevejen, Vestsjællands Amtsråd.

- 5.2 Der reserveres areal til følgende hovedstamveje indenfor lokalplanområdet :

A –B, C – D, E – F i en bredde af 20 m, i princippet med en beliggenhed som angivet på kort nr. 2. Indenfor vejudlægget kan indpasses cykel-/gangstier samt grønne rabatter med allétræer, belysning, forsyningsledninger og rørføringer.

Herudover kan der internt i erhvervsområdet etableres de nødvendige fordelingsveje, vendepladser, parkeringspladser, stier o.lign.

- 5.3 Ved Holtengårdsvejs og to mindre vejes udmunding i Stigsnæs landevej er fastlagt oversigtsarealer på 15 x 80 m, jf. kort nr. 1. Ønskes disse ændret

til 3 x 240 m, skal Vestsjællands Amt søges særskilt herom.

- 5.4 I forbindelse med etablering af den nye adgangsvej A – B til erhvervsområdet fastlægges oversigtsarealer på 3 x 240 m. Ligeledes fastlægges et oversigtsareal på 3 x 240 m ved Klintevejs udmunding i Stignæs Landevej.

Indenfor oversigtsarealerne må der hverken varigt eller midlertidigt findes genstande, bevoksning eller andet i en højde større end 1,0 m over det plan de skærende vejmidter danner.

- 5.5 Længs Stignæs Landevej er fastlagt en byggelinie på 20 m fra vejmidte + 2 x højdeforskellen + 1 m., jf. kort nr. 1. Indenfor denne byggelinie må der ikke uden tilladelse fra Vestsjællands Amt opføres bebyggelse el.lign.

- 5.6 Den eksisterende nord-sydgående vej fra Stignæs Landevej til den ved sydkysten planlagte containerhavn, Klintevej, udlægges i en bredde af 25 m ligeligt fordelt til begge sider af den nuværende vej for evt. udvidelse af vejen med indpasning af cykelsti m.v.

- 5.7 Vest for Klintevej er udlagt et areal til jernbane- og ledningstracé på 30 m. Senere jernbaneforsyning af erhvervsområdet vil således være muligt, såfremt jernbanen etableres.

- 5.8 Indenfor lokalplanområdet skal steds etableres de for erhvervsområdets drift nødvendige parkeringspladser. Skælskør kommune vil i forbindelse med konkrete tilladelser til byggerier, anlæg m.v. foretage en konkret vurdering heraf og fastlægge parkeringsbehovet.

§ 6. Ledningsanlæg, fredningsdeklaration og andre restriktioner.

- 6.1 Den nordlige del af lokalplanområdet gennemskæres af flere højspændingsledninger. Endvidere er der i henhold til Regionplan 2001 – 2012 fastlagt et reservationsbælte til endnu en 132 kV ledning og en 400 kV ledning.

Indenfor det på kort nr. 1 angivne ledningstracé, må der ikke etableres anlæg, bebyggelse, haver o.lign. med mindre der i hvert enkelt tilfælde kan opnås tilladelse fra SEAS. Indenfor Fredningsdeklarationens areal, jf. Bilag 1 bagest i lokalplanen er Fredningsnævnets godkendelse endvidere påkrævet.

F.eks. vil der fra Seas kunne forventes tilladelse til etablering af parkeringspladser under ledningerne, hvor disse hænger tilstrækkeligt højt. Placeringer nær masterne skal anvises af SEAS. Ligeledes vil private tennisbaner o.lign. kunne indpasses efter aftale.

Såfremt reservationsområdet til SEAS-ledninger på noget tidspunkt indskrænkes eller bortfalder, kræver anden anvendelse af arealerne Fredningsnævnets tilladelse, jf. Fredningsdeklarationen samt udarbejdelse af ny lokalplan.

- 6.2 Ud over de på kort nr. 1 og 2 viste højspændingsledninger findes der i området flere 10 kV ledninger, der skal omlægges/jordlægges i forbindelse med byggemodning / bebyggelse af området.

- 6.3 Syd for højspændingsledningerne er fastlagt et godt 10 m bredt servitutbælte for rørledninger fra Stignæsværket til Stignæs Industrimiljø, jf. kort nr. 1.

