



LOKALPLAN

Lokalplan 17.126
for boliger ved lystbådehavnen
7.oktober 2013
Morsø Kommune - morsoe.dk

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er et juridisk dokument, som giver mulighed for at foretage større fysiske ændringer i de nærmeste omgivelser.

Den kan fastlægge detaljerede bestemmelser for fremtidige arealanvendelser, grundstørrelser, bebyggelsesprocenter, bygningshøjder, veje- og stiforløb, friareal m.m.

Når en lokalplan er vedtaget, medfører den ikke et krav om handlepligt for grundejerne. Den medfører heller ikke pligt til at realisere de ændringer, planen indeholder.

Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold f.eks. ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående forhold, må det kun ske i overensstemmelse med intentionerne og bestemmelserne i lokalplanen.

Indhold

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	6
Lokalplanområdet og omgivelserne	6
Lokalplanens indhold	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Tekniske forhold	12
Miljøvurdering og sammenfatning	12
Tilladelser fra andre myndigheder	14
Godkendelsesprocedure	16

Bestemmelser

Lokalplan nr. 17.126 for boliger ved lystbådehavnen	18
§ 1. Formål	18
§ 2. Lokalplanens afgrænsning	18
§ 3. Område og zonestatus	18
§ 4. Arealanvendelse	18
§ 5. Udstykning	19
§ 6. Bebyggelsens placering og omfang	19
§ 7. Bebyggelsens udseende	20
§ 8. Ubebyggede arealer	22
§ 9. Adgangs- og parkeringsforhold	23
§ 10. Tekniske anlæg	23
§ 11. Miljø	23
§ 12. Grundejerforening	23
§ 13. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	24
§ 14. Aflysning af lokalplan	24
§ 15. Retsvirkninger	24

Bilag

1 - Lokalplangrænse
2 - Delområder
3 - Byggefelter m.m.
4 - Vejadgang og stier
5 - Udstykning
6 - Illustrationsplan
7 - Visualiseringer
8 - Screening for Miljøvurdering

INDHOLD

REDEGØRELSE



I redegørelsen kan du læse om de forhold i området, der ligger til grund for indholdet i lokalplanen.

Lokalplanens baggrund og formål

Denne lokalplan erstatter lokalplan 17.95 for et område ved lystbådehavnen i Nykøbing, da arealanvendelsen ikke er i overensstemmelse med de udviklingsplaner der er for havnen. Lokalplanen skal muliggøre etablering af boliger i området og anlæg og bebyggelse til erhverv, og ferie- og fritidsformål.

Lokalplanen tilvejebringes for at realisere planerne for udvikling af havneområdet, der i en årrække har været debat om i Morsø Kommune. Lokalplanen muliggør placering af et søsportscenter, bådoplag, fritidsaktiviteter tilknyttet lystbådehavnen, hotel og havnenære boliger, der skal skabe et indbydende og mangfoldigt miljø med udnyttelse af den unikke beliggenhed lige ved fjorden.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre og fastlægge bestemmelser for de ovennævnte anlæg.

Lokalplanområdet og omgivelserne

Lokalplanen omfatter området ved den gamle færgehavn, den nuværende lystbådehavn (landværts), sejlklubben og marinaens hus og gruspladsen mellem Morsø Kommunes administrationsbygning og havnen, som det fremgår af kortbilag 1. Derudover er der i 2011 blevet inddæmmet et område syd for molen og gruspladsen, som også indgår i planen.

Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Lokalplanområdet bliver vejbetjent fra Jernbanevej via den eksisterende indkørsel til kommunens parkeringsplads øst for administrationsbygningen.



Lokalplanområdet set fra indsejlingen til Nykøbing Havn. Til højre ses lystbådehavnen og til venstre ses Morsø Kommunes administrationsbygning

Masterplan for Nykøbing

I forbindelse med planstrategi 2008-2011 blev det besluttet, at der skulle udarbejdes en helhedsplan for Nykøbing. Planen indgår i kommuneplan 2009 - Masterplan for Nykøbing. Havneområdet er et af de områder, der har haft særligt fokus i planen, især området omkring erhvervshavnen, rutebilstationen og turistkontoret (den gl. toldbod).



Illustration af havneområdet fra Masterplanen

Planen peger på mulighederne for etablering af et torv/plads på arealet, der frigøres ved nedlæggelse af rutebilstationen, som flyttes til institutionsområdet ved gymnasiet m.v. Masterplanen angiver nogle overordnede idéer, og det kræver en nærmere bearbejdning af området at løse f.eks. trafiklogistikken til erhvervshavnen.

Etablering af søsportscenter og hotel anses som et nyt tyngdepunkt i forhold til afrunding af lystbådshavnen og som en mulighed for at trække borgere og turister ned i området. Med samling af de maritime foreninger på stedet vil der blive mere liv i området.

Et andet tema i masterplanen er forbindelsen til vandet og muligheden for et sammenhængende stiforløb langs kysten. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at offentligheden har adgang til hele området og derved også til vandet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til helårsboliger, center formål (erhverv, butik m.v.), ferie og fritidsformål og offentlige formål. Området disponeres med 8 delområder:



Visualisering af lystbådehavnen og lokalplanområdet.

1. B1-B3 arealer til helårsboliger
2. F1 - vinterliggerplads til lystbåde, hvor der kan opføres opbevaringshaller
3. F2 - Areal til hotel og foreninger, et samlet foreningshus med tilhørende udearealer til bl.a. bådhus, grej osv.
4. F3 - Foreningshus
5. O - Vej og parkeringsarealer
6. C - et areal til center/erhvervsformål - butik m.v.

Området til vinterliggeplads er disponeret, så der er direkte forbindelse til den nye krankaj ud for sejlkubbens hus. Planen åbner mulighed for at opføre et antal sammenbyggede bådhus/haller, som omkranser pladsen. Bebyggelsen er placeret langs randen af vinterliggepladsen, så der skabes et afgrænset areal, hvor arbejdet med både kan foregå. I sommerhalvåret kan vinterliggepladsen fungere som festplads, hvor der f.eks. kan afholdes havnefest.

Areal til hotel og foreningshus er placeret nord for øen med direkte adgang til slæbestedet, hvor der er mulighed for at søsætte både. Ved slæbestedet etableres opholdsmuligheder, der kan være med til at skabe et mangfoldigt havnemiljø f.eks. i form af siddetrapper, der forbinder kajen med vandoverfladen.

Området mellem søsportscenteret og øen danner rammen om et område af fjorden, hvor der er læ og roligt vand, der er ideelt i forhold til sejlads med lette fartøjer.



Visualisering af siddeairport ved slæbestedet

Nord for vinterliggepladsen udlægges arealet til den gamle "færehavn" til byggeri i to etager til erhvervsformål som f.eks. butik. Det er intentionen, at butikken anvendes til et formål, som understøtter områdets havnefunktion.

Langs vandkanten og på øen udlægges areal til helårsboliger. I disponeringen er der taget højde for, at der skal skabes kig gennem bebyggelsen mod fjorden, så man i hele lokalplanområdet får indtrykket af at være i et kystnært område. De boliger, der kan etableres, er meget kompakte i størrelse, og derfor lægges der vægt på at skabe et spændende og indbydende rum mellem husene med en høj rekreativ værdi.

Området disponeres med flere parkeringspladser og to vejadgange til hhv. boliger og vinterliggepladsen.



Visualisering af boligerne set fra stranden og fra lystbådehavnen

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Morsø Kommuneplan 2009-2021

Kommuneplan 2009-2021 er vedtaget i november 2009.

Lokalplanen er berørt af flg. Retningslinjer i Kommuneplanen:

Retningslinje 7 - Detailhandel, Nykøbing

Lokalplanområdet omfatter en mindre del af centerområdet i Nykøbing - afgrænset i en zone langs det gamle færebassin. Lokalplanen muliggør etablering af en butik til havnerelaterede formål, f.eks. udstyr/udrustning eller kiosk. Der er i alt mulighed for ca. 400 m² butiksareal.

Der er mulighed for i alt 9.500 m² nyt butiksareal inden for hele centerområdet i Nykøbing (17.C.01).

Retningslinje 16 Turisme og ferieliv

I retningslinjen er der en arealreservation til et feriehotel med højst 75 værelser eller lejligheder, placeret ved lystbådehavnen. Lokalplanen fastlægger hotel, men udnytter ikke alle de 75 enheder.

Retningslinje 18 Friluftsliv

I retningslinjen er havnen udpeget som støttepunkt for friluftslivet, bl.a. landgangssted og opholdsarealer.

