

# LOKALPLAN 59

Ejerslev feriehotel



Vedtaget den 8. oktober 2024

**Vedtaget**

# Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Forord .....                              | 1  |
| Redegørelse .....                         | 2  |
| Baggrund og formål .....                  | 3  |
| Området .....                             | 4  |
| Lokalplanens indhold .....                | 8  |
| Anden planlægning .....                   | 17 |
| Anden lovgivning .....                    | 27 |
| Servitutter .....                         | 36 |
| Ekspropriation .....                      | 37 |
| Bestemmelser .....                        | 38 |
| 1. Formål .....                           | 39 |
| 2. Område- og zonestatus .....            | 40 |
| 3. Arealanvendelse .....                  | 41 |
| 4. Udstykning .....                       | 42 |
| 5. Bebyggelsens omfang og placering ..... | 43 |
| 6. Bebyggelsens udseende .....            | 45 |
| 7. Ubebyggede arealer .....               | 47 |
| 8. Veje, stier og parkering .....         | 50 |
| 9. Tekniske anlæg .....                   | 51 |
| 10. Miljø .....                           | 53 |
| 11. Betingelser for ibrugtagning .....    | 54 |
| 12. Retsvirkninger .....                  | 55 |
| Kort og bilag .....                       | 57 |
| Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning .....  | 58 |
| Kortbilag 2 - Delområder .....            | 59 |
| Kortbilag 3 - Beplantning .....           | 60 |
| Bilag 4 - Screeningsskema .....           | 61 |
| Bilag 5 - Trafikal screening .....        | 80 |

# Forord

## Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er et juridisk dokument, som giver mulighed for at foretage større fysiske ændringer i de nærmeste omgivelser. Den kan fastlægge detaljerede bestemmelser for fremtidige arealanvendelser, grundstørrelser, bebyggelsesprocenter, bygningshøjder, veje- og stiforløb, friareal m.m. Når en lokalplan er vedtaget, medfører den ikke et krav om handlepligt for grundejerne. Den medfører heller ikke pligt til at realisere de ændringer, planen indeholder.

Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold f.eks. ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående forhold, må det kun ske i overensstemmelse med intentionerne og bestemmelserne i lokalplanen.

## Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som f.eks. Naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

## Baggrund og formål

Lokalplanen har til formål at skabe de planlægningsmæssige rammer for et feriehotel tæt ved Ejerslev Havn, der kan understøtte og øge turismen på Nordmors og samtidig at sikre, at et sådan feriehotel indpasses i omgivelserne og karakteren af landskabet.

I medfør af lokalplanen fastlægges lokalplanområdets anvendelse til ferieformål, turistrelateret erhverv samt vejanlæg. Dermed giver lokalplanen mulighed for placering af et feriehotel med op til 100 hotelenheder sydvest for Ejerslev Havn. Lokalplanområdet er placeret i ét af de mere lavtliggende områder, der ligger for foden af de store molerbakker, som grænser op til Ejerslev Havn og Ejerslev Lagune. Da lokalplanområdet grænser op til et karakteristisk landskab, har lokalplanen til formål at sikre, at et feriehotel og øvrig bebyggelse i området vil tilpasse sig landskabet gennem bestemmelser om omfang, placering af bebyggelse, materialevalg og slørende beplantning.

Lokalplanen fastlægger, at der indenfor lokalplanområdet eller i tilknytning hertil skal etableres et receptionsområde. Derudover indeholder lokalplanen betingelse om, at det sikres med afstand eller støjafskærmning, at bidrag fra vejstøj fra Utkærvej ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier ved eksisterende boliger langs Utkærvej samt ved feriehotellet, før ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet ibrugtages.

Lokalplanområdet omfatter et cirka 4,9 hektar stort areal, der idag benyttes som landbrugsjord, eksisterende vej og en eksisterende bolig. Området omfatter en del af Utkærvej, der fører ned til Ejerslev Havn, der både rummer en lystbådehavn, café og de karakteristiske råstofgrave, hvor der tidligere er udgravet moler.

## Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

## Oversigtskort



*Lokalplanens område. Luftfoto 2023.*

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende udenfor landsbyen Ejerslev på Nordmors og ligger lidt over 300 meter fra Limfjorden. Lokalplanområdet omfatter et areal på cirka 4,9 hektar, der består af en del af Utkærvej, en eksisterende bolig samt

landbrugsjord. Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver landzone efter lokalplanens vedtagelse.

Utkærvej fører mod øst til Ejerslev Havn og mod nordvest til Ejerslev by.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af molerskrænterne. Mod syd afgrænses området af sommerhusområdet Ejerslev Lyng. Mod øst og vest grænser lokalplanområdet op til omkringliggende marker, der i dag anvendes som landbrugsjord.

Lokalplanområdet ligger lavt i terrænet og er relativt fladt på trods af de bakkede omgivelser.



*Lokalplanområdet og Utkærvej set fra øst*



*Lokalplanområdet set fra sydøst*



*Den sydøstlige del af lokalplanområdet og den nordlige del af sommerhusområdet Ejerslev Lyng*



*Lokalplanområdet set fra sydøst. Til højre i billedet ses en af boligerne på Utkærvej*

## Omgivelser

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af molerskrænterne, der skaber afgrænsningen til Ejerslev Lagune. Utkærvej ender lidt længere mod nordøst på Ejerslev Havn, hvor der bl.a. er en lystbådehavn, en café og overnatningsmuligheder i form af shelters og faciliteter til autocampere. Ejerslev Havn har de seneste år gennemgået en større udvikling med

renovering af Sejlerhuset og caféen, der i dag rummer faciliteter til områdets sejlere. Særligt om sommeren er havnen velbesøgt af både turister og lokale, som udnytter de nye faciliteter.

I tilknytning til Ejerslev Havn ligger også Ejerslev Lagune, som er dannet af stedets unikke molerskrænter. I Ejerslev er der udvundet moler siden begyndelsen af 1900-tallet, og det tidligere graveområde danner nu ramme for lagunen. Stisystemet rundt om lagunen er etableret af frivillige og giver gode muligheder for at besøge lagunen og bruge den rekreativt. I 2022 blev der givet tilladelse til etablering af en åbning mellem lagunen og Limfjorden, og dermed er det nu muligt for kajakroere og mindre både at sejle ind i lagunen og opleve de unikke molerskrænter fra vandet.



*Ejerslev Havn*



*Ejerslev Lagune*

Langs lokalplanområdets sydlige grænse ligger en mindre sø, som bidrager til områdets rekreative karakter. Yderligere syd for og i umiddelbar tilknytning til lokalplanområdet ligger sommerhusområdet Ejerslev Lyng, hvor de østligste af sommerhusene ligger ud til Limfjorden. Sommerhusområdet bærer præg af at være et ældre sommerhusområde, idet området er tæt bevokset og afgrænset af høj beplantning, der skaber en klar adskillelse mellem bebyggelse og det åbne landskab. Sommerhusene har forskellig karakter og størrelse, og flere af sommerhusene ligger skjult i den tætte beplantning. Stiforbindelserne langs fjorden øst for sommerhusområdet og ind i selve sommerhusområdet giver gode muligheder, som kan benyttes af områdets brugere.



Lokalplanområdet afgrænses mod nord af molerskrænterne og mod vest af landbrugsjord og længere mod vest ligger to eksisterende boliger. 3,5 kilometer fra lokalplanområdet ligger Sejerslev, hvor den nærmeste dagligvareforretning også ligger. Mellem lokalplanområdet og Limfjorden mod øst ligger en eksisterende bolig og et område med tæt beplantning, som skjuler store dele af lokalplanområdet fra kysten.

Lokalplanområdet er omgivet af et landskab, der rummer særlige kvaliteter og særligt karakteristiske landskabstræk. Omkring Sejerslev og Ejerslev er landskabet karakteriseret af områdets store bakker og randmorænelandskab. Landskabet fremstår åbent med lange kig henover det bakkede landskab, de omkringliggende kyster og de spredtliggende gårde og husmandssteder. Landskabet på Nordmors omfatter ligeledes flere molergrave med dramatisk terræn. Her kan man aflæse landskabets dannelse i de stejle skrænter med tydelige lag og finde velbevarede fossiler. Molergravene rummer særlige landskabelige og geologiske oplevelsesmuligheder, som kun findes få andre steder i verden.

# Lokalplanens indhold

## Hovedgreb

Lokalplanen fastlægger Delområde 1 og dermed størstedelen af området til feriehotel med op til 100 hotelenheder og dertilhørende reception. Delområde 2 udlægger et areal med plads til forbedring eller omlægning af Utkærvej og Delområde 3 udlægges til feriehotel og turistrelateret erhverv.



Lokalplanens delområder. Luftfoto 2023.

Lokalplanen fastlægger, at der indenfor lokalplanområdet eller i tilknytning hertil skal etableres et receptionsområde med mulighed for servering af et måltid til hotellets gæster. For at sikre at lokalplanområdet tilpasses omgivelserne, og derfor fremgår det af lokalplanen, at bebyggelse indenfor Delområde 1 og 3 maksimalt må være 7 meter høje. Der må ikke etableres bebyggelse i Delområde 2 og dermed sikres en bufferzone mellem vejen og bebyggelsen, og samtidig sikres tilstrækkelige oversigtsforhold for bløde, såvel som hårde trafikanter ved udlægning af byggefrie zoner, der er angivet på Kortbilag 3.

Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelse til feriehotel, der tilpasser sig landskabet og understøtter området karakter. Lokalplanområdet er placeret indenfor kystnærhedszonen, og derfor er det i lokalplanen indtænkt, hvordan bebyggelsen skal tilpasse sig landskabet tæt ved kysten. Dette gøres blandt andet ved at fastlægge, at bebyggelse skal placeres i klynger og fremstå i varierende størrelser, hvilket er med til give bebyggelsen et lettere og mere varieret udtryk. Dette muliggør en bebyggelse, der gradvist skifter fra større til mindre enheder ved et kig ud over lokalplanområdet. Bebyggelsesprocenten for Delområde 1 er fastsat til 15%, og der tillades, som nævnt ovenfor, op til 100 hotelenheder indenfor området. Det er tilladt at terrænregulere +/- 1 meter i forhold til naturligt terræn indenfor Delområde 1, og dermed skal bebyggelsen indenfor området tilpasses landskabet og eksisterende terrænforhold. Det er dog muligt, at terrænregulere op til +/-1,5 meter, hvis det sikrer tilgængelighed til bebyggelse for områdets brugere. Bebyggelsesprocenten for Delområde 3 er fastsat til 30%.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelse indenfor området minimum skal placeres i kote 2,5 DVR90 eller derover for at sikre bebyggelsen mod fremtidig oversvømmelse.



***Visualisering af Utkærvej og et eksempel på bebyggelse til feriehotel indenfor lokalplanområdet set fra sydøst.***

Terrænforholdene giver gode betingelser for at indarbejde lokal overfladehåndtering af regnvand. Lokalplanen sikrer mulighed for at gøre regnvandshåndteringen indenfor Delområde 1 til en oplevelsesmæssig del af området gennem mulighed for etablering af forsinkelsesbassiner. Forsinkelsesbassiner til regnvand bruges til at sænke belastningen på regnvandsledningerne under jorden samt mindske udledning til åbne vandløb, og samtidig kan forsinkelsesbassiner fremstå som mindre søer eller lavtliggende områder som fyldes periodevist med regnvand.

I den sydlige del af lokalplanområdet er der en §3-beskyttet sø og en fortidsmindebeskyttelseslinje. Lokalplanen sikrer søens tilstand samt beskytter udsigten til fortidsmindet ved at fastsætte, at ingen bebyggelse må ligge nærmere søen end 15 meter.

For at sikre en klar opdeling mellem det åbne landskab og bebyggelse indenfor lokalplanområdet, stiller lokalplanen krav til slørende beplantning mod vest og syd indenfor Delområde 1.



***Eksempel på situationsplan for et feriehotel indenfor lokalplanområdet. Tegnet af Tegnestuen Mejeriet.***

## Arkitektonisk udtryk

Lokalplanen giver et råderum i forhold til arkitektur og materialevalg for bebyggelsen, men fastsætter samtidig at bebyggelse indenfor Delområde 1 skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve, mv. I lokalplanens bestemmelser er der indtænkt hensynet til og sammenhængen med kystlandskabet.

For at sikre at bebyggelse indenfor lokalplanområdet tilpasses landskabet, må bebyggelse indenfor Delområde 1 og 3 ikke overstige 7 meter i højden. For at undgå lange, monotone facader, skal sammenhængende facader på over 20 meter i længden indeholde forskydninger, og samtidig skal bebyggelse fremstå i varierende størrelser.

Tage skal udformes som saddeltag, tag med ensidig taghældning, fladt tag eller som en kombination heraf. Saddeltag skal udformes med en hældning mellem 5-45 grader. Tage skal udføres som listedækket tagpap, skifer, eternit, tagsten eller ikke-reflekterende eller malet metal. Tage kan etableres som sedumbelagte tage. Flade tage må ud over ovenstående udføres som tagpap. Der må ikke benyttes reflekterende eller skinnende overflader. Udformningen af tagene og deres overflademateriale skal sikre, at bebyggelsen indfinder sig i og respekterer landskabet og områdets grønne udtryk.



***Visualisering af et eksempel på bebyggelse til feriehotel indenfor lokalplanområdet set fra nordøst.***

Lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelse i blank murværk, pudset/vandskuret mur, træ eller en kombination heraf. Mindre dele af facaden kan udføres i et andet materiale som ikke-reflekterende eller malede metalplader, glas, eternit eller lignende. Der må ikke benyttes reflekterende materialer. Selvom lokalplanen tillader et råderum i forhold til materialevalg, fastsættes det, at malede og pudsede udvendige overflader skal fremstå i jordfarver, så bebyggelsen ikke fremstår skæmmende for kystlandskabet.