- 6.4 Fra Klintevej mod sydvest er fastlagt et servitutbælte for råvandsledninger tilhørende Stignæs Vandindvinding I/S, jf. kort nr. 1.
- 6.5 Gennem erhvervsområdet løber et offentligt, rørlagt vandløb, Maderenden med en beliggenhed i princippet som vist på kort nr. 1. Bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger o.lign. må ikke uden vandløbsmyndighedens tilladelse anbringes nærmere end 2 m fra ledningens midte.
- 6.6 Telefonledninger, antennekabler og el-ledninger, herunder ledninger til vej- og pladsbelysning, må kun føres som jordkabler.
- 6.7 Rørføringer, pipelines o.lign. over terræn er tilladt.
- 6.8 Belysning indenfor erhvervsområdet skal udføres, så det i videst mulig omfang alene oplyser området internt. Belysningsanlæg skal være afskærmet nedadrettet.
- 6.9 Indenfor lokalplanområdet kan opstilles de for området nødvendige transformerstationer o.lign.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Indenfor det samlede lokalplanområde må opføres max. 3 m³ bebyggelse pr. m² grundareal. Højst halvdelen af lokalplanområdet må bebygges.

Dette betyder, at der indenfor det samlede lokalplanområde kan opføres ca. 2.170.000 m³ industribyggeri m.v.

Ved beregning af byggeretten er ikke medtaget jernbaneareal og hovedstamveje. Bygningsrumfanget beregnes af alle bygningsdele, der er over

det fastsatte terrænplan, herunder evt. bygningsfremspring m.v.

I § 7.3 og 7.4 er fastlagt fordeling af byggeretten mellem delområderne I og II.

Byggelovens § 6b vedrørende bebyggelsesprocent finder ikke anvendelse, idet byggemulighederne er reguleret af nedennævnte bestemmelser.

- 7.2 For nybyggeri indenfor lokalplanområdet fastsættes en laveste sokkelkote på +1,45 m DNN.

Vandstanden vil nå eller overskride kote 1,45 DNN i gennemsnit en gang pr. 50 år. Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelsesskader i henhold til "Lov om erstatning forårsaget af stormflod" være opfyldt.

7.3 Delområde I

Bebyggelsens omfang må ikke overstige 4,5 m³ pr. m² grundareal svarende til ca. 2.041.000 m³.

I området må højst 75 % af grundarealet bebygges svarende til ca. 340.000 m².

7.4 Delområde II

Bebyggelsens omfang må ikke overstige 0,5 m³ pr. m² grundareal svarende til ca. 135.000 m³.

I området må højst 10 % af grundarealet bebygges svarende til 27.000 m².

7.5 Delområde I

Indenfor de på kort nr. 2 viste byggezoner i Delområde I må der opføres bebyggelse i op til 6 etager med op til 25 m facadehøjde med en max. taghældning på 45°.

Bebyggelse skal holdes mindst 5 m fra naboskel og hovedstamveje, ligesom der skal holdes en afstand til eksisterende og planlagte plantebælter på mindst 5 m.

Der kan opføres specielle bygningsanlæg, f.eks. tanke, siloer, procesanlæg eller andre tekniske anlæg med en max. højde på 50 m.

Skælskør Byråd kan efter konkret vurdering tillade, at en bygning eller dele heraf opføres i større højde, såfremt der er funktionsmæssige begrundelser herfor, f.eks. skorstene, master o.lign.

Sådanne ansøgninger skal forinden endelig behandling i kommunen udsendes i naboorientering.

7.6 Delområde II.

Bebyggelse indenfor Delområde II skal placeres indenfor de på kort nr. 2 angivne byggezoner. Se dog § 9.6.

Bebyggelse skal holdes mindst 5 m fra naboskel og hovedstamveje, ligesom der skal holdes en afstand til de på kort nr. 2 fastlagte plantebælter på mindst 5 m.

Bebyggelse må opføres i op til 3 etager med en facadehøjde på max. 10 m og med en taghældning på max. 45°.

§ 8. Bebyggelsens udseende.

8.1 Skiltning, lysinstallationer o.lign. må kun finde sted i et efter byrådets skøn sædvanligt omfang for virksomheder af den pågældende art. Skiltning må ikke være dominerende.

Større skiltning over 2 m² skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Skælskør kommune.

8.2 Byrådet kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en god helhedsvirkning.

Bygninger, kraner, diverse anlæg, belysningsanlæg o.lign. skal holdes i grå nuancer. Desuden kan der anvendes én anden lys støvet farve, jf. forslag til Tillæg nr. 5 til Regionplan 2001 – 2012.

I Byrådets bedømmelse af de enkelte sager vil der blive lagt vægt på, at der ved arkitektonisk udformning, materiale- og farvevalg tages hensyn til det omliggende landskab. Specielt er det vigtigt, at ny bebyggelse langs Stigsnæs Landevej indpasses smukt i det skov- og kratagtige bælte langs landevejen.

§ 9. Ubebyggede arealer og beplantning.

Ud over denne lokalplans bestemmelser om beplantninger m.v. skal Fredningsdeklaration af 18. nov. 2003 overholdes. Deklaration med kort er indsat som Bilag 1 bagest i lokalplanen. Fredningsnævnet er påtaleberettiget.