Retningslinje 20 - Lystbådehavn

Retninglinjen giver mulighed for udvidelse af havnen.

Retningslinje 21 Kulturmiljø - Havnen og "Fiskerbyen"

Kulturmiljøets hovedtræk er bl.a. fortællingen om færefarten ved det sydlige bassin og DSBs bygning til ventesal og billetsalg (Restaurant "Belle Epoque") i forbindelse med færelejet til jernbanefærgen Nykøbing - Glyngøre. Derudover "Fiskerbyens" meget værdifulde bebyggelsesmønster, som er et vellykket eksempel på en bevarende byfornyelse.

De bærende bevaringsværdier er havnens bassiner og kajanlæg. Fiskerbyens karreer med små, sammenbyggede boliger til fiskerne og havnens arbejdere har en betydelig værdi, der miljømæssigt er knyttet til havnens aktiviteter. Det hvide pakhuis fra 1850, der i dag anvendes som hotel, har stor stemningskabende betydning. Men også toldkammerbygningen vidner om fortidens søfart.



Afgrænsningen af kulturmiljøet "Havnen og "Fiskerbyen"



De hvide pakhuse, der nu er hotel og DSBs tidligere ventesal til jernbanefærgen, nu restaurant

Lokalplanen vedrører det færebassin, som i dag er det inderste af lystbådehavnen. Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens placering langs kajkanten (byggefelter og byggelinjer) samt udseende. Der er lagt vægt på at opnå en god helhedsvirkning.

Retningslinje 24 kystnærhedszonen

Arealet er beliggende i kystnærhedszonen og i den zone, der er benævnt planlægningszonen i retningslinjen. For lokalplaner i de kystnære dele af byzonen, skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kysten.

Lokalplanen omfatter eksisterende havnearealer, samt et inddæmmede område. Der åbnes ikke mulighed for byggeri over 8,5 meter.

Der er udarbejdet visualiseringer, der viser, at boligerne, hotel og foreningshus vil danne en front mod vandsiden (bilag 7). Visualiseringerne viser også, at højden på byggeriet ikke forhindrer indkig mod byens øvrige "skyline". Især Morsø Kommunes administrationsbygning, kirketårnet og byens røde tagflader, fremtræder markant i baggrunden. Det vurderes derfor, at de anlæg, der er muliggjort i lokalplanen, ikke får en væsentlig visuel påvirkning af kystlandskabet eller på havneområdet som helhed.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer offentlighedens adgang til hele området, hvilket vil bidrage til en mere aktiv rekreativ udnyttelse af havneområdet, end det er tilfældet i dag.

På havneområdet er der opført bådhaler som danner en afgrænsning af havnen mod byen. Den nye bebyggelse vil ligge foran bådhalerne, der højdemæssigt danner ryg for den nye bebyggelse. Bådhallernes højde virker voldsom mod det flade opfyldte areal foran, men lavere bebyggelse vil være med til at skabe perspektiv, hvor det bagvedliggende byggeri er højest med max 8,5 m og det foranliggende max. 3,5 m i nogle områder og 6,5 m i andre områder. Området vil på naturlig vis indpasse sig i byens profil med lave bygninger ved kysten og stigende bygningshøjde ind mod kirketårnet og bymidten.

Lokalplanen er ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer.

Rammer

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde

17.O.16 offentlige formål, administrationsbygningen
17.O.17 offentlige formål, vinterliggeplads og søsportscenter
17.C.01 centerformål

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, og derfor er lokalplanen ledsaget af et kommuneplantillæg, hvor en del af rammen 17.O.17 andres til at være til boligformål med rammebetegnelsen 17.B.23. Kommuneplantillæg nr. 13 til Kommuneplan 2009-2021 vedtages samtidig med lokalplanen og ses bagerst i lokalplanen.

Lokalplan 17.95

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 17.95 for et område ved lystbådehavnen i Nykøbing. Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 17.126 aflyses lokalplan 17.95 i sin helhed.

Vejforhold

Området skal vejbetjenes fra kommunens eksisterende parkeringsplads med ud- og indkørsel. Der etableres derfor ikke nye vejadgange til Jernbanevej.

Tekniske forhold

Spildevand og overfladevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige spildevandssystem. Der udføres alene spildevandskloak. Tilslutning foretages i henhold til tilslutningstilladelse. Overfladevand skal, efter ansøgning, udledes til fjorden, og udføres som privat anlæg.

Vand

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet tilsluttes vandforsyning fra Nykøbing Vandværk.

Varme

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektivt varmforsyningsanlæg. Såfremt bebyggelsen opvarmes med alternativ energi, som dækker mere end 50% af varmebehovet, kan bebyggelsen fritages for tilslutning. Der må ikke etableres elvarme i bebyggelsen.

Miljøvurdering og sammenfatning

I følge lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr 250 af 31. marts 2009) skal alle lovpligtige planer og programmer, der sætter rammer for fysiske anlæg, vurderes med hensyn til, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Før der kan træffes en afgørelse om en plan skal miljøvurderes eller ej, skal myndigheden høre andre myndigheder, hvis område berøres af forslaget. Derudover skal de oplysninger, der umiddelbart er tilgængelige, inddrages i beslutningsgrundlaget.

Planerne gennemgås (screenes) ud fra en tjekliste over emner, som planen eventuelt kan påvirke.

Emnerne er:

1. By- og kulturmiljø

2. Landskab og geologi
3. Natur og grønne områder
4. Forurening
5. Trafik
6. Befolkning og sundhed

Sammenfatning for lokalplan 17.126 med tilhørende kommuneplantillæg

Der er truffet afgørelse om, at lokalplan 17.126 og kommuneplantillæg nr. 13 ikke skal miljøvurderes.

Afgørelsen kan ankes til Natur- og miljøklagenævnet inden 4 uger regnet fra den dato lokalplanforslaget er offentliggjort – se side 2

Lokalplanen er gennemgået ud fra tjeklisten, som findes bagerst i lokalplanen (Bilag 8).

Planen vurderes til ikke at få en væsentlig påvirkning på miljøet.

Det er vurderet, at planen får nogle få påvirkninger i forhold til det nuværende. Det drejer sig om.

- den visuelle påvirkning
- risiko for overfladeforurening og støj i forbindelse med rengøring og slibning af både.

Lokalplanens bestemmelser m.v. er udformet for at imødegå de evt. negative konsekvenser, der er påvist ved sceeningen.

Den visuelle påvirkning

Der åbnes ikke mulighed for byggeri over 8,5 meter. På baggrund af visualiseringen - se afsnittet om Retningslinje 24 - kystnærhedszonen, vurderes det, at de anlæg, der er muliggjort i lokalplanen, ikke får en væsentlig visuel påvirkning af kystlandskabet eller på havneområdet som helhed.

Overfladeforurening

For at undgå overfladeforurening af jorden, skal afspuling af lystbåde foretages på spuleplads og i forbindelse med afspulingen, især om efteråret, skal der ske tilbageholdelse af afspulet biocidholdigt slim og algevækst med rester af bundmaling, som ellers kan give anledning til en miljøpåvirkning.

Der skal ansøges om udledningstilladelse til udledning af rensset spulevand fra afrensning af bådene i henhold til bestemmelserne i miljøbeskyttelsesloven kap. 3 og 4 og bekendtgørelse nr. 1148 af 11.12.2007 om spildevandstilladelse m.v. efter miljøbeskyttelseslovens kap. 3 og 4.

Tilbageholdt affald indeholder kobber fra bundmalingen og bortskaffes til kontrolleret losseplads.

For at undgå forurening af jordoverflade og af luften må de tidligere mest almindelige metoder ikke anvendes til fjernelse af gammel bundmaling på både. Dette betyder, at der ikke på oplagspladsen, må foretages traditionel afrensning af gammel bundmaling ved anvendelse af kemikalier, sandblæsning og skrabejern eller tilsvarende. Der er udviklet en renere teknologi, som i praksis er effektiv og anvendelig set fra et miljømæssigt såvel som fra et brugermæssigt synspunkt.

Den renere teknologi er beskrevet i Miljøprojekt Nr. 772 2003 "Afvaskning og afslibning af biocidholdig bundmaling i forbindelse med vedligeholdelse af lyst-

både på land", (Jesper Højenvang, Dansk Sejlunion, Miljøstyrelsen).

Støj

Der er indenfor lokalplanområdet placeret boliger i umiddelbar nærhed af lystbådehavn og sejlklubben og dertil hørende arealer til vinterliggeplads. I korte perioder af året, hvor både bliver sat i vandet og taget op kan der forekomme støj.