Synlig sokkelhøjde må højst være 30 cm. Øvrig sokkel skal udføres af facadematerialet, så den fremstår som en del af bygningen.

Lokalplanen tillader opførelse af altaner og terrasser. Det tilstræbes, at både altaner og terrasser skal udformes og beklædes, så de har et let udtryk. Værn på altaner skal udformes i glas, metal eller som en fortsættelse af facadens materialer. Såfremt værn udføres i metal, skal de gives et transparent og let udtryk. Terrasser skal opføres i træ eller lignende materiale.

Sekundære bygninger skal i materiale og arkitektur harmonere med den øvrige bebyggelse, så også disse tilpasses landskabet.

## Den grønne karakter

Lokalplanen muliggør en bebyggelse, der giver plads til at bevare den grønne karakter i området.

Bebyggelsesprocenten på 15% for Delområde 1 og bebyggelsens varierende størrelser og placering i klynger muliggør rum til grønne arealer indenfor lokalplanområdet.

Der skal etableres slørende beplantning mod vest og syd indenfor Delområde 1. Mod vest skal beplantningen bestå af et minimum 15 meter bredt læhegn med 6 rækker. Læhegnet skal bestå af hjemmehørende arter der understøtter biodiversiteten i området. Hegnet skal sløre bebyggelsen i hele dens højde med sammenhængende kronedække. Mod syd skal der plantes levende hegn eller grupper af træer, der slører indblikket til bebyggelsen. Der må etableres udsigtskiler gennem beplantningen på op til 30% af den samlede sydlige afgrænsning. Ved Delområde 3 skal der etableres slørende beplantning mod vest, nord og øst udenfor den byggefrie zone for at sikre en opdeling mellem bebyggelse og landskab.

Der må plantes følgende arter: Vintereg (*Quercus petraea*), skovfyr (*Pinus sylvestris*), Seljepil (*Alix caprea*), Rødel (*Alnus glutinosa*), Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*), Fuglekirsebær (*Prunus avium*), Alm. røn (*Sorbus aucuparia*), Skovabild (*Malus sylvestris*) samt bærbuske der er naturligt forekommende i Danmark. Arterne er udvalgt efter at være en blanding af blivende træer og ammetræer, samt et udvalg af større og mindre buske.

Arterne er egnstypiske og egnede til plantning i hegn. Hegnet skal fremstå som en blanding af flere arter, hvorfor der ikke må være mere end 20% af samme art, med undtagelse af eg, som må udgøre op til 40%.

Hegn skal udføres som levende hegn, så de understøtter den grønne karakter i området, dog tillades hegn i træ ved terrasser og miljøstationer. Der stilles krav til beplantning ved parkeringspladser indenfor området.



***Visualisering af et eksempel på en bebyggelse til feriehotel indenfor lokalplanområdet.***

Lokalplanen muliggør etablering af forsinkelsesbassin til regnvand. Et forsinkelsesbassin kan med fordel opfylde flere funktioner, så det udføres som en teknisk løsning, der samtidig bidrager med æstetiske, naturmæssige og oplevelsesmæssige kvaliteter.

Oplag af fritidsbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted, og affaldsbeholdere og containere skal samles på miljøstationer særligt indrettet hertil, så de ikke fremstår skæmmende for omgivelserne.



## Veje, stier og parkering

Lokalplanen stiller krav til, at der med afstand eller støjafskærmning sikres, at vejstøjsbidraget fra Utkærvej ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier ved eksisterende boliger langs Utkærvej samt ved feriehotellet, før ny bebyggelse indenfor Delområde 1 ibrugtages.

Med lokalplanen muliggøres en forbedring eller omlægning af Utkærvej inden for vejudlægget (Delområde 2). Vejudlægget sikrer samtidig mulighed for, at der kan etableres cykelstier indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen stiller krav til, at der maksimalt må etableres tre overkørsler fra Utkærvej til Delområde 1 og der skal etableres minimum 1,5 parkeringsplads pr. hotelenhed indenfor området. Der skal etableres beplantning i forbindelse med parkeringspladserne for at give et grønt præg og et blødere udtryk til hårde flader, som anvendes til parkering.

Lokalplanen stiller yderligere krav til byggefrie zoner, der skal friholdes for anlæg og beplantning med en højde over 90 centimeter i forhold til vejens kote. Beplantning må ikke være sigthindrende.

## Skilte og belysning

Lokalplanen tillader skilte på bebyggelse og skiltning i området. Der må opstilles én pylon på den sydlige side af Utkærvej indenfor lokalplanområdet. Pylonen skal opstilles udenfor vejens sikkerhedszone. Der kan opføres henvisnings-, adresse- og vejskilte og lignende inden for området med tilhørende målrettet belysning. Henvisningsskilte må gives en højde på maksimalt 1 meter i forhold til terræn og må ikke være sigthindrende.

Skiltning skal i størrelse og omfang indpasses i harmoni med bebyggelsen og landskabet og udføres efter et samlet koncept, der sikrer en ensartethed indenfor området. Skilte må være lysende med coronabelysning, men ikke belyste og samtidig ikke være blændende for omgivelserne.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede reklamer. Digitale skilte skal være uden bevægelse eller skiftende billeder, så de ikke fremstår forstyrrende i landskabet eller for

trafikken. Der må indenfor hvert delområde kun opsættes skiltning for de virksomheder, der har adresse inden for lokalplanområdet.

Belysning i Delområde 1 og 3 skal være i form af pullertbelysning, der tjener som orienteringsbelysning. Lysarmaturer skal være afskærmede og skal som udgangspunkt være nedadrettede. Belysningen må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

## Anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

### Miljøvurdering

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling. Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningskema findes i bilag.

### Natura 2000-områder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede.

Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

## Natura-2000 område - Løgstør Bredning, Vejlerne og Bulbjerg

Lokalplanområdet er beliggende lige syd for Natura-2000 området nr. 16 - Løgstør Bredning, Vejlerne og Bulbjerg.

Natura 2000-området har et areal på 44.786 hektar, hvoraf ca. 70 % udgøres af hav, og 1492 hektar er statsejet. Området består af et habitatområde H16 og fem fuglebeskyttelsesområder F8, F12, F13, F19 og F20.

Dette Natura 2000-område er specielt udpeget på grundlag af en væsentlig tilstedeværelse af følgende naturtyper og arters levesteder: De store, sammenhængende områder med kyst- og havnaturtyper med de tilknyttede yngle- og trækfugle.

En realisering af lokalplanen vurderes ikke at have en negativ påvirkning på arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for det pågældende Natura-2000 område, idet lokalplanområdet er beliggende udenfor selve Natura-2000 området. Lokalplanen ændrer anvendelsen af størstedelen af lokalplanområdet til feriehotel, hvilket ikke vurderes til at påvirke Natura-2000 området væsentligt i forhold til den eksisterende anvendelse som landbrugsjord.

## Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle-/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Der er registreret forekomst af odder, markfirben og strandtudse indenfor kort afstand af lokalplanområdet. De 3 arter er alle anført på habitatdirektivets bilag IV. En endelig vedtagelse og realisering af lokalplanen vurderes ikke at indebære en forringelse af de kendte levesteder for de pågældende arter, idet lokalplanområdet i dag dyrkes i landbrugsmæssig forstand, og dermed ikke udgør et egnet levested for de 3 arter.

Ved en konkret byggesag i forbindelse med realiseringen af lokalplanen, vil der i forvaltningen blive foretaget en nærmere vurdering af påvirkningen på de enkelte arter og forekomsten af disse.

## Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

### **Landsplanlægning/statslige interesser**

Morsø Kommune er omfattet af vandområdeplanen indenfor hovedvandopland 1.2 i vandområdedistrikt 1.2 Jylland og Fyn. Indenfor lokalplanområdet ligger ikke beskyttede vandløb.

Den statslige grundvandskortlægning er revideret i 2018, og indsatsområderne for grundvandsbeskyttelse er endeligt udpeget i Bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer, nr. 1153 af 18. november 2019. Morsø Kommune er i gang med at udarbejde indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse.

Det lokalplanlagte område er beliggende udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger og andre områder, der er udpeget som følsomme områder i forhold til grundvand og drikkevand.

Der er et lille hjørne af planområdet, der ligger indenfor områder med drikkevandsinteresser (OD). Afstanden til nærmeste kendte drikkevandsindvindingsboring er mere end 600 meter. Det vurderes, at lokalplanens formål og anvendelse er i overensstemmelse med de nedenstående mål for beskyttelse af grundvandet.

I gældende kommuneplan for Morsø Kommune har Kommunalbestyrelsen opstillet følgende mål for drikkevandsressourcer:

- at sikre husholdninger og erhverv adgang til en stabil og tilstrækkelig forsyning med drikkevand af god kvalitet, og
- at grundvandsmagasinerne i kommunen beskyttes mod forurening, der kan true drikkevandsressourcen.

### **Fælles om Mors og verden - planstrategi 2023**

Kommunalbestyrelsen vedtog den 30. januar 2024 planstrategien "Fælles om Mors og verden - planstrategi 2023", der er med til at sætte rammen for de næste års arbejde med den positive udvikling af Mors. En udvikling, der blandt

andet skal styrke Mors' profil som en selvstændig ø med attraktive bosætningsmuligheder, et stærkt og sundt erhvervsliv med en spirende udvikling indenfor turismen og et stærkt fællesskab blandt øens borgere.

Lokalplan 59 Ejerslev feriehotel understøtter planstrategien, idet lokalplanen giver mulighed for attraktive og naturnære overnatningsmuligheder samt tilhørende infrastruktur, der støtter op om turismen på Nordmors.

### **Kommuneplan 2021 - 2033**

Morsø Kommuneplan 2021 - 2033 er gældende for lokalplanområdet.

Lokalplanen er omfattet af følgende af kommuneplanens retningslinjer:

#### Retningslinje RL12 - Realiseringen af Grønt Danmarkskort

Jævnfør planloven § 11a stk. 1, nr. 14, skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for varetagelsen af særlige eksisterende naturbeskyttelsesområder på land samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser.

Anlægsarbejder og byggeri må ikke placeres eller udformes således, at det i væsentlig grad forringer de naturmæssige værdier, herunder biodiversiteten, i nærliggende områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser eller økologiske forbindelser.

I den sydlige del af lokalplanområdet ligger en §3-beskyttet sø. Denne lokalplan skal sikre, at søens tilstand ikke påvirkes af nærliggende bebyggelse og aktivitet.

Lokalplanen sikrer søens tilstand gennem bestemmelser om afstand til søen og stemmer derfor overens med kommuneplanens retningslinje.

#### Retningslinje RL16 - Bevaringsværdige landskaber

Morsø Kommune har i Kommuneplan 2021 - 2033 udpeget bevaringsværdige landskaber.

Anlæg og nyt byggeri kan kun placeres i de bevaringsværdige landskaber eller således, at det kommer til at påvirke disse, såfremt karakteren, de særlige visuelle oplevelsesmuligheder og tilstanden ikke påvirkes i negativ retning eller forstyrres.

En del af lokalplanområdet er omfattet af udpegningen til bevaringsværdige landskaber. Dette drejer sig om den del, der ikke er omfattet af Kommuneplanramme 50.LF.08. Denne del foreslås udtaget af udpegningen med et kommuneplantillæg udarbejdet sideløbende med denne lokalplan. Med ændringen i udpegningen som træder i kraft ved vedtagelse af Kommuneplantillæg 2, vil lokalplanen stemme overens med kommuneplanens retningslinje.

#### Retningslinje RL17 - Geologisk bevaringsværdi

Det nordlige Mors er internationalt udpeget som GeoSite (GS 3-4) og nationalt udpeget som Nationalt Geologisk Interesseområde (NGI 19) på baggrund af de markante elementer i landskabet, der sammen med de istektonisk deformerede molerprofiler i kystklinter og råstofgrave tydeligt fortæller historien om landskabets dannelse. Området er desuden udpeget som Nationalt Kystlandskab (NK 89) på baggrund af det store antal kystklinter med profiler i foldede moleraflejringer med askelag samt det karakteristiske marine forland, der er udbygget fra det glaciale landskab flere steder omkring Nordmors.

Molerprofilerne på Nordmors er af stor, international, forskningsmæssig betydning og har desuden høj formidlingsmæssig værdi.

Det vurderes, at etablering af Ejerslev Feriehotel ikke vil påvirke det geologiske interesseområde væsentligt, såfremt der i udformningen af feriehotellet tages hensyn til de geologiske interesseområder og det nationalt udpegede kystlandskab samt den nærliggende strandbeskyttelseslinje, hvilket blandt andet omfatter ingen brug af blanke og/eller reflekterende materialer på bygninger mm.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at der ikke bliver gjort brug af blanke og/eller reflekterende materialer på bygninger mm. indenfor lokalplanområdet, hvilket sikrer, at lokalplanområdet tilpasser sig omgivelserne og samtidig ikke er generende for omgivelserne. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

#### Retningslinje RL18 - Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger indenfor den 3 kilometer brede kystnærhedszone i en afstand af lidt over 300 meter fra Limfjorden og er omfattet af beskyttelseszone 2 udpeget i kommuneplanen.

I kommuneplanen er kystnærhedszonen inddelt i 4 zoner, herunder strandzonen, beskyttelseszonen, planlægningszonen og kystbaglandet.

I beskyttelseszonen kan kun etableres byggeri og anlæg eller foretages indgreb eller ændringer i arealanvendelsen, såfremt dette kan ske uden at påvirke de landskabelige karakteristika, udsigterne og de visuelle sammenhænge, som præger denne del af landskabet.

