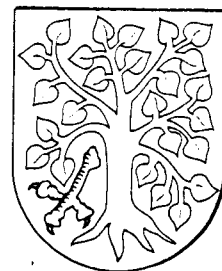
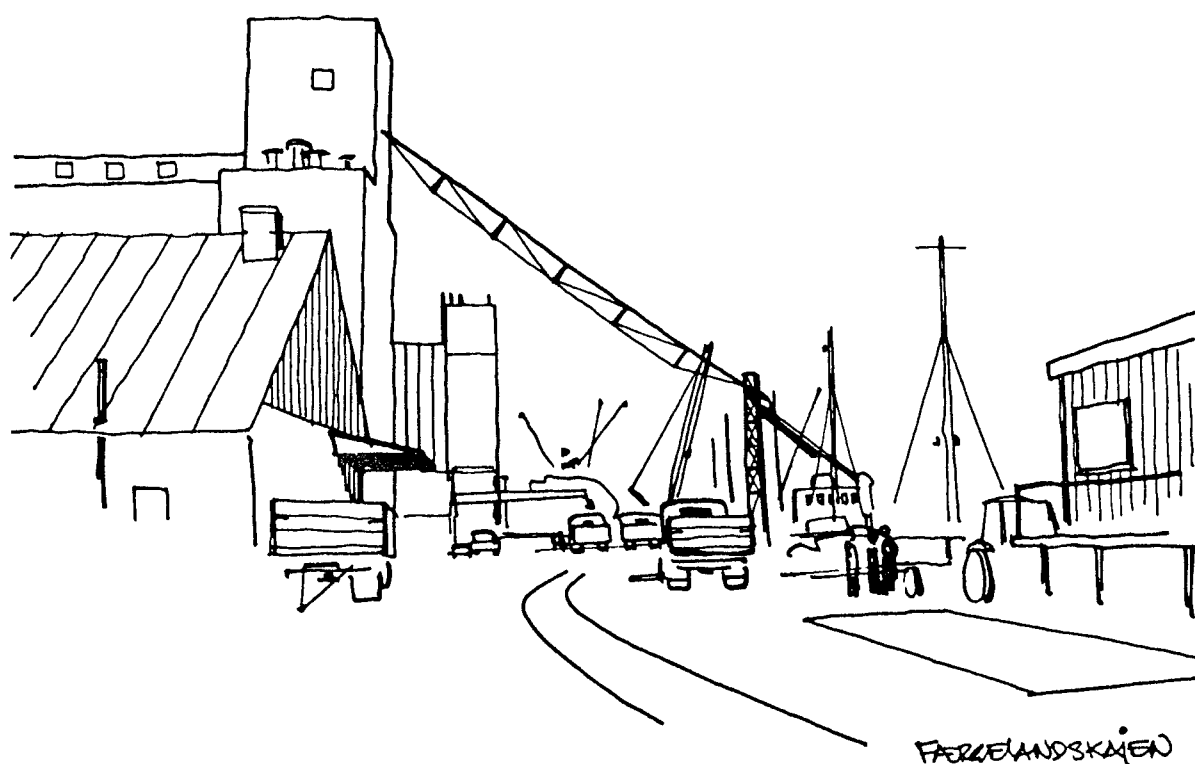


