

SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),
lovbekendtgørelse nr. 1376 af 21. juni 2021

Dato: 17/01-2023

Hovedansvarlig (navn/initialer): MOSTR

Forslag til lokalplan 224 og Kommuneplantillæg 24, rammeområde MARI S5 - Marielyst Ferieby

I 2008 solgte Dansk Folkeferie 143 feriehuse ved Bøtøvej og Bøtølundvej til private købere. På samme tid udstykkede de to tomme byggegrunde, også kendt som digegrundene, (matr.nr. 8NE – nordgrunden, og 8NF - sydgrunden), og solgte dem til private købere. Siden da, har Guldborgsund Kommune løbende været i dialog med forskellige projektudviklere om at bygge sommerhuse på grundene. I 2019 bliver Guldborgsund Kommune kontaktet af Skanlux, som ønskede at bygge 10 sommerhuse/pool-huse på de to grunde, og sælge dem til private. Dialogen førte til at kommunen i foråret 2020 udstedte byggetilladelse til at opføre sommerhusene/pool-husene.

Planklagenævnet har dog i januar 2021 dømt at sommerhusene/pool-husene er i strid med den eksisterende lokalplans formåls- og anvendelsesbestemmelser.

Guldborgsund Kommune har i foråret 2021 besluttet, at der skal ske en retlig lovliggørelse af byggeriet ved at udarbejde en ny lokalplan og et kommuneplantillæg for hele området, således at lovliggørelse ikke er mere indgribende end nødvendig.

Lokalplanen skal udover lovliggørelse af de 10 huse også sikre eksisterende kvaliteter i området indskrevet i servitutter og grundejerforeningsvedtægter i det omfang der er hjemmel til dette. Det drejer sig om bevaring af området med en homogen bebyggelse, åbne friarealer og sikring af bevaringsværdig beplantning.

Lokalplanen vil ikke muliggøre yderligere bebyggelse – men skal sikre tilstrækkelige arealer til parkering.



SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),
lovbekendtgørelse nr. 1376 af 21. juni 2021

Bemærk ved udfyldelse af skemaet:

Ikke relevant – udløser ikke VVM.

Mindre betydende – udløser ikke VVM.

Bør undersøges – kræver yderligere undersøgelse af forhold mv. før stillingtagen til VVM.

Væsentlig – udløser VVM.

SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),
lovbekendtgørelse nr. 1376 af 21. juni 2021

Ansvar afdeling	DEL 1. I henhold til § 10 og bilag 3 til loven.	Ikke relevant	Mindre	Bør undersøges	Væsentlig	Hvilken indvirkning samt øvrige bemærkninger	Initialer
						Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør undersøges nærmere. Husk også at se faktorernes indbyrdes forhold.	
Planens karakteristika							
Land&By, LB	Omfang af afledte projekter og aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser samt tildeling af midler	x				Lovliggørelse af eksisterende bebyggelse samt bevaringsbestemmelser for landskab og bebyggelse vurderes ikke at skabe afledte projekter eller aktiviteter.	MOS TR
Land&By, LB	Omfang af indflydelse på andre planer	x				Lovliggørelse af eksisterende bebyggelse samt bevaringsbestemmelser for landskab og bebyggelse vurderes ikke at have indflydelse på andre planer.	MOS TR
Miljø, M	Relevans for integreringen af miljøhensyn, herunder for fremme af bæredygtig udvikling		x			Området består af mange små privatejede sommerhuse på matr.nr 8i, Bøtø By, Væggerløse. Der er etableret 10 nye store sommerhuse på selvstændige udstykkede matrikler. 5 af de store sommerhuse ligger tæt på de eksisterende sommerhuse. Lokalplanlægningen bør forholde sig til denne problemstilling. Med etablering af de 10 nye store sommerhuse har parkeringsbehovet i området ændret sig. Færdslen i området har ligeledes ændret sig med trafikken til de nye huse. Der bør i lokalplanen optages bestemmelser for fremtidig færdsel og parkering der sikrer de bløde trafikanter og tilstrækkelig parkeringskapacitet.	SAP/ MOS TR

SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),
lovbekendtgørelse nr. 1376 af 21. juni 2021

Ansvar afdeling	DEL 1. I henhold til § 10 og bilag 3 til loven.					Hvilken indvirkning samt øvrige bemærkninger Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør undersøges nærmere. Husk også at se faktorernes indbyrdes forhold.	Initialer
		Ikke relevant	Mindre	Bør undersøges	Væsentlig		
Miljø, M	Relevante afledte miljøproblemer		x			<p>Der kan opstå støj- eller røggener hos naboer, når ferieboligerne ligger tæt på hinanden. Erfaringsmæssigt (baseret på de typiske klager) oplever myndigheden at udendørs grill er ikke så generende, mens udendørs bålfade o.l. til hygge kan give røggener. Disse er mindre flytbare elementer og kan som sådan ikke reguleres i lokalplanen, men i GF vedtægter og husorden.</p> <p>Træfyrede udendørs vildmarksbade kan også udgøre et problem ift. røggener. Betragtes disse brændefyrede udendørs bade som tekniske anlæg er de mulige at regulere i lokalplanlægningen. Herunder regulering af placering og højde på skorstene.</p> <p>Røg fra brændeovne og støj fra tekniske anlæg som varmepumper o.l. kan allerede reguleres gennem gældende lovgivning.</p>	SAP
Miljø, M	Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning		x			<p>Støj- eller røggener kan allerede reguleres gennem miljølovgivningen. I tilfælde af klager over røggener kan miljømyndigheden sende et påbud. Dog ikke musikstøj og "publikumsstøj". Det reguleres af politiet.</p>	SAP
	Kendetegn ved indvirkningen og det område, der kan blive berørt						
Land&By, LB	Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet		x			<p>Lovliggørelse af de nye ferieboliger vil ikke ændre aktiviteterne i området væsentligt, men de tidligere ubebyggede grønne områder vil ikke kunne fuldt genetableres. Lokalplanlægningen bør dog omfatte bestemmelser om landskabet omkring de nye huse der lovliggøres så området som hele bliver sammenhængende landskabeligt – og dermed at der tilplantes i overensstemmelse med områdets landskabskarakter.</p>	SAP/ MOS TR
Land&By, LB	Indvirkningens kumulative karakter	x				<p>Lovliggørelse af de opførte nye ferieboliger har ikke kumulative virkninger.</p>	MOS TR

SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),
lovbekendtgørelse nr. 1376 af 21. juni 2021

Ansvar afdeling	DEL 1. I henhold til § 10 og bilag 3 til loven.	Vurdering				Hvilken indvirkning samt øvrige bemærkninger Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør undersøges nærmere. Husk også at se faktorernes indbyrdes forhold.	Initialer
		Ikke relevant	Mindre	Bør undersøges	Væsentlig		
Land&By, LB	Indvirkningens grænseoverskridende karakter	x				Lovliggørelse af de opførte nye ferieboliger har ikke grænseoverskridende karakter og påvirker således ikke arealer udenfor lokalplanområdet. Ej heller har optagelse af bestemmelser for bevaring af landskab og bebyggelse nogen grænseoverskridende karakter.	MOS TR
Land&By, LB	Faren for menneskers sundhed og miljøet (fx pga. ulykker)		x			Der er i forbindelse med opførelse af de nye sommerhuse ændret på vej og stiforbindelser internt i området. Der bør i forbindelse med planlægningen sikres minimumsbreder af interne veje og stier af hensyn til færdselssikkerhed. Der bør desuden koordineres med beredskabet om placering og udformning af redningsveje i og omkring området.	MOS TR
Land&By, LB	Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, der kan blive berørt)	x				Lovliggørelse af de 10 nye sommerhuse samt optagelse af bevaringsbestemmelser for landskab og bebyggelse er af begrænset størrelsesorden og rumlig udstrækning.	MOS TR
Natur, N Land&By, LB Miljø, M	Værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt		x			Kulturmiljøet værdi og sårbarhed bør opdateres i henhold til faktuelle forhold og bør afstedkomme understøttende bestemmelser i lokalplanen der sikrer områdets værdier i bebyggelse og landskab. Se bilag 1 for en indledende kortlægning af områdets værdier.	MOS TR
Natur, N Land&By, LB	Særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv		x			Det eksisterende landskab mellem bebyggelsen der primært freMOSTRår som kystnærskov med naturstier er grundlag for et rigt dyre- og planteliv i området. Der vil i lokalplanen arbejdes med landskabsbevarende bestemmelser der også bidrager til at sikre et fortsat rigt dyre og planteliv.	MOS TR
Miljø, M Land&By, LB	Overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller – grænseværdier og intensiv arealudnyttelse	x				Det er sommerhusområde beliggende i et turistområde, hvor der i forvejen er mange sommeraktiviteter. Herunder i forhold til stranden. Så miljøpåvirkninger ændres ikke væsentligt.	SAP
Miljø, M Land&By, LB	Intensiv arealudnyttelse	x				Det er et lille område, der ændres og som i forvejen var udlagt til ferieboliger.	SAP

SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),
lovbekendtgørelse nr. 1376 af 21. juni 2021

Ansvar afdeling	DEL 1. I henhold til § 10 og bilag 3 til loven.					Hvilken indvirkning samt øvrige bemærkninger	Initialer
		Ikke relevant	Mindre	Bør undersøges	Væsentlig		
Natur	Indvirkning på beskyttet område – nationalt eller internationalt	x				<p>Lokalplanens område ligger uden for beskyttede naturtyper og Natura 2000-områder – se desuden nedenfor.</p> <p>Området ligger ca. 1-1,3 km fra Natura 2000-område N173 for Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborg Sund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand, herunder Habitatområde H152 samt Fuglebeskyttelsesområde F82.</p> <p>På grund af afstanden til Natura 2000-områderne vurderer Natur, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne væsentligt.</p> <p>Udpegningsgrundlagene for Natura 2000-områderne er vedlagt sidst i dokumentet.</p> <p>Vedr. beskyttede naturtyper se nedenfor</p>	mam a

Ansvar Afdeling	DEL 2. I henhold til bilag 4, f					Hvilken indvirkning samt øvrige bemærkninger	Initialer
		Ikke relevant	Mindre betydende	Bør undersøges	Væsentlig		
	Biologisk mangfoldighed, flora & fauna						
Natur	Beskyttet natur, beskyttede sten- og jorddiger, bygge- og beskyttelseslinjer, fredede områder og fortidsminder	x				<p>Lokalplanens område ligger uden for beskyttede natur, beskyttede sten- og jorddiger, bygge- og beskyttelseslinjer, fredede områder og fortidsminder</p>	Mam a

SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),
lovbekendtgørelse nr. 1376 af 21. juni 2021

Ansv Afdeling	DEL 2. I henhold til bilag 4, f	Ikke relevant	Mindre betydende	Bør undersøges	Væsentlig	Hvilken indvirkning samt øvrige bemærkninger	Initialer
Natur	Levesteder for særlige arter, truede arter og/eller bilag IV-arter		x			<p>I DK's Miljøportals Naturdatabase er ikke registreret bilag IV-arter på og omkring dette område. Søgning foretaget 21-10-2022.</p> <p>Omkring lokalplan området er der gennem mange år (fra 1906 til ca. 2000) af og til registreret rødlistede fugle, sommerfugle samt sjældne plantearter på det beskyttede overdrev langs og omkring Det Falsterske Dige samt omkring lokalplanområdet. Der fremgår ikke, hvor præcist i området registreringen af de pågældende arter er sket. Natur vurderer på den baggrund, at påvirkningen af fugle og sommerfugle samt planterarterne ikke vil være væsentlig.</p> <p>Natur vurderer, at der kan forekomme bilag IV-arter, padder samt flagermus, i området på grund af det beskyttede overdrev, der ligger langs og på Det Falsterske Dige. Overdrevet grænser op til lokalplanområdet men altså uden for lokalplanområdet.</p> <p>Da lokalplanen lovgiggør og bevarer eksisterende forhold, vurderer Natur, at lokalplanen ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV eller ødelægge plantearter optaget på bilag IV.</p> <p>Der gøres opmærksom på, at man i henhold til artsfredningsbekendtgørelsen §§ 10 og 14 ikke forsætligt må indfange eller slå visse vildtlivende dyr ihjel, ødelægge dem eller indsamle deres æg samt ikke forsætligt må plukke, opgrave eller ødelægge mv. visse vildtvoksende planter. Af dyr gælder det bl.a. for alle padder og flagermus.</p>	Mama

SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),
lovbekendtgørelse nr. 1376 af 21. juni 2021

	Vand & luft					
Miljø	Grundvandsinteresser/afstand til boringer		X		<p>Det berørte areal ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser. Det er samtidigt kystnært og grundvandsstrømmen er gående mod kysten. Der er ingen drikkevandsboringer i umiddelbar nærhed, hvor der er risiko for forurening. Almindelige boligbyggeri anses heller ikke for problematisk. Der er derfor ikke nogen beskyttelsesmæssige hindringer over for grundvandet, der gør at der er bemærkninger til projektet.</p> <p>Al byggeri i Marielyst og omegn, som ikke blot er en erstatning for noget der er der i forvejen, medføre et potentielt større vandforbrug. Der er ikke estimeret et forbrug på de ti nye store sommerhuse, men det er beskrevet, at det er udlejnings- og poolejendomme. "Gammeldags" traditionelle sommerhuse, som blev brugt om sommeren og som ofte var meget primitivt indrettet, havde måske et vandforbrug på 10 m³/år, hvilket er et meget lille forbrug. Moderne udlejningssommerhuse, som samtidigt har pool og/eller spa, har et meget stort vandforbrug. Derfor er det vigtigt at vandforbruget for disse 10 ejendomme indgår i den samlede vandplanlægning for området.</p> <p>Da grundvandsressourcen i Guldborgsund Kommune generelt er overudnyttet bør alt hvad der forbruger vand indgå i planlægningen. Nogle steder er det mindre problematisk mens der andre steder decideret er umuligt at indvinde mere vand. Der er kun en begrænset mængde tilstede, og der skal derfor prioriteres mellem de indvindinger der ikke hører under vandværkers naturlige forsyningsområde som har første prioritet.</p>	HEA NDE

SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),
lovbekendtgørelse nr. 1376 af 21. juni 2021

Miljø	Kloakering og håndtering af spildevand	x			Området er separat kloakeret.	DOR U
Miljø	Emissioner (partikler, luftarter)		x		Visse aktiviteter kan medføre nabogener i form af røg da ferieboligerne ligger tæt på hinanden. Flere af disse kan dog reguleres gennem gældende lovgivning.	SAP
Klima						
Natur Miljø	Klimatilpasning herunder lavbundsarealer, vandstandsændringer og afværgeforanstaltninger	x			GF oplyser at der ikke opleves problemer med oversvømmelser ifm. regn. Det Falsterske Dige nedsætter risikoen betydeligt for oversvømmelser af området.	MOS TR MAM A
Støj, lys og skygge						
Miljø	Trafikstøj, ændring af støjbelastning, omkringboende	x			Området og omkringliggende områder er i forvejen sommerhusområder med dertil hørende trafik. Så der forventes ingen væsentlig stigning i trafikken på offentlig vej og støjen herfra.	SAP
Landskab						
Natur, N Miljø, M Land&By, LB	Landskabsværdi og særlige landskabstræk		x		Den oprindelige feriecenterbebyggelse ligger i et fælles landskab der har karakter af kystnær skov, med mindre landskabsområder med en særlig karakter, herunder en lund af gamle skovfyr. Der bør med lokalplanen sikres at området landskabskarakter bevares og at særlig værdifuld beplantning udpeges som bevaringsværdig. Se Bilag 1 der indeholder en indledende kortlægning af områdets værdier.	MOS TR
Natur, N Miljø, M Land&By, LB	Geologiske landskabsprofiler	x			Området er en del af Nationale Kystlandskaber og er et geologisk interesseområde. Der er dog hverken værdifulde geologiske landskabstræk eller blottede profiler, som særligt tydeligt viser landskabets opbygning.	MOS TR
Kulturarv						
Land&By, LB	Bymiljø		x		Dansk FolkeFeries bebyggelse fra 1980'erne er opført i klynger omkring fællesområder. Dette understøtter kulturmiljø fortællingen om et særligt ferieområde med fællesfaciliteter. Det samlede bebyggede miljø har også en særlig homogen karakter, hvor det ensartede bygningspræg er fastholdt også efter at bebyggelsen er overgået til at være private sommerhuse. Se Bilag 1 der indeholder en indledende kortlægning af områdets værdier. Dette særlige bebyggede miljø bør være omfattet af bevarende bestemmelser i lokalplanen.	MOS TR

SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),
lovbekendtgørelse nr. 1376 af 21. juni 2021