Lokalplanområdet ligger ikke i direkte tilknytning til kysten. Lokalplanen giver mulighed for etablering af et feriehotel cirka 300 meter fra kysten, der på grund af terrænforholdene i området og beplantning vil være meget lidt synligt fra vandsiden. Det vurderes, at lokalplanen vil have en mindre, hvis overhovedet nogen, visuel påvirkning ift. Limfjorden.

#### Retningslinje RL19 - Klimatilpasning

Morsø Kommune er udfordret af vand fra alle sider, og kommunens kystbyer og lavtliggende arealer er særligt udsat for oversvømmelse.

Morsø Kommune har på baggrund af data om oversvømmelser kortlagt områder, der er i risiko for oversvømmelse. I kortlægningen af oversvømmelses- og erosionsrisiko er der valgt et scenarie, som er et udtryk for en ekstrem situation. Udpegningen skal fungere som et screeningsværktøj, som skal give anledning til, at en mulig oversvømmelses- eller erosionsrisiko undersøges nærmere, når der planlægges konkrete byggerier eller andre anlæg indenfor udpegningen, som har en lang levetid. Kortlægningen er derfor udtryk for et forsigtighedsprincip, der skal tage alle områder med, som kan være truede også på lang sigt.

En mindre del af lokalplanområdet er kortlagt som et område med risiko for oversvømmelse.

Kommuneplanens retningslinje fastlægger, at der skal etableres afværgeforanstaltninger, såfremt der planlægges for ændret arealanvendelse, byudvikling eller særlige tekniske anlæg i udpegede områder.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelse indenfor området minimum skal placeres i kote 2,5 DVR90 eller derover for at sikre bebyggelsen mod fremtidig oversvømmelse.



Retningslinje RL28 - Forurening med støj og lys

På baggrund af Kommunalbestyrelsens mål om at der på Mors skal være områder uden generende baggrundsstøj og lys, og at forurening med generende støj og lys i videst mulig omfang skal søges undgået overalt i kommunen, er der udpeget en række støjfrie områder på Mors. Kommuneplanens udpegning til støjfrie områder skal sidestilles med stilleområder, der tidligere har indgået i de nationale interesser for kommuneplanlægningen. Kommuneplanens retningslinjer fastlægger, at disse områder skal friholdes for støjende aktiviteter, og i nærliggende områder må der ikke etableres aktiviteter, som påvirker området med støj.

Udpegningen til støjfrie områder på Nordmors dækker et større område fra Ejerslev Havn og helt ned til Buksør Odde. Anvendelse i form af sommerhusområde, lystbådehavn og feriehotel stemmer ikke overens med definitionen af stilleområder. Morsø Kommune ønsker derfor at ændre udpegningen til støjfrie områder med Kommuneplantillæg 2, så denne ikke længere omfatter sommerhusområdet Ejerslev Lyng, to landbrugsbygninger i nærhed til Ejerslev Lyng, Utkærvej og Ejerslev Havn.

Retningslinje RL39 - Landbrug

I Morsø Kommune er der fokus på, at jordbrugserhvervene sikres de bedst mulige produktionsbetingelser, så landområderne uden for byer og landsbyer så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for jordbrugserhvervene.

Morsø Kommune har udpeget særligt værdifulde landbrugsområder. Udpegningen dækker størstedelen af øen - foruden byer, landsbyer og sommerhusområder.

Der kan inden for de særligt værdifulde landbrugsområder ikke meddeles tilladelse til byggeri eller anlæg, som forhindrer eller vanskeliggør den jordbrugsmæssige udnyttelse, medmindre en samlet samfundsmæssig afvejning tilsiger det.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et feriehotel, der understøtter turismen på Nordmors. Derfor vurderes det, at feriehotellet er en samfundsmæssig interesse, og at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje RL42 - Turismeinfrastruktur og kapacitet

Mors skal være en attraktiv turistdestination, som giver besøgende unikke oplevelser. For at styrke udviklingen af Mors og øge væksten arbejdes der med at fremme turismen.

I Kommuneplan 2021-2033 er der udlagt en række arealreservationer, der sikrer muligheder for at udbygge turismekapaciteten på Mors. En del af lokalplanområdet er omfattet af en arealreservation til hotel og camping.

Lokalplanområdet er ikke i overensstemmelse med området, der er udpeget til hotel og camping i Kommuneplan 2021-2033, og derfor udarbejdes et Kommuneplantillæg 2 parallelt med lokalplanen. Kommuneplantillægget sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan ved at ændre og udvide området for arealreservationen.

Kommuneplantillæg 2 til Kommuneplan 2021-2033

En del af lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanramme 50.LF.08 - Landzone Ferie/fritid, feriehotel Ejerslev molergrav.

Rammeområdet udlægges til et rekreativt område med mulighed for ferie- og kongrescenter. Der gives mulighed for et feriehotel med op til 100 hotelenheder, der skal udlægges i tilknytning til sommerhusområdet Ejerslev Lyng.

Området er beliggende i landzone og er planlagt til at forblive i landzone.

Det pågældende rammeområde er screenet i forhold til en fremtidig oversvømmelsesrisiko. Ved en efterfølgende lokalplanlægning skal det vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion, når der planlægges for byudvikling, tekniske anlæg eller ændret anvendelse.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelse indenfor området minimum skal placeres i kote 2,5 DVR90 eller derover for at sikre bebyggelsen mod oversvømmelse.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen, da kommuneplanrammens afgrænsning og lokalplanens afgrænsning ikke stemmer overens. Derfor udarbejdes et Kommuneplantillæg 2. Det er nødvendigt med en udvidelse af rammeområdet, da udlægget ikke kunne rumme en kapacitet til et

økonomisk bæredygtigt feriehotel, der samtidig skal sikre et hensyn til omgivelserne set i forhold til bebyggelsesomfang og -placering. Yderligere omfatter rammeområdet også en del af Utkærvej, der indgår som betingelse for ibrugtagning af bebyggelsen i denne lokalplan.

Kommuneplantillægget sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan ved at ændre og udvide kommuneplanrammen, samt sikre at rammebestemmelserne angående anvendelse, omfang og beplantning stemmer overens med lokalplanen.

## Kystnærhedszonen

Ifølge Planlovens § 16 stk. 3 skal der, for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,50 meter anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen i umiddelbar nærhed til Limfjorden med en afstand på lige over 300 meter. I kommuneplanen er kystnærhedszonen inddelt i zoner alt afhængig af, om området f.eks. er synligt fra vandet osv. Området ligger inden for beskyttelseszonen (zone 2).

I beskyttelseszonen kan kun etableres byggeri og anlæg eller foretages indgreb eller ændringer i arealanvendelsen, såfremt dette kan ske uden at påvirke de landskabelige karakteristika, udsigterne og de visuelle sammenhænge, som præger denne del af landskabet.

Lokalplanområdet ligger ikke i direkte tilknytning til kysten og kan ikke ses fra vandsiden pga. terrænforholdene i området og beplantningen mellem lokalplanområdet og kysten. Lokalplanområdet ligger lavt og tillader ikke bebyggelse på over 7 meter i højden. Lokalplanen muliggør opførelse af bebyggelse i jordfarver og tillader samtidig ikke reflekterende materialer.

Der ligger i forvejen et sommerhusområde samt en lystbådehavn med tilhørende servicebygninger i området, og samtidig ligger der to eksisterende bygninger mellem lokalplanområdet og fjorden. Lokalplanen fastsætter

yderligere bestemmelse om beplantning mod vest og syd indenfor Delområde 1 for at sikre en klar opdeling mellem bebyggelse og det åbne landskab.

## Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

### Trafikregulering

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

### Område beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3

Langs den sydlige grænse af lokalplanområdet ligger en §3-beskyttet sø, som er omkranset af et mindre engareal, der også er §3-beskyttet.

En realisering af lokalplanen vurderes ikke umiddelbart at have negativ betydning for det pågældende §3-naturområde, såfremt der holdes en respektafstand på 15 meter fra søens kant til det nærmeste byggeri.

Hvert delelement af realiseringen vil blive vurderet enkeltvis i forhold til naturområdet i forbindelse med myndighedsbehandlingen.

Enhver ændring af tilstanden af et § 3 beskyttet naturområde, kræver en forudgående dispensation fra kommunen.

### Fortidsminder

Den sydlige del af lokalplanafgrænsningen berører en fortidsmindebeskyttelseslinje.

Omkring fortidsmindet er der en beskyttelseslinje på 100 meter.

Fortidsmindebeskyttelseslinjen er knyttet til alle synlige fortidsminder. Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i

landskabsbilledet samt indsyn til og udsyn fra fortidsminderne. Samtidig skal linjen sikre de arkæologiske lag i området, idet der ofte er særligt mange kulturhistoriske levn i områderne tæt ved de fredede fortidsminder.

Inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet. Forbuddet omfatter således midlertidige terrænændringer som nedgravning af ledninger, hegn, bebyggelse, campingvogne, skov, levende hegn med mere.

Bestemmelsen administreres restriktivt, men kommunen kan dispensere fra reglerne, hvis det konkret vurderes, at det ansøgte ikke er i konflikt med formålet i bestemmelsen. Der skal dog særlige begrundelser til, før der kan meddeles dispensation. Lovbestemmelserne om fortidsmindebeskyttelseslinjen findes i Naturbeskyttelseslovens § 18.

Det vurderes ikke, at lokalplanen påvirker arealet omkring fortidsmindet i en sådan grad, at det ændrer tilstanden af arealet.

Enhver tilstandsændring inden for beskyttelseslinjen kræver en forudgående dispensation fra kommunen.

## Arkæologi

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Museum Thy, jf. Museumsloven.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Museum Thy om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Museum Thy er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen blevet hørt.

Lokalplanområdet ligger i et område med flere kendte fortidsminder. Det ligger mellem to kulturarvsarealer af regional betydning. Det nordvestlige kulturarvsareal er indstillet på baggrund af en større vikingetidsbebyggelse, der er lokaliseret i det område. Det sydlige kulturarvsareal er indstillet på baggrund af et middelalderligt voldsted. Selve lokalplanområdet ligger ovenpå en mose kaldet Utkær, hvor der har været foretaget tørvegravning til engang i det 20. århundrede. Herefter kan det ses på luftfotos, at der bliver lagt jord ovenpå mosens, og arealet anvendes til planteavl. Der er ingen kendte fortidsminder på selve arealet, men idet der er tale om et moseområde i nærheden af et middelalderligt voldsted og med en større vikingetidsplads nært ved, er det Museets vurdering, at der kan være væsentlige fortidsminder på arealet. Derudover er det også værd at bemærke, at idet der er tale om et moseområde, kan eventuelle fortidsminder være genstande af organisk materiale, der vil være truede, hvis der ændres på bevaringsforholdene i mosens, eksempelvis ved anlægsarbejde, der vil medføre dræning af mosens.

Museet anbefaler, at der i god tid forud for anlægsarbejde på arealet foretages en arkæologisk forundersøgelse, så tilstedeværelsen af eventuelle fortidsminder kan afklares.

## Strandbeskyttelseslinje

Strandbeskyttelseslinjen skal sikre kysterne mod indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse. Beskyttelseszonen er som hovedregel 300 meter, men er mindre på en række kyststrækninger, hvor der er bebyggelse. Den er registreret i matrikelregisteret og noteret i tingbogen på de enkelte ejendomme.

Det er ikke tilladt at ændre tilstanden af de arealer, der ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen. Der må blandt andet ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.), foretages ændringer i terrænet, beplantning og lignende samt hegning. Det kan også være forbudt at ændre anvendelse af en bygning, selv om bygningen ikke udadtil ændrer udseende.

Landbrugsmæssig drift er tilladt, bortset fra tilplantning med juletræer, piletræer, frugttræer, læhegn m.m.

Strandbeskyttelseslinjen administreres restriktivt. Lovbestemmelserne om strandbeskyttelseslinjen finder du i Naturbeskyttelseslovens § 15.

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor strandbeskyttelseslinjen.

## Landbrugspligt

Lokalplanen omfatter arealer med landbrugspligt. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

En ejer af en fast ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, kan, hvis ejendommen helt eller delvis overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, inden 4 år efter overførslen forlange ejendommen henholdsvis den overførte del af denne overtaget af kommunen.

## Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses, og Morsø Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår, inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

## Grundvandsbeskyttelse

Det lokalplanlagte område er beliggende udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger og andre områder, der er udpeget som følsomme områder i forhold til grundvand og drikkevand.

Der er et lille hjørne af lokalplanområdet, der ligger indenfor områder med drikkevandsinteresser (OD).



Afstanden til nærmeste kendte drikkevandsindvindingsboring er mere end 600 meter.

Det vurderes, at lokalplanens formål og anvendelse ikke vil påvirke almene vandforsyninger, enkeltindvindere eller grundvandetets kvalitet væsentligt.