NAKSKOV KOMMUNE



Lokalplan nr. H1 Havneareal på Sydkajen



TEKNISK FORVALTNING
Plan- og projektafd.
nov. 1987

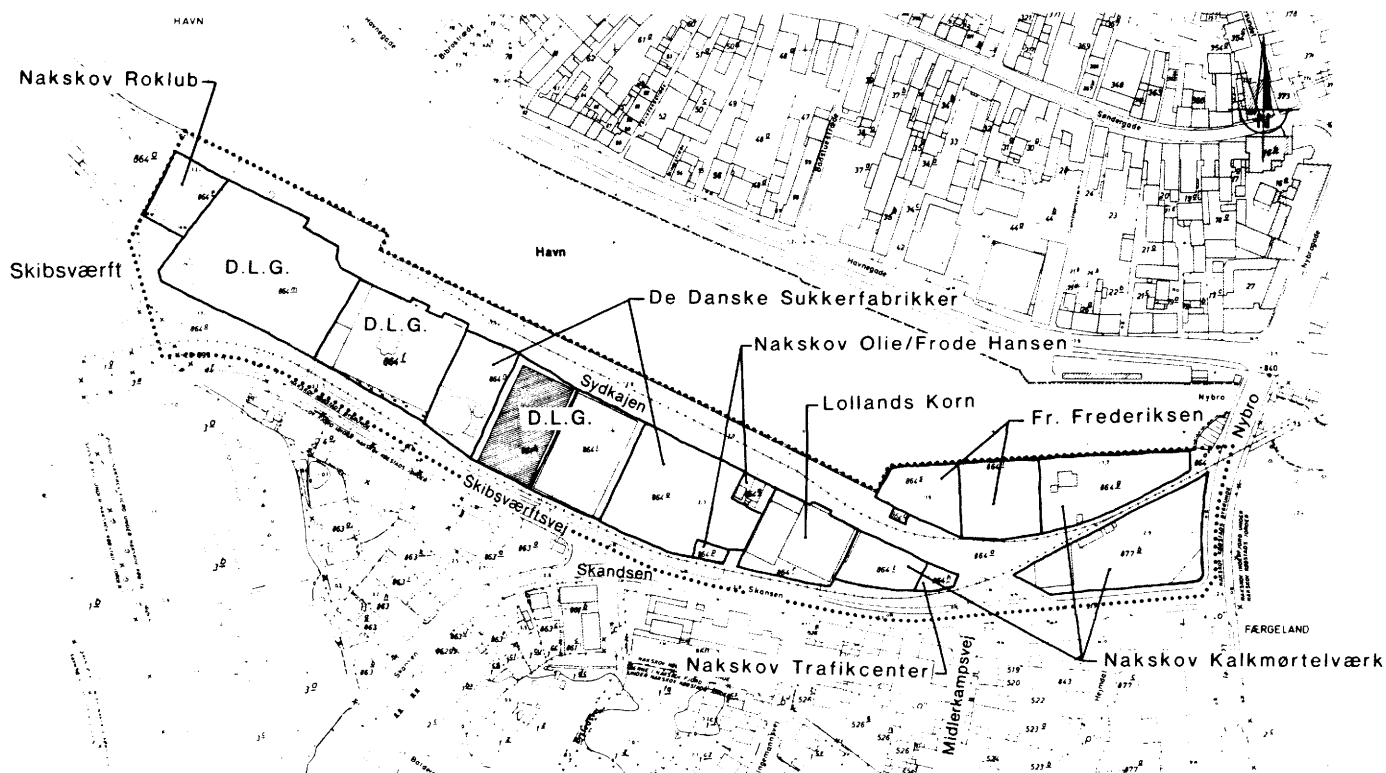
NAKSKOV KOMMUNE

Lokalplan nr. H1 Havneareal på Sydkajen

Hæftet omfatter følgende:

a) Lokalplanområdets afgrænsning (kortbilag 1)	2
b) Beskrivelse af planområdet	2
c) Redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning (kortbilag 2)	3
d) Redegørelse for lokalplanens indhold og formål	5
e) Lokalplanens retsvirkninger	7
f) Lokalplanens tekst	8
g) Lokalplanens kortbilag (kortbilag 3)	

Den egentlige lokalplan udgøres alene af punkterne f og g.



NAKSKOV KOMMUNE

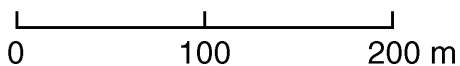
Lokalplan nr. H1 Havneareal på Sydkajen

Målforhold 1:4000

KORTBILAG 1

TEKNISK FORVALTNING

juli 86



Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanen omfatter den del af havneområdet, der er beliggende syd for havnebassinet, og som afgrænses af Nybro, Skandsen, Skibsværftsvej og Nakskov Skibsværfts arealer. (kortbilag 1).

Beskrivelse af planområdet

Området består hovedsageligt af kaj anlæg og bagvedliggende arealer.

Området opdeles i delområderne I og II, jvf. kortbilag 3.

Kaj anlægget med tilhørende bagarealer består af:

1. Grus- og stenpladser i havnens østlige ende, delområde II, (kaj anlægget er 150 m langt, 3,5 – 5,5 m vanddybde).
Arealerne anvendes til sømaterialer og er udlejet til Nakskov Kalkmørtelværk samt Fr. Frederiksen. En del af bagarealet er udlejet til Nakskov Trafikcenter.
2. Færgelandskajen, delområde I, (290 m lang, 6,3 m vanddybde). Bagarealet anvendes fortrinsvis til oplagring af korn. Arealerne er udlejet til DLG, DDS, Lollands Korn og Frode Hansen (Olietankanlæg). Bebyggelsen består hovedsageligt af kornlagre.
3. Bolværk nordvest for Færgelandskajen, delområde I, (90 m lang, 1 m vanddybde). Anvendes til joller og mindre både. Bagarealet er udlejet til DLG. På arealet findes endvidere klubhus for Nakskov Roklub.
På matr.nr. 864 m findes en hovedspildevandsledning (kortbilag 3).
I lejekontrakten for matr.nr. 864 m er indføjet: "at arealet 2 m på hver side af ledningen ikke må benyttes til lager, men må anvendes til vej, når det belægges med asfalt efter nærmere aftale med udlejeren. Ved særlige lejligheder har havnen ret til at lede trafik over arealet ad ovennævnte vej. Der placeres port i hver ende af gennemkørslen for lejerens regning".