Natur	Kulturmiljø, kulturarvsarealer		x		Det udpegede kulturmiljø 395 - 18 Dansk FolkeFerie ligger delvist indenfor lokalplanens område. Kulturmiljøet omfatter det oprindelige fælleshus, den fælles legeplads samt de arealer, hvor der tidligere lå en af de oprindelige FolkeFerie hytter fra 1950'erne. Herudover er relationen og forbindelsen til diget og vandet også omfattet af kulturmiljøet. Med nedrivning af den oprindelige feriehytte og det bevarende formål med et nyt plangrundlag, vurderer myndigheden at det er relevant at revidere det eksisterende kulturmiljøs afgrænsning samt beskrivelse, og at dette understøttes af bevarende bestemmelser i lokalplanen.	MOS TR
Natur	Kirker og deres omgivelser	x			Ingen kirker eller fjern- og nærvirkninger inden for området.	MAM A
Infrastruktur						
Park&Vej, PV	Betydning for fremkommelighed lokalt & på det overordnede vejnet		X		Det vurderes ikke, at den øgede trafik vil give større udfordringer på det offentlige overordnede vejnet ift. fremkommelighed. Lokalplanen bør dog sikre tilstrækkelig parkering indenfor området så det ikke belaster naboområder eller afstedkommer uhensigtsmæssig parkering langs offentlig vej. Der er udarbejdet et parkeringsnotat der vurderer områdets eksisterende kapacitet og en parkeringsnorm for henholdsvis sommerhuse og store sommerhuse over 180 m ² .	ARL
Park&Vej, PV	Ændringer i adgangsforhold	X			Der er ingen ændringer ift. de eksisterende adgangsveje fra Bøtøvej.	ARL
Park&Vej, PV	Påvirkning af trafiksikkerhed i området		x		GF oplyser at med trafikken til de nye huse opleves farlige situationer hvor hovedcykelsti gennem området krydser den interne vej. Herudover opleves at den blandede færsel af gående/cyklende til strande kombineret med kørende færdsel til de ti nye huse udgør et problem. Der bør i lokalplanen fastsættes hensigtsmæssige minimumsbreder af intern vej/sti for at fremme trafiksikkerheden. Veje og stier er på privat område og ændres og driftes af grundejer.	ARL

SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),
lovbekendtgørelse nr. 1376 af 21. juni 2021

Interne høringsparters yderligere bemærkninger

Høringspart - interne	Bemærkninger
Natur	
Miljø	
Vej	
Land & By	Sikring af bevaringsværdier i såvel landskab som bebyggelse er et selvstændigt mål med et nyt plangrundlag. Det vurderes derfor at områdets sårbarheder ikke bliver væsentlig påvirket af et ændret plangrundlag, der heller ikke giver muligheder for yderligere bebyggelse.
Andre	

Resultat af screeningen

	Ja	Nej	Begrundelse
Afgørelse af om planen er omfattet af kravet om miljøvurdering		X	

BILAG 1 – Kortlægning af værdier i området

BILAG 2 – Parkeringsnotat

SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),
lovbekendtgørelse nr. 1376 af 21. juni 2021



Figur 1 Kulturmiljø og de 2 byggefelter

SCREENING AF PLANER OG PROGRAMMER

Lovgrundlag: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM),
lovbekendtgørelse nr. 1376 af 21. juni 2021

Bilag – Udpegningsgrundlag for Natura 2000-område nr. 173 Smålandsfarvandet og Guldborgsund med kyster (H152, F82)

Natura 2000-området består overvejende af et marint areal. Landarealet udgøres af en mere eller mindre bred strimmel land langs det afgrænsede marine område. Strandenge med deres salttålende plantearter findes typisk som langstrakte bånd i kystlinjen. Bag disse, hvor kalkholdigt trykvand træder frem, optræder flere steder rigkær, og i baglandet, på morænejorden, af og til kalkoverdrev (jf. basianalysen for Natura 2000-området).

Udpegningsgrundlag for habitatområde H152 Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborgsund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand		
Naturtyper:	Sandbanker med lavvandet vedvarende dække af havvand (1110) Mudder- og sandflader blottet ved ebbe (1140) *Kystlaguner og strandsøer (1150) Større lavvandede bugter og vige (1160) Rev (1170) Strandvolde med enårige planter (1210) Strandvolde med flerårige planter (1220) Klinter eller klipper ved kysten (1230) Enårig strandengsvegetation (1310) Strandenge (1330) Forklit (2110) Hvid klit (2120) *Grå/grøn klit (2130)	Klittlavning (2190) Kransnålalge sø (3140) Næringsrig sø (3150) Brunvandet sø (3160) Kalkoverdrev (6210) *Surt overdrev (6230) Tidvis våd eng (6410) Urtebræmme (6430) Rigkær (7230) Bøg på mor (9110) Bøg på muld (9130) Bøg på kalk (9150) Ege-blandskov (9160) *Elle- og askeskov (91E0)
		* angiver prioriteret naturtype eller art
Arter:	Skæv vindesnegl *Eremit Bredøret flagermus Damflagermus	Gråsæl Spættet sæl Stor vandsalamander

Udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområde F82 Bøtø Nor		
Arter:	Bramgås (rastende) Sædgås (rastende) Rørhøg (ynglende)	Plettet Rørvagtel (ynglende) Engsnarre (ynglende) Trane (ynglende og rastende)



GULDBORGSUND

MARIELYST FERIEBY

ANALYSE AF LANDSKAB OG BEBYGGELSE



BAGGRUNDRAPPORT TIL BRUG FOR UDARBEJDELSE AF LOKALPLAN

HISTORISK BAGGRUND



Ovenfor: Kort over Marielyst Ferieby, som det ser ud i dag (2022)

Nedenfor: Kort over feriebyen, som blev opført i 1942 (Topografisk kort 1953-1976)

Nedenfor til højre: Kort over arealet før feriebyen blev opført (Høje målebordsblade 1842-1899)

FERIEBYEN FØR

I starten af 1900'tallet blev Marielyst et populært sted at holde ferie, og der blev over nogle årtier bygget en stor mængde sommerhuse i og omkring byen. Grunden, hvor Marielyst Ferieby ligger i dag, var en plantage, indtil Dansk Folkeferie i 1942 opførte 56 små feriehytter på grunden. Feriehytterne lå øst for Bøtøvej, som dengang var en lige strækning, og lå længere mod vest. I 1960'erne udvidedes feriebyen vest for Bøtøvej, og havde derefter 129 feriehytter. I 1965 købte Dansk Folkeferie arealet af Nykøbing Falster Kommune, som indtil da havde stillet grunden til rådighed for organisationen.

