

NAKSKOV KOMMUNE



Lokalplan E6-I for det tidligere værftsområde (lb.nr. 55)



Juli 2002

INDHOLD

Beskrivelse og redegørelse	3
Indledning	3
Formålet med lokalplanen	3
Områdets afgrænsning	3
Eksisterende forhold og lokalplanens indhold	3
Forholdet til Kommuneplanen	6
Forholdet til Regionplanen	7
Forholdet til øvrig planlægning	7
Miljøforhold	8
Lokalplanens retsvirkninger	9
 Lokalplanens bestemmelser	 10
Illustrationsfoto	13
Forslag til Kommuneplantillæg nr. E6-A	14
Vedtagelsespåtegning	15
Tinglysningspåtegning	16
Kortbilag 1 Matrikulære forhold og tilstødende lokalplaner	17
Kortbilag 2 Lokalplanens delområder og bebyggelsesforhold	18

Beskrivelse og redegørelse

Indledning

Området ved det tidligere Nakskov Skibsværft har siden lukningen af værftet i 1986 henligget uden nogen overordnet plan for den fremtidige anvendelse. Mange mindre virksomheder har gennem de sidste 14 år haft til huse i de gamle værftsbygninger, men bygningernes anvendelse har båret præg af tilfældig udlejning uden en samlet overordnet strategi eller vision.

På en del af værftsarealerne er i 1999 opført et stort erhvervsbyggeri til vindmølleproduktion. Det har skabt grundlag for at udvikle området udfra en samlet plan. Det er således kommunens ønske, at værftsarealerne kan anvendes til produktion og oplag, der har behov for lokalisering tæt på havnekaj – et maritimt erhvervscenter.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at skabe grundlag for at udvikle et erhvervsområde med direkte tilknytning til havnen og gode udskibningsmuligheder for tungt gods og andre produkter, som på grund af størrelse, varens art eller vægt kun kan transporteres af søvejen, samt produkter der med miljømæssig og økonomisk fordel kan transporteres af søvejen.

Områdets afgrænsning

Området er afgrænset af havnefronten, skellet mod Nakskov Roklub matr. nr. 864 e og områdegrænsen til lokalplan H1, Skibsværftsvej, grænsen mod den gamle losseplads, som er omfattet af lokalplan H5-I. Den nordlige grænse for den nye lokalplan følger matrikkel skillet mellem matr. nr. 875a og matr. nr. 864b, og dermed er et mindre areal allerede omfattet af eksisterende lokalplan H5-I. Derfor ophæves lokalplan H5-I på et mindre areal som angivet i § 12.

Eksisterende forhold og lokalplanens indhold

En opfyldning i havnebassinet vil være meget begrænset. Langs beddingsanlæggene i delområde 3 vil der blive udført et kajanlæg, der vil strække sig ca. 10 meter ud i havnebassinet (delområde 4). Der vil blive udarbejdet supplerende planlægning, hvis der yderligere skal udføres anlæg i delområde 4.