Da formålet med lokalplanen er at skabe et aktivt boligområde ved lystbådehavnen, er det muliggjort at placere boliger i nærhed til aktiviteter, der er tilknyttet lystbådehavnen og søsportscenteret.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lov om jordforurening

Inden for lokalplanområdet er flg. oplysning om jordforurening:

- Matr.nr. 587 Nykøbing M. Bygrunde er kortlagt som forurenede område på vidensniveau 1. Der er ikke foretaget nuanceret kortlægning.
- Matr.nr. 586a Nykøbing M. Bygrunde er kortlagt på vidensniveau 1. Der er ikke foretaget nuanceret kortlægning.
- Matr.nr. 589a Nykøbing M. Bygrunde er kortlagt på vidensniveau 1 og 2. Der er ikke foretaget nuanceret kortlægning.

Nedenstående kort viser forureningen - den blå skravering er vidensniveau 1 og den grønne skravering vidensniveau 2.



Eksisterende byzonearealer indgår i områdeklassificeringen, hvilket vil sige hele lokalplanområdet. Som det fremgår af ovenstående kort er det areal, der indvundet fra søterritoriet, undtaget fra områdeklassificeringen ved regulativ, da opfyldning efter tilladelsen er sket med rene materialer.

Ejendomme med kortlagt jordforurening

Regionsrådet kortlægger de grunde, hvor det enten forventes eller vides, at jorden er forurenede.

I henhold til jordforureningsloven kortlægges jordforurening på to niveauer:

- En ejendom kortlægges på *vidensniveau 1*, når der er faktisk viden om, at der

- har været en aktivitet på ejendommen, som gør, at den kan være foruren
- En ejendom kortlægges på *vidensniveau 2*, når der er oplysninger om eller konstateres, at der er en forurening på ejendommen, som kan udgøre en miljø- eller sundhedsmæssig risiko

En af konsekvenserne ved forureningskortlægningen er, at hvis der skal flyttes jord fra ejendommen, skal der tages prøver til analyse, og jordflytningen skal anmeldes til og godkendes af kommunen, inden jordflytningen foretages.

Når en ejendom er kortlagt, skal man have tilladelse efter lov om forurennet jord (§8) til byggeri og/eller gravearbejde. Hvis der skal bygges på et kortlagt areal, og anvendelsen derved ændres til en mere følsom anvendelse, f.eks. bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads, kræver det også særskilt tilladelse fra kommunen. Kommunen kan på kortlagte ejendomme stille vilkår om sikring af indeklimaet efter byggelovens bestemmelser i forbindelse med byggetilladelser.

Hvis der under bygge- eller jordarbejder konstateres forurening, som ikke er beskrevet i kortlægningen af ejendommen, skal arbejdet straks standses og kommunen orienteres. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader arbejdet udføre.

Områdeklassificerede ejendomme

Den 1. januar 2008 trådte en ny bestemmelse i kraft om, at alle byzoner som udgangspunkt klassificeres som områder, der kan være lettere forurennet. Forureningerne stammer typisk fra afbrænding i fyr og kakkelovne, bilos, røg fra industri samt forurennet fyldjord. Mange af forureningskilderne er i dag minimeret, men forureningen består fortsat, da den ofte nedbrydes meget langsomt. Jorden vil typisk være forurennet med tjærestoffer og tungmetaller. Sundhedsrisikoen ved lettere forurennet jord er dog lille sammenlignet med mange andre sundhedsrisici, som vi er udsat for i hverdagen.

For forholdsregler, som det anbefales at følge for at minimere en eventuel sundhedsmæssig risiko ved kontakt med jorden, henvises der til kommunens hjemmeside, www.morsoe.dk. Kommunen oplyser naturligvis også om anbefalingerne ved henvendelse til Morsø kommune (Team Virksomhed), tlf. 99 70 70 00.

Hvis der skal flyttes over 1 m³ jord fra ejendommen, skal der tages prøver til analyse, og jordflytningen skal anmeldes til og godkendes af kommunen, inden jordflytningen foretages. Hvis der skal flyttes under 1 m³ jord fra en områdeklassificeret ejendom, kan jorden afleveres til speciel container på Nykøbing Genbrugsplads, Nørrebro 196, 7900 Nykøbing Mors.

Indførelse af reglerne omkring områdeklassificering ændrer ikke på reglerne om forureningskortlægning. Selvom en ejendom ikke er omfattet af områdeklassificeringen, kan den således være kortlagt jf. jordforureningsloven med de regler og restriktioner, der følger heraf.

50 cm reglen

Det gælder generelt for alle arealer, at de ikke må tages i brug til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, før det er sikret, at de øverste 50 cm jordlag på ubebyggede arealer er ren eller har en varig fast belægning. Reglen gælder også, hvis eksisterende byggeri fjernes, og nyt opføres i stedet.

Dette er altid vigtigt for arealer, hvor der tidligere har været erhvervsaktiviteter.

For andre arealer, som f.eks. arealer omfattet af områdeklassificering, kan der være tvivl om mulige forureninger i jorden, f.eks. på grund af eventuelt tilkørt lettere forurenede fyldjord eller luftbårne diffuse påvirkninger.

Det anbefales, at du inden byggeri drøfter sagen med et rådgivende ingeniørfirma eller med Morsø Kommune (Team Virksomhed) for vurdering af behovet for dokumentation af, at de øverste 50 cm jord er ren.

50 cm reglen gælder i henhold til § 72 b i jordforureningsloven.

Museumsloven

Ifølge museumslovens § 27 stk. 2 (LBK nr. 1505 af 14. december 2006) skal al arbejde standses, hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, f.eks. grave, gravpladser, bopladser, ruiner o.l. Fund skal straks anmeldes til Morslands Historiske Museum.

Efter museumslovens § 24 skal kommunalbestyrelsen underrette Morslands Historiske Museum senest samtidig med, der meddeles byggetilladelse, tilladelse til råstofindvinding eller dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen efter § 18 stk. 1 i naturbeskyttelsesloven. Modtagne anmeldelser af nedrivninger eller andre byggearbejder, der vil medføre afgørende ændring i brug eller funktion af bygninger, bebyggelser eller andre kulturlevn skal også meddeles museet.

Kystdirektoratet

Kystdirektoratet har i april 2009 givet tilladelse til at inddæmme arealet (øen), der indgår i lokalplanen fra søterritoriet.

For at imødegå risiko for oversvømmelse af bebyggelse, er der i lokalplanen stillet krav om en mindste sokkelkote (gulvkote) på 2.2 (DVR90 - Dansk Vertikal Reference) for ny bebyggelse med undtagelse af bådhaler og den eksisterende sejlklub.

Godkendelsesprocedure

Denne lokalplan er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse af lov om planlægning nr. 937 af 24/09 2009. En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger.

Kommunalbestyrelsen offentliggør forslaget til lokalplanen med mulighed for indsigelse i en periode på mindst 8 uger efter offentliggørelsen. Efter offentlighedsperiodens udløb kan Morsø Kommunalbestyrelse vedtage forslaget endeligt.

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser mod forslaget, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen. Bliver forslaget endeligt vedtaget i Morsø Kommunalbestyrelse, udstedes offentlig bekendtgørelse herom.

BESTEMMELSE



I Bestemmelserne kan du finde de forhold, der er gældende for din ejendom. Bestemmelserne regulerer områdets anvendelse og udformning.

Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag indberettes til det landsdækkende Plansystem og er herefter bindende for de grundejere, der omfattes af lokalplanen.

Lokalplan nr. 17.126 for boliger ved lystbådehavnen

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 937 af 24/09 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i §2.

§ 1. Formål

Lokalplanens formål er:

- **at** fastlægge områdets anvendelse til helårs-bolig formål, fritids- og ferie formål og centerformål
- **at** fastlægge bebyggelsens omfang, placering og udseende
- **at** sikre offentlighedens adgang til området
- **at** fastlægge bestemmelser for etablering af en grundejerforening

§ 2. Lokalplanens afgrænsning

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Bilag 1 og omfatter matr. nr. 587, 589h og 589l samt del af matr. nr. 586a og 589a Nykøbing M, Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 03.06.2013 udstykkes fra de nævnte ejendomme eller som tilgår fra søterritoriet, inden for lokalplanens område.