FERIEBYEN NU

I 1989 og 1990 erstattedes hele feriebyen af 156 feriehusene, som stadig står i dag. Samtidig blev Bøtøvej omlagt, så den i dag løber vest for feriebyen. Bøtøvejs gamle strækning svarer i dag til hovedstien, som løber nord-syd gennem feriebyen. I forbindelse med opførelsen af feriehusene, blev det gamle fælleshus og en enkelt gammel feriehytte bevaret. I 2008 solgte Dansk Folkeferie feriehusene som privat ejede sommerhuse, og udstykkede samtidig to ekstra grunde, Digegrundene. I 2021 opførte Skanlux 10 nye, store sommerhuse på digegrundene, som derefter er blevet solgt til private ejere. I forbindelse med opførelsen af de nye sommerhuse blev den sidste gamle feriehytte fra 1942 nedrevet. Fælleshuset fra 1942 står stadig på arealet i dag, og fungerer fortsat som fælleshus.



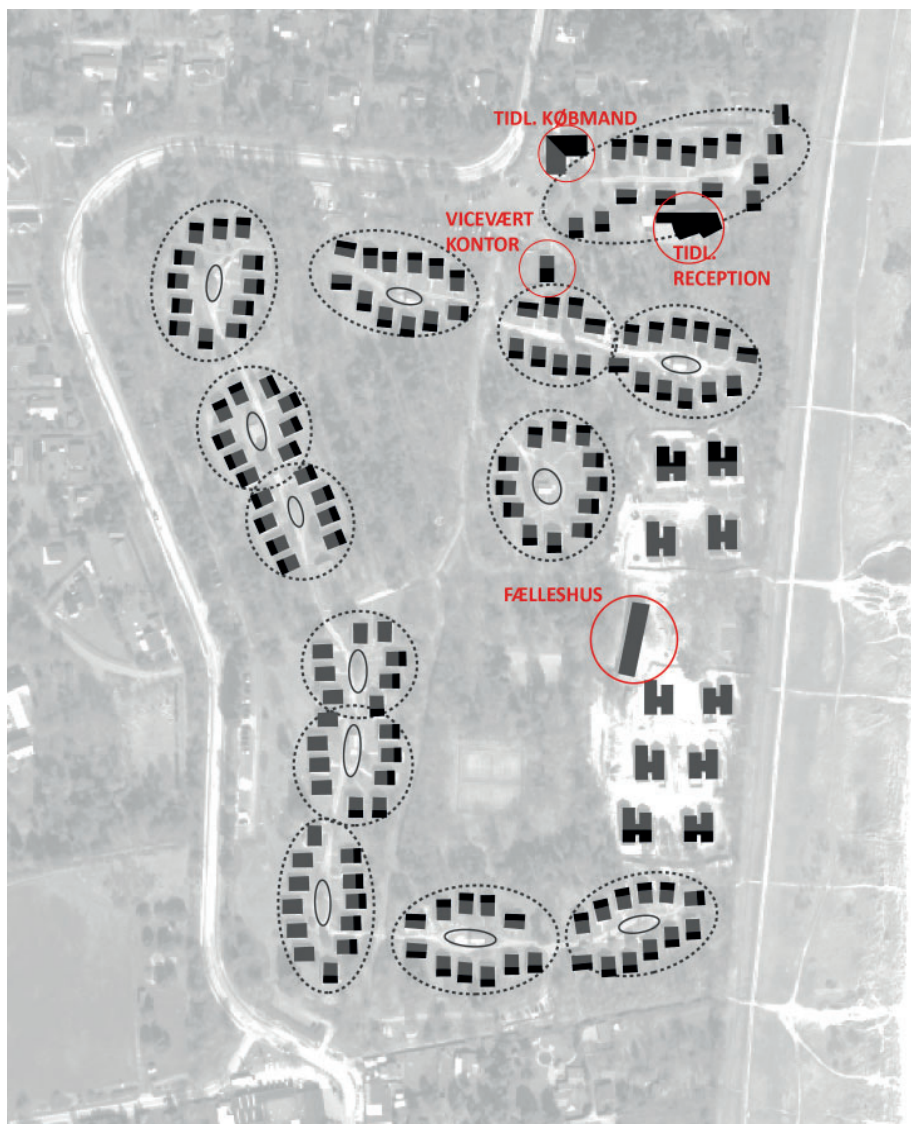
KORTLÆGNING AF EKSISTERENDE FORHOLD

BEBYGGELSE

Bebyggelsen består primært af cirkelformede klynger af 7-15 små, ældre sommerhuse. Sommerhusene er i sort eller rødt træ med rødt tegltag, rektangulære og varierer let i størrelsen. Til hvert sommerhus hører en mindre terrasse på omkring en meter i dybden, som er belagt med fliser eller træ. I nogle tilfælde er der placeret et læhegn på terrassens korte side. I midten af hver klynge er der et fællesareal, typisk bestående af et træ og en mindre legeplads, og i nogle tilfælde med et mindre skur og en overdækket grillplads. Imellem husene er der åbne friarealer, som er holdt fri for diverse større genstande. I hver klynge vender sommerhusene forsiden ud mod fællesarealet og (i de fleste tilfælde) bagsiden ud mod den tætte skovbeplantning. Der er derfor et areal bag ved hvert sommerhus, som opleves som privat, samt et areal foran sommerhuset, som opleves som semi-offentligt. I nogle tilfælde er der også en semi-privat zone

mellem sommerhuset og fællesarealet, som afgrænses af buskbeplantning, der holdes nede ved pleje.