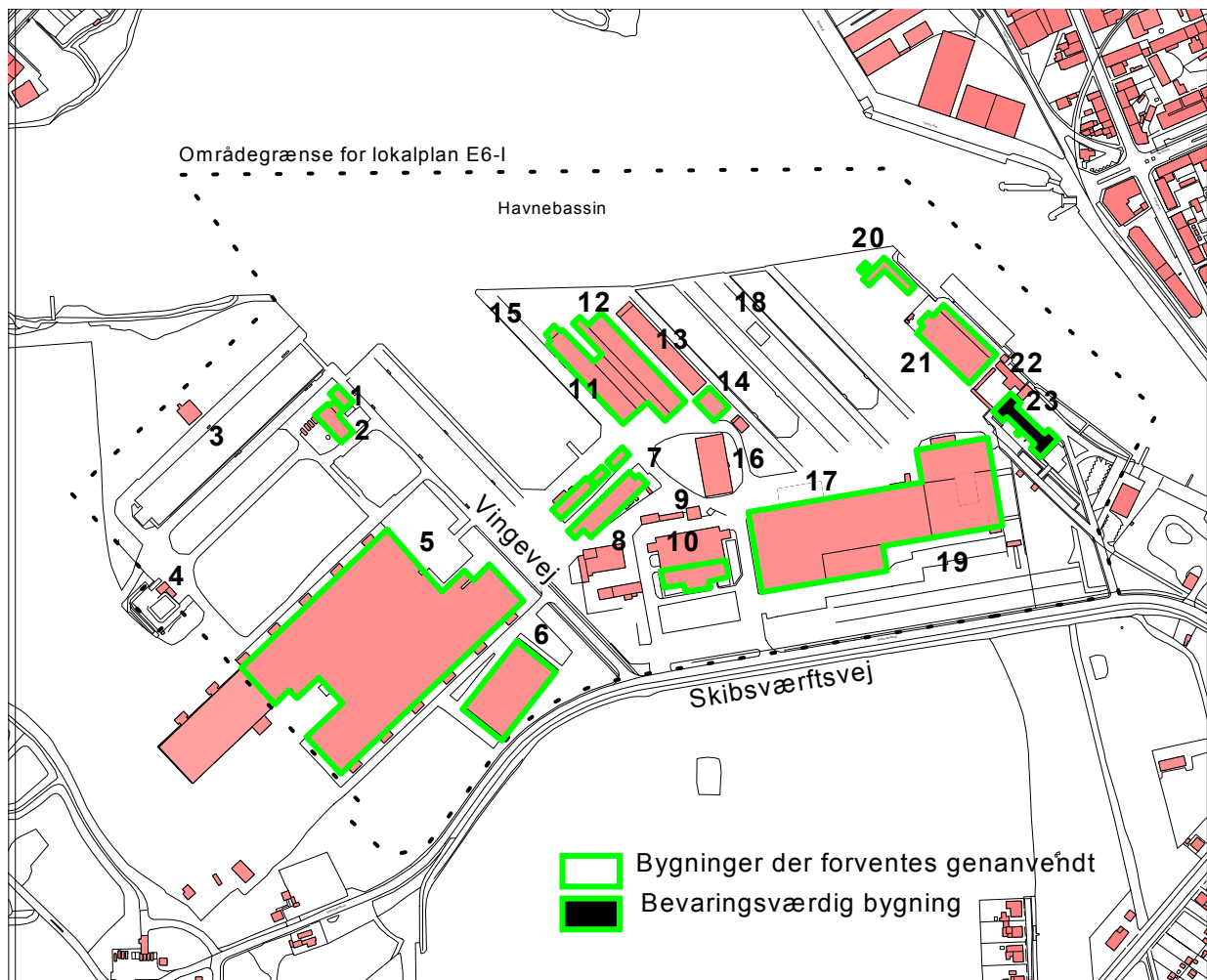
Værftsarealet består af arealer, der i dag tjener mange forskellige formål. Samtidig indeholder værftet en lang række bygninger af meget blandet kvalitet. I 2000 fik Nakskov Kommune udarbejdet en masterplan for et større område syd for fjorden, der bl.a. omfatter værftet. I forbindelse med udarbejdelsen af masterplanen, er der udarbejdet en registrering af hvilke bygninger, der ønskes genanvendt og hvilke bygninger, der skønnes at være i så dårlig stand, at det vil være forbundet med for store omkostninger at istandsætte dem. Registreringens anbefalinger har ligget til grund for lokalplanen.

På arealerne tættest mod byen har værftets administration haft til huse i en hvid bygning fra omkring århundrede skiftet. Bygningen er set fra byen en del af vartegnet for værftet. I dag har IMMA, en videregående uddannelse der uddanner Multimediedesignere, og en række mindre kontor- og servicevirksomheder indenfor medie- og IT-branchen, til huse i bygningen.

I bygningerne, der i lokalplanen forudsættes genanvendt, kan den hidtidige anvendelse fortsætte uændret efter lokalplanens vedtagelse. Den hvide administrationsbygning ønskes bevaret med sit nuværende arkitektoniske udtryk. (Nr. 23 på figur 1)

Oversigt over eksisterende bygninger fremgår af figur 1.