§ 3. Område og zonestatus

3.1 Området inddeles i 8 delområder

B1 - B3 - Boliger
F1 - Vinterliggeplads
F2 - Feriehotel og søsportscenter
F3 - Et samlet foreningshus med tilhørende udearealer
O - Vej og parkeringsarealer
C- Center/erhvervsformål - butik m.v.

Delområderne fremgår af kortbilag 2.

3.2 Området er i sin helhed beliggende indenfor byzone, og skal fortsat være byzone.

§ 4. Arealanvendelse

4.1 Delområde B1-B3 må anvendes til helårsboliger. Indenfor området må der indrettes lokaler eller opføres bygninger til fælles formål for beboere i form af eksempelvis fælleshuse, redskabsskure, cykelskure.

4.2 Delområde F1 må anvendes til vinterliggeplads til lystbåde, etablering af opbevaringshuse og klubhus med tilknytning til lystbådehavnen. Der kan indenfor

området indrettes rekreative arealer.

4.3 Delområde F2 må anvendes til fritids- og ferieformål. Der kan indenfor området placeres et feriehotel, søsportscenter og offentligt slæbested.

4.4 Delområde F3 må anvendes til fritidsformål som klubhus og faciliteter til foreninger. Der må ikke foregå detailhandel.

4.5 Delområde O må anvendes til offentlig formål som vej- og parkeringsareal.

4.6 Delområde C må anvendes til centerformål som butik, erhvervsformål som kontor, revision m.v eller offentlige formål.

§ 5. Udstykning

5.1 Udstykninger og arealoverførsler skal ske efter principperne på kortbilag 5.

§ 6. Bebyggelsens placering og omfang

6.1 Bygningsreglementets bestemmelser om afstand til skel og højdegrænseplan gælder ikke for byggeri, der opføres indenfor lokalområdet.

6.2 Delområde B1-B3

Bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilag 3 angivne byggefeltet. Indenfor byggefelt X1, X2, X6 og X7 må bebyggelsen opføres med en maksimal højde på 3,5 meter. I byggefelt X3, X4, X5, X8 og X9 må bebyggelse opføres med en maksimal højde på 6,5 meter.

Bebyggelsen skal opføres med en sokkelkote i mindst 2,20 (DVR90 - Dansk vertikal Reference)

6.3 Delområde F1

Bådhus

Bebyggelse skal opføres som sammenbyggede gavlbådhus (i klynger), og skal placeres med gavlfacade i byggelinje angivet på kortbilag 3 og ud fra principperne på kortbilag 6. Bebyggelsen placeres på den skraverede side af byggelinjen, der fremgår af kortbilag 3 og må have en maksimal dybde på 16 meter målt fra byggelinjen.

Husene skal opføres med en sokkelkote i mindst 1.80 (DVR90, Dansk Vertikal Reference).

Sejlkлуб og servicebygning

Inden for byggefeltet "Y3" angivet på kortbilag 3 kan bebyggelse opføres i 2 etager, og med en maksimal højde på 8,5 meter.

Bebyggelse skal opføres med en sokkelkote i mindst 2.00 (DVR90, Dansk Vertikal Reference).

6.4 Delområde F2

Feriehotel

Bebyggelse skal opføres inden for byggefeltet "Y1" angivet på kortbilag 3 og med en maksimal højde på 8,5 meter.

BESTEMMELSER

Bebyggelse skal opføres med en sokkelkote i mindst 2.20 (DVR90, Dansk Vertikal Reference).

Søsportscenter

Bebyggelsen skal opføres inden for byggefelt "Y2" angivet på kortbilag 3 og med en maksimal højde på 8,5 meter.

Bebyggelse skal opføres med en sokkelkote i mindst 2.20 (DVR90, Dansk Vertikal Reference).

6.5 Delområde F3

Foreningshus

Bebyggelse skal opføres som sammenbyggede gavlhuse (i klynger), og de skal placeres med gavlfacade i byggelinje angivet på kortbilag 3 og ud fra principperne på kortbilag 6. Bebyggelsen placeres på den skraverede side af byggelinjen, der fremgår af kortbilag 3 og må have en maksimal dybde på 16 meter målt fra byggelinjen. Bebyggelse må opføres med en maksimal højde på 8,5 meter og maksimalt 500 m².

Bebyggelse skal opføres med en sokkelkote i mindst 2.20 (DVR90, Dansk Vertikal Reference).

6.6 Delområde O

Der må ikke opføres bebyggelse inden for området. Herfra er undtaget etablering af mindre anlæg til f.eks. miljøstation, pumpestation og lignende

6.7 Delområde C

Inden for byggefeltet "Z1" angivet på kortbilag 3 kan bebyggelse opføres i 2 etager, og med en maksimal højde på 8,5 meter.

Der kan opføres i alt 800 m² bebyggelse inden for byggefeltet og bygningens mål skal være ca. 11 x 36 meter.

Bebyggelse skal opføres med en sokkelkote i mindst 2.20 (DVR90 Dansk Vertikal Reference).

§ 7. Bebyggelsens udseende

7.1 Delområde B1-B3

Bebyggelsens facader skal udføres i træ. Mindre dele af facaderne kan udføres i et andet materiale, f.eks. glas.

Fladerne skal være ubehandlede eller gives en farve som

- grålig - RAL 7000 til 7026

Altaner skal fremtræde i materialer med et let og transparent udtryk, fx glas, træ, spinkle stålkonstruktioner og lignende eller være en integreret del af bygningsfacaden.

Tage skal udføres med en taghældning på maksimal 30 grader i sort tagpap eller i forpatineret zink.

Solfangere og -celler skal være ensfarvede med ens rammer og paneler. Solfangere og -celler skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for

naboer, genboer eller forbipasserende.

7.2 Delområde F1

Bådhus

Bebyggelsens facader skal udføres i træ eller som træbeklædning.

Udvendige bygningssider skal gives en farve som

- grålig - RAL farve 7000 til 7016 eller tilsvarende
- brunlig - RAL farve 8007, 8008, 8012, 8015, 8016 eller 8028 eller tilsvarende
- grønlig - RAL farve 6002, 6005 eller 6010 eller tilsvarende

Tage skal udføres som symmetrisk saddeltag, med en taghældning mellem 40 - 45 grader og med sort tagpap.

Solfangere og -celler skal være ensfarvede med ens rammer og paneler. Solfangere og -celler skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Sejlkub og servicebygning

Bebyggelsen skal udføres i tegl som blank mur eller pudset, i træ eller som træbeklædning. Mindre dele af bebyggelsen kan udføres i glas og lignende

Udvendige bygningssider (undtaget blank mur) skal gives en farve som

- grålig - RAL farve 7000 til 7045 eller tilsvarende
- brunlig - RAL 8015, 8016 eller 8028 eller tilsvarende

Tag skal udføres som symmetrisk saddeltag med helvalm og med en taghældning på mellem 20-30 grader og uden kviste og lignende. Taget skal have et udhæng på minimum 0,5 meter. Taget skal udføres med sort listet tagpap, zink eller metalplader med lignende udseende. Der må ikke anvendes reflekterende materialer.

7.3 Delområde F2

Bebyggelsens ydre flader skal fremstå som pudsede, tegl, zink eller et andet lignende, ikke reflekterende materiale. Mindre dele af facaderne kan udføres i et andet materiale, f.eks. glas.

Fladerne skal holdes i en hvidlig eller lys grå nuance.

Tage skal udføres med en taghældning på maksimal 30 grader i sort tagpap eller i forpatineret zink.

7.4 Delområde F3

Foreningshus

Bebyggelsens facader skal udføres i træ eller som træbeklædning.

Udvendige bygningssider skal gives en farve som

- grålig - RAL farve 7000 til 7016 eller tilsvarende
- brunlig - RAL farve 8007, 8008, 8012, 8015, 8016 eller 8028 eller tilsvarende
- grønlig - RAL farve 6002, 6005 eller 6010 eller tilsvarende

Tage skal udføres som symmetrisk saddeltag, en taghældning mellem 40 - 45 grader og med sort tagpap.

Solfangere og -celler skal være ensfarvede med ens rammer og paneler. Solfangere og -celler skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

7.5 Delområde C1

Bebyggelsen skal udføres i tegl som blank mur eller pudset, i træ eller som træbeklædning. Dele af bebyggelsen kan udføres i glas og lignende.

Udvendige bygningssider (undtaget blank mur) skal gives en farve som

- grålig - RAL farve 7000-7045 eller tilsvarende
- brunlig - RAL 8015, 8016 eller 8028 eller tilsvarende

Tag skal udføres som symmetrisk saddetag med helvalm og med en taghældning på mellem 20-30 grader og uden kviste og lignende. Taget skal have et udhæng på minimum 0,5 meter. Taget skal udføres med sort listet tagpap.