## Støj

### Vejtrafikstøj

Feriehotellet må ved ibrugtagning ikke påvirkes af støj fra vejtrafik, der overstiger de vejledende grænseværdier for trafikstøj jf. vejledning nr.4/2007 om "støj fra veje".

| Områdetype   | Vejstøj<br>Grænseværdi<br>Støjniveau udendørs, Lden |
|--|---|
| Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser ol.   | 53 dB   |
| Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler ol. Desuden kolonihaver, udendørsopholdsarealer og parker. | 58 dB   |
| Hoteller, kontorer mv.   | 63 dB   |

**Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj er angivet i Vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Grænseværdierne gælder for planlægning af nye støjfølsomme områder eller bebyggelser.**

Beregningsresultaterne fra den trafikale screening udarbejdet sideløbende med lokalplanen viser ved fremskrivelse af den eksisterende trafik med en vækst på 0,7% pr. år samt øget trafik grundet feriehotellet, en overskridelse af de vejledende grænseværdier for vejstøj ved to boliger nord for lokalplanområdet i år 2041. Den trafikale screening fremgår af lokalplanens bilag.

| Situation | Lden [dB] | Lden - dag [dB] | Lden - aften [dB] | Lden - nat [dB] | 53 dB grænse [m] | 58 dB grænse [m] |
|-----------|-----------|-----------------|-------------------|-----------------|------------------|------------------|
|           |           |                 |                   |                 |                  |                  |

|                                |      |      |      |      |      |     |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|-----|
| Nuværende 2023                 | 56,9 | 55,9 | 51,4 | 48,1 | 3 m  | -   |
| Fremtidig 2041                 | 61,8 | 60,8 | 56,3 | 53   | 5 m  | 2 m |
| Fremtidig 2041, 60 km/t        | 64,8 | 63,8 | 59,4 | 55,9 | 10 m | 5 m |
| Fremtidig 2041, m. SRS         | 61   | 60   | 55,4 | 52,2 | -    | -   |
| Fremtidig 2041, 60 k/t, m. SRS | 63,8 | 62,8 | 58,4 | 54,9 | -    | -   |

**Resultater fra den trafikale screening. Den fulde screening fremgår af lokalplanens bilag.**

Lokalplanen fastsætter bestemmelse for, at der med afstand eller støjafskærmning skal sikres, at vejstøjsbidraget fra Utkærvej ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier ved eksisterende boliger langs Utkærvej (nr. 3 og 7a) samt ved feriehotellet, før ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet ibrugtages.

Støj fra virksomheder

Lokalplanen skal sikre, at realiseringen ikke påfører omgivelserne et støjbidrag, der medfører, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overskrides og ligeledes, at omgivelserne ikke påfører lokalplanområdet et støjbidrag, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Virksomheder skal overholde støjgrænser i de områder, hvor de ligger og i de omkringliggende områder, der belastes af støj fra den enkelte virksomhed.

| Tidsrum   | Mandag-fredag<br>kl. 07.00-18.00<br><br>Lørdag 07.00-<br>14.00 | Mandag-fredag<br>kl. 18.00-22.00<br><br>Lørdag kl. 14.00-<br>22.00<br><br>Søn- og<br>helligdage kl.<br>07.00-22.00 | Alle dage kl.<br>22.00-07.00 |
|---|--|--|------------------------------|
| Erhvervs- og<br>industriområder   | 70 dB  | 70 dB  | 70 dB                        |
| Erhvervs- og<br>industriområder<br>med forbud mod<br>generende<br>virksomheder                      | 60 dB  | 60 dB  | 60 dB                        |
| Områder for blandet<br>bolig- og<br>erhvervsbebyggelse,<br>centerområder<br>(bykerne)               | 55 dB  | 45 dB  | 40 dB                        |
| Etageboliger  | 50 dB  | 45 dB  | 40 dB                        |
| Boligområder for<br>tæt lav og åben lav<br>boligbebyggelse  | 45 dB  | 40 dB  | 35 dB                        |
| Sommerhusområder<br>og offentligt<br>tilgængeligt<br>rekreative områder,<br>særlige<br>naturområder | 40 dB  | 35 dB  | 35 dB                        |

***Vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs.  
Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og  
områdetype.***

Støjfrie områder

Lokalplanområdet er omfattet af en udpegning i Kommuneplan 2021-2033, der fastlægger lokalplanområdet og området langs kysten mod syd som et støjfrit område. Disse områder skal friholdes for støjende aktiviteter, og i nærliggende områder må der ikke etableres aktiviteter, som påvirker området med støj, og af samme årsag er lokalplanområdet ikke påvirket af støj fra virksomheder.

Med Kommuneplantillæg 2 udtages en del af udpegningen til støjfrie områder, så denne ikke længere omfatter sommerhusområdet Ejerslev Lyng, to landbrugsbygninger i nærhed til Ejerslev Lyng, Utkærvej og Ejerslev Havn.

## Sommerhusloven

Traditionelle hoteller, vandrerhjem og lignende hoteldrift kan drives uden en udlejningstilladelse efter sommerhusloven, så længe sommerhuslovens hotelbegreb overholdes. Det samme gælder virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål, f.eks. kursuscentre og højskoler.

Det kræver dog en udlejningstilladelse, når der er tilknyttet fritliggende hytter eller huse til hotelvirksomheden, og disse udlejes for mere end fem nætter ad gangen. Her gives der efter fast praksis en udlejningstilladelse, hvis sommerhuslovens hotelbegreb er opfyldt.

Hotelvirksomhed skal, uanset om der er tilknyttet fritliggende hytter/huse eller ikke, i øvrigt altid opfylde hotelbegrebet, og hotellet skal naturligvis overholde øvrig lovgivning, f.eks. lov om restaurations- og hotelvirksomhed, naturbeskyttelsesloven m.v. og være i overensstemmelse med kommunens plangrundlag.

### Sommerhuslovens hotelbegreb

Det er Plan- og Landdistriktsstyrelsen, der vurderer hvorvidt hotelbegrebet er opfyldt.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen behandler også ansøgninger om tilladelse til udlejning af hytter/huse, der er tilknyttet hotelvirksomhed. Ved afgørelsen af om der kan gives en tilladelse til udlejning af fritliggende hytter/huse, lægges der afgørende vægt på, at hotelvirksomheden opfylder sommerhuslovens hotelbegreb. Ved hotelvirksomhed forstås, at:

- der skal være tale om en selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster,
- gæsterne modtages af en form for reception. Der stilles ikke store krav hertil, og receptionen kan således bestå af en form for nøgleudlevering,
- der skal være mulighed for servering af et af dagens hovedmåltider i særskilte serveringslokaler, og
- der er tale om et samlet anlæg, hvilket i praksis betyder, at både servering og overnatningsfaciliteter m.v. skal være placeret således, at det fremtræder som én samlet enhed.

Hvis der til hotelvirksomheden er knyttet fritliggende hytter eller huse, vurderer Plan- og Landdistriktsstyrelsen, om hotelvirksomheden er væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstyknings eller feriehus. Efter fast praksis vil en tilladelse til udlejning være betinget af, at hytterne er placeret i en samlet opstilling, eventuelt i klynger og med en afstand på maksimalt 5-6 meter mellem de enkelte huse eller hytter.

## Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

## Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil kunne danne grundlag for ekspropriation jf. planlovens § 47. Det betyder, at kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation i medfør af planlovens § 47, stk. 1 bortfalder, hvis kommunalbestyrelsens beslutning om ekspropriation ikke er truffet, inden 5 år efter planen er offentliggjort efter § 30, stk 1.

## Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.



# 1. Formål

## §1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at udlægge et område til ferieformål, herunder til feriehotel
- at bebyggelsens placering, omfang og materialevalg tilpasses landskabet
- at der etableres slørende beplantning på den vestlige og sydlige side af feriehotelbebyggelsen
- at sikre boliger mod yderligere genevirkninger fra vejstøj ved Utkærvej
- at ny bebyggelse sikres mod oversvømmelse fra store regnhændelser

## 2. Område- og zonestatus

### §2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

### §2.2 Zoneforhold

Området ligger i landzone og forbliver i landzone ved vedtagelse af denne lokalplan.

### §2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i Delområde 1, 2 og 3 som vist på Kortbilag 2 - Delområder.

### §2.4 Bonusvirkning

Lokalplanen erstatter landzonetilladelser for anvendelse til og opførelse af byggeri, anlæg mv., som beskrevet i denne lokalplan, jf. Planlovens § 36 stk. 1, pkt. 6.

En forudsætning for at lokalplanen kan erstatte zonetilladelse er, at lokalplanens §3-5 ikke fraviges ved dispensation.

### 3. Arealanvendelse

#### §3.1 Anvendelse, hele lokalplanområdet

Delområde 1 må benyttes til ferieformål, herunder til feriehotel. Indenfor delområdet må der placeres op til 100 hotelenheder, reception samt andre faciliteter, der støtter op om områdets anvendelse.

Delområde 2 må anvendes til omlægning eller forbedring af Utkærvej inklusiv håndtering af vejvand samt etablering af cykelsti. Derudover kan delområdet anvendes til grønne friarealer.

Delområde 3 udlægges til feriehotel og turistrelaterede erhverv.

Der skal enten indenfor lokalplanområdet eller i tilknytning hertil etableres et receptionsområde med mulighed for servering af et hovedmåltid til hotellets gæster.

## 4. Udstykning

### §4.1 Udstykning

Lokalplanområdet kan udstykkes i det omfang, der understøtter lokalplanens anvendelsesbestemmelse.

Der må ikke foretages udstykning til sommerhuse eller selvstændige ferieboliger i lokalplanområdet.

## 5. Bebyggelsens omfang og placering

### §5.1 Bebyggelsesprocent

Den samlede bebyggelsesprocent for Delområde 1 må ikke overstige 15%.

Indenfor Delområde 3 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30%.

### §5.2 Bebyggelsens placering

Der må ikke etableres nogen former for bebyggelse i Delområde 2.

Der må ikke etableres nogen former for bebyggelse indenfor de byggefrie zoner angivet på Kortbilag 3.

Der må ikke etableres byggeri nærmere 15 m fra kanten af §3 beskyttet sø og fortidsmindebeskyttelseslinje i den sydlige del af lokalplanområdet.

Ingen dele af bebyggelsen må placeres lavere end kote 2,5 DVR90 for at sikre bebyggelse mod fremtidig risiko for oversvømmelse.

Bebyggelse indenfor Delområde 1 skal fremstå i varierende størrelser.

Bebyggelse indenfor Delområde 1 skal fremstå som opdelte enheder og placeres i klynger, der tilpasses landskabet. Indenfor den enkelte klynge må bebyggelsens indbyrdes afstand ikke overstige 6 meter.

### §5.3 Bebyggelsesomfang

Der må etableres én mindre kiosk indenfor området. Kioskens etageareal må ikke overstige 60 m<sup>2</sup>.

For Delområde 1 gælder:

Bebyggelsen skal være af varierende højde i op til max 7 meter for at fremstå med et varieret udtryk.

For Delområde 3 gælder:

Bebyggelse må maksimalt have en højde på 7 meter.

## §5.4 Tage

Tage skal udformes som saddeltag, tag med ensidig taghældning, fladt tag eller som en kombination heraf.

Saddeltag skal udformes med en hældning mellem 5-45 grader.

## 6. Bebyggelsens udseende

### §6.1 Arkitektur

Bebyggelse indenfor Delområde 1 skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

### §6.2 Facader

Facader skal fremstå som blank murværk, pudset/vandskuret mur, træ eller en kombination heraf. Mindre dele af facaden kan udføres i et andet materiale som ikke-reflekterende eller malede metalplader, glas, eternit eller lignende.

Der må ikke benyttes reflekterende materialer.

Malede eller pudsede udvendige overflader skal fremstå i jordfarver i sorte, grønne, grå eller brune nuancer. Jordfarverne må ikke have et kulørindhold på over 25% og et sortindhold på over 25%, jf. NCS farvesystemets principper (National Color System).

For at undgå lange, monotone facader, skal sammenhængende facader på over 20 meter i længden indeholde forskydninger.

### §6.3 Tage

Tage skal udføres som listedækket tagpap, skifer, eternit, tagsten eller ikke-reflekterende eller malet metal. Tage kan etableres som sedumbelagte tage. Flade tage må ud over ovenstående udføres som tagpap.

Der må ikke benyttes reflekterende eller skinnende overflader.

### §6.4 Altaner og terrasser

Der må etableres altaner og terrasser i tilknytning til den enkelte enhed. Værn på altaner skal udformes i glas, metal eller som en fortsættelse af facadens materialer. Såfremt værn udføres i metal, skal de gives et transparent og let udtryk.

Der må ikke benyttes reflekterende materialer.

Terrasser skal opføres i træ eller lignende materiale, som f.eks. fibercement med træstruktur.

## §6.5 Sokler

Synlig sokkelhøjde må højst være 30 cm. Øvrig sokkel skal udføres af facadematerialet, så den fremstår som en del af bygningen.

## §6.6 Skiltning på bebyggelse

Der må indenfor hvert delområde kun opsættes skiltning for de virksomheder, der har adresse inden for delområdet.

Skilte med firmaers navn og logo må placeres på facaden som malede eller opsatte. Skiltning skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning og må ikke have karakter af facadebeklædning. Skiltene skal udføres i ikke-reflekterende materialer.

Skilte skal udformes, så flader ikke blænder trafikanterne.

Oplyste skilte må kun udføres med coronabelysning.



## 7. Ubebyggede arealer

### §7.1 Terrænregulering

Det skal tilstræbes at genanvende overskudsjord fra lokalplanens bygge- og anlægsarbejde indenfor lokalplanområdet.

Terrænreguleringen skal udføres på en sådan måde, at tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger og anlæg.

Terrænreguleringer skal udformes som skråninger med lav hældning uden brug af stensætninger.

#### For Delområde 1 gælder:

Det er tilladt at terrænregulere +/- 1 meter i forhold til naturligt terræn indenfor lokalplanområdet. Det er dog muligt i umiddelbar nærhed af bebyggelse at terrænregulere op til +/- 1,5 meter, hvis det sikrer tilgængeligheden af bebyggelsen for områdets brugere.

Ved forsinkelsesbassiner er det muligt at terrænregulere efter behov.

#### For Delområde 3 gælder:

Det er tilladt at terrænregulere +/- 0,5 meter i forhold til naturligt terræn indenfor lokalplanområdet.