9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning/befæstelser o.lign. gives et ordentligt udseende, ligesom passende orden ved oplagring af materialer, containere m.v. skal overholdes.

9.2 Udendørs arbejds- og oplagspladser o.lign. skal særskilt godkendes af kommunen. Byrådet kan kræve, at der omkring disse pladser etableres levende hegn eller faste hegn i mate

- rialer, der ikke efter Byrådets skøn virker skæmmende.
- Oplagring må ikke finde sted i større højde end det godkendte hegn eller den højde den levende beplantning opnår indenfor rimelig tid, dog max. 5 m.
- 9.3 Udendørs oplagring af renovation, erhvervsaffald, farlige stoffer o.lign. skal ske på aflukkede, afskærmede pladser. Pladserne skal særskilt godkendes af kommunen og Byrådet kan i forbindelse med anlæg af denne type pladser stille krav til afskærmning, så pladsen ikke udadtil virker skæmmende.
- 9.4 Udendørs oplag af råvarer er omfattet af bestemmelserne i § 9.2 og § 9.3.
- 9.5 Der skal etableres de nødvendige udendørs opholdsarealer til de beskæftigede. Konkret størrelse fastlægges af Skælskør kommune i forbindelse med godkendelse af virksomheden.
- 9.6 Der skal etableres et nyt, afskærmende beplantningsbælte af skovagtig karakter langs Stignæs Landevej med en udstrækning i princippet som angivet på kort nr. 2 – Områdeplanen.
- Beplantnings- og vedligeholdelsesplan skal særskilt godkendes af kommunen. Beplantningen skal bestå af en for området naturligt forekommende sammensætning af danske buske og træer.
- I takt med at det nye beplantningsbælte langs Stignæs Landevej gror op, kan der jf. § 7.6 og efter særskilt godkendelse af Byrådet og Fredningsnævnet (jf. Fredningsdeklaration) ske udhulning af det nuværende skovbælte til indplacering af administrationsbygninger, forskervillaer, laboratorier o.lign. Delområde II skal dog fortsat fremstå med grøn karakter.
- 9.7 Fredskovspligten på det ca. 0,7 ha store skovareal ved ejendommen Gerdalund er ophævet i forbindelse med denne lokalplan. Til erstatning er beplantet et større areal langs Stignæs Landevej, jf. kort nr. 2, som er pålagt fredskovspligt.
- 9.8 På hjørnet af Holtengårdsvej og Stignæs landevej skal der bevares og stedse vedligeholdes et mindst 30 m. bredt, afskærmende beplantningsbælte, jf. kort nr. 2.
- 9.9 Langs Klintevej skal det eksisterende beplantningsbælte bibeholdes indtil arealet evt. skal anvendes til vejudvikelse og jernbanebesporing samt rørføringer m.v.
- I forbindelse med anlæg af jernbane m.v. skal der langs denne – til erstatning for det eksisterende beplantningsbælte – etableres et mindst 10 m bredt beplantningsbælte. Noget af den eksisterende beplantning kan bevares og indgå heri.
- 9.10 Evt. trådhegn langs Stignæs Landevej, Holtengårdsvej og Klintevej skal placeres i midten af plantebælterne eller på indersiden mod erhvervsområdet.
- 9.11 De gennem området fastlagte ledningstracéer og reservationsbælter skal (såfremt de ikke dyrkes landbrugsmæssigt) henligge som grønne områder med en beplantning af krat- og skovagtig karakter. Dog kan der efter særlig aftale med SEAS og El-Kraft indpasses parkeringspladser, veje, fritidsanlæg m.v. Der skal dog stedse sikres et mindst 30 m bredt beplantningsbælte langs Stignæs Landevej, jf. kort nr. 2, ligesom den nye Fredningsdeklaration af 18. nov. 2003, Bilag 1 skal overholdes. Ved

bortfald af reservationerne kræver anden anvendelse af arealerne Fredningsnævnets tilladelse samt udarbejdelse af ny lokalplan.

- 9.12 Ved evt. ændring af højspændingsledningernes tracé langs Stignæs Landevej skal der om muligt plantes et mindst 30 m bredt, skovagtigt plantebælte på arealerne nord for Gerdalund, hvor det i dag ikke er muligt.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer.

- 10.1 Det i § 9.6 angivne, afskærmende skovagtige beplantningsbælte langs Stignæs Landevej skal realiseres senest i takt med ønsker om bebyggelse og etablering af anlæg i delområde II. Dette vil af kommunen blive stillet som en forudsætning for ibrugtagning af nye anlæg og bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer.

- 10.2 Det i § 9.9 angivne 10 m brede beplantningsbælte ned langs Klintevej skal realiseres i takt med fældninger af det eksisterende beplantningsbælte f.eks. i forbindelse med anlæg af jernbanen m.v. og senest ½ år efter ibrugtagen af denne.