På arealet nord for administrationsbygningen **23** ligger malerhallerne **21** og nord for disse en mindre kontorbygning **20**. Malerhallerne, der i dag anvendes af et sandblæseri, skønnes at være i en stand, der gør dem velegnet til fortsat anvendelse til fremstillingsvirksomhed.



Figur 1

- | | | |
|----------------------|-------------------------|---------------------------|
| 1 Transformerstation | 10 Marketenderi | 19 Spantehal |
| 2 Kedelsmedie | 11 Rør- og elværksteder | 20 PTA kontorbygning |
| 3 Dok | 12 Maskinværksted | 21 Malerhaller |
| 4 Olieanlæg | 13 Klein- og grovsmedie | 22 Pavillon |
| 5 Vestas | 14 Driftskontor | 23 Administrationsbygning |
| 6 Hovedlager | 15 Kaj | |
| 7 Snedkerværksted | 16 Elementværksted | |
| 8 Driftscentral | 17 Svejsehal | |
| 9 Portnerhus | 18 Bedinger | |

På den centrale del af værftarealet ligger områdets største bygninger. Det drejer sig om spantehallen **19** og svejsehallerne **17**, der er sammenbyggede og fremtræder som een stor bygning. Bygningerne anvendes i dag af en virksomhed, der producerer vindmølletårne. Bygningerne skønnes at kunne genanvendes, efter nedrivning af en række mindre tilbygninger.

Nord for svejsehallerne ligger 2 beddinger **18**. Beddingerne har efter værftets lukning mistet sin funktion, og forventes nedlagt.

Mellem beddingerne og kaj ligger en række gamle værksteder. Det drejer sig om rør- og el-værkstedet **11**, maskinværkstedet **12** og klein- og grovsmedjen **13**. Det vurderes, at rør- og elværkstedet, maskinværkstedet samt en mindre værkstedsbygning syd for smedjen er velegnet til genanvendelse. De andre bygninger forventes nedrevet.

Mellem værkstederne og svejsehallerne ligger elementværkstedet **16**, som ligeledes forventes nedrevet.

De arealer, der bliver ledige efter nedrivningen af bygningerne og fjernelsen af beddingerne, fastlægges i lokalplanen til oplag og afsætningsplads i forbindelse med havnedriften. I første omgang forventes det, at arealerne kan anvendes til oplag af mølletårne, der forventes udskibet fra Nakskov havn. Men der kan også i fremtiden forventes oplag af andet stykgods og containere på arealerne. To kraner forventes indtil videre anvendt i forbindelse med havnedriften og betjening af arealet.

Vest for svejsehallerne ligger marketenderiet **10**. En del heraf forventes genanvendt, resten samt en række mindre småbygninger og skure, der bl.a. har fungeret som garager, forventes nedrevet.

For enden af det store havnebassin ligger en række mindre bygninger, der bl.a. har huset dok- og malerværksted, transformerstation og dokmagasin. Disse bygninger forventes genanvendt. Bygningen bagved, der er det gamle snedkerværksted **7**, kan ligeledes genanvendes til fremstillingsvirksomhed.

Bygningerne, der har været anvendt som kedelsmedje **2** og transformerstation **1**, forventes genanvendt.

Ved lokalplanens grænse mod vest ligger et olieanlæg **4**, som skal nedlægges.

Den vestlige del af det gamle værftsareal blev i 1999 saneret og arealerne blev udlejet til Vestas, en vindmøllefabrik, som har opført to fabrikshaller på arealerne.

I lokalplanens område 2 er der skabt mulighed for opførelse af nyt erhvervsbyggeri til fremstillings- og lagervirksomhed. Det nye byggeri skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter A, B og C, som har et samlet areal på ca. 41.000 m²

De på kortbilag 2 viste bygninger, der forventes genanvendt er samtidig byggefelt for nyt byggeri. Disse byggefelter kan udvides med op til 25 %.

Forholdet til Kommuneplanen

Værftsområdet er i kommuneplanens rammer benævnt E6.