### §7.2 Beplantning

Friarealer skal tilsås med græs og/eller med enggræsblanding.

Der må ikke etableres beplantning, der overstiger 90 centimeter i højden målt fra vejens kote, indenfor de byggefrie zoner. Se Kortbilag 3.

#### For Delområde 1 gælder:

Der skal etableres slørende beplantning mod vest og syd. Se Kortbilag 3 - Beplantning og byggefrie zoner.

Mod vest skal beplantningen bestå af et minimum 15 meter bredt læhegn med 6 rækker. Læhegnet skal bestå af hjemmehørende arter, der understøtter biodiversiteten i området. Hegnet skal sløre bebyggelsen i hele dens højde med

sammenhængende kronedække.

Mod syd skal der plantes levende hegn eller grupper af træer, der slører indblikket til bebyggelsen. Der må etableres udsigtskiler gennem beplantningen på op til 30% af den samlede sydlige afgrænsning.

Der må plantes følgende arter: Vintereg (*Quercus petraea*), skovfyr (*Pinus sylvestris*), Seljepil (*Alix caprea*), Rødel (*Alnus glutinosa*), Engriflet hvidtjorn (*Crataegus monogyna*), Fuglekirsebær (*Prunus avium*), Alm. røn (*Sorbus aucuparia*), Skovabild (*Malus sylvestris*) samt bærbuske der er naturligt forekommende i Danmark. Arterne er udvalgt efter at være en blanding af blivende træer og ammetræer, samt et udvalg af større og mindre buske. Arterne er egnstypiske og egnede til plantning i hegn. Hegnet skal fremstå som en blanding af flere arter, hvorfor der ikke må være mere end 20% af samme art, med undtagelse af eg, som må udgøre op til 40%.

For Delområde 3 gælder:

Der skal etableres slørende beplantning mod nord, vest og øst indenfor delområdet, dog ikke indenfor den byggefri zone angivet på Kortbilag 3.

### §7.3 Hegn

For Delområde 1 og 3 gælder:

Hegn udføres som levende hegn. Der må opsættes trådhegn i eller bag det levende hegn.

Der kan opsættes hegn i træ i forbindelse med terrasser eller miljøstationer indenfor lokalplanområdet.

### §7.4 Udendørs oplag

Udendørs oplag må ikke finde sted. Større affaldscontainere må ikke opsættes synligt eller permanent mod offentlig vej. Oplag af fritidsbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted.

### §7.5 Skiltning

Der må opstilles én pylon syd for Utkærvej indenfor lokalplanområdet. Pylonens placering skal overholde vejens sikkerhedszone.

Der kan opføres henvisnings-, adresse- og vejskilte og lignende inden for området med tilhørende målrettet belysning. Henvisningsskilte må gives en højde på maksimalt 1 meter i forhold til terræn og må ikke være sigthindrende.

Henvisningsskilte og skiltning i relation til feriehotellet skal i størrelse og omfang indpasses i harmoni med bebyggelsen og landskabet og udføres efter et samlet koncept, der sikrer en ensartethed indenfor området.

Henvisningsskilte kan belyses.

Skilte skal udformes, så flader ikke blænder trafikanterne, og alle fritstående skilte skal være fastmonteret. Oplyste skilte må kun udføres med coronabelysning.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede reklamer. Digitale skilte skal være uden bevægelse eller skiftende billeder.

Der må indenfor hvert delområde kun opsættes skiltning for de virksomheder, der har adresse inden for lokalplanområdet.

## §7.6 Tilstandsændringer af beskyttede arealer

Der må ikke indenfor arealer udpeget til §3 beskyttet sø eller fortidsmindebeskyttelseslinje i den sydlige del af lokalplanområdet etableres anlæg eller beplantning, foretages terrænregulering eller på anden måde foretages tilstandsændringer uden forudgående dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

## 8. Veje, stier og parkering

### §8.1 Vejadgang

Vejadgangen til Delområde 1 og 3 skal ske fra Utkærvej.

Der må maksimalt etableres 3 overkørsler til Delområde 1 fra Utkærvej.

### §8.2 Veje og stier

Der må etableres gangstier og cykelstier indenfor lokalplanområdet.

#### For Delområde 1 gælder:

Interne stamveje skal minimum have en kørebanebredde på 5,5 meter.

Andre interne veje skal minimum have en kørebanebredde på 4,5 meter.

#### For Delområde 2 gælder:

Indenfor Delområde 2 er det muligt at forbedre eller omlægge den eksisterende vej. Inden for vejudlægget kan der etableres regnvandshåndtering, grøft, rabat, grønne friarealer og eventuel cykelsti.

### §8.3 Parkering

Parkering til området skal håndteres indenfor lokalplanområdet.

Der skal etableres minimum 1,5 parkeringsplads per hotelenhed indenfor lokalplanområdet.

Der skal etableres beplantning ved parkeringsarealer.

## 9. Tekniske anlæg

### §9.1 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan.

### §9.2 Regnvand

Overfladevand skal nedsives på egen grund eller alternativt forsinkes i faskiner eller lignende.

Der kan etableres et forsinkelsesbassin til regnvand indenfor Delområde 1

### §9.3 Antenner, paraboler o.l.

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

### §9.4 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

### §9.5 Energianlæg

Solenergianlæg må ikke placeres på terræn, men skal placeres på og indarbejdes i bebyggelsen, så de tilpasses bygningens arkitektur.

Ved etablering af solcelle/solfanger skal panel og kanter/rammer være ensfarvede, så anlægget har et ensartet udtryk. Solceller/solfangere skal placeres i eller tæt op ad tagfladen med samme vinkel som tagfladen, således at det fremstår som en del af tagfladen. Solceller/solfangere må ikke etableres på stativ på grunden.

Solceller/solfangere må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

### §9.6 Transformerstationer og andre forsyningsanlæg

Der tillades opførelse af transformerstationer og lignende forsyningsanlæg indenfor lokalplanområdet.

## §9.7 Renovation

### For Delområde 1 gælder:

Affaldsbeholdere og containere skal samles på miljøstationer særligt indrettet hertil. Miljøstationer kan etableres i mindre bygninger eller som pladser.

Miljøstationer skal placeres, så de overholder de til enhver tid gældende regulativer.

## §9.8 Belysning

### For Delområde 1 og 3 gælder:

Belysning internt i området skal være i form af pullertbelysning.

Lysarmaturer skal være afskærmede og nedadrettede.

Belysningen må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

Der må ikke opsættes lys til belysning af facaden.

## 10. Miljø

### §10.1 Støj fra trafik

Afstanden mellem Utkærvej og feriehotellet skal sikre, at feriehotellet ved ibrugtagning ikke påvirkes af støj fra veje, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Afstanden mellem Utkærvej og nærliggende boliger skal sikre, at boligerne ikke påvirkes af støj fra veje, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier ved ibrugtagning af feriehotellet.

Hvis nødvendigt, kan der etableres afværgeforanstaltninger i form af støjafskærmning som støjvold, støjmur eller lignende, som sikrer, at støj fra trafik højst belaster lokalplanområdet med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

### §10.2 Støj fra erhverv

Aktiviteter i lokalplanområdet må ikke bidrage omgivelserne med støj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier om "Ekstern støj fra virksomheder", p.t. vejledning nr. 5/1984 og vejledning om "støj fra vej" nr. 4/2007.

Hvis nødvendigt, kan der etableres afværgeforanstaltninger i form af støjafskærmning som støjvold, støjmur eller lignende.

## 11. Betingelser for ibrugtagning

### §11.1 Betingelser, hele området

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor Delområde 1, at der med afstand eller støjafskærmning skal sikres, at vejstøjsbidraget fra Utkærvej ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier ved eksisterende boliger langs Utkærvej samt ved feriehotellet.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet, at der sker tilslutning til den offentlige vandforsyning og spildevandssystem.



## 12. Retsvirkninger

### Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

### §12.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

### §12.2 Eksisterende lovlige forhold

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

### §12.3 Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

### §12.4 Dispensationer

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

## §12.5 Ny lokalplan

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

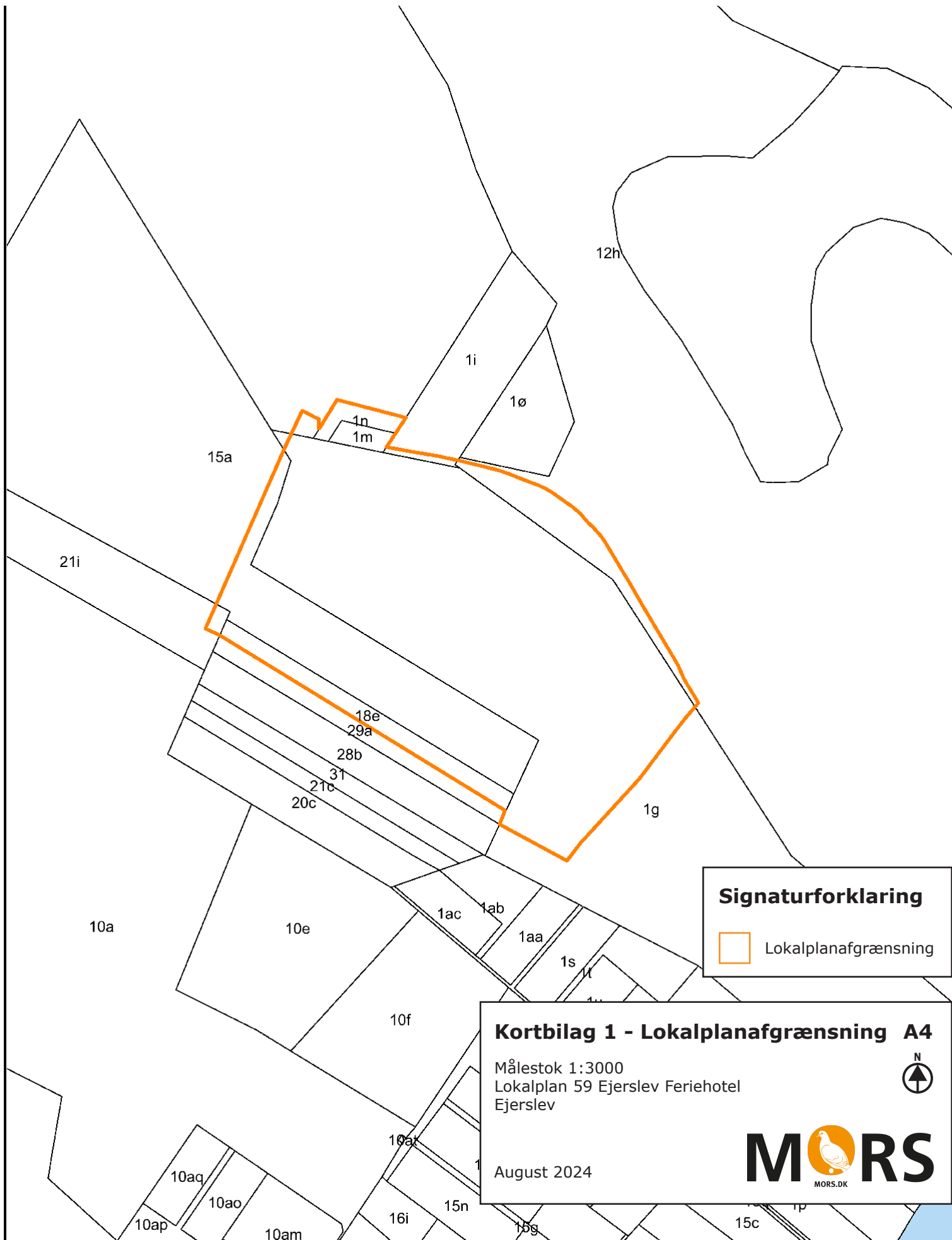
## §12.6 Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser (planlovens § 47).

## Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.