- 10.3 Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug før fælles fri- og færdselsarealer er anlagt.

§ 11. Tilladelser fra andre myndigheder.

- 11.1 Fredningsdeklaration lyst 18. nov. 2003 vedrørende beplantninger m.v. indenfor området skal overholdes, se

Bilag 1. Fredningsnævnet for Vestsjællands Amt er påtaleberttiget.

- 11.2 Enhver ændring i forbindelse med det rørlagte vandløb, Maderenden kræver særskilt kommunal godkendelse.

- 11.4 Enhver ændring af tilstanden af søer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 kræver forudgående dispensation fra Vestsjællands Amt.

- 11.5 Tilslutning af ny hovedstamvej A – B til Stignæs Landevej kræver særskilt godkendelse fra Vestsjællands Amt, jfr. § 5.1.

- 11.6 Følgende matrikel nre. er undergivet landbrugspligt :

4a, 8a og 18b Holten by, Magleby og

23, 26 og 31 Østerhoved by, Magleby.

Ophævelse af landbrugspligten kræver tilladelse fra Jordbrugskommissionen for Vestsjællands Amt.

§ 12. Ophævelse af lokalplan

Ved Byrådets endelige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 1 for Stignæsværket - godkendt af Skælskør Byråd d. 18. 1. 1978 - for den del af det matr. nr. som før hed 10a Holten by, Magleby, nu 10o Holten by, Magleby, der er beliggende indenfor lokalplan nr. 110.

§ 13. Grundejerforening.

- 13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område. Dog er ejerne af matr. nr.

- 4b, 10o, 10e, 10f og 18b alle Holten by, Magleby samt matr.nr. 25b og 27b alle Østerhovedgård, Magleby ikke pligtige til at være medlem af grundejerforeningen, sålænge de retligt eller faktisk disponerer over deres ejendom som hidtil. Ved udstykning, ændret anvendelse o.lign. indtræder pligten til medlemskab.
- 13.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet anmoder herom.
- 13.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af færdselsarealer herunder parkeringsarealer og fælles friarealer indenfor lokalplanområdet.
- 13.4 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af de i § 9 angivne grønne områder og beplantningsbælter.
- 13.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet. Vedtægterne skal indeholde bestemmelser om pleje og vedligeholdelse af plantebælter, så lokalplanens intentioner vedrørende tæthed og højde – d.v.s. skovagtig karakter overholdes.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således endeligt vedtaget i h.t. Lov om planlægning, § 27.

Skælskør Byråd, den 11. marts 2004


Hans Ole Drost
Borgmester


Kim Rasmussen
Kommunaldirektør

I henhold til § 30 i Lov om planlægning er Byrådets endelige vedtagelse af foranstående lokalplan offentligt bekendtgjort tirsdag d. 16. marts 2004.

