

Fra: Henrik Affe Sprechler <affe.monkeylab@gmail.com>
Sendt: 3. januar 2024 08:29
Til: \$Kystdirektoratet (kdi)
Emne: Havnaert husbådsprojekt Nysted havn Lolland
Vedhæftede filer: L13v6 kopi.jpeg; Bilag - Koordinater.pdf; Bilag - BLF.pdf; Bilag - GBS Oplæg til Byggetilladelse.pdf; Bilag - fuldmagt.pdf; Bilag - Havnelods.pdf; Bilag - Matrikelkort.pdf; Bilag - Ortofoto.pdf; Bilag - Samtykke GBS Havne.pdf; Bilag - Søkort.pdf; Husbåde - Nysted - ans 3 pdf.pdf

Kategorier: Gul

Til rette vedkommende.

I forbindelse med et samarbejde med Guldborgsund kommune sender vi hermed en ansøgning om anlæggelse af husbåde som små kaj hoteller til kommerciel brug i Nysted havn Lolland.

Venlig hilsen

Henrik Sprecher
Havnaert.dk
+4540409931





Ansøgning om tilladelse til anlæg på søterritoriet

Dette ansøgningsskema benyttes ved ansøgning om tilladelser til etablering, renovering og udvidelse af anlæg på søterritoriet.

Husk at læse vejledningen på side 6, før skemaet udfyldes.

Eventuelle spørgsmål til ansøgningsskema og vejledning rettes til Kystdirektoratet på tlf. 99 63 63 63 eller via e-mail kdi@kyst.dk.

Bemærk: En ansøgning kan først behandles, når alle nødvendige oplysninger foreligger.

Til Kystdirektoratets notater:

Dato for modtagelse:

[_____]

Journal nr.:

[_____]

Projekttype:

[_____]

Sagsbehandler:

[_____]

A. Oplysninger om ejere af den eller de matrikler, hvor anlægget opføres

Navn

[Guldborgsund Kommune – att. Havnemester Jan Barsøe Lauridsen]

Adresse

[Parkvej 37]

Lokalt stednavn

[_____]

Postnr.

[4800]

By

[Nykøbing F]

Telefon nr.

[54731000]

Mobil nr.

[25182600]

E-mail

[jbla@guldborgsund.dk]



B. Evt. repræsentant (entreprenør, rådgiver eller lignende)

Navn

[Havnaert – att. Henrik Affe Sprechler

Adresse

[Skodsborg Strandvej 99

Lokalt stednavn

[

Postnr.

[2942

By

[Skodsborg

Telefon nr.

[

Mobil nr.

[40409931

E-mail

[affe.monkeylab@gmail.com

C. Offentliggørelse af oplysninger

Ansøger giver ved underskrift tilladelse til, at ansøgningsmaterialet må offentliggøres på Kystdirektoratets hjemmeside www.kyst.dk. I henhold til persondataloven vil personfølsomme oplysninger, eller andre oplysninger friholdt for aktindsigt, uanset denne accept ikke blive offentliggjort.

Dato

[0201-2024

Underskrift

[Henrik Sprechler

D. Anlæggets placering

Adresse

[Nysted Lystbådehavn – Strandvejen

Postnr.

[4880

By

[Nysted

Kommune

[Guldborgsund

Matrikel nr. og ejerlavsbetegnelse

[209a Nysted Bygrunde



E. Beskrivelse af anlægget i sin helhed

Kan evt. uddybes i bilag

Bemærk: Nødvendige bilag skal også vedlægges, se rubrik I

Havnaert ansøger om tilladelse til at etableret 3 husbåde til udlejning til ferieformål.
Se vedlagte Bilag – Ortofoto der viser placering af området der ansøges for.

Se vedlagte bilag med fuldmagt fra Guldborgsund Kommune i relation til ansøgning fra Havnaert.

Området hvor der ansøges om tilladelse til etablering af 3 husbåde er beliggende i Nysted Havn. Arealet er beliggende ud for matr. Nr. 209a Nysted Bygrunde.

Der er ikke nogen adresse for anøgningsområdet.

Der vil i forbindelse med evt. tilladelse bliveoprettet konkrete adresser for de 3 husbåde.

Se vedlagte bilag Matrikelkort, Bilag Søkort, Bilag Havnelods, Bilag Koordinater.

De 3 husbåde er nybyggede med henblik på anvendelse til udlejning til ferieformål.

Guldborgsund Havne oplyser, at der ved den ansøgte placering har været etableret en træbro siden midten af 1980'erne. Broen har været anvendt til sejlbåde, joller mm. Der er pt mange ledige sejl- og jollepladser i Nysted Havn.

Der arbejdes pt for en udskiftning af træbroen da denne er nedslidt til en moderne flydebro.

Der ansøges om tilladelse til etablering af 3 husbåde indenfor området markeret. Fremadrettet vil der ved broen således være mulighed for 3 husbåde, sejlbåde og joller.

Den ansøgte placering er beliggende i Nysted Havn i direkte tilknytning til købstaden Nysted og det nærtliggende Aalholm Slot. Havnen er beliggende i byzone. Der er ikke strandbeskyttelseslinie på havnearealerne. På havnen er der etableret Roklub, Sejlklub, flere restauranter og cafeer, facilitetsbygninger, offentlige parkeringspladser, offentlige toiletter mm. Guldborgsund Havne drifter havnen og grønne områder i tilknytning til havnen.

Guldborgsund Havne har udarbejdet samtykkeerklæring. Se vedlagte bilag.

Heri er vurderet forhold omkring placering i eksisterende havn, gener i forhold til havnedrift eller eksisterende anlæg, sejladsikkerhed, rekreativ benyttelse samt erhvervsfiskeri.

Business Lolland Falster har udarbejdet støtteerklæring ift ansøgningen. Se vedlagte bilag – BLF. Heri er beskrevet opbakning til projektet. Lolland Falster oplever en markant vækst i antallet af turismeovernatninger. Der arbejdes for at udvide kapaciteten i forhold til overnatningsfaciliteter. Etablering af 3 husbåde i Nysted Havn til ferieformål hilses velkomment.



Formålet med Havnaert:

Havnaert sætter en ny standard for bæredygtig naturturisme ved at bringe æstetiske og luksuriøse husbåde til små lokale danske havne. Vores husbåde er designede med det karakteristiske Havnaert udseende og er placerede i naturskønne omgivelser tæt på attraktive oplevelser indenfor natur, gastronomi og kultur.
Se vedlagte billeder og skitser.

Med ophold på unikke husbåde, bringer Havnaert nænsom naturturisme til lokale danske havne og understøtter samtidig den lokale udviklingsproces ved at indgå som en naturlig del af det lokale samfund. Oplev den fantastiske natur ved små havne og kombiner afslapning med spændende aktiviteter! Naturturisme i små havne er en unik måde at udforske Danmarks smukke kyst på, hvor du kan opleve alt fra maleriske solnedgange til det rige dyreliv i havet.

Havnaert er en kommerciel udlejningsvirksomhed som lejer bådene ud som små "kaj hoteller" til kortvarige ophold

Bådene er 13 meter lange. 3.20 meter brede og højden er 3 meter 46 centimeter

De er bygget i Træ, stål og komposit materialer.

De er træfarvet

De har en lang levetid, er vedligeholdelses frie og skal kun op af vandet ca. hvert 10 år

De vurderes ikke at få en væsentlig negativ landskabelig påvirkning.

Anlægsperioden er kort da det er færdigbygget både vi har speciel designet. De bliver kørt dertil og skal blot fortøjes til kajen.

Vi indgår i en længere leje i havnene.

Vores formål er at udvide til flere havne i Danmark med ca 3-5 både pr havn.

Havnaert har ansøgt Guldborgsund Kommune om byggetilladelse til de 3 husbåde. Guldborgsund kommune har den 2. november 2023 meddelt "oplæg til byggetilladelse". Se vedlagt bilag. Hermed er der givet tilsagn om, at der vil kunne meddeles endelig byggetilladelse efter BR18 – på en række vilkår. Der vil blive ansøgt om endelig byggetilladelse efter at der er modtaget tilladelse fra Kystdirektoratet. Der er indledt drøftelser/afklaringer omkring el, vand, kloakering, affaldshåndtering/sortering, adresser mm. Og disse forhold håndteres endeligt ifm endelig byggetilladelse samt i relation til gældende regler.