**Signaturforklaring**

 Lokalplanafgrænsning

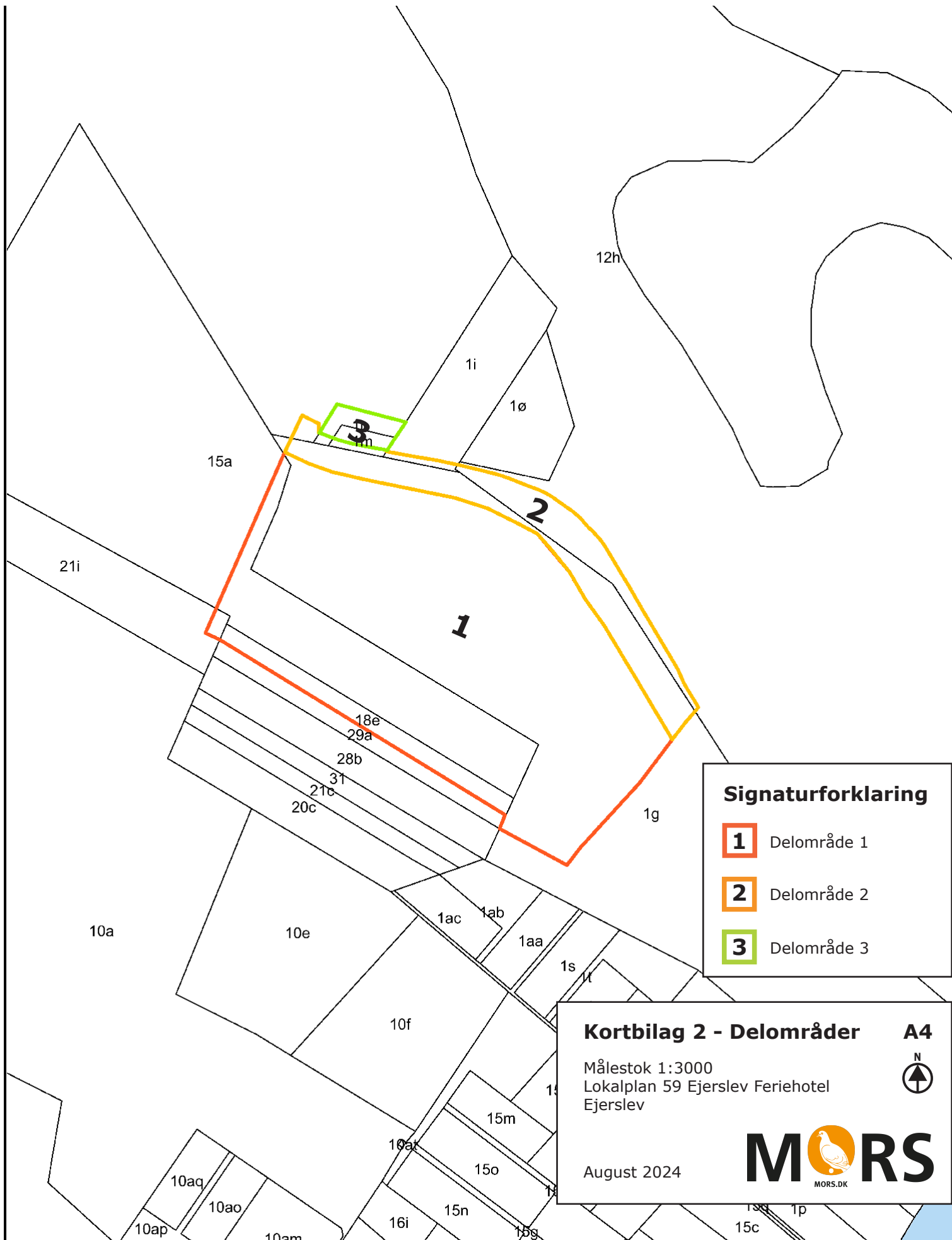
**Kortbilag 1 - Lokalplanafgrænsning A4**

Målestok 1:3000  
Lokalplan 59 Ejerslev Feriehotel  
Ejerslev

August 2024



MORS  
MORS.DK



**Signaturforklaring**

- 1** Delområde 1
- 2** Delområde 2
- 3** Delområde 3

**Kortbilag 2 - Delområder**

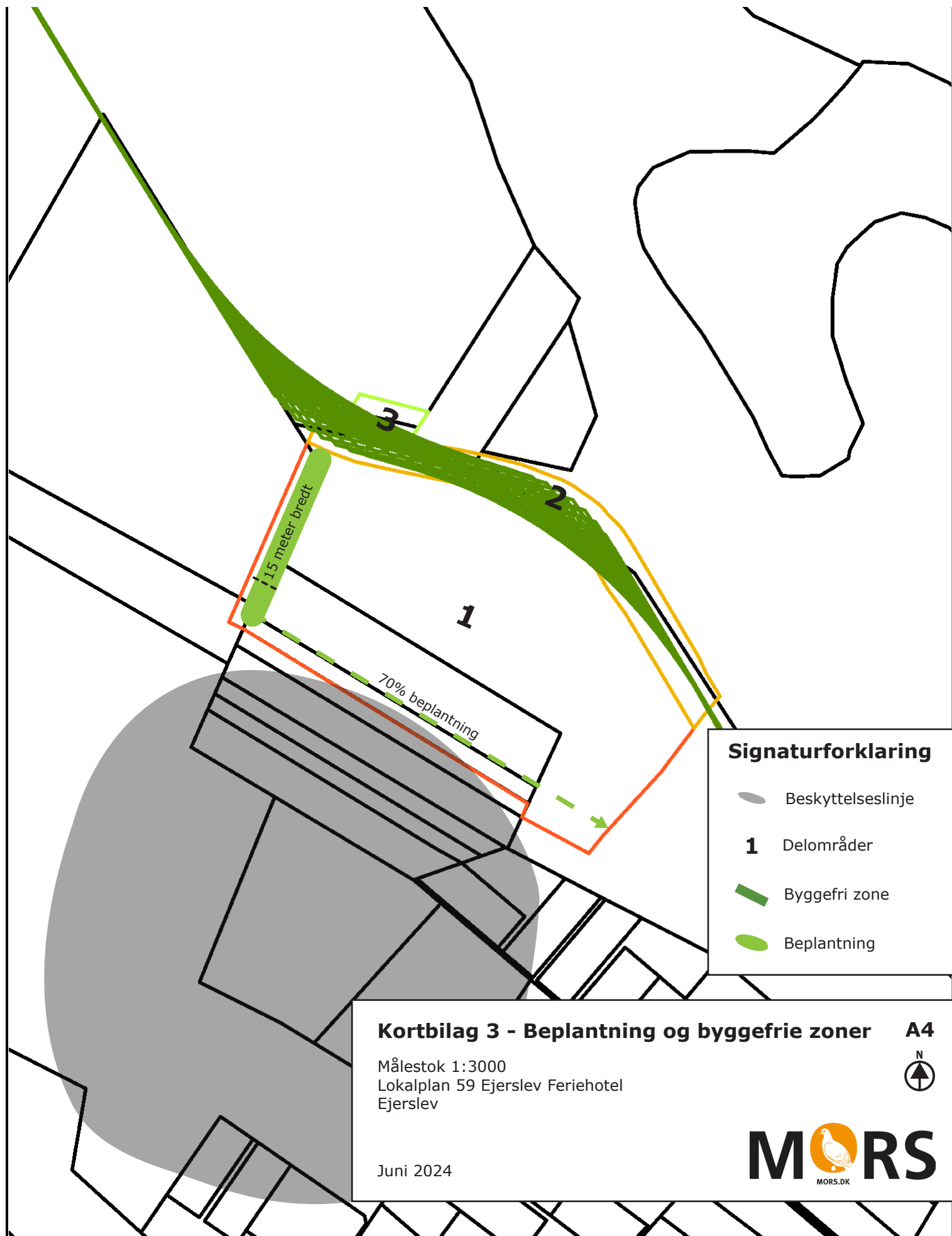
**A4**

Målestok 1:3000  
Lokalplan 59 Ejerslev Feriehotel  
Ejerslev



August 2024







## LP 59 Ejerslev Feriehotel og Kommuneplantillæg 2

Beskrivelse af planen/projektet:

Lokalplanen har til formål at udlægge et område til feriehotel tæt ved Ejerslev Havn og samtidig at sikre, at en del af Utkærvej omlægges før feriehotellets ibrugtagning.

Lokalplanområdet ligger nord for det eksisterende sommerhusområde Ejerslev Lyng og syd for lagunen.

Placeringen muliggør en nærhed til Ejerslev Havn og til sommerhusområdet.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et feriehotel med op til 100 hotelenheder. Bebyggelsen kan etableres i op til 7 meters højde, skal placeres i klynger samt etableres i jordfarver. Lokalplanen fastlægger yderligere, at der etableres slørende beplantning mod vest og syd indenfor området for at sikre en opdeling mellem det åbne landskab og bebyggelsen. Lokalplanen udlægger desuden Utkærvej 3 til turistrelateret erhverv og feriehotel.

Lokalplanen fastlægger, at forud for ibrugtagning af feriehotellet skal det sikres med afstand eller afskærmning, at de vejledende grænseværdier for trafikstøj overholdes for de to boliger nord for. Der tillades ikke bebyggelse i Delområde 2 (markeret med rødt på delområdekortet nedenfor).

En del af lokalplanområdet er i dag omfattet af Kommuneplanramme 50.LF.08. Der vil sideløbende med lokalplanen blive udarbejdet et kommuneplantillæg, der ændrer og udvider kommuneplanrammen og samtidig ændrer udpegning til turismeinfrastruktur og kapacitet til at omfatte lokalplanområdets afgrænsning.

Udpegningen til bevaringsværdige landskaber ophæves for den del af området, der i dag ikke er udtaget af udpegningen.

Samtidig ændres udpegningen til støjfrie områder til at undtage Ejerslev Havn og området omkring Utkærvej, eftersom områdets aktivitet og anvendelse i dag ikke stemmer overens med kommuneplanens retningslinjer for støjfrie områder.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone efter lokalplanens vedtagelse.

Lokalplanens afgrænsning:




Delområdernes afgrænsning:





|                             |   |
|-----------------------------|---|
|                             | <p><b>Andre planer, der har betydning for screeningen:</b></p> <p><u>Kommuneplan 2021 – 2033</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En del af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 50.LF.08 - Landzone Ferie/fritid, feriehotel Ejerslev molergrav. Kommuneplanrammen udlægger området til et større rekreativt område og ferie- og kongrescenter.</li> </ul> <p><u>Kommuneplantillæg 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, som sikrer at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan. I kommuneplantillægget udvides Kommuneplanramme 50.LF.08 til at omfatte hele lokalplanområdet.</li> </ul> <p><u>Fælles om Mors og verden - planstrategi 2023</u><br/>Lokalplanen understøtter planstrategien ved at udlægge området til feriehotel og dermed give nye og unikke overnatningsmuligheder for turister på Mors.</p>         |
| <b>Indledende screening</b> | <p>Plangrundlaget er omfattet af Miljøvurderingsloven, lovbek. nr. 4 af 3. januar 2023 i henhold til § 10 "myndigheden træffer afgørelse om, hvorvidt planer og programmer efter § 8, stk. 2, er omfattet af kravet om miljøvurdering. Ved afgørelsen skal myndigheden inddrage de relevante kriterier i bilag 3 og resultaterne af høringerne efter § 32".</p> <p><b>Konklusion:</b><br/>Konklusionen på screeningen er, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, idet planen ikke påvirker et udpeget naturbeskyttelsesområde og ikke fastlægger rammer for projekter, som må antages at få en væsentlig indflydelse på miljøet.</p> <p>Forslag til lokalplan 59 indeholder punkter, hvor det kræver, at man er ekstra opmærksom på de indvirkninger, det måske kan indebære for lokalområdet. Det værende støjpåvirkning og øget aktivitet pga. den kumulative effekt som planen evt. kan få.</p> <p>Overordnet vurderes det, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.</p> |

| Planens indvirkning på miljøet   | Ikke væsentlige indvirkning/ Positiv indvirkning | Indvirkning | Væsentlig indvirkning = miljørapport | Bemærkninger   |
|--|--|-------------|--------------------------------------|--|
| <b>By- og kulturmiljø</b>  |  |             |                                      |  |
| <b>Bymiljø</b><br>f.eks. struktur, profil, visuel påvirkning, sammenhænge  |  | X           |                                      | <p>Lokalplanområdet er beliggende i landzone lidt udenfor Ejerslev by og i tilknytning til det eksisterende sommerhusområde Ejerslev Lyng. Lokalplanområdet omfatter landbrugsjord og eksisterende vej, hvor der ikke i forvejen er bebyggelse, hvorfor lokalområdet vil påvirke omgivelserne med den øgede trafik og den øgede menneskemængde som lokalplanen vil generere, samt den kommende bebyggelse på den nuværende bare mark.</p> <p>Lokalplanområdet omfatter en del af Utkærvej og muliggør en omlægning og forbedring af Utkærvej.</p> <p>Lokalplanen omfatter yderligere en eksisterende bolig på Utkærvej 3.</p> <p>På trods af, at lokalplanen vil påvirke landskabet i området, i og med der ikke i forvejen er bebyggelse på den bare mark, vil lokalplanen også bidrage positivt til områdets udvikling.</p> <p>Lokalplanområdets lave placering på et relativt fladt område er en af de mere hensigtsmæssige placeringer i området, da det påvirker landskabet i betydelig mindre grad end f.eks. en højere placering. Samtidig er lokalplanområdet beliggende mellem Ejerslev Havn og sommerhusområdet og bindes derfor sammen med omgivelserne, da det placerer sig i tilknytning til eksisterende bebyggelse.</p> |
| <b>Kulturarv</b><br>f.eks. værdifulde kulturmiljøer, bevaringsværdige bygninger, fortidsminder (beskyttelses- og | X  |             |                                      | <p>Lokalplanområdet er ikke karakteriseret som bevaringsværdigt kulturmiljø.</p>   |