Området betjenes af følgende veje:

Skibsværftsvej/Skandsen samt vejen overfor Midlerkampsvej, der fortsætter langs kaj anlæggene. Herudover findes en vej, der giver adgang til skibsværftets administrationsbygning samt til roklubben.

I området findes endvidere havnespor der dels løber langs Skandsen/Skibsværftsvej, dels på selve havnekajen.

REDEGØRELSE FOR LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanlægning

I regionplanlægningen for Storstrøms Amt er om trafikhavne bl.a. anført:

Der udpeges ikke i regionplanen nogen overordnet regionalhavn.

Der må ikke anlægges nye havne, foretages væsentlige udvidelser eller ombygninger af eksisterende havneanlæg, f.eks. med henblik på oprettelse af nye færgeforbindelser, uden forudgående forhandling med amtsrådet. Dog kan der i Nakskov, Rødby og Vordingborg havne foretages den nødvendige udbygning af havnefaciliteterne således, at havnene kan tjene som basehavn for olie- og gasefterforskning.

Der bør i kommuneplanen forudses en vis modernisering og udvidelse af de eksisterende færgehavne i takt med en udvidelse af trafikken.

Bagarealer i tilknytning til havne bør i kommuneplanerne planlægges under hensyntagen til den erhvervsmæssige udnyttelse af havnene.

I forbindelse med regionplanlægningen fik Nakskov Kommune medtaget et ønske om, at Nakskov Havn skal sikres, at godstrafikken kan øges.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen.

Landshavneplanen

Formålet med denne er at angive rammerne for en koordineret udbygning af trafikhavnene på længere sigt.

Lokalplanen er ikke i strid med landshavneplanen.

Havneplanen 1982 for Nakskov Havn

I havneplanen forventes en svag stigning i godsomsætningen. Der er i årene 1985–87 regnet med istandsættelse af færgekajen fra færgelejerne til ESSO. Derudover er kun regnet med mindre vedligeholdelsesarbejder og istandsættelser frem til 1992. Der henvises iøvrigt til havneplanen for Nakskov havn, hvoraf bl.a. fremgår historiske oplysninger om havnen samt tal for godsomsætning m.v.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og indeholdt i rammeområde H1. (se kortbilag 2).

En lokalplan, der træffer bestemmelser for område H1, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til havneformål og virksomheder med tilknytning til havnen samt offentlige formål.
- b. at det samlede rumfang af bygninger indenfor området ikke overstiger $9 \text{ m}^3/\text{m}^2$ grundareal.
- c. at det bebyggede areal for hvert enkelt grundareal ikke overstiger 4/5.
- d. at bygningshøjden – med mindre særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør en større højde – ikke overstiger 24 m.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

REDEGØRELSE FOR LOKALPLANENS INDHOLD OG FORMÅL

Formålet med lokalplanen er:

For det første at fastholde området til havneformål (kajanlæg med tilhørende bagarealer), således at der kun åbnes mulighed for byggeri af sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder, som skønnes at have naturlig driftmæssig tilknytning til havnen, samt bebyggelse til offentlig formål, mindre hotel- og restaurationsvirksomheder og lignende, som har naturlig tilknytning til et havneområde.

For det andet at opstille relativt vide rammer for byggerier på havnen, således at byggerier, når de bliver aktuelle, kan gennemføres alene efter byggetilladelse og eventuel miljøgodkendelse.

For det tredje har Havnesammenslutningen anbefalet, at der udarbejdes lokalplaner, der opstiller nogle relativt vide rammer for byggeri på havnene. Dette synspunkt har Planstyrelsen tilsluttet sig.

Bortset fra matr.nr. 877 b, som ejes af A/S Nakskov Kalkmørtelværk, ejes de øvrige matr.nr. af Nakskov Havn.