For område E6 er fastlagt følgende rammer.:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder offentlig og privat service, og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig, og lignende) i tilknytning til den enkelte virksomhed.
- b) at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 50%
- c) at det samlede rumfang af bygninger ikke overstiger $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- d) at bygningshøjden - med mindre særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør en større højde - ikke overstiger 24m.

En del af lokalplanens område 4 er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde H6 (Havneområde)

For område H6 er fastlagt følgende rammer:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til havneformål
- b) at der i området kun kan opføres de for havnens drift nødvendige bygninger og anlæg

Det skønnes ikke muligt at overholde et rumfang af bygninger på $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ indenfor lokalplanområdet, idet der allerede eksisterer store bygninger med gennemsnitshøjder på 11 m og 18 m.

Det vurderes at en gennemsnitshøjde på ca. 15 m vil kunne rummes med $6,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

I den tilstødende lokalplan H1 Havneareal på Sydkajen, må det samlede rumfang af bygninger ikke overstige $9 \text{ m}^3/\text{m}^2$. I to andre tilstødende lokalplaner E17-I Erhvervsområde ved Stensø og Lokalplan H5-I Område til erhvervs- og havneformål, på den tidligere losseplads ved Skibsværftsvej må det samlede rumfang af bygninger ikke overstige $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Der udarbejdes i tilknytning til lokalplanen et tillæg til kommuneplanen, Tillæg nr. E6-A, som ændrer rumfanget af bygninger fra $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ til $6,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Samtidig ændres grænsen mellem rammeområde E6 og H5, således at grænsen mellem rammeområderne følger grænsen mellem lokalplanerne H5-I og E6-I.

Bebyggelsesprocenten på 50 for den enkelte ejendom ændres til at gælde for området som helhed. Denne ændring er også medtaget i kommuneplantillægget.

Af hensyn til til de gældende grænseværdier for støj vil også begrebet: *etablering af enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig, og lignende) i tilknytning til den enkelte virksomhed*, - blive præciseret i kommuneplantillægget side 14.

Der vil ikke blive tilladt nogen form for beboelse indenfor lokalplanområdet.

Forholdet til Regionplanen

Nakskov Havn er i Regionplanforslag 2001-2013 udlagt som kommunal trafikhavn.

Regionplanforslagets retningslinie 2 nævner: Der udpeges ikke i regionplanen nogen overordnet regionalhavn.

Nakskov Kommune har i bemærkningerne til regionplanforslaget peget på Nakskov Havn som regionalhavn.

Regionplanforslagets retningslinie 3 nævner: Bagarealer i tilknytning til havne bør i kommuneplanerne planlægges under hensyntagen til den erhvervsmæssige udnyttelse af havnene. Der kan i kommuneplanerne under hensyn til natur- og miljøinteresserne reserveres arealer forbeholdt virksomheder med særlig havnetilknytning

Lokalplanforslaget er ikke i strid med regionplanen.

Forholdet til øvrig planlægning

Der er ingen fredningslinier indenfor området.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor det areal, der i planloven benævnes som kystnære dele af byzonen. Indenfor dette areal skal der gøres rede for, om lokalplanens realisering vil påvirke kysten visuelt, og om der er bebyggelse, der i højde eller volumen afviger væsentligt fra den eksisterende bebyggelse.

Indenfor **område 2** og **3** vurderes det, at lokalplanens realisering ikke har nogen visuel betydning for kysten, da lokalplanen indenfor disse områder kun åbner op for et meget begrænset nybyggeri, som ligger trukket langt tilbage fra kysten. **Område 4**, der udgøres af vandarealet, kan ikke bebygges og har derfor ingen visuel betydning for kysten.

Indenfor **område 1** er der dog mulighed for at opføre byggeri, der ligger helt ud til havnekajen og for dele af bygningskroppen endog ud i havnebassinet. Nyt byggeri på dette sted skal under alle omstændigheder underordne sig den bevaringsværdige administrationsbygning. Nyt byggeri på dette sted vil først og fremmest være synligt fra byen og specielt fra Havnegade. Da der ikke vil blive givet tilladelse til at opføre byggeri, der på grund af sin størrelse eller placering visuelt kan skærme for den bevaringsværdige administrationsbygning, vurderes det, at byggeriet ikke vil påvirke kysten negativt.