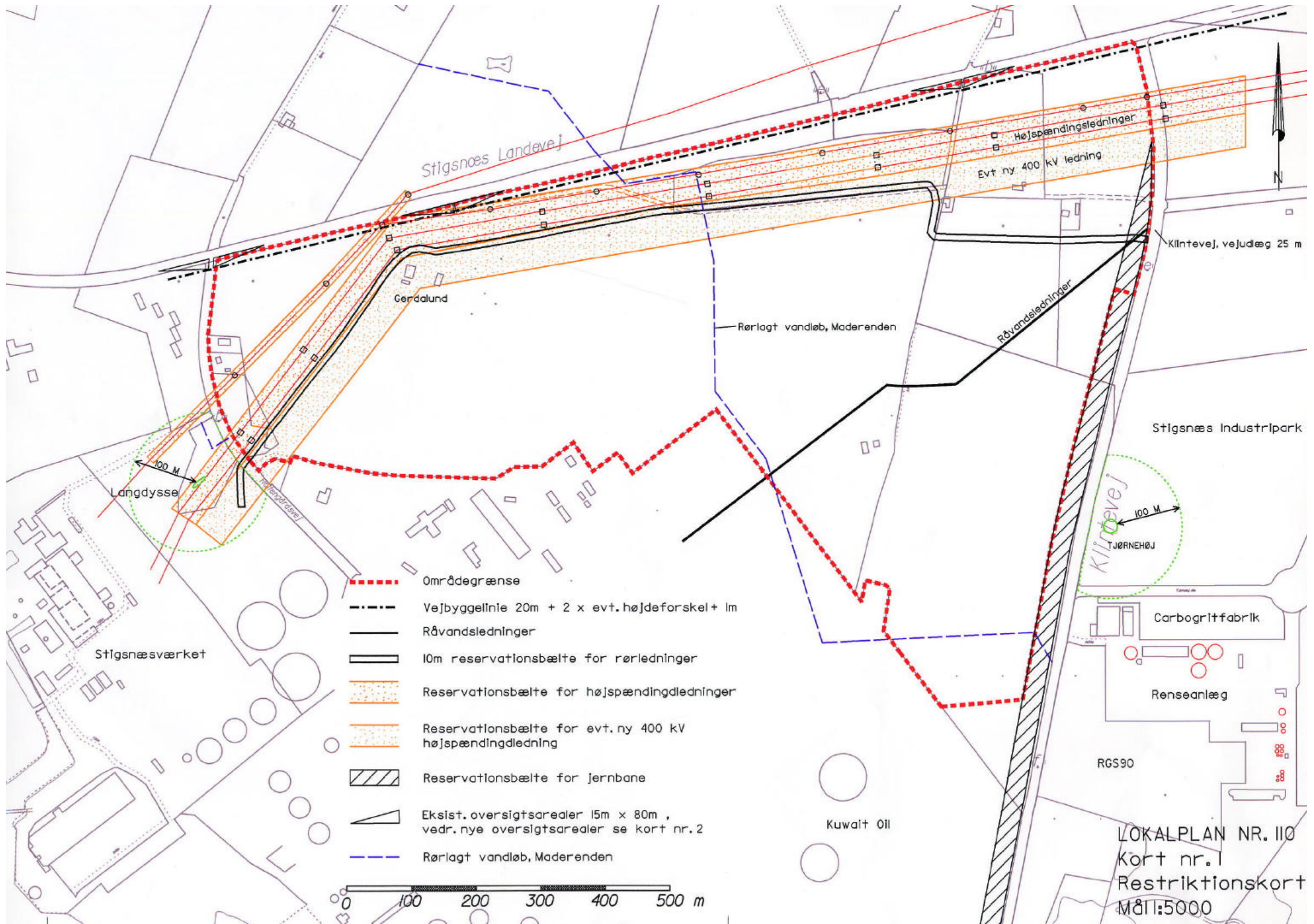
Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra bekendtgørelsens dato.

