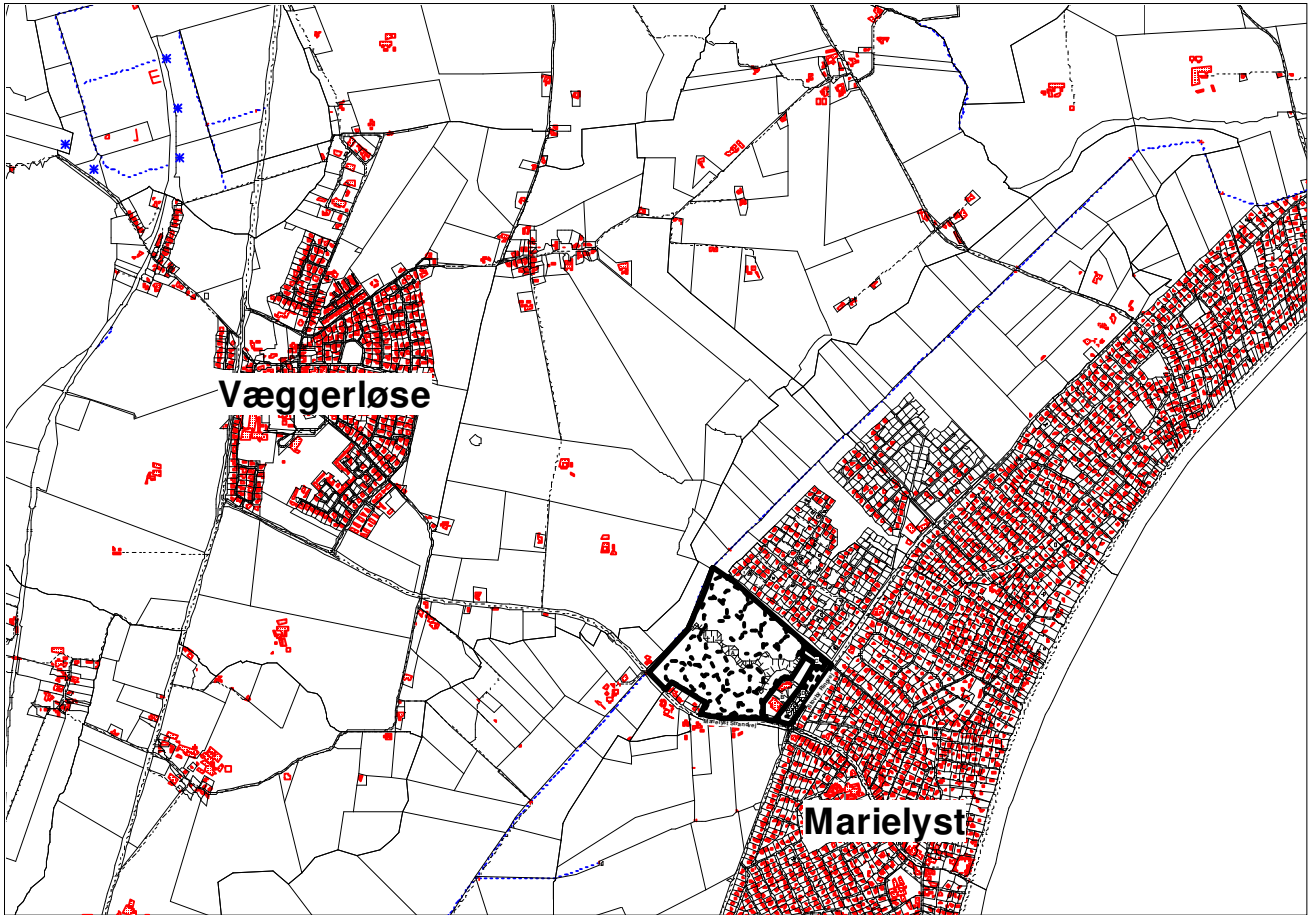


Lokalplan nr. 64

samt kommuneplantillæg nr. 1

For et område til feriecenter / beboelse m.v. ved
Marielyst Strandvej og Stovby Ringvej på Marielyst





Indledning.....	3
Lokalplanens indhold.	3
Forholdet til den øvrige planlægning.....	4
Forholdet til regionplanen.	5
Forholdet til kystområdet.....	5
Forholdet til EF-fuglebeskyttelses- og Ramsarområde.	5
Forholdet til lov om miljøvurdering af planer og programmer.	5
Retsvirkninger	6
Kommuneplantillæg nr. 1 (kommuneplan 2004-2016).....	7
Lokalplanens bestemmelser	8
Kortbilag 1	12

Indledning.