Søfartsstyrelsen skal typegodkende bådtypen den 15 januar 2024. Der eftersendes dokumentation.

Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031 har fastlagt en kommuneplanramme for området ved Nysted Havn – "NYST R10 – Nysted havn". Området er udlagt med generel anvendelse som rekreativt område. Specifik anvendelse er angivet til lystbådehavn. Der muliggøres havneformål og offentlige formål, herunder mindre virksomheder med driftsmæssig tilknytning til havneområdet, klubhuse, stejleplads, lystbådehavn med faciliteter, kontor, kiosk/restauration samt bådeoplagsplads, parkeringsanlæg og rekreative anlæg.

Lokalplan N15 fra 12. juni 196 regulerer landområdet på Nysted havn – der er nabo til den ansøgte placering. Der er ikke lokalplan for vandområdet Nysted Havn.

Der fremgår af lokalplanens formålsbestemmelser :



- at selve havneområdet fortsat prioriteres til erhvervs- og offentlige formål - udtrykkeligt til havnerelaterede formål som f.eks. erhvervsfiskeri, tangfiskeri, rutebådsvirksomhed, lystbåde- og turistmæssige formål samt til sejl- og bådefaciliteter etc. - uden dagligvarehandel.

De 3 husbåde er ansøgt på areal der ikke er omfattet af lokalplan N15.

Det vurderes, at plangrundlaget ikke er til hinder for etablering af 3 husbåde til udlejning til ferieformål.

Placeringen af de 3 husbåde må ikke medføre væsentlige gener for naboejendomme. Det vurderes, at etablering af de 3 husbåde ikke vil medføre nogen væsentlige ændringer i forhold til områdets nuværende anvendelse som lystbådehavn. Guldborgsund Havne er nærmeste nabo (tilstødende matrikel) – og etableringen af 3 husbåde ses som en naturlig fortsættelse af den eksisterende anvendelse af havnen.

Havnaert har efter aftale med Guldborgsund Kommune ikke gennemført høringer e.l i forhold til naboer beliggende landværts havnearealerne og på den modsatte side af Strandvejen, da det vurderes at disse ikke påvirkes væsentligt.

De 3 husbåde ansøges etableret i den eksisterende Nysted Havn. Umiddelbart udenfor havnen er der udpeget Natura2000 område nr. nr. 173 Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborgsund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand.

Det vurderes, at etableringen af 3 husbåde ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området væsentligt.

Bilag.

Bilag – Ortofoto

Bilag – Fuldmagt

Bilag - Matrikelkort

Bilag - Søkort

Bilag – Havnelods

Bilag – Koordinater

Bilag – Samtykke GBS Havne

Bilag – BLF

Bilag – GBS Oplæg til byggetilladelse

Bilag – Plantegning over båden

Bilag – Typegodkendelse Søfartsstyrelsen (Eftersendes)

]

F. Beskrivelse af planlagte arbejdsmetoder

Kan evt. uddybes i bilag



I

G. Uddybning

Skal der i forbindelse med anlægget foretages uddybning?

☐

Ja

☒

Nej

Hvis ja skal mængden for uddybningen angives

[_____] m³

Beskrivelse af hvordan sedimentet fra uddybningen efterfølgende tænkes behandlet:

[_____]



H. Opfyldning

Skal der i forbindelse med anlægget foretages opfyldning på søterritoriet?

- ☐ Ja
☒ Nej

Hvis ja skal mængden af opfyldningsmateriale angives [] m³

Beskrivelse af opfyldningsmaterialets kvalitet:

[]

I. Nødvendige bilag

Følgende bilag skal vedlægges:

- Søkort med indtegnet anlæg
- Matrikelkort med indtegnet anlæg
- Plan- og skitsetegning over det samlede anlæg
- Målsatte snittegninger over eventuelle moler, broer mv.
- Målfast oversigtskort med hele anlægget indtegnet
- Samtykkeerklæringer fra berørte grundejere

Evt. andet relevant materiale:

[]

J. Erklæring og underskrift

Undertegnede ansøger erklærer, at oplysninger, der står i ansøgningen, er i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Dato

[]

Fulde navn (benyt blokbogstaver)

[]

Underskrift

[]

Ansøgningen sendes med post til:

Kystdirektoratet
Højbovej 1
Postboks 100



7620 Lemvig

Eller via e-mail: kdi@kyst.dk

Vejledning til ansøgningsskema

(vedrørende ansøgning om tilladelse til anlæg på søterritoriet)

Punkt A. Oplysninger om ejere

Her anføres navn, adresse mv. på ejere af den eller de matrikler, hvor anlægget opføres på eller ud for. Er der flere ansøgere, kan det anføres i et vedlagt bilag.

Punkt B. Evt. repræsentant (entreprenør, ingeniør eller lignende)

Her anføres navn, adresse mv. på den person, der fungerer som kontaktperson (projektansvarlig) under sagens behandling, det kan for eksempel være et entreprenør- eller ingeniørfirma.

Punkt C. Offentliggørelse af oplysninger

Kystdirektoratet er forpligtiget til at orientere naboer og andre berørte parter om ansøgninger om tilladelse til anlæg på søterritoriet. Ved orienteringen sker der altid en videregivelse af de oplysninger, som er angivet i skemaet. Endvidere offentliggøres ansøgningen på Kystdirektoratets hjemmeside.

Punkt D. Anlæggets placering

Her anføres projektets adresse, dvs. dets fysiske placering. Det er vigtigt for sagens behandling, at matrikelnumre samt ejerlav angives. Disse oplysninger kan findes i ejendommens skøde eller indhentes fra kommunen eller på internettet, f.eks. på www.miljoportalen.dk.

Punkt E. Beskrivelse af anlægget

Her beskrives anlægget i sin helhed. Beskrivelsen skal bl.a. omfatte formål og baggrund for anlægget, anlæggets udformning, en beskrivelse af hvilke materialer, der anvendes til anlægget og overvejelser over anlæggets indvirkning på strømningsforhold og den nærliggende kyst.

Til anvendelse for en screening for VVM skal beskrivelsen ligeledes belyse nedenstående forhold.
Anlæggets

- dimensioner
- kumulation med andre projekter
- anvendelse af naturressourcer
- affaldsproduktion, forurening og gener
- risiko for ulykker, navnlig under hensyn til de anvendte materialer og teknologier



Anlæggets betydning for den miljømæssige sårbarhed i området særligt i forhold til

- nuværende arealanvendelse
- de tilstedeværende naturressourcers relative rigdom, kvalitet og regenereringskapacitet
- det naturlige miljøes bæreevne med særlig opmærksomhed på kystområder, områder der er fredet eller omfattet af national og international natur- og miljøbeskyttelses lovgivning, tætbefolkede områder, områder der er af særlig betydning ud fra et historisk, kulturelt eller arkæologisk synspunkt

Anlæggets potentielle påvirkninger herunder

- påvirkningernes omfang (geografisk område og antal personer der berøres)
- påvirkningernes grænseoverskridende karakter
- påvirkningers grader og -kompleksitet
- påvirkningens sandsynlighed
- påvirkningens varighed, hyppighed og reversibilitet

Beskrivelsen kan eventuelt suppleres med bilag.

Punkt F. Beskrivelse af arbejdsmetoder

Her angives hvilke arbejdsmetoder, der benyttes ved opførelsen af anlægget, bl.a. hvordan og hvornår arbejdet udføres. Angivelsen af arbejdsmetoder er vigtigt for vurderingen af anlæggets påvirkning på miljøet.

Punkt G. Uddybning

Hvis der i forbindelse med anlægget foretages en uddybning, skal det angives i kubikmeter, hvor stor en mængde sediment uddybningen omfatter, og ligeledes hvad der efterfølgende skal ske med sedimentet, f.eks. om det skal bruges til kystfodring, opfyldning mv.