Vildreservat

Havnebassinet er omfattet af et Vildreservat. Bekendtgørelse om Nakskov Vildreservat nr. 11331 af 15. maj 2000. Det betyder, at jagt fra motordrevet fartøj er forbudt i havnebassinet.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. Hvis der etableres virksomheder, der ændrer væsentligt på sammensætningen af spildevandet fra det omhandlende kloakopland, skal det korrigeres i en revision af spildevandsplanen samt evt. ny udledningstilladelse til Nakskov centrale renseanlæg

Miljøforhold

Jord

Arealet omfattet af lokalplanen er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 i henhold til Lov om forurenede jord (Lov nr. 370 af 2. juni 1999). Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2, når der er en høj grad af sikkerhed for, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Der gælder en række regler for det vidensniveau 2 kortlagte areal, som alle har pligt til at følge:

- Ændring af arealanvendelsen skal godkendes af Storstrøms Amt, hvis der skal være bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution.
- Alle der ønsker at flytte jord væk fra det kortlagte areal skal anmelde dette til Nakskov Kommune. Anvendelsen af jorden skal yderligere anmeldes til den kommune som jorden flyttes til eller indenfor samt til det amt jorden flyttes til eller indenfor.
- Ved flytning og anvendelse af jorden fra arealet skal enhver der flytter/anvender jorden sikre, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt.

Støj

Ved udbygning af lokalplanens områder skal det sikres, at støjniveauet i nedenfor nævnte områder ikke overstiger de angivne støjviveauer:

Område 1*	60 dB(A), hele døgnet
Område 2 og 3	70 dB(A), hele døgnet
Område 4, havnebassin	60 dB(A), hele døgnet

*) Årsagen til de 60 dB(A) er, at område 1, der jo er en del af erhvervsområdet, er udlagt til serviceerhverv og undervisningsformål.

De anførte grænseværdier for støjbelastningen er fastsat ud fra den forudsætning, at de skal overholdes indenfor de nedenfor anførte tidsrum:

For dagperioden kl. 07.00-18.00 skal grænseværdierne overholdes indenfor det mest støjbelastede tidsrum på 8 timer.

For aftenperioden kl. 18.00-22.00 skal grænseværdierne overholdes indenfor den mest støjbelastede time.

For natperioden kl. 22.00-07.00 skal grænseværdierne overholdes indenfor den mest støjbelastede halve time.

Udenfor lokalplanens område kan der f.eks. peges på, at der gælder følgende støjgrænser for de nærliggende rammeområder i Kommuneplanen, idet støjgrænserne endeligt fastlægges i henhold til en vurdering foretaget efter Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder – herunder må der suppleres med spidsværdier gældende for natperioden:

Rammeområde B15 og B41A (Rosnæs)	45 dB(A), dag, 40 aften og 35 nat
Rammeområde C1 og C2 (centerområder langs Havnegade)	55 dB(A), dag, 45 aften og 40 nat

(Se rammeområderne på kortbilaget side 14)

Lokalplanens retsvirkninger

De midlertidige retsvirkninger

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort efter Planlovens § 24, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold.

Efter udløbet af fristen efter § 24 kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større bygge- eller anlægsarbejde.

De permanente retsvirkninger

Når der efter Planlovens § 30 er foretaget offentlig bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation.

Lokalplanen er derimod ikke til hinder for, at den nuværende lovlige anvendelse af en ejendom kan 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 formålet eller principperne i planen. Mere vidtgående afvigelser kan kun gennemføres ved at tilvejebringe en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jf. ovenfor.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område

§ 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til fremstillings- og lagervirksomhed og oplag i tilknytning til havnedrift og til kontor- og serviceerhverv,
- at fastlægge omfanget af den fremtidige bebyggelse,
- og at fastlægge vejadgange til området.