Denne lokalplan er udarbejdet af Sydfalster kommune, og er en ændring af lokalplan 43.

Lokalplan 64 medfører, at der indenfor lokalplanens område kan etableres feriecenter / boligbebyggelse omfattende op til 300 ferie-/boligenheder, samt at der i forbindelse hermed gives mulighed for etablering af forskellige faciliteter (sports- og fritidsfaciliteter, butikker m.v.).

Lokalplanen afgrænses mod øst af Stovby Ringvej, mod syd af Marielyst Strandvej og ejendommene matr. nr. 3-n, 3-v, 3-x, 3-s og 3-o, mod vest af kanalen og mod nord af Marielyst Strand sommerhusområde og omfatter i alt ca. 30 ha.

Langs lokalplanområdets afgrænsning mod Marielyst Strand sommerhusområde er beliggende 20 m. bredt beplantningsbælte. Beplantningsbæltet er beliggende i Marielyst Strand området, og er etableret til afgrænsning af sommerhusområdet.

I forbindelse med Marielyst Strand sommerhusområde er etableret en sti langs Stovby Ringvej (udlagt i en bredde af 8 m.).

Imellem stien og Stovby ringvej er etableret et beplantningsbælte (på et ca. 5 m. bredt areal), således at beplantningsbæltet danner en adskillelse mellem færdslen på stien og biltrafikken på Stovby Ringvej. Stien og det tilhørende beplantningsbælte er etableret.

Lokalplanens indhold.

Anvendelse.

Lokalplanområdet udlægges til feriecenter / boligbebyggelse med tilhørende centerfaciliteter (omfattende max. 300 ferie- / boligenheder).

Desuden gives der i forbindelse hermed mulighed for etablering af sports- og fritidsfaciliteter og andre faciliteter (butikker m.v.) og velkomstcenter indeholdende udlejningsbureauer og turistbureau.

Terrænmæssige reguleringer.

Der gives mulighed for terrænmæssige reguleringer indenfor området, således at der dannes et naturområde med en kunstig sø, volde og beplantning, i tilknytning til hvilket ferie- / boligenhederne kan placeres.

Vej- og parkeringsforhold.

Vejadgangen til området sker fra Stovby Ringvej. På baggrund af omfanget af det i lokalplanen indeholdte projekt er der udført en kanalisering på Stovby Ringvej i forbindelse med vejadgangen.

Ved vejadgangen til området placeres en stor parkeringsplads. I forbindelse hermed placeres facilitetsbebyggelsen, omfattende restauranter, kongres- og kursuslokaler, sportshaller, butikker, reception m.v. Parkeringspladsen skal benyttes dels af områdets gæster, generel ind- og udcheckning ved velkomstcentret og som parkeringsplads for dagturister til områdets faciliteter og butikker m.v.

I forbindelse med parkeringspladsen kan etableres et tankanlæg med vaskehal, og samme sted placeres områdets antennemast.

Vejforbindelsen til områdets ferie- / boligbebyggelse sker over parkeringsarealerne og videre ad intern "ringvej" placeres langs områdets ydre afgrænsning.

Stiforhold.

Fra området (områdets østlige afgrænsning) gives der adgangsmulighed for gående færdsel til stranden udfor Marielyst Strandvej og Nattergalevej.

Langs Stovby Ringvej (områdets østlige afgrænsning) udlægges areal til etablering af en sti (arealudlæg 8 m.) og et beplantningsbælte (arealudlæg 3-5 m.).

Beplantningsbæltet placeres mellem stien og Stovby Ringvej til adskillelse af færdslen på stien fra biltrafikken på ringvejen.

Der udlægges desuden stianlæg omkring og over søen med forbindelse til bebyggelserne.