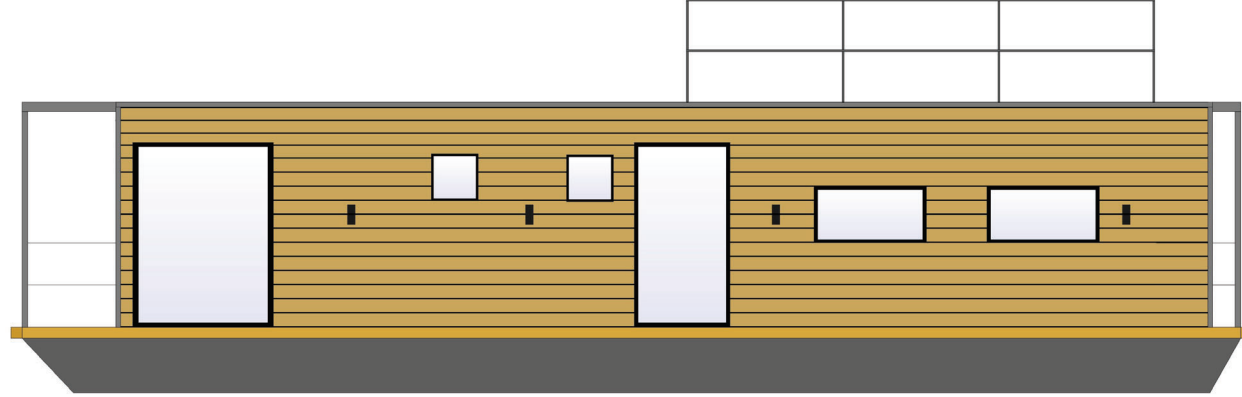
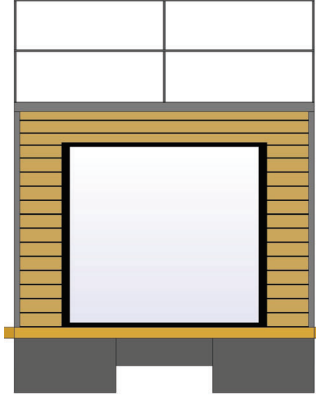
Punkt H. Opfyldning

Hvis der i forbindelse med projektet foretages en opfyldning, skal omfanget af opfyldningen angives i kubikmeter materiale brugt til opfyldningen. Kvaliteten af materialet til opfyldningen skal belyses, specielt mht. om det er forurenede eller uforurenede materiale, der benyttes.

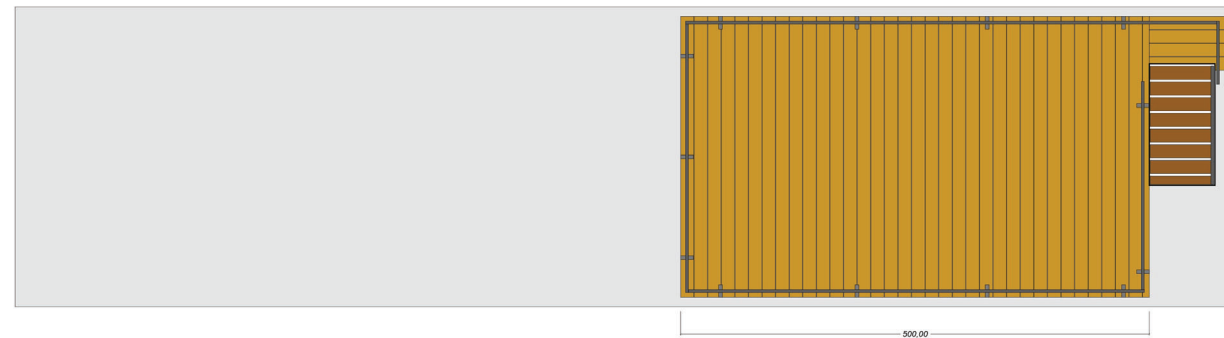
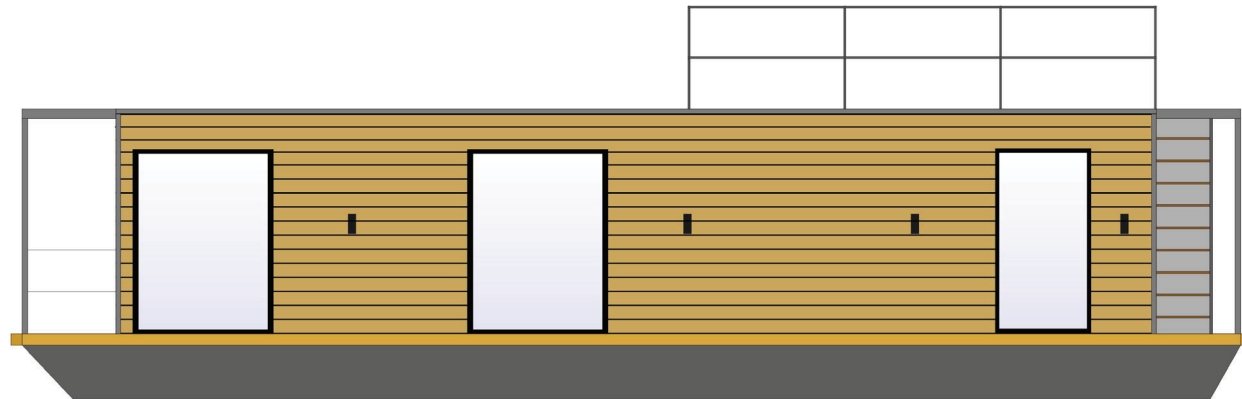
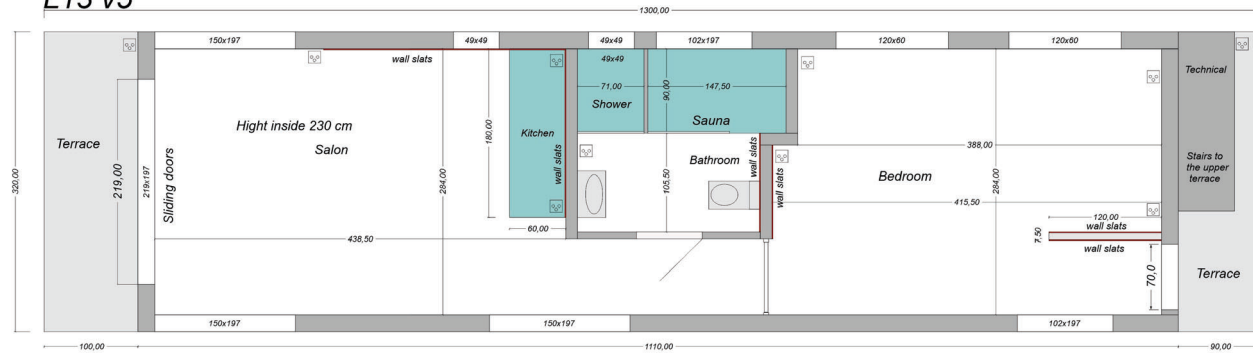
Punkt I. Nødvendige bilag

Følgende bilag skal foreligge, før en ansøgning om tilladelse til anlæg på søterritoriet kan behandles:

- Søkort med anlægget indtegnet
- Matrikelkort med anlægget indtegnet. Matrikelkort kan findes på www.miljoportalen.dk. Anlæg kan f.eks. indtegnes med tusch på matrikelkortet.
- Plan- og skitsetegning over det samlede anlæg
- Målsatte snittegninger, der gør rede for anlæggets konstruktioner. På snittegningen angives f.eks. konstruktionernes højde, bredde, længde mv.
- Målfast oversigtskort med hele anlægget indtegnet
- Samtykkeerklæringer fra ejerne af alle berørte matrikler skal vedlægges, hvis anlægget strækker sig over mere end ansøger / ejers matrikel. Hvis en repræsentant for ejeren, f.eks. entreprenør- eller ingeniørfirma søger om tilladelse til anlægget på ejerens vegne, skal ansøgningen desuden vedlægges en samtykkeerklæring fra ejeren om, at han er indforstået med dennes repræsentation, samt at han er indforstået med, at anlægget opføres på hans ejendom.



L13 v5



Bilag.

Position for ansøgt placering af 3 husbåde.

Grader, Minutter og decimaler i datum WGS84

Nordpunkt:	54,664377	11,729348
Østpunkt:	54,664259	11,729552
Vestpunkt:	54,663991	11,728738
Sydpunkt:	54,66384	11,72902



Notat vedr. etablering af husbåde på Lolland-Falster

December 2023

Business Lolland-Falster arbejder i samarbejde med Guldborgsund og Lolland kommuner med at styrke og udvikle den strategiske erhvervsudviklingsindsats.