Arealopgørelse

I kommuneplan 1985-92 for Nakskov kommune er der i rammer for lokalplanlægningen for eksisterende havneområde H1 angivet, at det samlede rumfang af bygningerne for hele området under et ikke må overstige $9 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Da det samlede areal for hele området er 44.282 m^2 excl. vejarealer, er der $44.282 \times 9 = 398.538 \text{ m}^3$ til rådighed i lokalplanen. Dette ønsker man fordelt på følgende måde:

Delområde I

excl. friarealer: $22.751 \text{ m}^2 \text{ á } 14 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 318.514 \text{ m}^3$

Delområde II

excl. friarealer: $8.914 \text{ m}^2 \text{ á } 9 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 80.226 \text{ m}^3$

Friarealer:

(friholdt for bebyg.) $12.617 \text{ m}^2 \text{ á } 0 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 0 \text{ m}^3$

Ialt 398.740 m^3

Man holder sig indenfor målenøjagtigheden af arealerne.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLANENS TEKST

Nakskov kommune

Lokalplan nr. H1 Havneareal på Sydkajen

I henhold til kommuneplanloven (jfr. lovbekendtgørelse nr. 391 af 22 juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre, at områdets anvendelse fastlægges til havneformål, således at der ikke åbnes mulighed for opførelse af bebyggelse til andre formål end sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder som skønnes at have naturlig driftmæssig tilknytning til havnen samt bebyggelse til offentlige formål, mindre hotel- og restaurationsvirksomheder og lignende, som har naturlig tilknytning til havnen.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftende kortbilag 3 dateret juli 1986, og omfatter følgende matrikelnumre:

Del af 864 a, 864 e, 864 m, 864 f, 864 n, 864 k, 864 l, 864 o, 864 p, 864 q, 864 r, 864 t, 864 h, 864 u, 864 s, 864 i, 864 g og 877 b af Nakskov bygrunde, samt parceller, der efter den 1. juli 1986 udstykkes i området.

Området er beliggende i byzone.

Lokalplanens område opdeles i delområde I og II som vist på kortbilag 3.

§ 3. Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til havneformål.

I området må kun indrettes eller opføres bebyggelse til:

- a) Sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, fragtmands- og oplagsvirksomheder, som skønnes at have en naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen.
- b) Offentlige formål, som har naturlig tilknytning til havnen.
- c) Mindre hotel- og restaurationsvirksomheder og lignende, som har naturlig tilknytning til havnen.

Der må ikke indrettes eller opføres bebyggelse til kontorer og lignende udover den til de enkelte virksomheder hørende administration.

§ 4. Vejforhold

Vejadgang til området skal ske dels ad Skandsen/Skibsværftsvej med indkørsel til de enkelte grundarealer (lejemål), dels ad den eksisterende havnevej overfor Midlerkampsvej, der fortsætter langs kajanlæggene.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

- a) Det samlede rumfang af bygninger må ikke overstige $14 \text{ m}^3/\text{m}^2$ grundareal (lejemål) i delområde I og $9 \text{ m}^3/\text{m}^2$ i delområde II. Rumfanget beregnes af alle de dele af bygningerne, som er over færdigt terræn, herunder fremspring, skorstene m.v.
- b) Inden for det på kortbilag 3 med priksignatur viste område (kajgade m.v.) må ikke opføres nogen form for bebyggelse med undtagelse af mindre barakbygninger, påslag eller lignende efter havneudvalgets særlige bestemmelser.
- c) 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 DSB.
- d) Det bebyggede areal må for hvert enkelt grundareal (lejemål) ikke overstige 4/5.

Afstande:

Alle bygninger kan bygges i skel mod nabogrund eller ud til de med priksignatur angivne friarealer. Såfremt bygninger ikke sammenbygges i skel skal bygninger og bygningsdele holdes i en afstand af mindst 4,0 m til nabobebyggelse.

Højdeforhold:**Område I**

Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 24 m over det omgivende terræn med mindre særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør en større højde.

Opførelse af bygninger eller bygningsdele over 24 m kan kun ske med byrådets særlige tilladelse.

Område II

Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn med mindre særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør en større højde.

Opførelse af bygninger eller bygningsdele over 12 m kan kun ske med byrådets særlige tilladelse.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Nakskov byråd, den 2. november 1987.

Benny Sonne

Borgmester /

Steffen Røntorp

Kommunaldirektør

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved dens offentliggørelse den 3. juni 1988.

Tinglysningspåtegning

Nærværende lokalplan begæres i medfør af § 30, stk. 3, i lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985), tinglyst på følgende matr. nr.:

– del af matr.nr. 864 a, 864 e, 864 m, 864 f, 864 n, 864 k, 864 l, 864 o, 864 p, 864 q, 864 r, 864 t, 864 h, 864 u, 864 s, 864 i, 864 g og 877 b, alle Nakskov bygrunde.