Udover de ældre sommerhuse ligger der to grupper af store, nye sommerhuse tættest ved stranden – en gruppe med fire og en gruppe med seks sommerhuse. Sommerhusene er i sort træ med sort tag, og består af to længer, som er samlet på midten af en tværgående gang. Til hvert hus hører en større terrasse, som i nogle tilfælde er omkranset af et hegn. Imellem husene står forskellige mere eller mindre immobile genstande, bla. træpæle med ladestandere til elbiler og nedgravede trampoliner. Husene ligger jævnt fordelt på et areal, og der er ingen tydelig for- og bagside ved de fleste af dem. På arealet i midten af grupperne af huse ligger der et åbent grusareal, og der er ikke noget defineret fællesareal. Derfor opleves de to arealer med nye sommerhuse som semi-private, samtidig med, at der oftest ikke er et areal i tilknytning til husene, der opleves som privat. Ved nogle af husene er der dog et areal mellem huset og en høj vold, som opleves privat.



Udover de to typer af sommerhuse ligger der også enkelte særegne bygninger i området. Fælleshuset, som ligger i den østlige del af området, består af en ældre bebyggelse fra 1940'erne, som blev bygget i tilknytning til en tidligere etableret ferieby på samme areal, som eksisterede indtil 1980'erne. Fælleshuset er den eneste bevarede bygning fra den tidligere ferieby, og har derfor en kulturel og arkitektonisk værdi. Fra den tider ligger to andre, særegne huse der er nu er sommerhuse - den tidligere reception og den tidligere købmand. Sidstnævnte er meget markant og synlig fra vejen.

- Bebyggelse
- Bebyggelsens private 'bagside'
- Bebyggelsesklynge
- Fællesområde for klynge



Fællesareal midt i klynger af ældre sommerhuse



Terrasse og friareal bag ved ældre sommerhus



Semiprivat terrasse foran ældre sommerhus



Afskærmet areal bag ældre sommerhuse



Gruppe af nye sommerhuse med tilhørende friareal



Nyt sommerhus med indhegnet terrasse

LANDSKAB

Landskabet består af mindre boligklynger placeret i lysninger i en kystnær skov. Skoven består af blandede træ- og buskarter, samt bundplanter og slyngplanter*. Beplantningen varierer i højde og alder, og er for størstedelen af arealet disponeret som et tæt og uigennemtrængeligt volumen. Skovbeplantningen ligger i de fleste tilfælde tæt op ad bygningerne i de gamle boligklynger, samt tæt op ad stier, interne veje og parkeringspladser, hvor den danner en ramme om de enkelte funktioner. Enkelte steder er der lysninger i skovbeplantningen, som oftest indeholder en bestemt rekreativ funktion, der ligeledes indrammes af skoven. Derudover er der tre landskabstyper fordelt på området, som skiller sig ud fra den dominerende skov-karakter:

- En større slået plæne med 'øer' af træer og buske langs den syd-vestlige boligklynge
- En lund af enkeltstående skovfyr uden bundplanter ved den sydlige boligklynge,
- Hegn af blandede træarter med bundplanter i en enkelt række ud mod stranden langs de nyopførte sommerhuse i øst, samt ud mod vejen langs parkeringspladserne.



- Skovbeplantning
- Lund af fyrretræer
- Åben beplantning
- Hegn af træer
- - - Vold, max 1 m
- · · Vold, +1 m
- Vartegn

*Plantearter

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| • Bævreasp (Poppel) | • Mirabel (Blomme) |
| • Klitfyr (Fyr) | • Bøg (Bøg) |
| • Bjergfyr (Fyr) | • Hindbær og brombær (Brombær) |
| • Seljerøn (Røn) | • Almindelig syren (Syren) |
| • Hvidtjørn (Tjørn) | • Almindelig gyvel (Gyvel) |
| • Stilkeg (Eg) | • Klitrose (Rose) |
| • Hægebirk (Birk) | • Gedeblad (Kaprifolie) |
| • Vortebirk (Birk) | • Almindelig vedbend (Vedbend) |
| • Ahorn (Løn) | |
| • Spidsløn (Løn) | |
| • Rødgran (Gran) | |
| • Almindelig hæg (Kirsebær) | |

Desuden er der volde fordelt på hele arealet, typisk langs stier, veje og parkeringspladser. De fleste volde er 0,5-1 meter høje, og bevokset med træer, græsser og bundplanter. Dog findes der nyetablerede volde langs de nyopførte sommerhusgrunde, som er op til tre meter høje, og består af jord med sparsom beplantning. På arealet findes enkelte genkendelige landmarks, som giver identitet til de forskellige områder. Omtrent i midten af arealet står en telemast, som rager et stykke op over trægrænsen. På arealets nordlige side ligger et par større bygninger, som udtryksmæssigt skiller sig ud fra boligklyngerne, og skaber en kontrast hertil. Derudover udgør fælleshuset i øst et samlingspunkt og en kontrast til resten af omgivelserne på baggrund af udtryk og størrelse, samt på baggrund af arealet omkring bygningen, som består af et mere åbent område med mindre beplantning.



Tæt skovbeplantning med en variation af arter



Lund af fyrretræer



Skovlysning med sportsareal



Læhegn mellem nye sommerhuse og strand



Vold mellem nye sommerhuse og sti



Telemast står i skoven som vartegn synligt fra sti

INFRASTRUKTUR

På arealet ligger en større, intern vej til biler og blød trafik. Vejen er tværgående fra vest til øst, og leder både udefrakommende og beboere til stranden, samt til fælleshuset. Ift. Bilkørsel fungerer vejen som tilkørsel til sommerhusene, når beboerne midlertidigt skal læsse bagage af.