Der arbejdes på at skabe et dynamisk erhvervsliv på Lolland-Falster.

Landsdelens erhvervsmæssige styrkepositioner og byrådenes satsninger og beslutninger på erhvervsområdet rummer perspektiver for tiltrækning af virksomheder og investeringer.

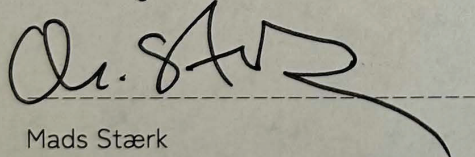
Der arbejdes blandt andet med at udvikle styrkepositioner inden for landbrug og fødevarer, grøn omstilling og vedvarende energi, industri og anlæg, handel og oplevelser og turismeområdet.

Lolland Falster oplever i disse år en markant vækst i stigningen af turismeovernatninger. Samtidigt kan det konstateres, at der er behov for en udvidelse af kapaciteten i relation til overnatningsfaciliteter.

Business Lolland-Falster hilser et initiativ omkring etablering af husbåde til ferieformål i Nysted meget velkomment.

Med vores spændende og flotte kystbyer, havne , strande og natur – så vurderes det, at der er et stort potentiale i forhold til at skabe nye, spændende overnatnings- og oplevelsesmuligheder i vores geografi.

Med venlig hilsen



Mads Stærk

Udviklingsdirektør

Business Lolland-Falster



GULDBORGSUND

Henrik Sprechler
Jensløvs Tværvej 7, 4 mf
2920 Charlottenlund

(Sendt via Byg & Miljø)

2. NOVEMBER 2023

OPLÆG TIL BYGGETILLADELSE

Matr.nr. 381g, Vestensborg, Nykøbing F. Jorder, Parkvej 999, 4800 Nykøbing F.

På baggrund af ansøgningsmateriale modtaget den 29. august 2023, giver Guldborgsund kommune hermed tilsagn om, at byggetilladelse til:

Husbåde til erhvervsmæssig udlejning i forbindelse med hoteldrift og lignende efter BR18

Vil blive meddelt på følgende faste vilkår

- 1) at bestemmelserne i Bygningsreglement 2018 – BR18 i øvrigt respekteres, såfremt der ikke i sagen er givet dispensation fra bygningsreglementets bestemmelser,
- 2) at påbegyndelse og færdigmelding meddeles via Byg & Miljø,
- 3) at dokumentationskrav i Byg & Miljø udfyldes, når arbejdet igangsættes, når arbejdet udføres og efter endt arbejde,
- 4) at der fremsendes en erklæring om, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet, jf. BR18, §40, stk. 2, pkt. 2,
- 5) at der fremsendes erklæring om, at der er fremsendt fyldestgørende dokumentation, der viser, at bygningsreglementets bestemmelser er opfyldt, samt at der er fremsendt drifts- og vedligeholdelsesmanual for bebyggelsens installationer, jf. §§ 80, 328, 392, 419 og 452 jf. BR18, §40, stk. 2, pkt. 3,
- 6) at der fremsendes dokumentation for overholdelse af bygningsreglementets bestemmelser i den færdige bygning. Der skal fremsendes dokumentation for de tekniske forhold som du i din ansøgning har erklæret, at byggearbejdet er omfattet af. Dokumentationen skal bestå af al relevant materiale, herunder overordnede beskrivelser, forudsætninger, beregninger, tegningsmateriale, prøvninger mv, jf. BR18, §40, stk. 2, nr. 4,
- 7) at der fremsendes drift- og vedligeholdelsesmanual for bebyggelsens installationer, jf. §§ 80, 328, 392, 419 og 452 jf. BR18, §40, stk. 2, nr. 5,
- 8) at ibrugtagningstilladelse, skal være udstedt herfra, før det ansøgte og udførte må tages i brug,

GULDBORGSUND
KOMMUNE

CENTER FOR TEKNIK & MILJØ
PARKVEJ 37
4800 NYKØBING F
TLF +45 5473 2095
FAX +45 5473 1020
EMAIL: BYGGERI@
GULDBORGSUND.DK
WWW.GULDBORGSUND.DK

SAGSNR. 23-031352
BYGGESAGSNR. 20230945
EJENDOMSNR. 85
BYGNINGSNR.
TLF +45 5473 2095
EMAIL:
ARAS@GULDBORGSUND.DK

CVR NR. 29 18 85 99

TELEFONNUMRE:
MAN-ONS KL. 9.00-11.00
TORS KL. 15.00-17.00
FRE KL. 9.00-11.00



GULDBORGSUND

- 9) at kravene i Lokalplan for området iagttages og respekteres,
- 10) at Søfartsstyrelsens Teknisk forskrift om husbåde og flydende konstruktions stabilitet, flydeevne m.v iagttages og efterleves,
- 11) at husbådens flydefunktion er i overensstemmelse med Lov om sikkerhed til søs, således at husbådens flydefunktion sker efter Søfartsstyrelsens Teknisk Forskrift om flydende boligers stabilitet, flydeevne mv,
- 12) at husbåden godkendes og synes af en person autoriseret hertil af Søfartsstyrelsen i henhold til § 14 i Teknisk Forskrift om flydende boligers stabilitet, flydeevne mv,
- 13) at der foretages tilmelding til renovationsordningen, jf. Kommunens affaldsregulativ,
- 14) at ejendommen skal forsynes med husnummer anbragt ved indgangen til ejendommen, jf. § 3c i lov om bygnings- og boligregistrering,
- 15) at kloakarbejdet udføres af en autoriseret kloakmester; autorisationsregister kan ses på www.sik.dk,
- 16) at vand- og sanitetsinstallation udføres af autoriseret mester; autorisationsregister kan ses på www.sik.dk,

Vi gør opmærksom på, at det er dit ansvar at fremsende nødvendig dokumentation for at ovenstående vilkår i en byggetilladelse overholdes. Samtidig gøres opmærksom, at den konkrete placering i en havn kan udløse supplerende vilkår samt:

- 17) at denne principptilladelse kun godkender omfanget af ansøgningsmaterialet (på ansøgningstidspunktet) og ikke kan anvendes på en konkrete sag,
- 18) at denne principptilladelse ikke kan benyttes til udsætning af husbåde i Guldborgsund Kommune - konkrete husbåde kræver byggetilladelse til de konkrete havne,
- 19) at i denne principptilladelse er ikke taget stilling til vandtilslutning af drikke og brugsvand, som kan kræve særskilt godkendelse i hvert enkelt sag afhængig af udførelse og geografisk placering,
- 20) at i denne principptilladelse er ikke taget stilling til kloaktilslutning for spildevand, som kan kræve særskilt godkendelse i hvert enkelt sag afhængig af udførelse og geografisk placering,



Dispensation - BR18, kapitel 11 - Energiforbrug og klimapåvirkning (§ 250 - § 298)

Nye bygninger til boliger, kollegier, hoteller og lignende skal opfylde energirammen jf. § 259.

Der søges om dispensation fra energikravene, ved at husbåden skal kunne overholde krav til en varmetabsramme §§ 271-273, grundet bådens kompakthed, korrosion samt at energirammeberegningen reelt ikke kan udføres, da denne kræver en fast orientering og at gulv ikke er mod jord, men hav.

Endvidere søges der om dispensation for at vinduerne individuelle energibalance ses opfyldt mod standardvinduet, med undtagelse af lille køkkenvindue, hvor kravet ikke kan opfyldes pga. vinduets størrelse.

Kompaktheden af båden gør, at der ikke kan tilføjes tilskud fra solcelleanlæg med højst 0,6 kW anlæg, da der maksimalt gives tilskud til energirammen på 25 kWh/m², således kan det fulde potentiale for tilføjelse af solceller udnyttes. Solceller vil sammen med varmepumpe luft/luft næsten kunne tilføje den energi som båden har brug for over et år.

Derudover vil installationers levetid nedsættes pga. forhøjet korrosion, f.eks. varmepumper, ventilationsaggregater.

Husbåden kan overholde varmetabsrammen for tilbygninger.