Solfangere og -celler skal være ensfarvede med ens rammer og paneler. Solfangere og -celler skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Butikken må skilte med navn med enkeltbogstaver eller malede bogstaver over indgangen til butikken.

Bygningen må ikke oplyses.

7.6 Generelt for alle delområder

Inden for en afstand af 12,5 meter, målt fra midten af Jernbanevej, kan der opsættes et skilt, f.eks. pylon, fælles for hele området. Skiltet må være maksimalt 4 meter højt. Skiltet må være oplyst med en ikke blændende effekt.

Inden for området kan der opsættes henvisningskilte med et areal på maksimal 0,5 m² og med en højde på højst 1 meter.

Der må ikke opsættes banner og lignende inden for området.

Der må ikke opsættes flagstænger og lignende i området, dog undtaget delområderne F2, F3 og C1, hvor der i hvert delområde må opsættes maksimalt 3 flagstænger.

§ 8. Ubebyggede arealer

8.1 Terræn inden for delområderne til bebyggelse etableres med en kote på minimum 1.80 (DVR90, Dansk Vertikal Reference). Overgangene til omkringliggende områder med anden kote bearbejdes, så offentligheden kan færdes uhindret mellem områderne. Niveauforskelle skal udlignes med en hældning på maksimalt 5 %.

8.2 Den på kortbilag 3 angivne "byggefri zone", skal friholdes helt for bebyggelse.

8.3 Ved det på kortbilag 4 angivne slæbested skal der etableres opholdsmuligheder i form af siddetrapper ved vandet.

8.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

8.5 Terrænreguleringer må kun foretages i direkte tilknytning til bebyggede arealer. Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter fra det eksisterende terræn må kun foretages med Morsø Kommunes forudgående tilladelse. Terræn ved skel til nabogrunde skal ligge i det eksisterende naturlige terræn.

§ 9. Adgangs- og parkeringsforhold

9.1 Vejadgangen til delområderne skal foregå ud fra principperne på kortbilag 4, og veje udlægges med en minimumsbredde på 5 meter med yderligere 1,5 meter til rabat i hver side. Veje og stier skal være belyste.

9.2 Offentligheden skal sikres adgang til stier i hele området, i princippet som vist på kortbilag 4. Stier skal udlægges med en minimumsbredde på 2 meter.

9.3 Offentligheden skal sikres adgang til "slæb med offentlig adgang", som er angivet på kortbilag 4.

9.4 Der skal udlægges parkeringsareal svarende til

- 1 plads pr. bolig under 70 m²
- 1 plads pr. 50 m² etageareal for øvrig bebyggelse med undtagelse af bådhus (lystbåde og foreningshuse)

§ 10. Tekniske anlæg

10.1 Ledninger skal fremføres i jorden.

10.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning, skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe mv.) skal placeres umiddelbart op ad bygninger eller integreres i bebyggelsen.

§ 11. Miljø

11.1 Ved malearbejder og lignende i forbindelse med vedligehold af lystbåde skal det sikres, at der ikke sker nedsivning af malerester, afslebet bundmaling m.v.

§ 12. Grundejerforening

12.1 Oprettelse og medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for delområde B1-B3 og F2.

12.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af fællesarealerne inden for delområderne, når disse er etableret og udbygget, herunder bl.a. veje, kystsikring, grønne områder, snerydning og glatførebehandling. Undtaget herfor er vedligeholdelse af den offentlige sti gennem delområde B1 og det offentlige slæbested angivet på kortbilag 4.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

12.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Morsø Kommune.

12.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50% af grundene er bebygget, eller når Morsø Kommunalbestyrelse kræver det.

§ 13. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

13.1 Det er en betingelse for ibrugtagning, at ny bebyggelse indenfor delområde B1-B3 tilsluttes kollektiv varmforsyning. Såfremt bebyggelsen opvarmes med alternativ energi, som dækker mere end 50% af varmebehovet, kan bebyggelsen fritages for tilslutning.

13.2 Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret sti som angivet på kortbilag 4.

§ 14. Aflysning af lokalplan

14.1 Lokalplan 17.95 for et område ved lystbådehavnen i Nykøbing aflyses i sin helhed ved vedtagelse af nærværende plan.

15. Retsvirkninger

15.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2 Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

15.3 Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

15.4 Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer med flere, medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§19 og 20).

Midlertidig retsvirkning

15.5 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

15.6 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

15.7 Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst et år efter offentliggørelsen.

Endelig vedtagelse

Lokalplan 17.126 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Morsø Kommune.

Den.....

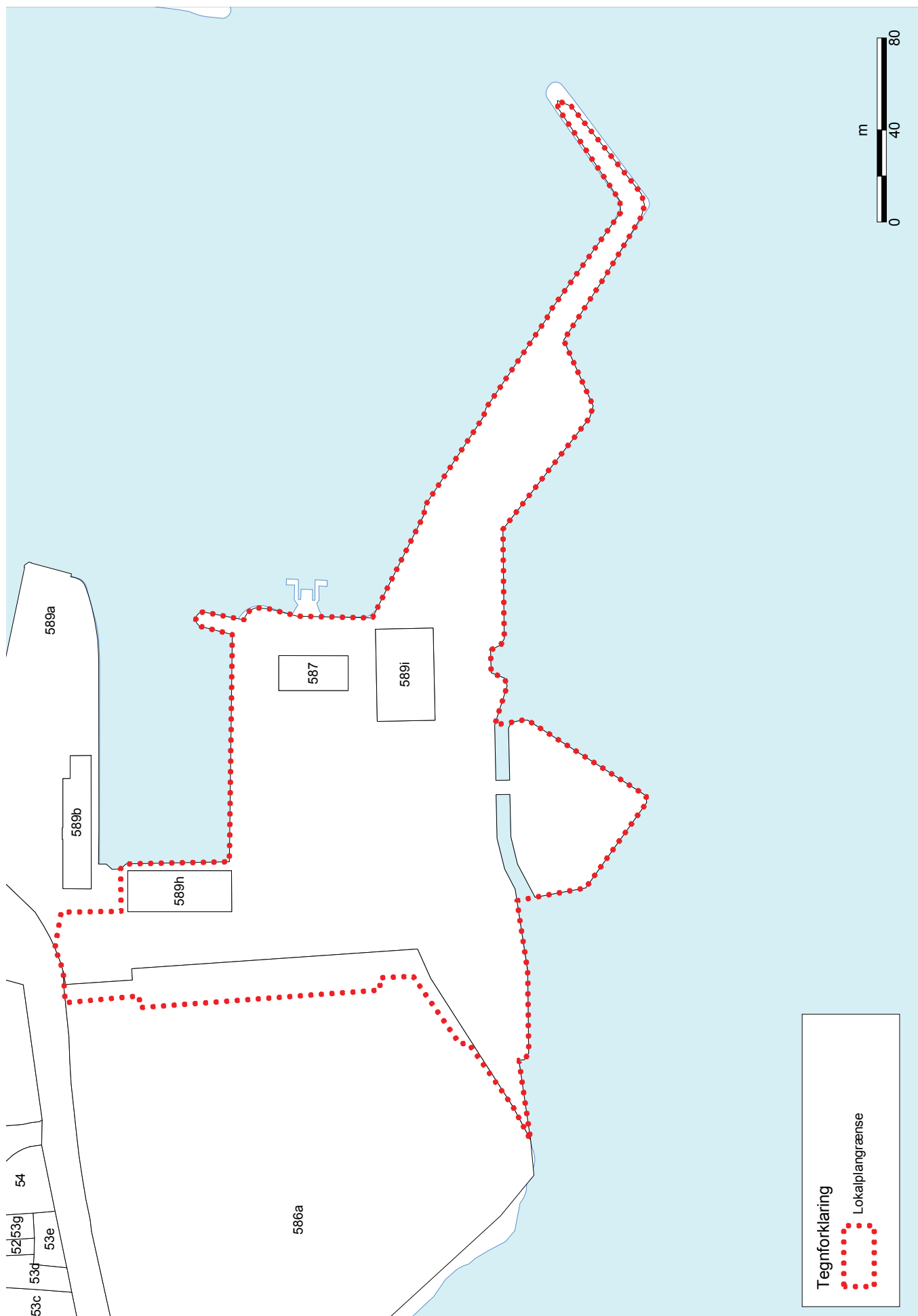
På Kommunalbestyrelsens vegne:

.....
Lauge Larsen
Borgmester

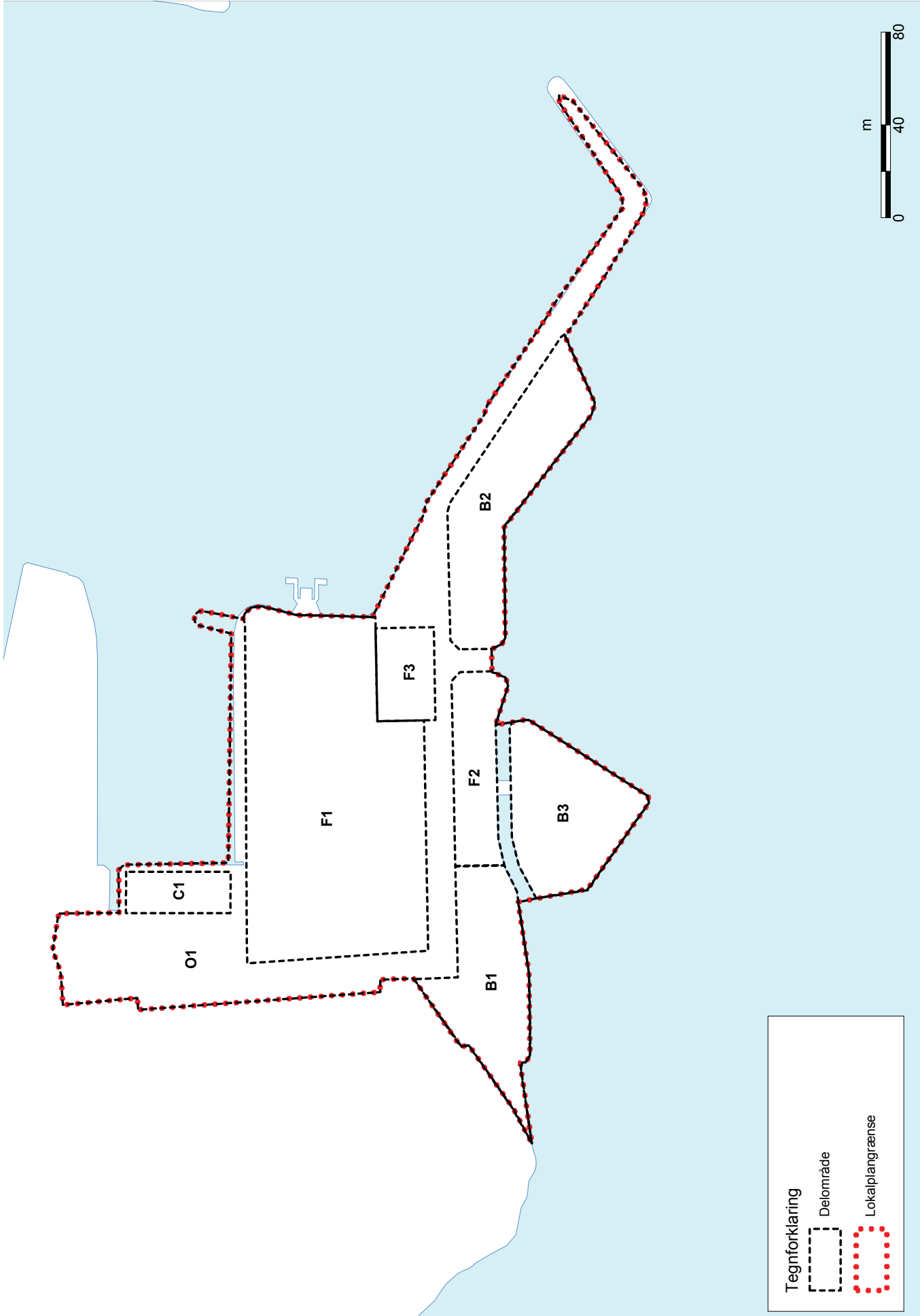
.....
Per Flemming Laursen
Kommunaldirektør