Ferie- / boligenhederne.

Ferie- / boligenhederne placeres i grupper og må opføres i 1 1/2 etage og opføres som individuelle bebyggelser. I områdets nordøstlige hjørne gives mulighed for etablering af en 2-etagers lejlighedsbebyggelse med op til 50 ferie- / boligenheder.

Den maksimale bygningshøjde er 8,5 m.

Facilitetsbebyggelsen.

Facilitetsbebyggelserne placeres så aktiviteterne er samlet omkring parkeringsarealerne.

Facilitetsbebyggelserne kan som eksempel indeholde følgende eller tilsvarende funktioner:

- Svømmebad.
- Tennis/ badmintonhal.
- Bowlinghal.
- Restauranter.
- Butikker (supermarked, små butikker).
- Kongres- og kursuslokaler.
- Reception, administration og depoter.

Bebyggelsen må opføres i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten og arealstørrelser.

Bebyggelsesprocenten for området fastsættes til max. 15 for området under eet.

Da lokalplanområdets samlede areal er på ca. 30 ha. betyder det, at der må opføres bebyggelse med et samlet etageareal på ca. 45.000 m².

Forholdet til den øvrige planlægning.

Kommuneplanen/rammedelen.

I Kommuneplanens (kommuneplanen 2004-2016) afsnit "Rammer for lokalplanlægning" er fastlagt rammerne for lokalplanlægning i de af lokalplan nr. 64 berørte områder:

Område 5.8.16 (feriehotel / feriecenter).

Lokalplanens område er beliggende i byzone.

For område 5.8.16 er der fastlagt følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen:

- a. -At områdets anvendelse fastlægges til feriehotel med tilhørende restaurations- og kursusvirksomhed eller feriecenter (koncentreret feriebebyggelse til udlejning / alternativ ferieboligbebyggelse).
- b. -At der i forbindelse med den i pkt. nævnte anvendelse gives mulighed for opførelse af et vandland (subtropisk ferie- og fritidsanlæg indenfor en kuppelkonstruktion), sports- og fritidsfaciliteter og andre faciliteter (butikker m.v.).
- c. -At bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 15.
- d. -At bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 1/2 etage, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.
- e. -At der i forbindelse med feriehotelbebyggelse tilvejebringes et parkeringsareal svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. lejlighed, samt et nærmere angivet parkeringsareal til bebyggelsen i øvrigt.
- f. -At der kan foretages terrænmæssige reguleringer til anlæggelse af søer og volde.

Efterfølgende kommuneplantillæg ændre i ovenstående rammebestemmelser og ved endelig godkendelse af kommuneplantillæg nr. 1 til kommuneplan 2004 – 2016 vil der være overensstemmelse mellem kommuneplanen og nærværende lokalplan.

Forholdet til regionplanen.

Arealets anvendelse til feriecenter / boligbebyggelse er i overensstemmelse med regionplanen, regionplantillæg nr. 7, som vedtaget af Miljøministeriet, ved Skov- og Naturstyrelsen d. 4.10.2006.

Forholdet til kystområdet.

Da der er tale om en ændring af en eksisterende lokalplan, hvor ændringen består af en mindre justering af anvendelsen, vil forholdet til kystzonen være uforandret.

Forholdet til EF-fuglebeskyttelses- og Ramsarområde.

Området er vurderet i forhold til sin placering til EF-fuglebeskyttelsesområde og Ramsarområde. Områdets anvendelse vil ikke have betydning i forhold til disse områder.

Forholdet til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Planen giver ikke anledning til betydende påvirkning af miljøet og er derfor omfattet af lovens § 3 stk. 2, hvorfor der ikke udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Der foreligger tilladelse fra Storstrøms Amt til etablering af den centrale sø.

Sydfalster kommune har meddelt dispensation i forhold til åbeskyttelseslinie i områdets sydvestlige hjørne.