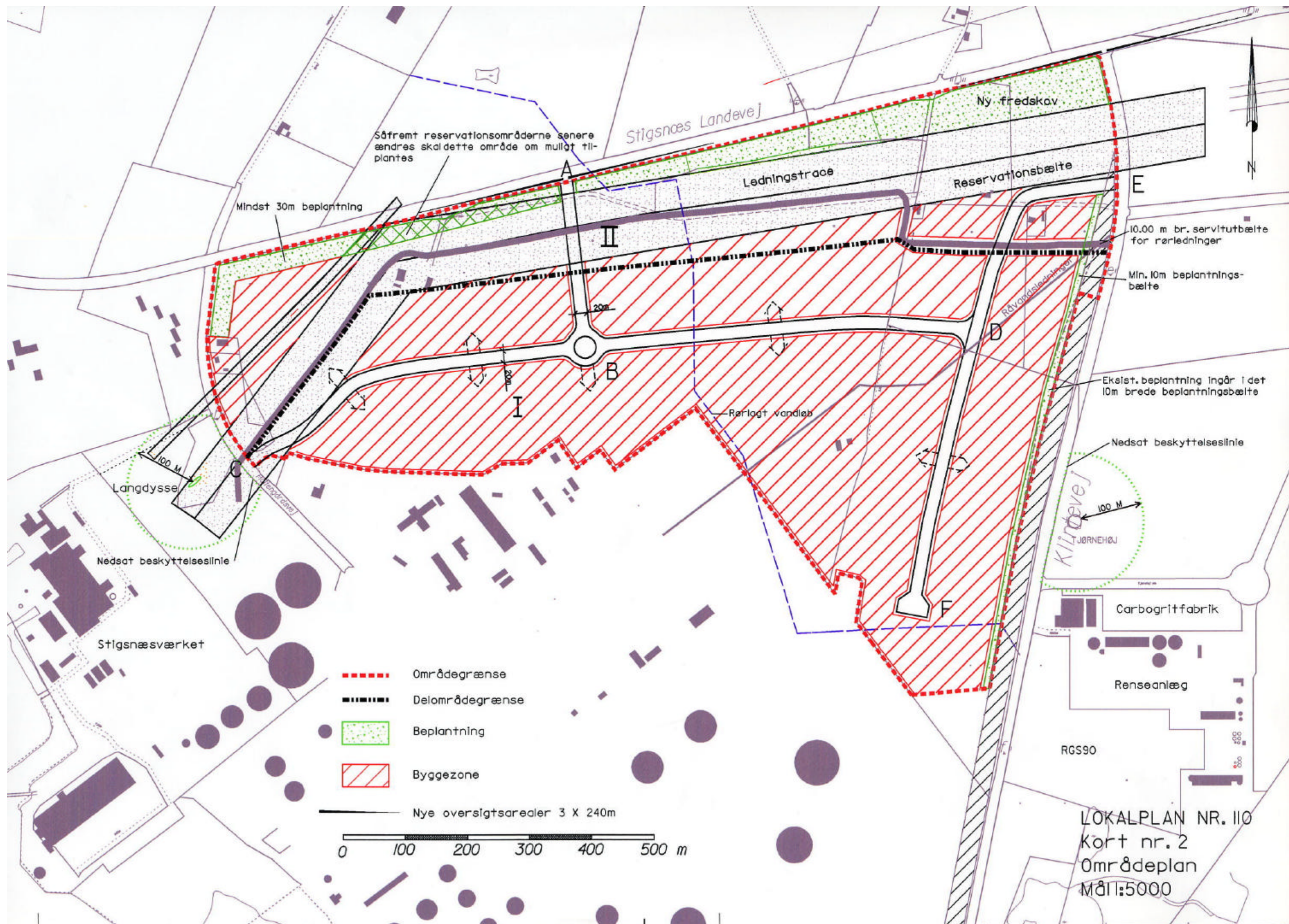
VEDTAGELSE

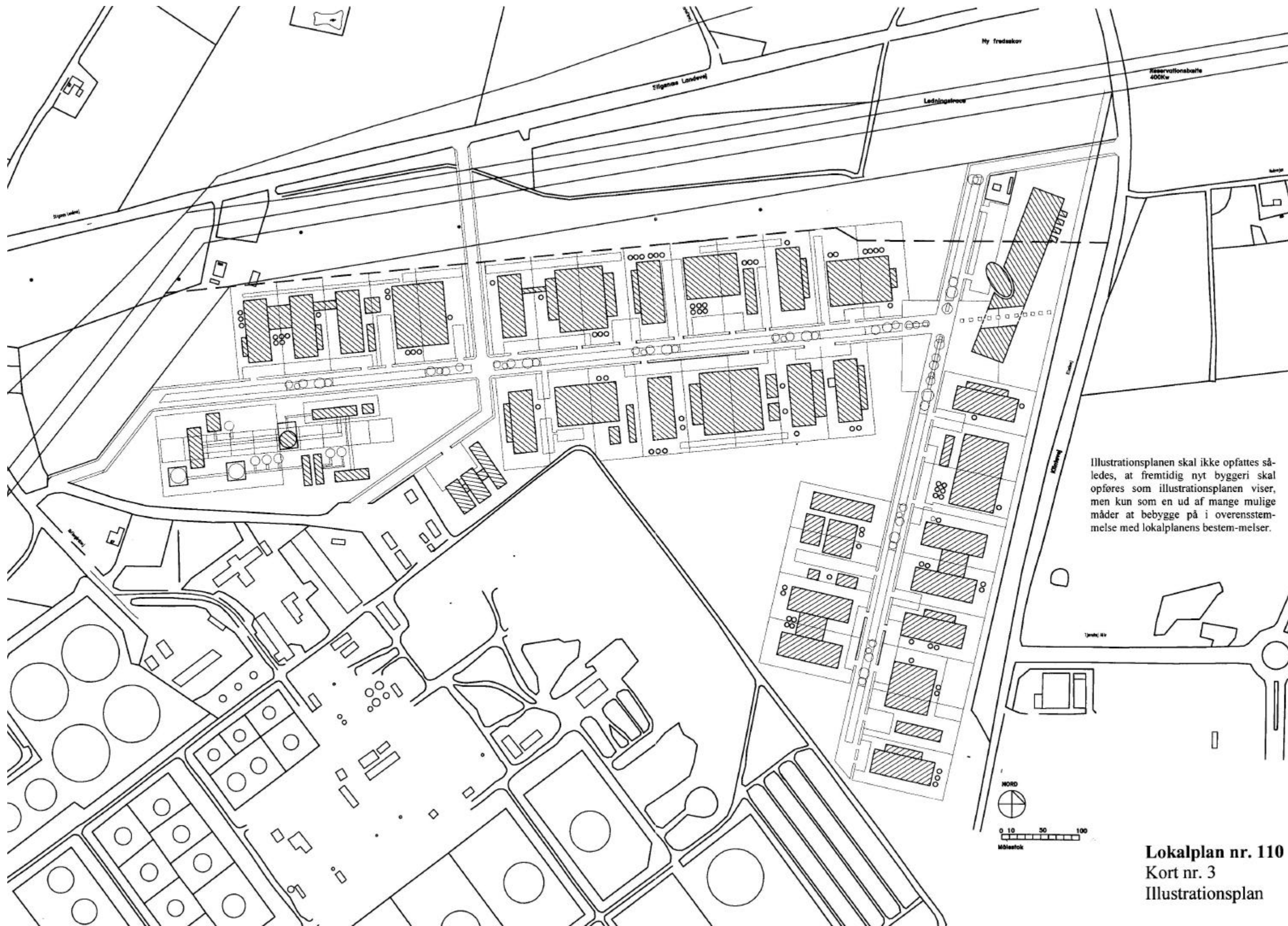
Lokalplan 110A er en administrativt udarbejdet lokalplan. Dette betyder, at den vedtages administrativt på vegne af Slagelse Byråd.