§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning

2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på vedlagte kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme: matr. nr. 864v, del af matr. nr. 875a, del af matr. nr. 864a, matr. nr. 864b alle Nakskov bygrunde samt matr. nr. 1x og 1ac Stensø, Skt. Nikolaj Sogn, samt del af matr. nr. 1g Savnsøvig, Nakskov markjorder, og en umatrikuleret del af Nakskov Havn, samt alle parceller der efter den 10. maj 2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan, overføres matr. nr. 1x og 1 ac Stensø, Skt. Nikolaj Sogn, fra landzone til byzone.

Ved opfyldning i havnebassinnet indenfor den på kortbilag 2 viste grænse for nyt kajanlæg, (delområde 4) overføres arealet til byzone, efterhånden som det opfyldes.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet opdeles i område 1 til service- og undervisningsformål, område 2 til fremstillings- og lagervirksomheder, område 3 til havnerelateret oplag og område 4 der udgør vandarealet. (kortbilag 2) Der tillades ikke nogen for beboelse indenfor lokalplanområdet.

3.2

Område 1 må kun anvendes til serviceerhverv, roklubudvidelse, administration og undervisningsmæssige formål. Der må indenfor området kun opføres eller indrettes bebyggelse til kontorvirksomheder, administrative erhverv, laboratorier, EDB og medievirksomheder samt undervisningsinstitutioner, samt evt. udvidelse af roklub.

3.3

Område 2 må kun anvendes til fremstillings- og lagervirksomheder. Der må indenfor området kun opføres eller indrettes bebyggelse eller udføres erhverv til virksomheder indenfor fremstilling, lager, byggeri og anlæg, transport, offentlige tekniske anlæg samt reparation, ombygning og nybygning af skibe og evt. salg fra disse virksomheder. Der må ikke indrettes eller opføres bebyggelse til kontorer og lignende udover den til de enkelte virksomheder hørende administration. (Bortset fra i byggefelt C)

3.4

Område 3 må kun anvendes som oplagsplads for gods og containere m.m., der har tilknytning til havnen. Indenfor området må kun opføres eller indrettes bebyggelse eller anlæg til havnerelaterede virksomheder eller bebyggelse og anlæg, der er nødvendige for havnens daglige drift.

3.5

Område 4 skal fortsat anvendes til vandareal, og indgår dermed i havnens daglige trafikale drift. Kajanlæg kan udbygges parallelt med eksisterende kaj, ca. 10 m ud i havnebassinet.

Hvis der yderligere skal udføres anlæg i delområde 4, skal der udarbejdes supplerende planlægning.

§ 4 Udstykninger

4.1

Indenfor området må ingen grund udstykkes i en mindre størrelse end 2.000 m².

§ 5 Vejadgange

5.1

Vejadgang til området sker fra Skibsværftsvej via Vingevej samt 2 andre indkørsler. Der kan ikke etableres nye vejadgange fra Skibsværftsvej.

Vejadgangen til området er vist med pile på kortbilag 2.

§ 6 Sporanlæg

6.1

Eksisterende jernbanetracé langs Skibsværftsvej bevares, og der åbnes mulighed for en forlængelse af traceet langs Skibsværftsvej og Miljøvej indenfor lokalplanens område i princippet som vist på kortbilag 2.

6.2

Langs jernbanespor skal iagttages et afstandskrav på 2,20 m fra spormidte til hver side, i øvrigt i henhold til det til enhver tid gældende regulativ fra Banestyrelsen.

§ 7 Bebyggelsens omfang

7.1

Indenfor **område 1** må bebyggelsesprocenten beregnet under ét ikke overstige 40.

Bygningshøjden må ikke overstige 12 m over det omgivende terræn med mindre særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør en større højde.

Der må ikke opføres bebyggelse i mere end 2½ etage

7.2

I **område 2** skal nybyggeri placeres indenfor byggefelterne A, B og C. (Kortbilag 2)

De bygninger, der på kortbilag 2, er markeret som bygninger, der forventes genanvendt, er samtidig byggefelter for nye bygninger. Byggefeltet kan udnyttes med et tillæg på 25% af byggefeltets størrelse.

Det samlede rumfang af bygninger må ikke overstige 6,5 m³ pr. m².

Bygningshøjden må ikke overstige 24 m over det omgivende terræn med mindre særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør en større højde.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for området som helhed.