Vandforsyning af området kan ske fra Marielyst vandværk indenfor den eksisterende indvindingstilladelse. Vandværket har i dag en indvindingstilladelse til 350.000 m³ og brugte i 2003 ca. 280.000 m³. Der er allerede udbygget siden 2003 for et forventet forbrug på 25.000 m³ og de nye sommerhusområder indenfor vandværkets forsyningsområde forventes at have et forbrug på ca. 20.000 m³. Da der er konstateret stigende saltindhold i vandværkets indvindinger, må der indenfor en overskuelig fremtid foretages en åjourføring af kommunens vandforsyningsplan, hvori den fremtidige vandforsyning af hele det nordlige sommerhusområdet sikres ved bl.a. at flytte indvindingsområderne til mere sikre områder. En revision af vandforsyningsplanen vil med fordel kunne opstartes efter 1.1.2007, idet en planrevision vil berøre arealer udenfor den nuværende Sydfalster kommune. Der startes op i 2006 med indledende forhandlinger med de involverede vandværker. Indenfor lokalplanens område må der ikke anvendes materialer eller materiel som kan udgøre en risiko i forhold til grundvandsbeskyttelsen.

Ved en evt. fremtidig anvendelse som feriecenter skal der foretages VVM-screening.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens forudsætninger.

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 omtalt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 1 (kommuneplan 2004-2016).

Lokalplan 64 medfører en ændring af kommuneplanen, idet der ønskes gennemført byggeri der ikke umiddelbart kan henføres under de gældende rammer for lokalplanlægningen.

Med baggrund i ovenstående foretages følgende ændring af kommuneplanen:

I rammebestemmelser for 5.8.16 ændres overskriften fra "Nyt feriehotel/feriecenter ved Marielyst Strandvej/Stovby Ringvej" til "Område til feriecenter/beboelse ved Marielyst Strandvej/Stovby Ringvej".

Underpunkt a. ændres til: -At områdets anvendelse fastlægges til feriecenter / boligbebyggelse omfattende i alt 300 boliger med ca.130 ferieboliger/helårsanvendelse syd for søen og ca. 170 ferieboligheder nord for søen, samt at der i forbindelse hermed gives mulighed for etablering af forskellige faciliteter (sports- og fritidsfaciliteter, butikker m.v.).

Underpunkt b. udgår.

Underpunkt d. ændres til: . -At bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 1/2 etage, dog kan facilitetsbygninger og lejlighedsbyggeriet i områdets nordøstlige hjørne opføres i 2 etager, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

Underpunkt e. ændres til: -At der i forbindelse med feriecenter/boligbebyggelse tilvejebringes et parkeringsareal svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. boligenhed, samt et nærmere angivet parkeringsareal til bebyggelsen i øvrigt.

I kommuneplantillæg nr. 5 Detailhandelsplan - ændres rammebestemmelser i skema for rækken "5.8.16 Marielyst Strandpark" således:

- kolonnen for "Samlet ramme for Daglig/Udvalgsvarer m2" ændres til 1300/1600

Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillægget således vedtaget af Sydfalster byråd, Væggerløse d. 24. oktober 2006.

På byrådets vegne

Hans Aage Pedersen
borgmester

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 64 for Feriecenter/boligbebyggelse ved Marielyst Strandvej / Stovby Ringvej på Marielyst.

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991, med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

Lokalplanens formål.

1.1 - Lokalplanens formål er, at der indenfor lokalplanens område kan etableres feriecenter/boligbebyggelse (omfattende max. 300 ferie- / boligerheder), samt at der i forbindelse hermed gives mulighed for etablering af sports- og fritidsfaciliteter, butikker m.v.

Lokalplanen har desuden til formål:

At sikre en hensigtsmæssig hoveddisponering af området med hensyn til adgangsforhold, vejstruktur (adskillelse mellem biltrafik og gående færdsel), parkeringsforhold og bebyggelsens placering.

At sikre, at bebyggelsen får et relativ tæt og koncentreret karakter og at der modsat friholdes grønne områder/friarealer.

At sikre adgangsforbindelse for gående færdsel fra området og til stranden.

Området og zonestatus.