Vinduet som afviger fra kravet til energibalance overholder normalåret i gennemsnit for de sidste 10 år.

På baggrund af ovenstående argumenter og begrundelser meddeles der dispensation til, at husbåden blot skal overholde varmetabsrammen for tilbygninger og anvendelse af de konkrete vinduernes og disses værdier i forhold til energibalance.

Dispensation - BR18, kapitel 2 - Adgangsforhold

Der søges dispensation fra § 49, stk. 2, nr. 4 om, at ramper må højst have en hældning på 1:20 (5 cm pr. m.).

Adgangen til husbåden vil ske via en adgangsbro. Denne er udformet med gelændere, men er bevægelig i forhold til ebbe og flod, hvorved hældningen vil være større den 1:20.

På baggrund af ovenstående argumenter og begrundelser meddeles der dispensation til, at broen må have en større hældning end 1:20.

Byggetilladelsen er desuden givet på baggrund af:

- Fyldestgørende, supplerende materiale af den 31. oktober 2023.

Tidsfrister

Byggeriet skal være påbegyndt inden for et år fra i dag jf. byggeloven § 16, stk. 10. Ellers bortfalder tilladelsen, og du skal ansøge igen.

Bygningsklasse

Byggeriet er godkendt som konstruktionsklasse (jf. BR18, § 485):

KK-1

Byggeriet er godkendt som brandklasse (jf. BR18, § 490):

BK-1

Vær opmærksom på

- Byggetilladelsen gælder kun, hvis byggeriet udføres som beskrevet i din ansøgning, og hvis vilkårene ovenfor følges.



GULDBORGSUND

- Du skal selv undersøge, om projektet overholder eventuelle servitutter som er tinglyst på ejendommen.
- Kommunen har på grundlag af oplysningerne i ansøgningen ikke vurderet, om det ansøgte byggeri er i strid med anden relevant lovgivning.
- Eventuelle dispensationer fra Bygningsreglementet, skal ansøges særskilt, jf. BR18, § 13. Der er kun givet dispensation til byggearbejdet, hvis det er nævnt i denne eller en særskilt tilladelse.

Lovgrundlag

Tilladelsen er givet med baggrund i Bygningsreglement BR18.

Gebyr

Der vil fra 2021 ikke længere blive opkrævet et byggesagsgebyr i henhold til byggelovens bestemmelser.

Klagemyndighed

Afgørelsen kan påklages til Nævnenes Hus. Klagefrist er 4 uger fra modtagelsen af denne meddelelse. Klagevejledning fremgår som bilag.

Med venlig hilsen

Andy Rasmussen
Afdelingsleder af Bolig & Byggesag,
Bygningskonstruktør MAK



KLAGEVEJLEDNING - BYGGELOVEN

Kommunens afgørelse kan påklages til Nævnenes Hus, jf. byggelovens §§ 23 og 24.

Hvad kan der klages over?

Du kan kun klage over retlige forhold. Retlige spørgsmål er for eksempel om kommunen har forstået byggelovgivningen korrekt, eller om kommunen har overholdt forvaltningsretlige regler. Du kan ikke klage over de skøn, som kommunen har udøvet inden for lovens rammer. Nævnenes Hus afgør, om en klage vedrører et retligt forhold.

Hvis du vil klage

Klagen skal sendes til Nævnenes Hus, Byggeklageenheden gennem klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på klageportalen med Nem-ID/Mit-ID.

4 ugers klagefrist

Nævnenes Hus skal have modtaget din klage inden for 4 uger fra den dag, hvor du har fået kommunens afgørelse.

Beregning af klagefrist

Klagefristen begynder

Klagefristen begynder at løbe fra det tidspunkt afgørelsen er kommet frem til dig. Beregningen afhænger af, om du har fået afgørelsen med digital eller fysisk post: Har du fået afgørelsen med fysisk post - almindelig post: Det vil som udgangspunkt blive lagt til grund, at afgørelsen er kommet frem til dig 6 hverdage efter datoen på afgørelsen.

Har du fået afgørelsen med digital post (e-mail, eBoks, borger.dk, Byg & Miljø): Det vil som udgangspunkt blive lagt til grund, at afgørelsen er kommet frem til dig den dag, hvor afgørelsen er tilgængelig i postløsningen.

Klagefristen udløber

Klagefristens udløb afhænger af, om du sender klagen med fysisk eller digital post:

Sender du klagen med fysisk post: Klagefristen udløber ved kontortids ophør den dag, hvor fristen udløber. Husk at sende klagen i meget god tid.

Sender du klagen med digital post: Klagefristen udløber klokken 23:59 det døgn, hvor fristen udløber.

Hvis klagefristen udløber på en lørdag, søndag eller helligdag forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Virkning af at der klages

Afgørelsen skal efterleves selvom den påklages. Hvis du klager over et påbud kan Nævnenes Hus dog bestemme, at klagen skal have opsættende virkning.

Vi gør opmærksom på, at afgørelsen også kan påklages af andre, der har en individuel, væsentlig interesse i sagens udfald. Eventuel udnyttelse af en tilladelse inden klagefristens udløb sker på eget ansvar, da Nævnenes Hus kan ændre afgørelsen.

Eventuel domstolsprøvelse

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene skal dette ske inden 6 måneder efter den dag, afgørelsen er meddelt, jf. byggelovens § 25.



GULDBORGSUND

ØVRIGE OPLYSNINGER

Hvis du vil vide mere

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte os på:

Tlf. nr.: 5473 2095 eller mail: byggeri@guldborgsund.dk



GULDBORGSUND

19. DECEMBER 2023

Fuldmagt vedr. ansøgning – Husbåde Nysted Havn

Guldborgsund Kommune meddeler hermed

Havnaert
Cvr 41940808
Skodsborg Strandvej 99, 2942 Skodsborg

Fuldmagt til at ansøge Kystdirektoratet om etablering af 3 husbåde i Nysted havn, i tilknytning til det kommunalt ejede havneareal på matr. nr. 209a Nysted Bygrunde.