7.3

Indenfor **område 3** må kun opføres eller indrettes bebyggelse eller anlæg til havnerelaterede virksomheder eller bebyggelse og anlæg, der er nødvendige for havnens daglige drift.

De bygninger, der på kortbilag 2, er markeret som bygninger, der forventes genanvendt, er samtidig byggefelter for nye bygninger. Byggefeltet kan udnyttes med et tillæg på 25% af byggefeltets størrelse.

7.4

Indenfor **område 4**, der udgør vandarealet, kan udføres kaj anlæg parallelt med eksisterende kaj ca. 10 m ud i havnebassinet.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver eller sidstnævnte farver blandet med hvidt sort eller gråt. Til døre, vinduesrammer, skodder eller lignende mindre bygningsdele kan dog også anvendes andre farver.

§ 9 Bevaring af administrationsbygningen

9.1

Den tidligere administrationsbygning for skibsværftet (vist med sort signatur på kortbilag 2) må kun nedrives, ombygges og på anden måde ændres med byrådets særlige tilladelse.

9.2

Ændring af administrationsbygningens ydre fremtræden skal ske under hensyntagen til bygningens oprindelige arkitektur.

9.3

Ved isætning af nye vinduer i bygningen skal den eksisterende opsprodsning respekteres.

9.4

Ydermur skal fremstå som pudset eller vandskuret mur i hvide nuancer.

9.5

Som tagbeklædning må kun anvendes sorte glaserede teglsten.

9.6

Skiltning, reklamering med videre skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur.

Skilte må ikke helt eller delvist dække arkitektoniske elementer som for eksempel gesimser, bånd, indfatninger og lignende.

Placering af skilte for forskellige virksomheder på samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

Skiltning skal passe til huset og må ikke ved sin udformning få karakter af facadebeklædning.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1

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

§ 11 Tilladelse fra andre myndigheder

11.1

Arealet omfattet af lokalplanen er kortlagt som forurenat på vidensniveau 2. Det betyder, at der er en høj grad af sikkerhed for, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Storstrøms Amt skal godkende ændret anvendelse af det kortlagte areal. Flytning og anvendelse af den forurenede jord skal anmeldes til Nakskov kommune og anden kommune som måtte blive berørt af den forurenede jord, i henhold til Lov om forurenat jord (Lov nr. 370 af 2. juni 1999).

11.2

Opfyldning på søterritoriet forudsætter tilladelse fra Kystdirektoratet.

§ 12 Ophævelse af lokalplan H 5-I

12.1

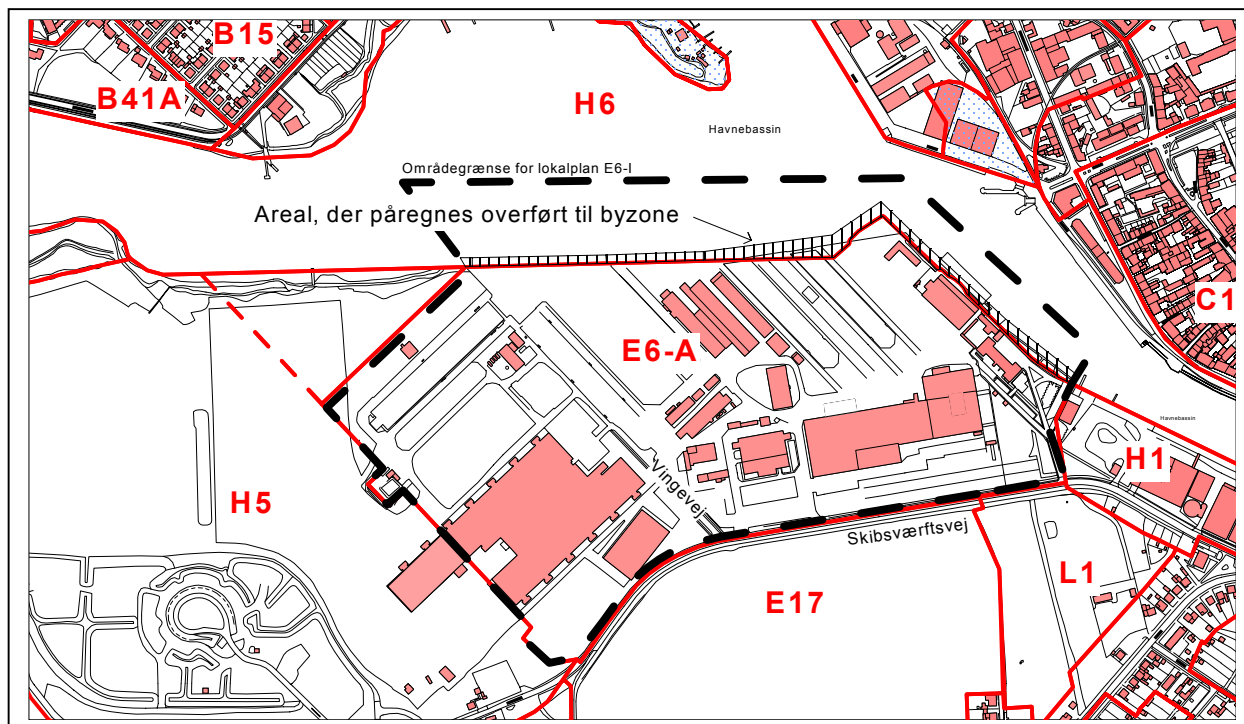
Den af 9. januar 1995 vedtagne lokalplan H5-I for et område til erhvervs- og havneformål på den tidligere losseplads ved Skibsværftsvej - ophæves for det af denne lokalplan omfattede område med godkendelse af lokalplanen.