|  |  |          |  |   |
|--|--|----------|--|---|
| <p>byggelinjer) og diger, arkæologiske interesser</p>                                      |  |          |  | <p>I Ejerslev by og i sommerhusområdet mod syd er der udpeget enkelte bevaringsværdige bygninger. I den sydlige del af lokalplanområdet er der en beskyttelseszone afkastet af et fortidsminde. Enhver ændring af tilstanden indenfor beskyttelseszonen omkring fortidsmindet kræver en forudgående dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 18.</p>  <p>Yderligere er der en kirkebyggelinje omkring Ejerslev Kirke nordvest for lokalplanområdet. Realiseringen af lokalplanen vurderes derfor ikke at påvirke hverken fortidsminder eller kirkebyggelinjen negativt.</p> |
| <p><b>Landskab og geologi</b></p>  |  |          |  |   |
| <p><b>Landskab</b><br/>f.eks. landskabelige påvirkninger, påvirkning af kystlandskaber</p> |  | <p>X</p> |  | <p>Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er i kommuneplanen inddelt yderligere i zoner, hvor lokalplanområdet ligger i beskyttelseszonen. I beskyttelseszonen kan kun etableres byggeri, anlæg, foretages indgreb eller ændringer i arealanvendelsen, hvis dette kan ske uden at påvirke de landskabelige karakteristika, udsigterne og de visuelle sammenhænge, som præger denne del af landskabet.</p> <p>Lokalplanområdet ligger lavt med en afstand på ca. 300m fra Limfjorden og kan svagt anes fra vandsiden. Beplantning og landskab samt omkringliggende bebyggelse både i form af Ejerslev Havn og</p>                    |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  | <p>sommerhusområdet er med til at skjule lokalplanområdet fra kysten.</p> <p>Yderligere ligger lokalplanområdet i et område som i forvejen er præget af bebyggelse, når man ser det fra kysten. Som nævnt ligger både Ejerslev Havn og sommerhusområdet tæt på lokalplanområdet og ovenikøbet tættere på kysten end lokalplanområdet. Derfor vil realiseringen af lokalplanen påvirke udsigten og landskabets karakteristika i mindre grad.</p> <p>Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens omfang, herunder maksimale bygningshøjder, og derved forventes det ikke, at bebyggelsen vil kunne ses væsentligt fra kysten.</p> <p>Grundet placeringen af feriehotellet, på grænsen mellem to landskabskarakterområder, er der gennemført en landskabsanalyse med henblik på at vurdere områdets tilstand, sårbarhed og visuelle oplevelsesmuligheder, for derved at kunne bedømme, med større nøjagtighed, hvor grænsen for det bevaringsværdige landskab går.</p> <p>Det er Morsø Kommunes vurdering af landskabet i området, at de særlige visuelle oplevelsesmuligheder i forhold til det karakteristiske landskab særligt knytter sig til Ejerslev Lagune og molerskrænterne, der danner denne.</p> <p>På den baggrund vurderer Morsø Kommune, at landskabet ikke er bevaringsværdigt og udpegningen til bevaringsværdigt landskab udtages gennem Kommuneplantillæg 2.</p> <p>Kommuneplantillæg og lokalplan stiller krav til etablering af slørende beplantning mod den vestlige og sydlige afgrænsning af området. Dette gøres for at sikre, at der sikres en klar opdeling mellem bebyggelse og det åbne landskab. Samtidig skaber det også en visuel sammenhæng i området, eftersom</p> |
|--|--|--|--|--|

|  |   |  |  |  |
|--|---|--|--|--|
|  |   |  |  | sommerhusbebyggelsen Ejerslev Lyng også er omkranset af beplantning.   |
| <b>Geologi</b><br>f.eks. geologiske interesser, råstoffer  | X |  |  | <p>Det lokalplanlagte område er beliggende indenfor internationalt og nationalt udpeget geologisk interesseområde og nationalt udpeget kystlandskab: Det nordlige Mors er internationalt udpeget som GeoSite (GS 3-4) og nationalt udpeget som Nationalt Geologisk Interesseområde (NGI 19) på baggrund af de markante elementer i landskabet, der sammen med de istektonisk deformerede molerprofiler i kystklinter og råstofgrave tydeligt fortæller historien om landskabets dannelse. Området er desuden udpeget som Nationalt Kystlandskab (NK 89) på baggrund af det store antal kystklinter med profiler i foldede molaraflejringer med askelag samt det karakteristiske marine forland, der er udbygget fra det glaciare landskab flere steder omkring Nordmors. Molerprofilerne på Nordmors er af stor, international, forskningsmæssig betydning og har desuden høj formidlingsmæssig værdi. Området, som det lokalplanlagte område er beliggende indenfor, er således af stor international og national betydning, og aktiviteterne (f.eks. byggearbejde, kloakering mv.) i lokalplanområdet må ikke påvirke det geologiske interesseområde væsentligt.</p> <p>Det vurderes, at etablering af Ejerslev Feriehotel ikke vil påvirke det geologiske interesseområde væsentligt, såfremt der i udformningen af feriehotellet tages hensyn til de geologiske interesseområder og det nationalt udpegede kystlandskab samt den nærliggende strandbeskyttelseszone, hvilket blandt andet omfatter ingen brug af blanke og/eller reflekterende materialer på bygninger mm.</p> |
| <b>Natur og grønne områder</b>                             |   |  |  |  |
| <b>Natura 2000 og beskyttede arter</b><br>påvirkning heraf | X |  |  | Lokalplanområdet er beliggende lige syd for Natura 2000-område nr. 16 - Løgstør Bredning, Vejlerne og Bulbjerg. En realisering af lokalplanen vurderes ikke at have en negativ   |

|  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|
|  |  |  |  | <p>påvirkning på arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for det pågældende Natura 2000-område, idet lokalplanområdet er beliggende udenfor selve Natura 2000-området.</p> <p>Der er registreret forekomst af odder, markfirben og strandtudse på nogle naturarealer i nærheden af området. De 3 arter er alle anført på habitatdirektivets bilag IV. En realisering af lokalplanen vurderes ikke at indebære en forringelse af levestederne for de pågældende arter, idet lokalplanområdet i dag dyrkes i landbrugsmæssig forstand og dermed ikke udgør et egnet levested for de 3 arter.</p> <p>Markfirbenet er sidst fundet og registreret i 2014 på overdrev ved stranden ved Ejerslev havn. Arealet har siden dengang undergået en kraftig tilgroning og vurderes ikke at udgøre en optimal biotop for arten. Kommunen har i juni 2023 eftersøgt markfirben på lokaliteten, men uden observationer af arten som i øvrigt vurderes at have en meget begrænset udbredelse på Mors.</p> <p>Strandtudse kendt fra lagunen ved Ejerslev havn er ifølge Arter.dk sidst registreret af Miljøstyrelsen i 2018. I 2022 blev der åbnet for lagunen, så der i dag er saltvand i denne. Derfor vurderes lagunen ikke længere at være en optimal biotop for arten. Selvom der stadig måtte være strandtudse omkring lagunen, vurderer kommunen ikke, at en vedtagelse og senere realisering af lokalplanen vil påvirke disse forekomster. Den temporære sø, som ligger i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet, vurderes at være af meget ringe biologisk kvalitet og ligger desuden på grænsen til blot af være meget våd eng. På denne baggrund vurderes den ikke at være egnet som yngle- eller rasteområde for bilag IV arter. Kommunen fandt dog heller ikke forekomster af arten ved besigtigelse i juni 2023.</p> |
|--|--|--|--|---|

|   |   |   |  |   |
|---|---|---|--|---|
|   |   |   |  | <p>Der er i 2022 registreret forekomst af odder i Hundsø Kanal. En vedtagelse og senere realisering af lokalplanen vurderes ikke at have nogen betydning for Hundsø Kanal eller de forekomster af odder, der findes her. Selve lokalplanområdet vurderes ikke at være egnet som levested for arten. En realisering af lokalplanen vurderes heller ikke at være til hinder for at arten vil kunne sprede sig i området.</p> <p>Arealet huser ikke træer som vurderes at være yngle- eller rasteområde for flagermus, hvorfor kommunen ikke vurderer at disse vil blive påvirket af planen eller en senere realisering af denne.</p>  |
| <p><b>Natur</b><br/>f.eks. påvirkning af kerneområder, økologiske forbindelseslinjer, §3 beskyttet natur inkl. beskyttelseslinjer</p> | X |   |  | <p>Lige syd for lokalplanområdet ligger en § 3 beskyttet sø, som er omkranset af et mindre engareal som også er beskyttet. Kommunen har besigtiget arealet og vurderer, at søen ligger lige på grænsen mellem at være beskyttet som temporær sø eller blot en meget våd eng. Der var ikke vand i søen på tidspunktet for besigtigelsen. Søen var præget af arter knyttet til mere typiske engplanter. Der er tilsyneladende sket en tilstandsændring af søen og engen, som dog begge er under reetablering.</p> <p>En realisering af lokalplanen vurderes ikke umiddelbart at have negativ betydning for det pågældende § 3 naturområde, såfremt der holdes en respektafstand på 15-20 meter. Hvert delelement af realiseringen skal vurderes enkeltvis i forhold til naturområdet i forbindelse med myndighedsbehandlingen.</p> <p>Lokalplanområdet er beliggende udenfor økologiske forbindelseslinjer og øvrige beskyttelseslinjer og vurderes derfor ikke at have en negativ påvirkning på disse.</p> |
| <p><b>Grønne områder</b><br/>f.eks. grønne kiler, beplantning, skov</p>   | X |   |  | <p>En realisering af lokalplanen vurderes ikke at ske på bekostning af grønne områder, grønne kiler eller lign.</p>   |
| <b>Forurening</b>   |   |   |  |   |
| <b>Støj og vibrationer</b>  |   | X |  | <b>Støjfrie områder</b>   |

|   |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|
| f.eks. støjpåvirkninger herunder trafikstøj |  |  |  | <p>Det er i beskrivelsen af planen oplyst, at der sideløbende med lokalplanen vil blive udarbejdet et kommuneplantillæg, der ændrer udpegningen til støjfreie områder. I forbindelse med planlægningen af Ejerslev Feriehotel er der udarbejdet en trafikal screening for nuværende og forventet trafik på Utkærvej af Rambøll (Rambøll rapporten, "Udvikling af feriehotel ved Ejerslev Havn - Trafikal screening, dateret 22. januar 2024"). Den trafikale screening har påvist, at trafikstøjen fra den nuværende trafik på Utkærvej overskrider 53 dB (<math>L_{den}</math>). Samtidig lever Ejerslev Havn og flere af landbrugsbygningerne i området heller ikke op til Miljøstyrelsens definition af stilleområder. Ejerslev Lyng har som det eneste sommerhusområde på Mors været omfattet af udpegningen til støjfreie områder.</p> <p>Morsø Kommune ønsker med Kommuneplantillæg 2 at ændre udpegningen til støjfreie områder, så denne ikke længere omfatter Ejerslev Lyng, to landbrugsbygninger i nærhed til Ejerslev Lyng, Utkærvej og Ejerslev Havn. Udtagningen af udpegningen til støjfreie områder er en forudsætning for, at der i vurderingen af vejstøjsbidraget for boliger langs Utkærvej kan tages udgangspunkt i 58 dB(<math>L_{den}</math>) for boliger og ikke 53 dB(<math>L_{den}</math>) for rekreative områder i det åbne land, der allerede er overskredet ved den aktuelle trafik.</p> <p><b>Vejstøjsbidraget</b><br/>Placering af ca. 100 nye hotelenheder i udviklingsområdet vil medføre en øget aktivitet i form af trafik til og fra udviklingsområdet. Denne øgede aktivitet vil derfor ændre vejstøjsbidraget, hvorfor en vurdering af påvirkningen til de nærmeste boliger langs Utkærvej, udviklingsområdet samt trafikens rutevalg er nødvendig.</p> <p>I rapporten udarbejdet af Rambøll estimeres det planlagte feriehotel med ca. 100 nye hotelenheder at generere</p> |
|---|--|--|--|--|



|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>en ekstra trafik på 270 køretøjer på et årsdøgn og 450 ekstra køretøjer på et julidøgn (ferieperioden) til og fra udviklingsområdet. Rambøll rapporten har desuden beregnet vejstøjsbidraget på Utkærvej for forskellige situationer uden støjreducerende slidlag standard (<i>Nuværende 2023, Fremtidig 2041, Fremtidig 2041 – 60 km/t</i>).</p> <p>Vejstøjsbidraget i vejkanten for de tre scenarier er hhv. 56,9 dB(L<sub>den</sub>), 61,8 dB(L<sub>den</sub>) og 64,8 dB(L<sub>den</sub>).</p> <p><b>Vejstøjsbidrag - boliger langs Utkærvej</b></p> <p>De vejledende støjgrænser for boligbebyggelse og udendørs opholdsarealer er 58 dB(L<sub>den</sub>) under forudsætning af, at boligerne ikke er omfattet af udpegningen af støjfrie områder. Vejstøjsberegningerne i vejkanten viser, at ved en minimumsafstand på 5 meter fra vejkant til relevant punkt for måling af støjbidraget, vil de vejledende støjgrænser for boligbebyggelse og udendørs opholdsarealer på 58 dB(L<sub>den</sub>) ikke overskrides for scenariet <i>Fremtidig 2041 – 60 km/t</i>.</p> <p>Lokalplanen fastsætter bestemmelse for, at inden bebyggelse indenfor lokalplanområdet ibrugtages, skal det sikres med afstand eller støjafskærmning, at vejstøjsbidraget fra Utkærvej ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier ved eksisterende boliger langs Utkærvej (nr. 3 og 7a) samt ved feriehotellet, før ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet ibrugtages.</p> <p><b>Vejstøjsbidrag - udviklingsområdet</b></p> <p>De vejledende støjgrænser for liberale erhverv mv. (eks. hoteller) er 63 dB(L<sub>den</sub>). Vejstøjsberegningen i Rambøll rapporten i vejkanten for scenariet <i>Fremtidig 2041 – 60 km/t</i> er 64,8 dB(L<sub>den</sub>). Der er ikke lavet vejstøjsberegninger som viser, hvilken afstand som er nødvendig for at overholde den vejledende støjgrænse på 63 dB(L<sub>den</sub>). Det er dog Morsø</p> |
|--|--|--|--|