Med venlig hilsen

Frederik Cordes
Landinspektør, Chefkonsulent

Jan Barsøe Lauridsen
Havnemester

GULDBORGSUND KOMMUNE

CENTER FOR TEKNIK & MILJØ
PROJEKT & BYGHERRE
PARKVEJ 37
4800 NYKØBING F.
WWW.GULDBORGSUND.DK

SAGSBEHANDLER:
FREDERIK CORDES
MOB +45 25180843
FC@GULDBORGSUND.DK

CVR NR. 29 18 85 99

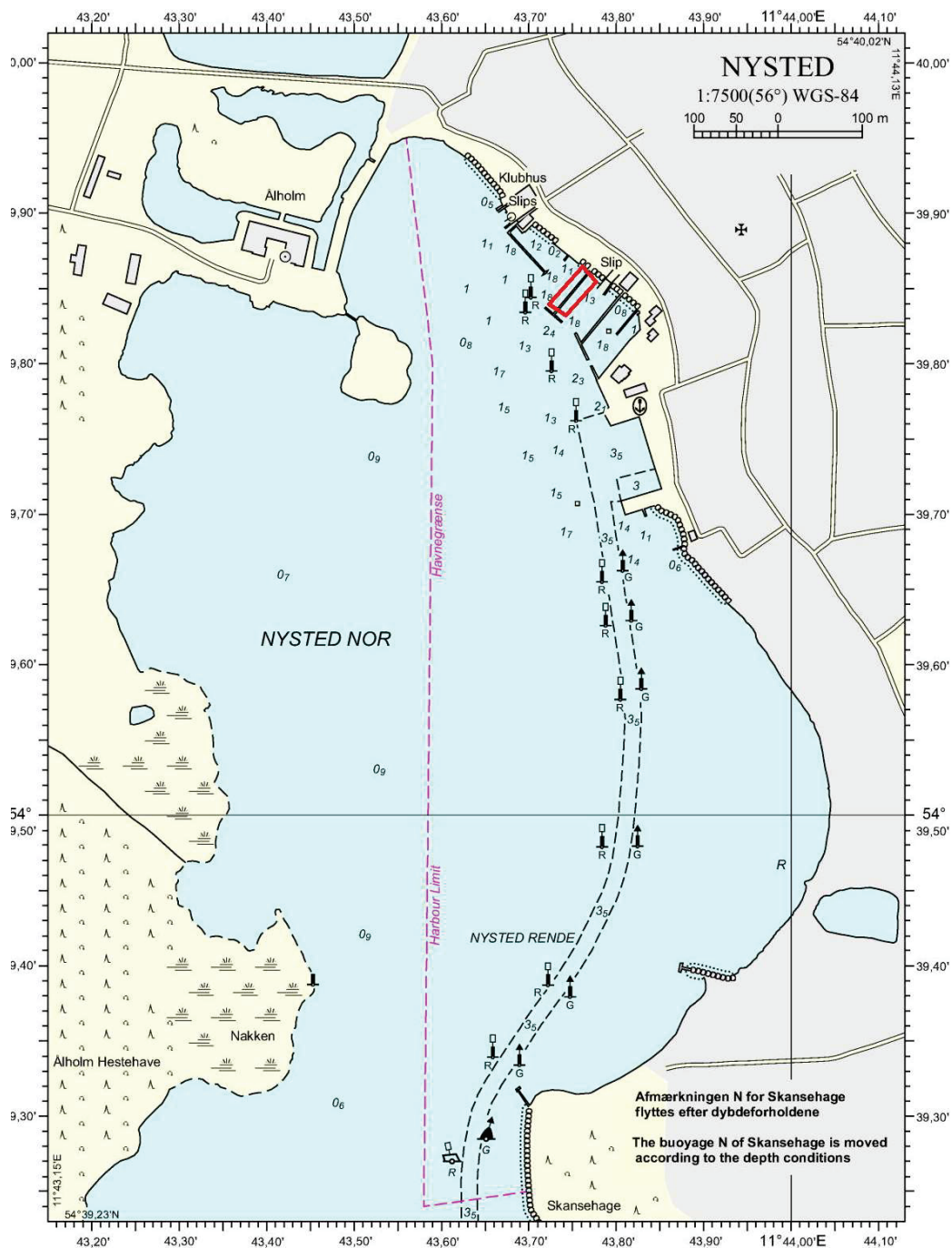
TELEFONTIDER
MAN – ONS KL. 9.00 – 15.00
TORS KL. 9.00 – 17.00
FRE KL. 9.00 – 12.00

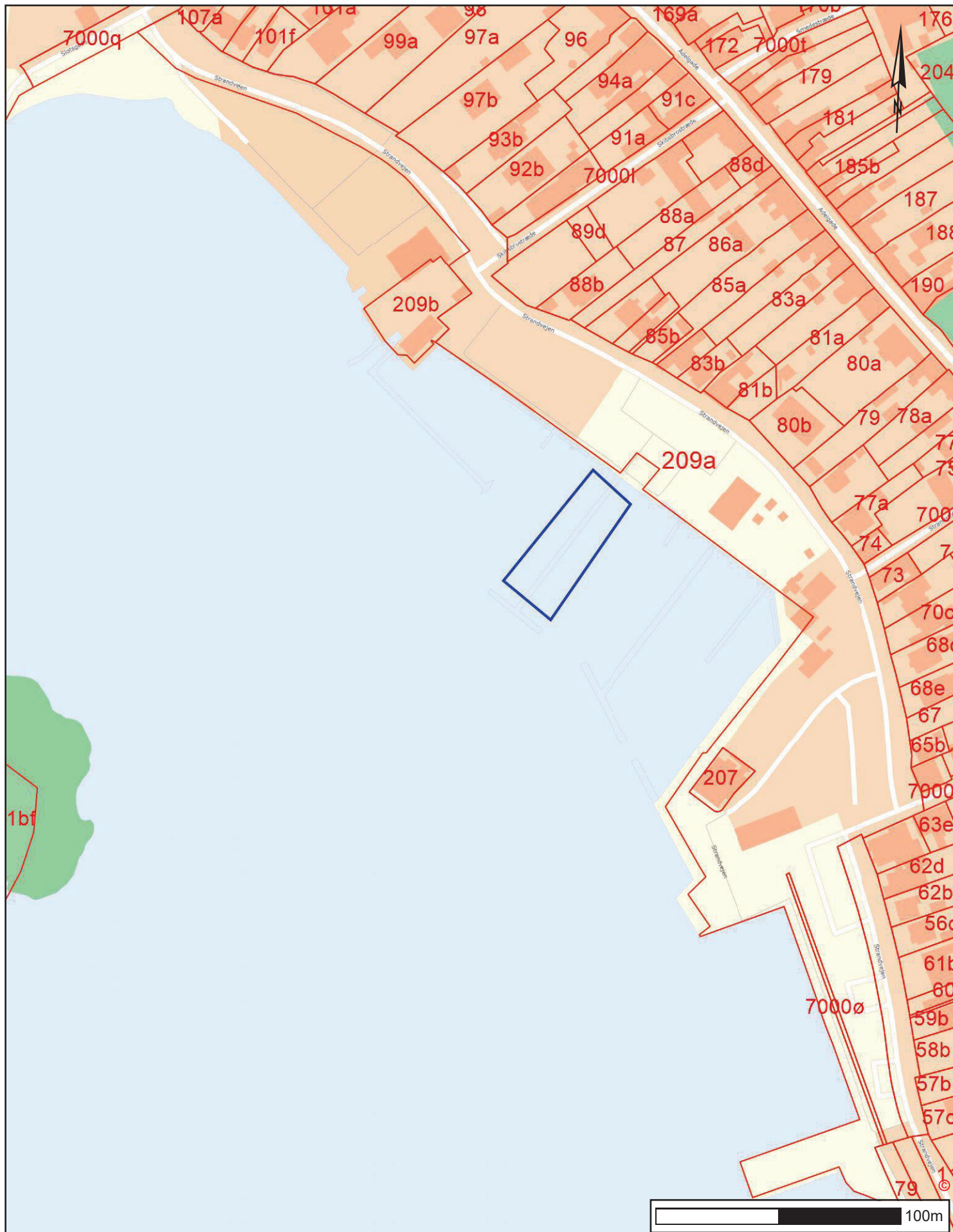
Guldborgsund Kommune er underlagt Persondataforordningen. Vi skal derfor give dig en række oplysninger om vores behandling af personoplysninger og dine rettigheder som registreret. Du kan læse mere herom på www.guldborgsund.dk/oplysningspligten. I fysiske breve er indholdet vedlagt.

Bilag.

Kortbilag fra Den Danske Havnelods.

Med rødt markeret areal for ansøgning – etablering af 3 husbåde Nysted Havn.





GULDBORGSUND

Ansøgning - Husbåde Nysted Havn

Tidspunkt: 19-12-2023 15:31:35
 Udskrevet af: FC
 Målestoksforhold: 1:2000
 © Guldborgsund Kommune



Samtykkererklæring. Ansøgning om etablering af 3 husbåde til ferieformål i Nysted Havn.

19. DECEMBER 2023

Guldborgsund Havne ejer og driver den kommunale lystbådehavn i Nysted. I forbindelse med ansøgningen om etablering af 3 husbåde til ferieformål fra Havnaert har der været dialog omkring de praktiske forhold mm i Nysted Havn.

I forbindelse med ansøgning til Kystdirektoratet meddeler Guldborgsund Havne hermed en samtykkeerklæring.

Guldborgsund Havne oplyser, at anlægget ansøges placeret i eksisterende havn og indenfor havneområdet.

Guldborgsund Havne vurderer, at ansøgningen om etablering af de 3 husbåde med den ansøgte placering ikke er til gene for havnedrift.

Guldborgsund Havne oplyser, at der ved den ansøgte placering har været etableret en træbro siden midten af 1980'erne. Broen har været anvendt til sejlbåde, joller mm. Der er pt mange ledige sejl- og jollepladser i Nysted Havn. Der arbejdes pt for en udskiftning af træbroen da denne er nedslidt til en moderne flydebro.

Guldborgsund Havne vurderer, at de 3 husbåde placeres, således, at de ikke er til hinder eller gene for allerede etablerede anlæg, såsom broer og fortøjningsanlæg mv. Der er med placeringen taget hensyn til afstand til andre anlæg og aktiviteter, herunder overholdelse af afstandsrestriktioner. Der er ikke kendskab til kabel- og rørledninger inden for en 200 m afstand.