BILAG 1

LOKALPLANGRÆNSE

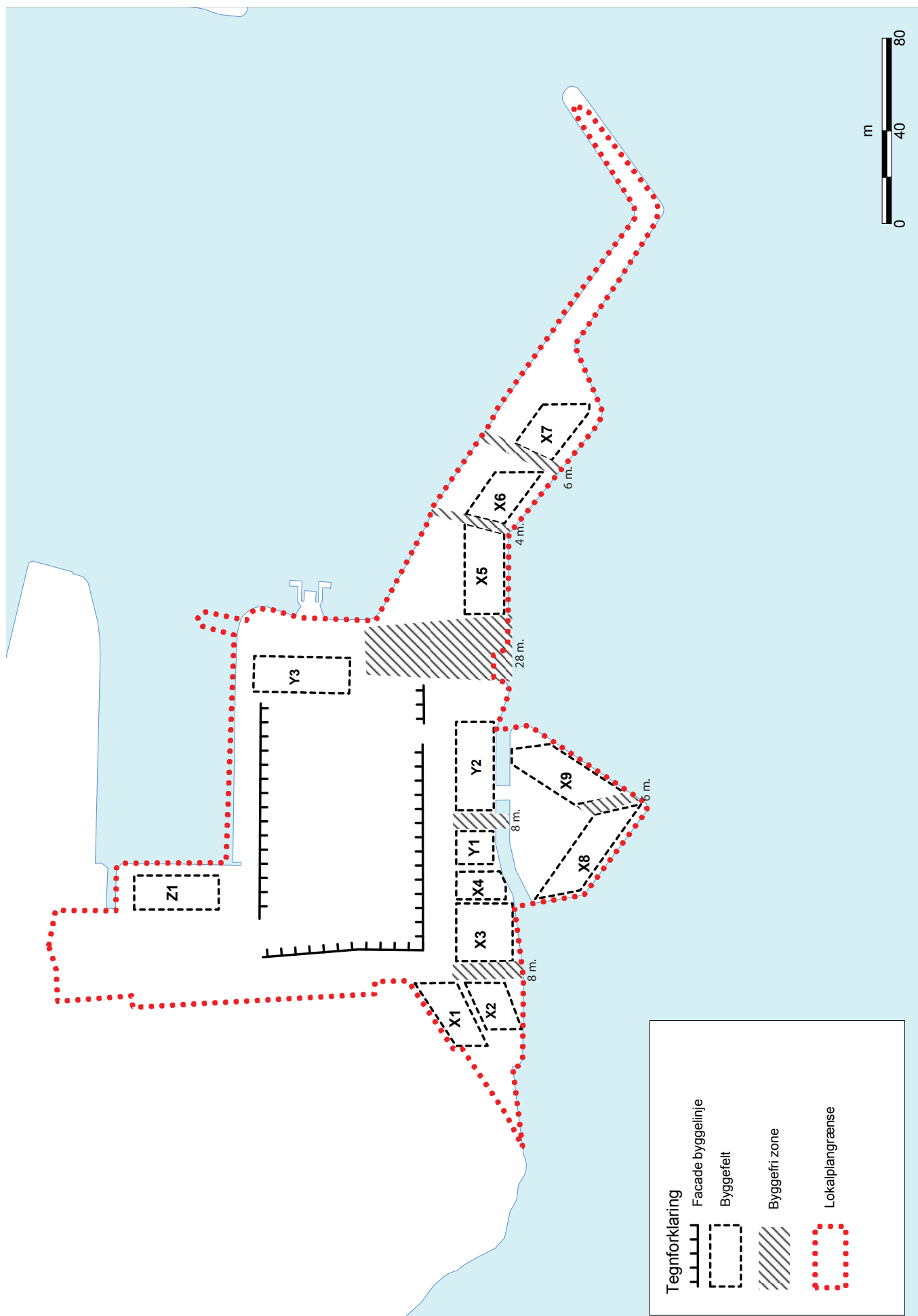


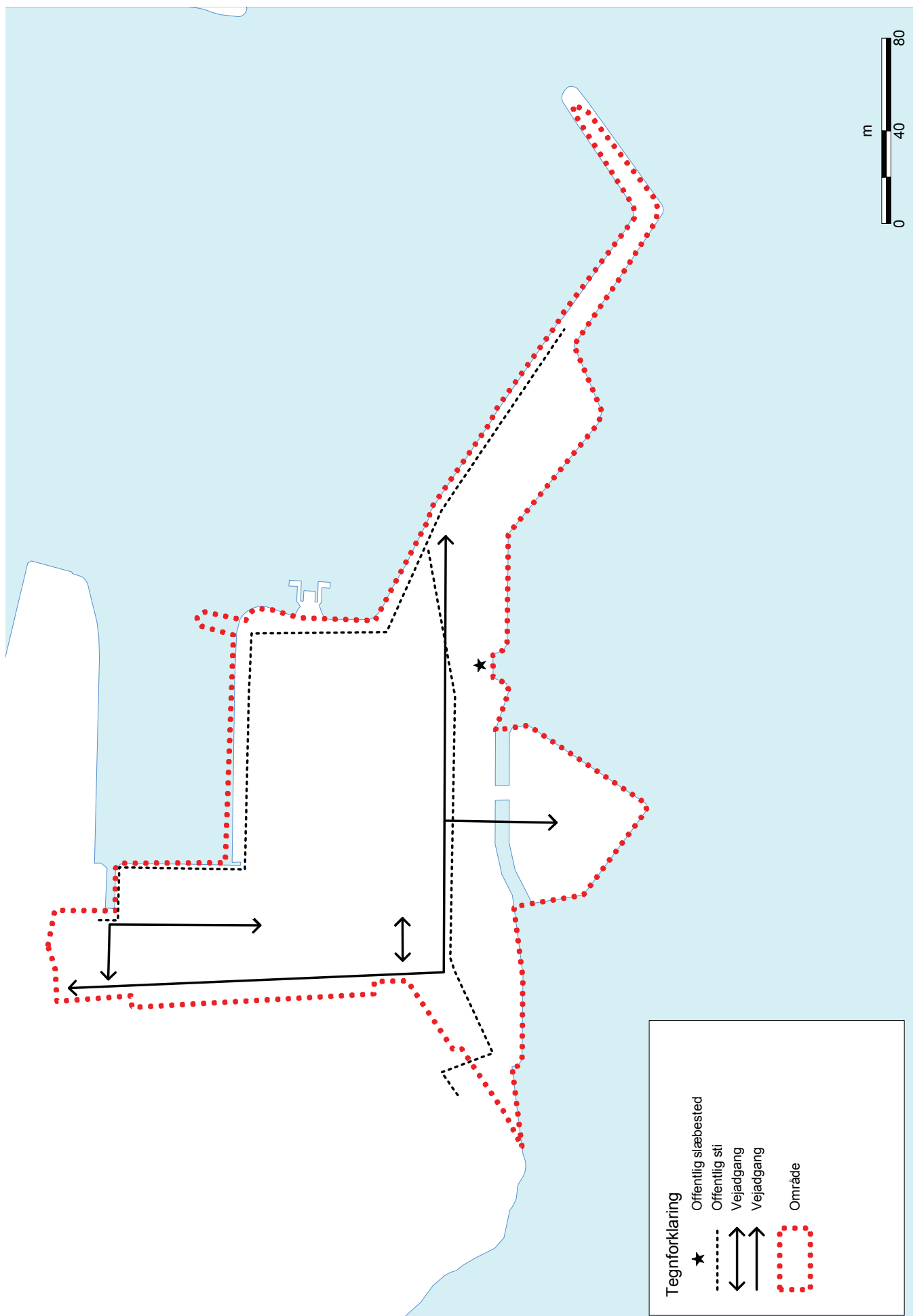
BILAG 2
DELOMRÅDER



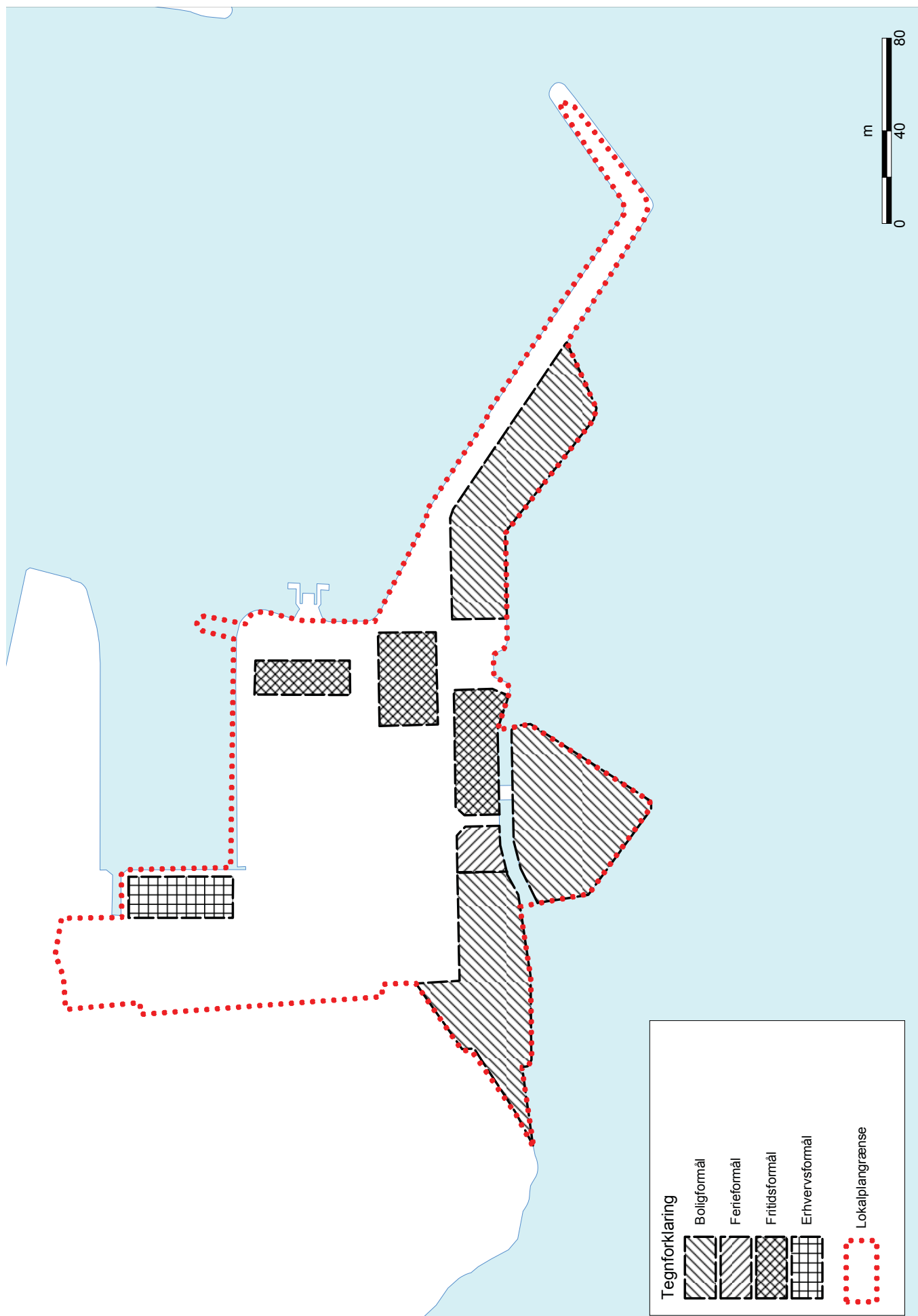
BILAG 3

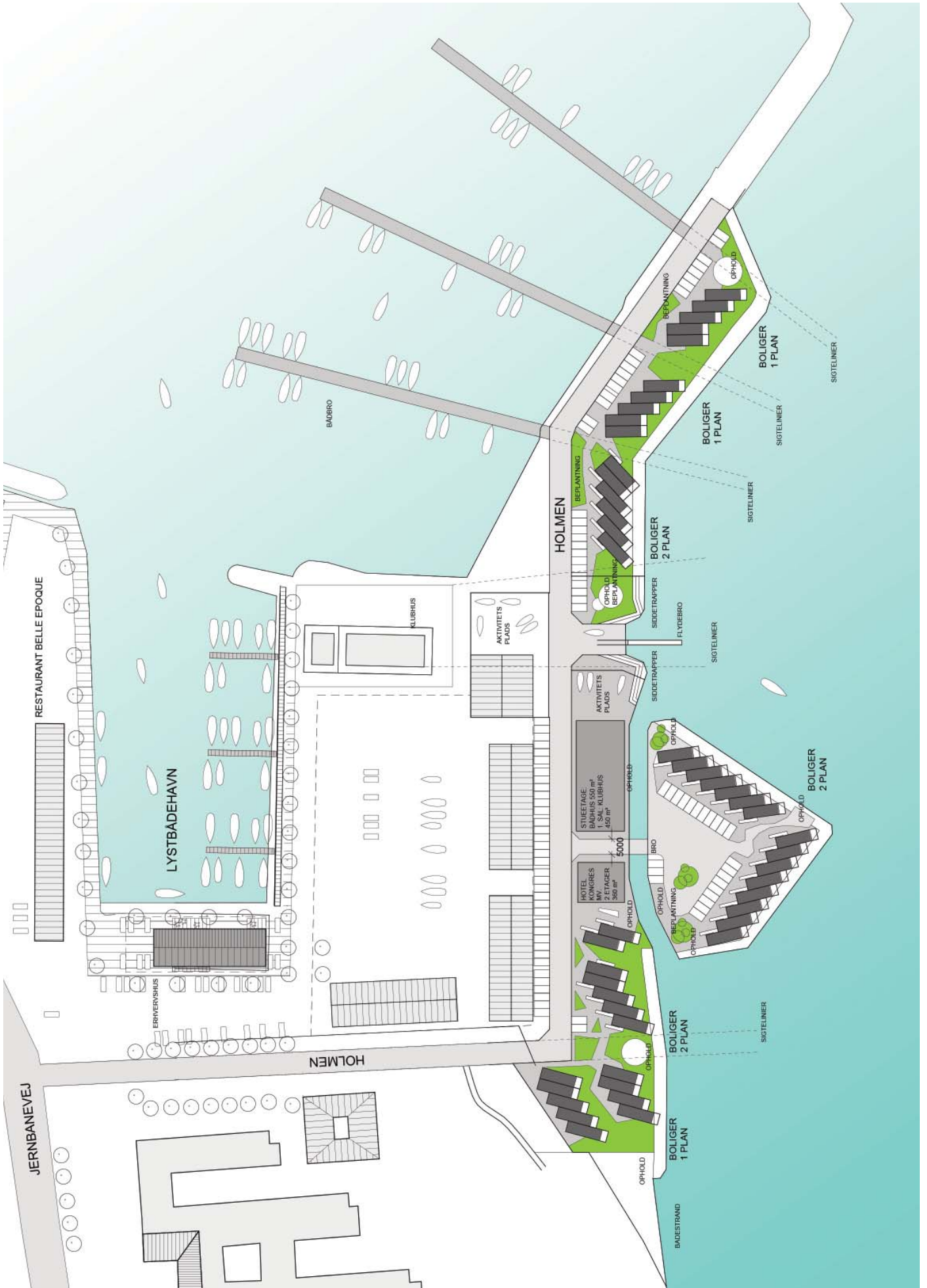
BYGGEFELTER, FACADEBYGGELINJER OG BYGGERFRI ZONER





BILAG 5 UDSTYKNING






BILAG 7 VISUALISERINGER



Visualisering af området set fra Mågevej



Visualisering af området set fra Ørødde

 <p>Morsø Kommune Natur og miljø www.morsoe.dk</p>	<p>Planens navn Lokalplan 17.126 for boliger ved lystbådehavnen i Nykøbing.</p> <p>Planen skal danne grundlag for boliger, erhverv, hotel, foreningshus og vinterliggeplads ved lystbådehavnen og et inddæmmed areal syd for havnen.</p>			<p>Andre planer, der har betydning for screeningen</p>
	Ikke væsentlige indvirkning/ Positiv indvirkning	Indvirkning	Væsentlig indvirkning = miljørapport	<p>Bemærkninger</p>
By- og kulturmiljø				
<p>Bymiljø f.eks. struktur, profil, visuel påvirkning, sammenhænge</p>	x			<p>Bebyggelsen vil være en ændring af den eksisterende havneprofil, men den indpasset efter byens øvrige profil i forhold til højde og omfang.</p>
<p>Kulturarv f.eks. værdifulde kulturmiljøer, bevaringsværdige bygninger, fortidsminder (beskyttelses- og byggelinjer) og diger, arkæologiske interesser</p>	x			<p>Dele af området er beliggende indenfor udpeget kulturmiljø i Kommuneplan 2009-2021 – "Havnen og Fiskerbyen." Det vurderes at byggeriet ikke er i strid med udpegningen.</p>
Landskab og geologi				
<p>Landskab f.eks. landskabelige påvirkninger, påvirkning af kystlandskaber</p>	x			<p>Der er foretaget en opfyldning i fjorden og etableret en ø, som begge indgår i lokalplanen. Ny bebyggelse vil blive på disse to områder, men der er udarbejdet visualiseringer, der godtgør, at bebyggelsen ikke har en negativ påvirkning af kystlandskabet.</p>
<p>Geologi f.eks. geologiske interesser, råstoffer</p>				<p>Ingen bemærkninger</p>
Natur og grønne områder				
<p>Natura2000 og beskyttede arter påvirkning heraf</p>				<p>Ingen bemærkninger</p>
<p>Natur f.eks. påvirkning af kerneområder, økologiske forbindelseslinjer, §3 beskyttet natur inkl. beskyttelseslinjer</p>				<p>Ingen bemærkninger</p>
<p>Grønne områder f.eks. grønne kiler, beplantning, skov</p>	x			<p>Der etableres lokale grønne fællesarealer indenfor lokalplanområdet.</p>
Forurening				
<p>Støj og vibrationer f.eks. støjpåvirkninger herunder trafikstøj</p>		x		<p>Der vil kunne forekomme støj i kortere perioder i forbindelse med klargøring af lystbåde. Men der er i planen forsøgt at afskærme boligerne fra støjkilderne. Området er vejbetjent med en mindre forsyningsvej, så der vil ikke være gennemgående trafik i området, og dermed begrænses trafikstøjen.</p>