Lokalplan 110A er i henhold til planlovens § 24 vedtaget administrativt på vegne af Slagelse Byråd som forslag den 4. august 2025.

Lokalplan 110A er i henhold til planlovens § 27 vedtaget af Slagelse Byråd den 29. september 2025







Illustrationsplanen skal ikke opfattes således, at fremtidig nyt byggeri skal opføres som illustrationsplanen viser, men kun som en ud af mange mulige måder at bebygge på i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplan nr. 110
Kort nr. 3
Illustrationsplan



Virksomheden Haldor Topsøe A/S
set fra nord med skovbæltet langs
Stignæs Landevej i forgrunden.

Illustrationen skal ikke opfattes således, at fremtidig nyt byggeri skal opføres som illustrationen viser, men kun som en ud af mange mulige måder at bebygge på i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplan nr. 110
Kort nr. 4
Illustration



VIRKSOMHEDEN HALDOR TOPSØE A/S
Set fra sydvest beliggende bagved de eksisterende tankanlæg på Stignæs

VISUALISERING

Bilag 1 – Fredningsdeklaration

Tinglyst 18. november 2003.

Del af matr. nr. 4a og del af matr.
nr. 8a Holten by, Magleby, samt
del af matr. nr. 23, del af matr. nr. 26
og del af matr. nr. 31 Østerhoved by, Magleby

Beliggende Stignæs Landevej, Klintevej
og Holtengårdsvej, 4230 Skælskør.

Anmelder :

Fredningsnævnet for Vest-
sjællands Amt
Bøllingsvej 8
4100 Ringsted

Nærværende fredningsdeklaration omhandler de betingelser, der er knyttet til Fredningsnævnets afgørelse af 14. februar 2002, jfr. Naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 1.

Formålet med deklarationen er at fastlægge placering og etablering af et nyt supplerende plantebælte langs Stignæs Landevej, som afskærmning af erhvervsområdet tilhørende Haldor Topsøe A/S – Stignæs. Beplantningsbæltet skal etableres og vedligeholdes, så det sammen med det eksisterende plantebælte til enhver tid er så tæt og højt, at industriområdet ses mindst muligt fra det freddede område nord for erhvervsområdet samt fra Stignæs Landevej. Samtidigt gives der mulighed for udhulning i det eksisterende plantebælte i takt med, at det nye plantebælte langs Stignæs Landevej vokser op.

I forbindelse med fredningsdeklarationen fastlægges endvidere bestemmelser for den del af den eksisterende beplantning i området, der - efter indgået aftale mellem GULF OIL REFINING A/S, Fredningsnævnet for Sorø amtsrådsreds og Danmarks Naturfredningsforening - er plantet i henhold til tinglyst fredningsdeklaration af 20. april 1966.

Sidstnævnte deklaration aflyses samtidig med tinglysning af denne deklaration.

Fredningsdeklaration

§ 1. Ny beplantning

Ny beplantning langs Stignæs Landevej :

Haldor Topsøe A/S pålægges som ejere af erhvervsarealerne matr. nr. 4a og 8a Holten by, Magleby samt 23 og 31 Østerhoved by, Magleby at etablere nyplantninger langs Stignæs Landevej i overensstemmelse med en af Odsherreds Statsskovdistrikt godkendt beplantningsplan.

Plantebæltet, der skal have karakter af skov, skal etableres med skovbryn, således at det til enhver tid fremstår tæt og uigennemsigtigt.
Arealerne er tilplantet og pålagt fredskovspligt.

Ny beplantning i forbindelse med evt. anlæg af jernbane langs Klintevej :

Langs Klintevej skal det eksisterende beplantningsbælte bibeholdes indtil arealet evt. skal anvendes til vejudvidelse og jernbanebesporing samt rørføringer m.v., jf. lokalplan nr. 106 International Containerhavn ved Stignæs – Baltic Gate Terminal og lokalplan nr. 110 – Haldor Topsøe A/S – Stignæs.

I forbindelse med anlæg af jernbane m.v. forpligtes den til enhver tid værende ejer af arealet ved jernbanen langs denne – til erstatning for den bestående beplantning – at etablere et mindst 10 m bredt plantebælte, som vist på deklaraionskortet. Dele af den eksisterende beplantning kan muligvis indgå heri.