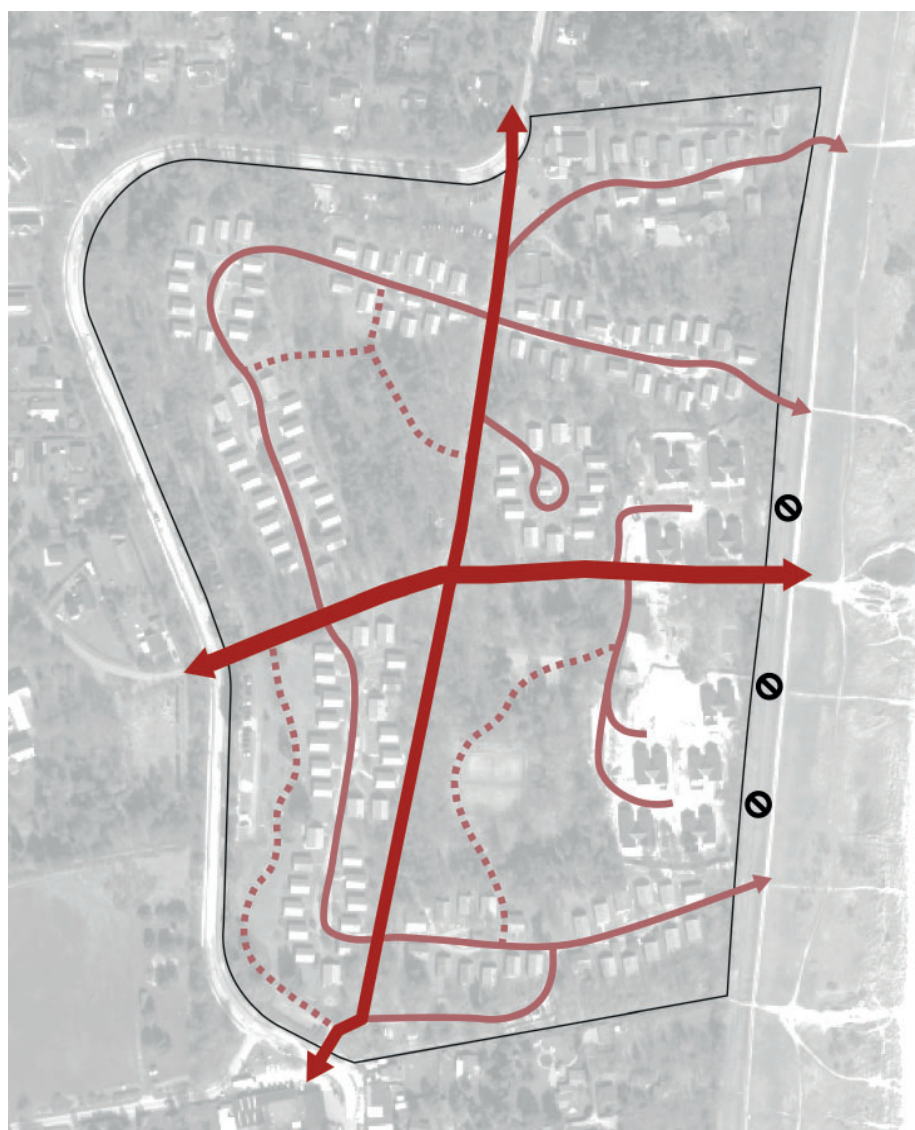
Der er parkering i tilknytning til klyngerne af sommerhuse. Der ligger tre fælles parkeringspladser i hhv. den nordlige, vestlige og sydlige del af arealet. Parkeringspladserne ligger langs Bøtøvej, som indrammer sommerhusområdet mod nord og vest. Bøtøvej blev i 1980'erne omlagt, sådan at den i dag ligger længere mod vest.





Desuden ligger en nord-syd-rettet hovedsti, som leder cyklister og gående gennem området,

samt til et supermarked syd for. Denne hovedsti ligger på samme strækning som den tidligere Bøtøvej, inden den blev flyttet længere mod vest i 1980'erne.

Derudover er der en grusbelagt, slynget sti, som forbinder de forskellige klynger af ældre sommerhuse. Stien leder tværs gennem hver klynge, og går undervejs gennem tæt skovbeplantning. I hver ende af stien er der adgang til stranden gennem en sommerhus-klynge. Stien leder ikke gennem de to grupper af større, nyopførte sommerhuse, og fra de grunde er der heller ikke adgang til stranden via en tydelig, belagt sti.

Derudover findes der et netværk af små trampestier gennem den tætte skovbeplantning. Trampestierne leder typisk ind til lysningerne i skoven.



-  Hovedveje/-stier
-  Mindre veje og stier
-  Stier i landskabet
-  Utilgængelige adgangsveje



Bøtøvej, som omkranser feriebyen



Hovedvejen, som leder på tværs af området



Hovedstien, som følger Bøtøvejs tidligere strækning



Grusvejen, som forbinder sommerhusklyngerne



En trampesti i skovbeplantningen



En afbrudt sti til stranden ved de nye sommerhuse



Notat vedrørende parkeringsnorm i Marielyst Ferieby

Eksisterende forhold

Marielyst ferieby består af 141 sommerhuse, 12 store sommerhuse (huse over 180 m²) og et kontor til vicevæerten, som alle deler fællesparkering. Da parkeringen ikke er opmærket, kan man ikke regne med at bilerne optager de standard 2,5 meter i bredden, da bilerne ikke har en guideline til at parkere efter. Ved at estimere 3 meter pr. bil ved ikke opmærkede parkeringsarealer fås i alt ca. 152 parkeringspladser.

I de små sommerhuse kan der bo op mod 6 mennesker ad gangen, hvilket svarer til et behov for 2 biler ved fuldt hus. Eftersom at dette er et sommerhusområde, betyder det at belægningen er meget sæsonpræget, så man kan forvente det største parkeringsbehov i weekender og i sommerperioden. Da der anvendes fællesparkering for sommerhusene, kan man argumentere for, at der kan forekomme en del overlap, da det er sjældent at alle husene er i brug. I højsæsonen kan man ikke altid forvente, at det er muligt at bilerne kan overlappes, hvis det skulle ske at alle husene er i brug. Omvendt kan man dog heller ikke forvente, at husene udnyttes til deres fulde potentiale og at hvert sommerhus har mere end 1 bil.