<p>Jord</p>				<p>Ingen bemærkninger</p>

f.eks. jordforurening og følgerne heraf, arealbindinger som følge af projektet; anvendelighed, dyrkningsværdi osv.				
Lys f.eks. refleksioner og lyspåvirkning				Ingen bemærkninger
Luft f.eks. luftforurening fra trafik og virksomhed – herunder støv, nærhed til landbrug osv.		X		Rengøring og slibning af både skal foregå f.eks. jævnfør Dansk Sejlunions retningslinjer for afrensning og vedligeholdelse af bundmaling på lystbåde. På denne måde undgås forurening både af luften og pladsen. Morsø Kommune ejer pladsen og forholdet vil indgå i lejekontrakten, samt ved generel vejledning ml. kommunen og foreningen.
Grundvand f.eks. risiko for nedsivning, afstand til drikkevandsforsyninger osv.				Ingen bemærkninger
Overfladevand f.eks. risiko for udledning af uønskede stoffer til vandløb, vurdering ved nedsivning osv.		X		Som under "luft"
Trafik				
Trafiksikkerhed f.eks. nærhed til skoler/institutioner og konsekvenser heraf				Ingen bemærkninger
Afvikling/kapacitet f.eks. tilgængelighed (bil/cykel/bus), øget trafikmængde	X			Området er vejbetjent med en mindre forsyningsvej, så der vil ikke være gennemgående trafik i området. Etablering af stier osv. vil øge tilgængeligheden til området, og skabe sammenhæng mellem området og den øvrige havnefront.
Befolkning og sundhed				
Mennesker f.eks. sundhedsmæssige forhold som støj, luftforurening o.a.				Ingen bemærkninger
Umiddelbare omgivelser f.eks. påvirkning af boligmiljø, konsekvenser for nærområdets beboere o.a.				Ingen bemærkninger
Friluft eller rekreative muligheder f.eks. hvilke konsekvenser har planen for mulighederne/adgang til rekreative oplevelser herunder sport og fritids muligheder	X			Etablering af stier osv. vil øge tilgængeligheden til området, og skabe sammenhæng mellem området og den øvrige havnefront. En samling af de maritime klubber på et sted forventes at bidrage til et øget antal medlemmer og herunder afholdelse af større stævner.
Andre påvirkninger f.eks. risici som brand, eksplosioner, giftpåvirkning				Ingen bemærkninger
Konklusion/sammenfatning				
Sammentælling af krydser	6	3		
Miljøvurdering				
Udelukkende krydser i grøn = nej Krydser i gul = måske Krydser i rød = ja	NEJ	JA		
	X			Der tages hånd om de påvirkninger projektet forventes at få for miljøet i planlægningen – det visuelle samt aktiviteten med slibning/afrensning af både og støj herfra på vinterliggepladsen – og det vurderes derfor ikke at være nødvendigt at udarbejde en miljøvurdering af planen.