2.1 - Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 1-a, 1-pe, 1-pg, 1-pf, 1-pc, 1-ps, 1-pr, 1-pq, 1-pp, 1-po, 1-pn, 1-pm, 1-pl, 1-pk, 1-pi, 1-ph, 1-pt, 1-pu, 1-pv, 1-px, 1-py, 1-pz, 1-pæ, 1-pø, 1-qø, 1-qæ, 1-qy, 1-qz, 1-qx, 1-qv, 1-qu, 1-qs, 1-qt, 1-qr, 1-qp, 1-qq, 1-qo, 1-qn, 1-qm, 1-ql, 1-qk, 1-qi, 1-qh, 1-qg, 1-qf, 1-qe, 1-qd, 1-qc, 1-qb, 1-qa, 1-ra, 1-rb, 1-rc, 1-rd, 1-re, 1-rf, 1-rg, 1-rh, 1-ri, 1-rk, 1-rl, 1-rm, 1-rn, 1-ro, 1-rp, 1-rq, 1-rr, 1-rs, 1-rt, 1-ru, 1-rv, 1-rx, 1-ry, 1-rz, 1-ræ, 1-rø, 1-sa, 1-sb, 1-sc, 1-sd, 1-se, 1-sf, 1-sg, 1-sh, 1-si, 1-sk, 1-sl, 1-sm, 1-sn, 1-so, 1-sp, 1-sq, 1-sr, 1-ss, 1-st, 1-su, 1-sv, 1-sx, 1-sy, 1-sz, 1-sæ, 1-sø, 1-ta, 1-tb, 1-tc, 1-td, 1-te, 1-tf, 1-tg, 1-th, 1-ti, 1-tk, 1-tl, 1-tm, 1-tn, 1-to, 1-tp, 1-tq, 1-tr, 1-ts, 1-tt, 1-tu, 1-tv, 1-tx, 1-ty, 1-tz, 1-tæ, 1-tø, 1-ua, 1-ub, 1-uc, 1-ud, 1-ue, 1-uf, 1-ug, 1-uh. Stovby Fælledsø, Væggerløse.

2.2 - Lokalplanens område forbliver i byzone.

Områdets anvendelse

3.1 - Området må anvendes til feriecenter og/eller boligbebyggelse, herunder alternative ferie-/fritidsbebyggelse (område A og C), som individuelt kan benyttes af ejer og/eller udlejes hele året. Boligområderne nord for søen (område A2 og C) må kun anvendes til ferieformål. Herudover kan der etableres fællesfaciliteter i form af butikker, turistbureau, udlejningskontorer, restauranter, tankstation samt velfærds- og fritidsaktiviteter (område B).

3.2 - Indenfor området må der foretages terrænmæssige reguleringer til anlæggelse af søer og volde.

Vejforhold

4.1 - Vejadgang til området må kun finde sted fra Stovby Ringvej som vist med pil på kortbilag 1, hvor der er etableret kanalisering på Stovby Ringvej.

4.2 - Der udlægges areal til interne veje indenfor området med beliggenhed som vist retningsgivende på kortbilag nr. 1.

4.3 - Adgang for gående færdsel fra området (fra områdets østlige afgrænsning) til stranden må kun finde sted i områdets sydøstlige hjørne (udfor Marielyst Strandvej) og i nordøstlige hjørne (udfor Natertegalevej) som vist på kortbilag nr. 1.

Der etableres stianlæg fra området til bestående fortov på Marielyst Strandvejs nordside.

4.4 - Der udlægges areal til en sti i en bredde af 8 m. og et beplantningsbælte i en bredde af 3-5 m. langs Stovby Ringvej som vist på kortbilag nr.1.

4.5 - Interne stier indenfor området skal placeres i overensstemmelse med en af byrådet godkendt stiplan.

4.6 - Placeringen og størrelsen (antal bilpladser) af parkeringspladser indenfor området skal godkendes af byrådet.

Til feriecenter/boligbebyggelsen skal der indrettes parkeringsareal svarende til mindst 1 bilplads pr. enhed.

Til bebyggelsen i øvrigt vurderer byrådet hvor stort et parkeringsareal (antal bilpladser) der skal indrettes. Parkeringspladser til fællesformål placeres umiddelbart indenfor på området nærmest indkørslen fra Stovby Ringvej (område D).