Det vurderes ud fra dette, at parkeringsnormen for sommerhusene på fællesparkeringen er ca. 1 plads pr. sommerhus, hvilket må antages som fyldestgørende grundet muligheden for overlap og sansynligheden for fuld belægning.

Det er den nuværende vurdering fra driftsmedarbejder og flere sommerhusejere at der endnu ikke har været en situation hvor der ikke er parkering til alle. Det er dog ikke altid man kan få plads på den fællesparkering tættest på ens hus. Der er oftest fuldt på den nordlige og vestlige parkeringsplads. Der kompenseres i dag bl.a. ved at der også parkeres rundt om flagstangen på fællesparkeringen.

De eksisterende fællesparkeringsarealer blev anlagt før de store sommerhuse blev etableret og er derefter udvidet i forbindelse med etablering af de 10 nye store sommerhuse.

Skalering af forhold

De nye store sommerhuse kan huse op mod 16 mennesker på samme tid, hvilket betyder at behovet for parkering til sommerhuse må skaleres tilsvarende ift. de eksisterende sommerhuse. De eksisterende sommerhuse har 1 plads pr. hus på fællesparkeringsarealerne og der kan bo op mod 6 mennesker i de små sommerhuse ad gangen, hvilket svarer til 3 mennesker pr. bil ved fuldt hus.

$$\text{Ved } \frac{16 \text{ personer}}{3 \text{ personer pr. Bil}} = 5,3 \text{ biler,}$$

fås altså et parkeringsbehov for de store sommerhuse på 5,3 pr. hus.

For de tolv huse, vil det samlet give

$$12 \text{ store sommerhuse} * 5,3 \text{ biler} \approx 64 \text{ biler}$$

De små sommerhuse havde ved fuldt hus et behov for 2 pladser pr. hus, men grundet fællesparkeringen og det mulige overlap, blev dette behov halveret til 1 plads pr. hus. Hvis vi regner det tilsvarende for behovet hos de store sommerhuse, vil dette give

$$\frac{64 \text{ pladser}}{2} = 32 \text{ pladser}$$

Dette vil at sige, at de store sommerhuse har en parkeringsnorm på

$$\frac{32 \text{ pladser}}{12} = 2,67 \approx 2,7 \text{ pladser pr. stort sommerhus på fællesparkeringen}$$

Dette vil give et samlet behov på fællesparkeringen på

$$141 \text{ pladser} + 32 \text{ pladser} = 173 \text{ pladser}$$

Optimering af parkeringsarealer

Der er i øjeblikket ca. 152 parkeringspladser, hvis det antages at hver bil optager 3 meter i bredden.

Der er derfor en mangel på 21 pladser, hvis parkeringsnormen skal opfyldes til et minimum.

Der er kigget på en optimering af de eksisterende parkeringsarealer, for at se om det kan undgås at inddrage yderligere grønne områder til parkering. Ved at markere parkeringspladserne, således at de har en bredde på 2,5 meter, kan man optimere antallet af parkeringspladser med 25. Dog skal det bemærkes, at ved parkeringspladser som ligger vinkelret (90 grader) på tilkørselsvejen, skal der være minimum 7 meter manøvreareal/vej. Se bilag 2.

Dog kan man undgå at skulle udvide vejen, hvis man drejer parkeringspladserne, således at de vender 60 grader på tilkørselsvejene. Dette vil give 1 parkeringsplads mindre på den sydlige parkeringsplads, men i vest vil man kunne parallelparkere i modsatte side på det eksisterende vejareal, hvilket betyder at der kan tilføjes 33 pladser alene ved parallelparkering. Se bilag 3.

I nedenstående skema fremgår det hvorledes de forskellige optimeringsscenarier vil resultere i øgede antal parkeringspladser.

	Eksisterende (3 m)	90° (2,5 m)	60° (2,5 m)
Nord	(10+4+16+5+10+14) = 59 pladser	(12+19+6+12+18) = 67 pladser	(12+19+6+12+18) = 67 pladser
Vest	(34+32) = 66 pladser	(40+38) = 78 pladser	(35+17)+(34+16) = 102 pladser
Syd	(9+8+10) = 27 pladser	(11+9+12) = 32 pladser	(9+7+10) = 26 pladser
Forskel	-	+ 25 pladser	+ 43 pladser
I alt	<u>152 pladser</u>	<u>177 pladser</u>	<u>195 pladser</u>

Konklusion

Der vurderes at være et samlet behov på 173 pladser, dog kan det overvejes at tilføjes ekstra pladser for at give lidt mere buffer i sommerperioden og weekenderne, som der tidligere har været.

Der er i dette notat beskrevet hvordan parkeringsforholdene på de eksisterende fællesparkeringer kan optimeres, således at der bliver plads til 177 eller 195 parkerede biler ved scenarie for hhv. 90 graders og 60 graders opmærket parkering. For nærmere beskrivelse henvises til nedenstående bilag.

Dog skal det tilføjes, at det ikke er nødvendigt at fastlåse sig udelukkende på ét scenarie, men man kan udplukke de dele af scenarierne, som vil give de bedste løsninger. F.eks. Ses det, at parkering ved 90 grader vil give 5 pladser mere i syd, hvorimod parkering ved 60 grader vil give en plads mindre, selvom scenariet ved 60 grader samlet set giver flest pladser. Derfor kan det give mening at kombinere forskellige løsninger og ikke strikt følge ét scenarie.

Bilag –vurdering af eksisterende kapacitet



Optælling af eksisterende parkeringspladser – da disse ikke er opmærkede er der regnet med 3 meter brede parkeringsbåse.

Bilag –vurdering af optimering ved opmærkning af parkeringsbåse



Optimering af parkeringsarealer med opmærkning af 2,5 meter brede parkeringsbåse.

Bilag - vurdering af optimering ved parkeringsbåse til skråparkering



Optimering af parkeringsarealer med opmærkning af 2,5 meter brede parkeringsbåse til skråparkering.