Illustrationsfoto af det tidligere værftområde, som det antages at se ud efter nedrivning af bygninger og set i sammenhæng med de øvrige arealer i Nakskov Industri og Miljøpark.

Tillæg nr. E6-A til kommuneplan 1998-2009 for Nakskov kommune

Tillægget ændrer rammeområdegrensen så den følger grænsen mellem lokalplan H5-I og E6-I - områdets anvendelse justeres med hensyn til en nærmere præcisering af etablering af portnerbolig eller lignende. Det samlede rumfang af bygninger ændres fra 3 m³ pr. m² til 6,5 m³ pr. m². Bebyggelsesprocenten på 50 ændres fra at gælde for den enkelte ejendom til at gælde for området som helhed. Den på kortbilaget viste del af havnebassinet påregnes overført til byzone.



I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen indenfor område E6-A:

En lokalplan for området skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder offentlig og privat service.
Indretning af enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig og lignende) i tilknytning til den enkelte virksomhed vil kun være tilladt, såfremt det til stadighed kan dokumenteres, at virksomhedens forsvarlige drift kræver det.
- at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 50
- at det samlede rumfang af bygninger ikke overstiger 6,5 m³ pr. m²
- at bygningshøjden – med mindre særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør en større højde – ikke overstiger 24 m

Tillæg nr. E6-A til Kommuneplan 1998-2009 for Nakskov Kommune er godkendt af Nakskov Byråd den 9. september 2002

Nakskov Byråd, den

Flemming Bonne Hansen
Borgmester

/

Jørn Husted Madsen
Kommunaldirektør

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Nakskov Byråd, den 11. marts 2002 i henhold til Planlovens § 24

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Nakskov Byråd den 9. september 2002 i henhold til Planlovens § 27

Nakskov Byråd
den

Flemming Bonne Hansen
Borgmester

/

Jørn Husted Madsen
Kommunaldirektør

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved offentliggørelsen den 16. september 2002

Tinglysningspåtegning

Lokalplanen tinglyses i henhold til Planlovens § 31, stk. 2 på følgende matr. nr. 864v, 875a, 864a, 864b alle Nakskov bygrunde samt matr. nr. 1x og 1ac Stensø, Skt. Nikolaj Sogn, samt 1g Savnsøvig, Nakskov markjorder.

Med hensyn til de på ejendommene hvilende byrder, hæftelser og servitutter henvises til tingbogen.

Nakskov Byråd
den

Flemming Bonne Hansen
Borgmester

/

Jørn Husted Madsen
Kommunaldirektør