Guldborgsund Havne vurderer, at de 3 husbåde placeres således, at de ikke er til gene for sejlads eller sejladssikkerhed.

Guldborgsund Havne vurderer, at de 3 husbåde ikke vil have indvirkning på rekreative benyttelse af søterritoriet, herunder roning, svømning etc.

Guldborgsund Havne oplyser, at der ikke udøves erhvervsfiskeri i/fra Nysted Havn.

GULDBORGSUND HAVNE
NYKØBING FALSTER

HAVNEKONTORET
FEMØGADE 4
4800 NYKØBING F
TLF +45 5485 0563
MOB +45 2518 2600
EMAIL:
JBLA@GULDBORGSUND.DK
WWW.GULDBORGSUNDHAVNE.DK
SE NR. 42 20 76 59

ÅBNINGSTIDER:
MAN-TORS KL. 8.00-16.00
FRE KL. 8.00-12.00

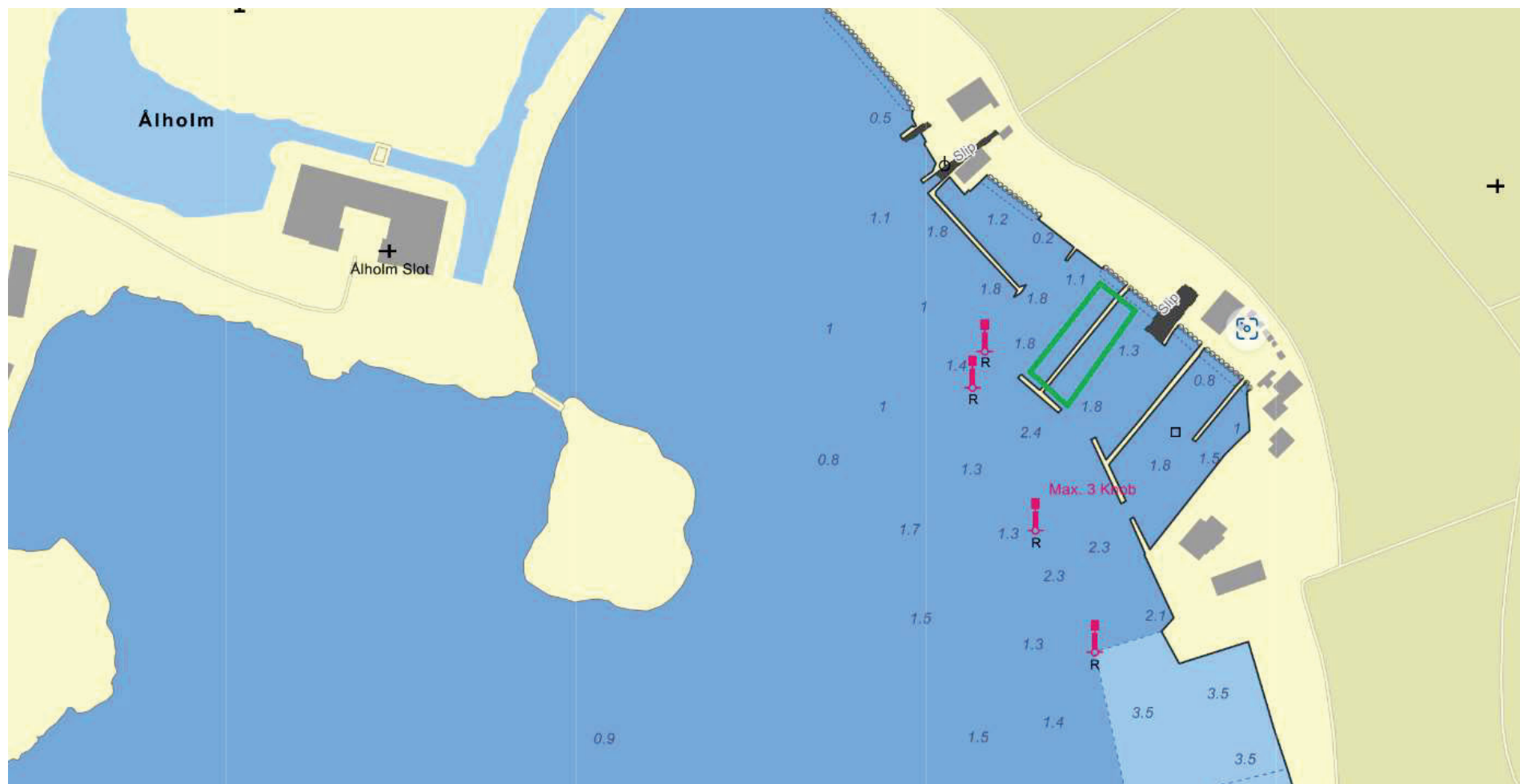
Jan Barsøe Lauridsen
Havnemester



Bilag.

Kortbilag – Søkort.

Med grønt markeret areal for ansøgning – etablering af 3 husbåde Nysted Havn.





Er der i forbindelse med anlægget lavet en strømningsanalyse eller lignende, er det hensigtsmæssigt at vedlægge den/dem som bilag for at belyse sagen bedst muligt.

Hvis der er spørgsmål til ansøgningsskemaet, kan Kystdirektoratet kontaktes på tlf. 99 63 63 63 eller på email: kdi@kyst.dk.

Kystdirektoratet

Fra: Henrik Affe Sprechler <affe.monkeylab@gmail.com>
Sendt: 7. februar 2024 20:53
Til: Thomas Larsen; Frederik Cordes; Henrik Lykkesteen
Emne: Havnaert Husbåde Nystedhavn Guldborgsund Kommune
Vedhæftede filer: image005.png; image004.png; Notat om husbåde på nysted havn.pdf

Hej Thomas

Så har Frederik fra Guldborgsund kommune og jeg læst igennem det du vil have uddybet.

Herunder kan du finde vores svar.

Har sat min kollega Henrik Lykkesteen CC på mailen også.

Herunder kan du se vores besvarelser, som er lavet i samarbejde med Guldborgsund Kommune.

Venlig hilsen Henrik Sprechler

Hej Henrik

Jeg har med interesse læst ansøgningen og har behov for lidt supplerende materiale og præciseringer.

I projektet har du udlagt en ramme ved broen, hvor husbådene an placeres. Vi opererer ikke med en ramme, så du bedes lave en præcision af placeringen af husbådene. Som jeg forstår på målene og oversigttegningen, så skal husbådene ligge med siden til broen?

Tak for præciseringen.

Vi har i dialog med Guldborgsund Kommune/Guldborgsund Havne drøftet din information.

Det har hele tiden været planen at placere de 3 husbåde med stævn mod broen – og ikke med siden til broen.

På den baggrund vil vi gerne justere/præcisere ansøgningen således, at der ansøges om 3 husbåde placeret som beskrevet på følgende illustration.

Her er der planlagt 3-4 bådpladser til mindre joller o.l. fra landsiden – og til første husbåd.

Til orientering er Guldborgsund Havne i gang med en vedligeholdelse af lystbådehavnen.

Som beskrevet i ansøgningen arbejdes der for en udskiftning af den eksisterende nedslidte og ældre træbro til en ny flydebro.

Dette betragtes som almindeligt vedligehold – da der ikke ændres på placering/dimensionerne af broen.

SE VEDLAGT FOTO:

Blå streg

Ny flydebro

Rød prik

Placering af husbåd

Jeg vil samtidig gerne bede om en opgørelse over, hvor mange bådpladser der forsvinder som følge af husbådene. Ligeledes vil jeg gerne vide med hvilken afstand der bliver til næste bådplads. Gerne vist på kortbilag. På skråfotos kan man bl.a. se broen med fortøjningspæle og et sådan kort, kan med fordel benyttes til en indtegnning/visualisering.

https://skraafoto.dataforsyningen.dk/?center=675999.0552226263%2C6060820.782962648&orientation=north&item=2023_85_52_2_0023_00002481

Der vil blive anvendt 3-5 bådpladser til placeringen af de 3 husbåde – der dermed ”forsvinder” som følge af husbådene.