§ 2. Eksisterende beplantning

Der må ikke udhules (d.v.s. fældes træer og større buske) i de eksisterende beplantninger, der er etableret i henhold til tidligere fredningsdeklaration af 20. april 1966 uden Fredningsnævnets og kommunens godkendelse. Det skal fortsat tilstræbes, at de eksisterende beplantninger sammen med det nye plantebælte langs landevejen fremstår tæt og afskærmende, se plejebestemmelser.

Dog må det eksisterende plantebælte langs Klintevej ændres i overensstemmelse med bestemmelser herom i § 1.

Endvidere kan der efter særlig godkendelse fra Fredningsnævnet og kommunen gives adgang til udhulninger i delområde II til brug for indplacering af administrationsbygninger, forskervillaer, laboratorier og lignende i takt med, at det nye beplantningsbælte langs Stignæs Landevej gror op, sammenholdt med bestemmelserne i den for området gældende Lokalplan nr. 110, § 9.6.

§ 3. Pleje- og vedligeholdelsesbestemmelser

De nye beplantninger skal udføres med egnstypiske buske og træer, der ved opvækst og gennem hensigtsmæssig pleje kommer til at fremstå som skovagtige beplantninger med tætte skovbryn. Hedeselskabet har udarbejdet beplantningsplan for nyplantningerne langs Stignæs Landevej med tilhørende vedligeholdelse for de første 3 år. Beplantningsplanen er godkendt af Odsherreds Stats-skovdistrikt d. 26. marts 2002. Statsskovdistriktet har gennemført notering af fredskovspligt på arealerne langs Stignæs Landevej, hvorefter Skovlovens bestemmelser for drift- og vedligeholdelse skal følges.

For den eksisterende skovagtige beplantning, herunder Gerdalund Skov – er udarbejdet særskilt plejeplan af Hedeselskabet. Denne plan skal følges.

Plejeplanernes hovedformål er at sikre, at den eksisterende bevoksning på bedst mulig måde tjener som sløringsbeplantning for eksisterende og kommende industrier. Den slørende effekt kan forbedres ved generel hårdere hugst i de eksisterende monobevoksninger for at fremme kroneudviklingen. Samtidig øges muligheden for indvandring af andre arter som undervækst og eksisterende arter udvikles tilsvarende bedre. Almindelig hæg må forventes at blive dominerende underskov på længere sigt. Underplantning af f.eks. hvidtjørn og hassel kan foretages, hvor det er formålstjenligt.

Den til enhver tid værende ejer af ejendommene forpligter sig til at forestå og afholde udgifterne ved pleje og vedligeholdelse - herunder i fornødent omfang foretage hugst, genplantninger m.v. – efter plejeplanerne.

§ 4. Reservationsarealer til højspændingsledninger

Det på vedhæftede deklarationskort skraverede, 30 m brede areal langs Stignæs Landevej skal - såfremt reservationsområdet for højspændingsledningerne senere ændres eller bortfalder - tilplantes af den til enhver tid værende ejer i lighed med det øvrige plantebælte langs landevejen.

Ved eventuel bortfald af Elkrafts og Seas' reservationer til højspændingstracéer kræver anden anvendelse af disse arealer såvel som de øvrige arealer indenfor deklarationsområdet Fredningsnævnets tilladelse. Anden anvendelse af reservationsområderne indenfor deklarationsområdet kræver ligeledes udarbejdelse af ny lokalplan, jf. § 6.1 og § 9.11 i lokalplan nr. 110 – Haldor Topsøe A/S – Stignæs.

Både ny og eksisterende beplantning indenfor de tinglyste ledningstracéer skal overholde de til enhver tid gældende bestemmelser for fremføring af højspændingsledninger.

§ 5. Påtaleret og tinglysning

Påtaleberettiget efter denne deklaration er Fredningsnævnet for Vestsjællands Amt.

Deklarationen begæres tinglyst på dele af følgende matrikler : 4a og 8a Holten by, Magleby samt 23, 26 og 31 Østerhoved by, Magleby, forud for al pantegæld, jf. Naturbeskyttelseslovens § 66. Med hensyn til de på ejendommene påhvilende servitutter henvises til ejendommenes blad i tingbogen.

Dato : 17/11 - 2003

Underskrifter :

Fredningsnævnet for Vestsjællands Amt

5. november 2003

Haldor Topsøe
Bestyrelsesformand

Ejer : Haldor Topsøe A/S
Nymøllevej 55
2800 Lyngby

OMMEREN I RINGHED

I medfør af Planlovens § 42 godkendes nærværende deklaration til tinglysning, idet bemærkes, at tilvejebringelse af ny lokalplan ikke er påkrævet.

Skælskør den 11-11-2003

Jørgen Hovmand
Afdelingsleder

Richard Larsen
Forvaltningschef