Udstykninger

5.1 – Med baggrund i regionplanens bestemmelse om beboelse tillades udstykning i byggefelter på minimum 350 m² ud fra en af byrådet godkendt bebyggelsesplan, som anført på kortbilag 1, og det sikres gennem tinglyst deklARATION, at disse skel ikke må markeres i marken.

Bebyggelsens omfang og placering

6.1 - Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 15. I centerområde B skal den enkelte ejendom sikres en bebyggelsesprocent på minimum 50 af det areal der, indenfor område B, tilhører ejendommen.

6.2 - Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m. over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.3 – Feriecenter/boligbebyggelsen i område A må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage . Bebyggelse i område B og C kan opføres i 2 etager.

6.4 - Antallet af ferie- boligenheder må ikke overstige 300.

6.5 – I forbindelse med parkeringspladser i område D kan etableres et tankanlæg med tilhørende vaskehal, ligesom områdets antenneanlæg placeres i forbindelse hermed.

6.6 - Langs Marielyst Strandvej skal den eksisterende vejbyggelinie respekteres (20 m. fra kørebane-midte).

Langs Stovby Ringvej skal den eksisterende vejbyggelinie respekteres (15 m. fra kørebane-midte).

Arealer mellem byggelinier og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

6.7 - Bebyggelse skal med hensyn til placering og udformning opføres i overensstemmelse med en af byrådet godkendt samlet bebyggelsesplan.

Ferie- / beboelsesenhederne i område A skal placeres som vist retningsgivende på kortbilag 1, således at bebyggelsen opleves som sammenhængende i grupper med større grønne arealer imellem.

Bebyggelsen i område C skal være sammenhængende byggeri og kan maksimalt omfatte 50 boligenheder.

Bebyggelse kan ske etapevis, når det ikke strider mod den samlede bebyggelsesplan.

Centerområdet skal være offentligt tilgængeligt.

Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 - Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer og farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

7.2 - Til bebyggelsens primære tagflader må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer.

7.3 - Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Ledningsanlæg

8.1 - El-ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

8.2 - Bebyggelse skal tilsluttes Marielyst vandværk på de vilkår og betingelser, der måtte blive fastlagt af de pågældende selskaber.

8.3 - Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt kloaknet.

Ubebyggede arealer.

9.1 - Langs områdets afgrænsning mod syd (langs Marielyst Strandvej og ejendommene matr. nr. 3-n, 3-v, 3-s, 3-o) og nord (mod sommerhusområdet) udlægges areal til mindst 8 m. beplantningsbælte, som vist på kortbilag.

9.2 - Langs områdets afgrænsning mod vest (langs kanalen) skal der etableres beplantning efter en af kommunen nærmere godkendt plan.

Beplantningen skal dog holdes mindst 10 m. fra kanalen, idet et areal af denne bredde skal friholdes for bebyggelse og beplantning.

9.3 - Plantningsbælterne skal udføres og vedligeholdes i overensstemmelse med en af byrådet godkendt beplantningsplan.

9.4 - Parkeringsarealer skal afskærmes af beplantning.

9.5 - Terrænmæssige reguleringer til anlæggelse af søer og volde skal med hensyn til placering og udformning udføres i overensstemmelse med en af byrådet godkendt samlet plan.

9.6 - Udendørs oplagring må kun finde sted indenfor tæt hegnede arealer.
Ved oplagring skal en passende orden overholdes.

9.7 - Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Detailhandelsbestemmelser.

10.1 – Indenfor område B kan etableres en dagligvarebutik på op til 800 m² og yderligere en dagligvarebutik på op til 500 m² i alt 1300 m². Herudover kan etableres 8 udvalgsvarebutikker på op til 200 m², i alt 1600 m².

Vedtagelsespåtegning



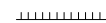


Lokalplanen således vedtaget af Sydfalster byråd, Væggerløse d. 24. oktober 2006.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen aflyses samtidig lokalplan nr. 43 omhandlende samme område.

På byrådets vegne

Hans Aage Pedersen
borgmester

Lokalplan 64
Kortbilag 1
Sydfalster kommune
1:4000 rs

-  Lokalplangrænse og delområder
-  Retningsgivende vejlinjer
-  Søgrænse
-  Stiforbindelser
-  Beplantningsbælter