Der vil som udgangspunkt blive arbejdet med et princip med :

Ikke anvendt bådplads – Husbåd – Ikke anvendt bådplads – Husbåd – Ikke anvendt bådplads – husbåd – Ikke anvendt bådplads

I den fremsendte ansøgning er det beskrevet, at der er mange ledige sejl- og jollepladser i Nysted Havn.

Guldborgsund Havne oplyser, at der pt ikke er udlejet nogen sejl- eller jollepladser ved den bro hvor der ansøges om husbåde.

Der er herudover mange ledige pladser ved de andre broer i Nysted Havn.

Da havnen fremstår uden yderværker og åben, så vil etablering af 3 husbåde betyde en markant ændring i kystlandskabet fra land og vandsiden og for tilgrænsende naboers udsyn. Jeg vil gerne bede om overvejelser om indpasning, og her er den gensidige placering af husbådene i gen vigtigt at få belyst/visualiseret, da husbådene ellers nemt kan komme til at udgøre en knap 4 meter høj ”mur”, modsat fartøjer, som ikke har samme højde og tyngde i udtryk og materiale. I ansøgningen kan jeg se, at orientering af naboer er fravalgt. KDI vil orientere naboer. I vores administrationsgrundlag skriver vi:

Anlægget placering må ikke medføre væsentlige gener for naboejendomme..

Der vil blive lagt vægt på, hvorvidt anlægget vil være til gene for nærtliggende grundejere (...) der blive lagt vægt på, at ansøger har indgået i en konstruktiv dialog med naboer, kommunen og eventuelle havne.

Vi og Guldborgsund Kommune er ikke enige i betragtningen om at de 3 husbåde vil udgøre en markant ændring i kystlandskabet fra land- og vandsiden.

Den ansøgte – heri beskrevne placering vil samle de 3 husbåde – således at disse set udefra ikke vil opleves som en unaturlig stor enhed i lystbådehavnen.

Husbådene er 13 meter lange (bygning 11 meter), 3,2 meter bredde og har en højde på 3,20 meter til tag.

Guldborgsund Havne har i forbindelse med et igangværende klimasikring projekt i Nysted havn orienteret om, at der planlægges ansøgt om husbåde.

I forhold til de ejendomme er er placeret med udsigt over den del af lystbådehavnen hvor der ansøges om husbåde, er disse til orientering placeret med en bebyggelse placeret i en højde på minimum 2,5 meter over havet – som illustreret herunder :

SE VEDLAGT FOTO:

Det må også gerne uddybes, hvorledes husbådene skal forankres. Såfremt der skal rammes store stålrør ned, så skal I være opmærksom på, at området er Natura-2000 område, og I derfor skal lave en væsentlighedsvurdering for dette arbejde i anlægs- og driftsfase for de udpegede arter, og bilag IV arten marsvin.

Administrationsgrundlag:

Såfremt anlægget ønskes udlagt i eller i umiddelbar nærhed af et Natura 2000-område og/eller der er forekomst af bilag IV arter, må der forventes krav om udarbejdelse af en konsekvensvurdering.

Der forankres med 4 pæle der slås i i forbindelse med renovationen af den gamle bro. Båden fortøjes som et normalt fartøj.

Der skal understreges, at lystbådehavnen ikke er beliggende i Natura 2000-område – men dog grænsende op hertil.

Guldborgsund havne vil tage stilling til evt. nødvendige vurderinger i relation til vedligeholdelsen af broen – der ikke skal ses i sammenhæng med ansøgningen om husbåde.

I forhold til reglerne på land, så bedes der vedlægges klar tilkendegivelse fra kommunen, at et lign. formål til hoteludlejning vil være foreneligt med lokalplanens formål for området. Du nævner dette i ansøgningen, men jeg synes ikke det fremgår af kommunens tilkendegivelse. Du har angivet, at de ikke er i strid på lokalplanen, og af vilkår i oplægget til byggetilladelse fremgår det af vilkår 9, at kravene i lokalplanen iagttages og respekteres. I vores administrationsgrundlag skriver vi:

”Det er videre praksis, at det skal sikres, at bygninger og boliger på vand ikke er omgæelse af reglerne gældende på land. Anlæg, der ikke kan opnå en tilladelse på land grundet gældende lovgivning, skal som udgangspunkt ikke kunne tillades på vand blot grundet den forskellige lovgivning på tværs af kystzonen.”

Guldborgsund Kommunes Planafdeling – se vedlagt notat herom.

Der er angivet tagterrasse på husbådene. Du bedes kommentere på, om de påtænkes indrettes med læsejl, møbler og anden indretninger, hvorved husbådens samlede dominans i højden kan blive mere markant i forhold til landskab, naboer og tilgrænsende bådpladser.

På taget er en 12 kvm træterrasse, der vil fungere som soldæk. Møbleres med liggestole og et enkelt siddearrangement. Terrassen omkranses af en godkendt ræling der kan ses igennem.

På de resterende 16 kvm plantes lave vedligeholdelsesfrie græsser - i samarbejde med gartner - , for at skabe link til kyst naturen omkring.

--

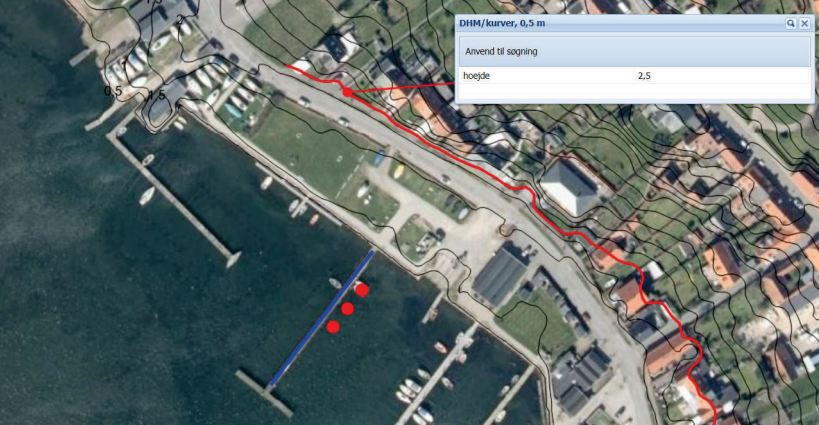
Venlig hilsen

Henrik Sprecher

Havnaert.dk

+4540409931







NOTAT OM HUSBÅDE NYSTED HAVN

Guldborgsund kommune har fået en forespørgsel om mulighed for at etablere husbåde til turistformål i Nysted havn.

Nysted havn er omfattet af lokalplan N15. Af lokalplanens afgrænsning fremgår det at alt areal indenfor boldværket er omfattet. Hovedfokus for lokalplanens bestemmelser er dog på havnen friarealer, samt især bevaringsværdig bebyggelse ud til disse. Der er siden lokalplanens vedtagelse vedtaget ny lokalplan for boligområdet indenfor lokalplan N15.

Lokalplan N15 lægger for havnens vedkommende stor vægt på at bevare, understøtte og udvikle de havne-, og turistrelaterede funktioner. Det fremgår således af lokalplanens formålsbestemmelser at:

at selve havneområdet fortsat prioriteres til erhvervs- og offentlige formål - udtrykkeligt til havnerelaterede formål som f.eks. erhvervsfiskeri, tangfiskeri, rutebådsvirksomhed, lystbåde- og turistmæssige formål samt til sejl- og bådefaciliteter etc. - uden dagligvarehandel,

Dette understøttes af at *Bygninger på land skal understøtte foreninger og lystbådeformål, turismen osv.* Der er ikke fastsat særlige bestemmelser for bebyggelse på vandet.

Det er vurderet at en mindre antal husbåde, vil hænge naturligt sammen med lokalplanens formål til havneformål herunder at understøtte turismen i området. Der er lagt særligt vægt på at lokalplanen giver en række muligheder for at skabe en maritim stemning på havnen, samt at gøre havnen åben og attraktiv for turismen. Det vurderes at husbådene er med til at understøtte livet på havnen, hvor der kommer skiftende gæster. Hvorvidt der sker en udskiftning af både i forbindelse med nye besøgende, vurderes at være af underordnet betydning, i forhold til lokalplanens formål og indhold.

Det vurderes på baggrund af ovenstående at placeringen af 4 husbåde vil være i overensstemmelse med lokalplanen.

Park, Plan og Trafik
// Dennis Grønbæk Christensen