– samt bygninger på lejet grund på ovennævnte matr. nr.

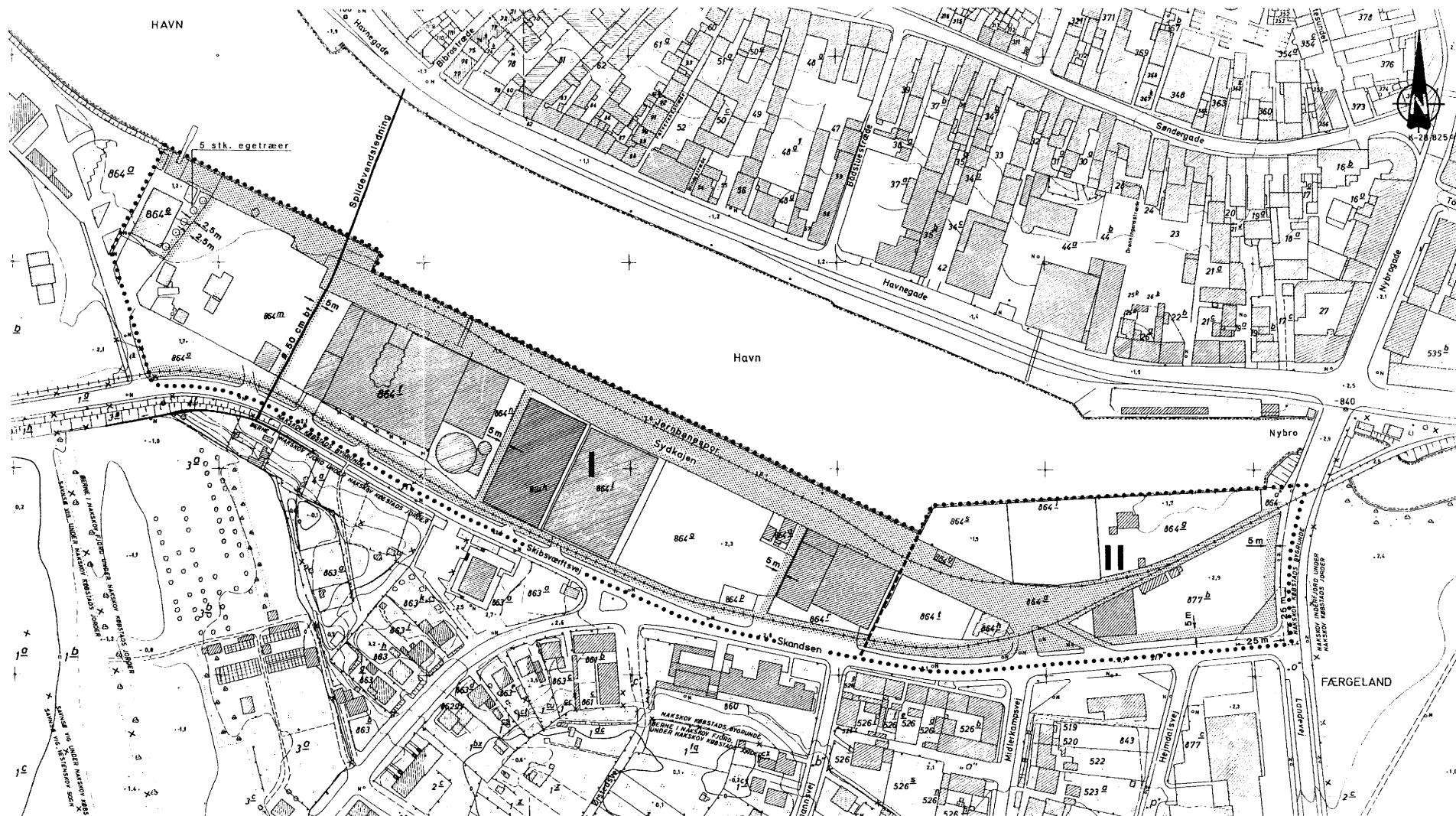
Nakskov byråd, den

Benny Sonne

Borgmester /

Steffen Røntorp

Kommunaldirektør



- Lokalplanområde
- Delområde
- Område der friholdes for bebyggelse

NAKSKOV KOMMUNE

Lokalplan nr. H1
Havneareal på Sydkajen

Målførhold 1:2000

TEKNISK FORVALTNING

KORTBILAG 3

juli 86