|   |   |  |  |  |
|---|---|--|--|--|
|   |   |  |  | <p>Kommunes vurdering, at vejudlægget vil sikre den fornødne afstand til hotelbebyggelsen således den vejledende støjgrænse på 63 dB(L<sub>den</sub>) overholdes indenfor udviklingsområdet.</p> <p>Lokalplanen fastsætter bestemmelse for, at der skal sikres en sådan afstand fra Utkærvej til feriehotel, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje overholdes for feriehotellet og udendørs opholdsarealer.</p> <p><b>Vejstøjsbidrag - trafikens rutevalg</b></p> <p>Den forventede fremtidige daglig trafik til og fra udviklingsområdet vil ske via Utkærvej. Utkærvej er en sidevej til Lyngen, og det er i Rambøll rapporten på baggrund af en skønsmæssig vurdering af trafikens rutevalg til og fra feriehotellet vurderet, at ca. 80% af den ekstra trafik vil blive ledt gennem Ejerslev. Dvs. vejstøjsbidraget er væsentligt reduceret i forhold til beregningsresultaterne for Utkærvej.</p> <p>Den nuværende hastighedsbegrænsning på 50 km/t gennem Ejerslev (det bemærkes at gennemsnitshastigheden af eksisterende trafik jf. tabel 4-2 i Rambøll rapporten, for Lyngen Nord er 34,7 km/t) versus de 60 km/t for Utkærvej vil yderlig sænke vejstøjsbidraget væsentligt.</p> <p>Det er på den baggrund Morsø Kommunes vurdering at de vejledende støjgrænser for boligbebyggelse og udendørs opholdsarealer for boligerne i Ejerslev (langs Lyngen Nord) ikke overskrides ved den øgede trafikale aktivitet i forbindelse med placeringen af ca. 100 nye hotelenheder.</p> |
| <p><b>Jord</b><br/>f.eks. jordforurening og følgerne heraf, arealbindinger som følge af projektet; anvendelighed, dyrkningsværdi osv.</p> | X |  |  | <p>Lokalplanens areal er i dag landbrugsjord med landbrugspligt. Ved vedtagelse af lokalplanen vil dyrkningsværdien forsvinde, når et kommende feriehotel opføres. Arealet vil ved vedtagelse af lokalplanen blive</p>   |

|   |   |  |  |   |
|---|---|--|--|---|
|   |   |  |  | <p>udstykket og i den forbindelse mistet landbrugspligten.</p> <p>Der er ingen kendskab til jordforurening på arealet. Hvis der fremadrettet bliver påvist en jordforurening, skal den håndteres jf. gældende lovgivning.</p>   |
| <p><b>Lys</b><br/>f.eks. refleksioner og lyspåvirkning</p>  | X |  |  | <p>Lokalplanen sætter krav til belysning, sådan et det sikres, at den ikke er til gene for omgivelserne. Lys skal opføres som pullertbelysning og være nedadrettede. Og desuden skal lokalplanen sikre, at der indenfor lokalplanområdet ikke opsættes dynamiske digitale reklameskilte, som fx lysviser eller animerede reklamer.</p> <p>Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke sætter rammer for aktiviteter, som kan være generende for omgivelserne i henhold til lysforhold.</p>                                     |
| <p><b>Luft</b><br/>f.eks. luftforurening fra trafik og virksomhed – herunder støv, nærhed til landbrug osv.</p> | X |  |  | <p>Der forventes ikke væsentlig luftforurening som følge af anvendelsen til Ejerslev Feriecenter. Der var risiko for at lokalplanområdet ligger indenfor en lugtkonsekvenszone fra dyrehold. Det er blevet undersøgt og vurderet at der ikke burde være et problem med lugt herfra. Dog skal der gøres opmærksom på at ejer af dyreholdet kan blive påvirket af nye afstandskrav, i forhold til ikke at må udvide og ændre husdyranlæg og gødnings- og ensilageopbevaringsanlæg indenfor 50 meter fra lokalplanområdet.</p> |
| <p><b>Grundvand</b><br/>f.eks. risiko for nedsivning, afstand til drikkevandsforsyninger osv.</p>               | X |  |  | <p>Det lokalplanlagte område er beliggende udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger og andre områder, der er udpeget som følsomme områder i forhold til grundvand og drikkevand.</p> <p>Der er et lille hjørne af planområdet, der ligger indenfor områder med drikkevandsinteresser (OD).</p> <p>Afstanden til nærmeste kendte drikkevandsindvindingsboring er mere end 600 meter.</p>   |

|  |   |  |  |  |
|--|---|--|--|--|
|  |   |  |  | Det vurderes, at lokalplanens formål og anvendelse ikke vil påvirke almene vandforsyninger, enkeltindvindere eller grundvandets kvalitet væsentligt.   |
| <b>Spildevand</b><br>Forhold til spildevandsplan   | X |  |  | Området er i dag ikke omfattet af spildevandsplan 2019, men med vedtagelse af tillæg 2 til Kommuneplan 2021-2033 bliver området, der er omfattet af tillæg 3 til Spildevandsplan 2019, omfattet af Spildevandsplan 2019, som et spildevandskloakeret område. Området vil blive tilsluttet eksisterende kloaknet ved Utkæret, og via Morsø Spildevand A/S's ledningsnet, blive pumpet til Østerstrand renseanlæg og der fra udledt til Limfjorden. Området, som har begrænsede spildevandsmængder, vil kunne afledes gennem det eksisterende ledningsnet uden at påvirke kapacitetsgrænser.   |
| <b>Overfladevand</b><br>f.eks. risiko for udledning af uønskede stoffer til vandløb, vurdering ved nedsivning osv. | X |  |  | Området skal med henvisning til ovenstående selv håndtere tag- og overfladevand på egen grund og ved fx nedsivning. Enten decentral ved hvert nedløb eller centralt med en større nedsivningsfaskine evt. med bassin til forsinkelse af belastningen på nedsivningsdelen. Kan der ikke etableres nødvendig nedsivningskapacitet på grunden, skal der søges om en udledningstilladelse for udledning af overfladevand til recipient.<br><br>De rørlagte vandløb F134/Utkær fælles rørledning, RB00592-RB00595-1 og drænprojekt 30288621 ligger indenfor projektafgrænsningen. Vandløbene er omfattet af Vandløbsloven og regulering eller medbenyttelse kræver tilladelse efter reglerne. Desuden gælder blandt andet, at der ikke må foretages beplantning så nær rørlagte vandløb, at der kan være fare for, at de beskadiges eller tilstoppes. |
| <b>Trafik</b>  |   |  |  |  |

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <p><b>Trafiksikkerhed</b><br/>f.eks. nærhed til skoler/institutioner og konsekvenser heraf</p> |  | X | <p>Der er i forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan 59 og Kommuneplantillæg 2 gennemført en trafikal screening af Utkærvej (Rambøll rapporten, "Udvikling af feriehotel ved Ejerslev Havn - Trafikal screening, dateret 22. januar 2024").</p> <p>De nuværende geometriske forhold langs Kongevejen og Utkærvej vurderes at være udfordret i forhold til trafiksikkerhed og tryghed grundet bl.a. dårlig oversigt og smalle vejprofiler med stejle grøfter. Dette gør sig allerede gældende i den nuværende situation ved forholdsvis begrænsede trafikmængder. Både Utkærvej og Kongevejen er smalle veje med en bredde på ca. 4,1 – 4,5 meter og kan kategoriseres som et-sporede veje. Ved mødesituationer er det ofte nødvendigt at trække ud i rabatten for at passere en modkørende og derfor bør der være mødesigt svarende til planlægningshastigheden på strækningerne for at kunne erkende og reagere på en modkørende. Desuden bør rabatterne langs vejene være tilstrækkelig befæstede/forstærkede, hvilket ikke er tilfældet i dag. I dag er der flere steder, hvor der ikke er mødesigt og derfor risiko for uheld. Langs de nuværende veje er der forskellige påkørselsfarlige genstande (master, træer, stejle grøfter/skråninger mm.) indenfor vejens sikkerhedszone. Hvis der laves nyanlæg i åbent land, så er der lovkrav om at opfylde krav til vejens sikkerhedszone.</p> <p>Inden for de sidste 10 år er der sket ét uheld på Utkærvej og ét uheld på Kongevejen. Ingen af uheldene relaterer sig til de trafiksikkerhedsmæssige udfordringer, som er beskrevet.</p> <p><b>Vurdering:</b><br/>Lokalplan 59 for Ejerslev Feriehotel fastlægger bestemmelse om at forud for ibrugtagning af feriehotellet, skal de vejledende grænseværdier for</p> |
|--|--|---|--|

|  |   |  |  |   |
|--|---|--|--|---|
|  |   |  |  | <p>trafikstøj overholdes for ejendommene Utkærvej 3 og 7a.</p> <p>Det vurderes på baggrund af den trafikale screening for Utkærvej indeholdende trafiktal for det kommende feriehotel samt efterfølgende dialog med politiet om hastighed, at den anbefalede løsning for at forbedre trafiksikkerheden vil være etablering af en 2-1 vej under forudsætning af at der kan etableres mødesigt. I forbindelse med etablering af 2-1 vejen vil der blive lavet rabatter og afvanding.</p>  |
| <p><b>Afvikling/kapacitet</b><br/>f.eks. tilgængelighed (bil/cykel/bus), øget trafikmængde</p> | X |  |  | <p>Det planlagte feriehotel forventes at udgøre ca. 100 nye hotelenheder, som vil generere en ekstra trafik på 270 køretøjer på et årsdøgn og 450 ekstra køretøjer på et julidøgn (ferieperioden) til og fra udviklingsområdet. Med den ekstra trafik forventes vejene fortsat at have en daglig trafik på omkring eller lige under 1.000 køretøjer i døgnet. Der vurderes på baggrund af de opstillede trafikmængder i den nuværende og fremtidige situation (år 2041) ved fuld realisering af feriehotel ikke behov for detaljerede kapacitetsberegninger af krydskapaciteter. Erfaringsmæssigt vurderes trafikken i denne størrelsesorden og med de eksisterende krydsudformninger at kunne afvikle uden væsentlig form for opstuvning eller kødannelse.</p> <p>De nuværende og fremtidige trafikmængder på vejene i området er meget begrænsede og det vurderes således, at etableringen af feriehotel ikke ændrer fremkommeligheden væsentligt. Der vil dog kunne komme flere mødesituationer, der lokalt vil nedsætte hastigheden på de krydsende køretøjer, hvis ikke vejen forbedres. Dette er ikke noget der vurderes, at vil kunne betragtes som fremkommelighedsproblemer.</p> <p>I feriehotellets anlægsfase kan der forventes trafikmængder på niveau med den eksisterende årsdøgntrafik, idet byggeperioden ikke forventes at</p> |

|   |   |  |  |  |
|---|---|--|--|--|
|   |   |  |  | <p>omfatte højsæsonen, hvor udlejning er på sit højeste.</p> <p>Anlægstrafikken forventes både at omfatte kørsel med personbiler, varebiler og tunge køretøjer mv. til byggeriet. Da projektet på nuværende tidspunkt er ukendt, er det vanskeligt at vurdere på mængden af tunge køretøjer, som vurderes at udgøre den største udfordring for vejnettet til og fra udviklingsområdet.</p> <p>For at reducere risikoen for at to store køretøjer skal passere hinanden, foreslås det, at bygherre pålægges at indskrive en tvangsroute for kørsel til og fra udviklingsområdet i entreprisens udbud.</p> <p>Tilkørsel til området bør ske via Feggesundvej, Ejerslevvej, Lyngen og Utkærvej. Frakørsel fra området bør ske via Sejerslev ad vejene Utkærvej, Lyngen, Ejerslevvej, Kongevejen, Sejersvej og Feggesundvej.</p> |
| <b>Befolkning og sundhed</b>  |   |  |  |  |
| <p><b>Mennesker</b><br/>f.eks. sundhedsmæssige forhold som støj, luftforurening o.a.</p>                            | X |  |  | <p>På nuværende tidspunkt er støjgrænsen for en bolig placeret nord fra lokalplansområdet ikke overholdt. Lokalplanen sikrer, at der med afstand eller afskærmning mellem Utkærvej og henholdsvis feriehotel og omkringliggende boliger sikres at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje overholdes.</p> <p>Det vurderes, at lokalplanen ikke sætter rammer for en aktivitet, som tillader en øgning af luftforurening. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke har en sundhedsmæssig påvirkning af mennesker.</p>  |
| <p><b>Umiddelbare omgivelser</b><br/>f.eks. påvirkning af boligmiljø, konsekvenser for nærområdets beboere o.a.</p> | X |  |  | <p>Lokalplanområdet er beliggende på et areal, som hidtil er anvendt som landbrugsjord, hvorfor der ikke i forvejen er bebyggelse indenfor området. Yderligere ligger lokalplanområdet i landzone med bebyggelse spredt sporadisk i det omkringliggende område. Mod syd ligger et eksisterende sommerhusområde i umiddelbar tilknytning til lokalplanområdet. På den modsatte side at Utkærvej ligger</p>  |

|  |    |   |  |   |
|--|----|---|--|---|
|  |    |   |  | to boliger. Lokalplanen vil derfor påvirke de boliger, som har udsigt til lokalplanområdet, visuelt, da der ikke tidligere har været bebyggelse på området. Med lokalplanen stilles der krav til beplantning i området, som vil mindske udsigten til lokalplanområdet for omgivelserne og sikre, at der skabes en opdeling mellem det åbne landskab og bebyggelsen. |
| <b>Friluft eller rekreative muligheder</b><br>f.eks. hvilke konsekvenser har planen for mulighederne/adgang til rekreative oplevelser herunder sport og fritids muligheder | X  |   |  | Da området på nuværende tidspunkt anvendes til landbrugsjord, vil realiseringen af lokalplanen øge de rekreative muligheder. Det vil give brugere bedre muligheder for at udnytte området rekreativt og opleve molergravene ved Ejerslev Havn.  |
| <b>Andre påvirkninger</b><br>f.eks. risici som brand, eksplosioner, giftpåvirkning   | X  |   |  | Det vurderes at der vil være en risiko for brand og eksplosioner ved gennemførelse af lokalplanen, som danner grundlag for byggeri. Det vurderes dog at risikoen er minimal hvis gældende lovgivning vedr. byggeri og brand overholdes.   |
| <b>Energi og Klima</b><br>CO <sub>2</sub> , energiforbrug  |    | X |  | Lokalplanen sætter ramme for mulighed for at bygge et feriehotel. Ved byggeri vil der ske en øget CO <sub>2</sub> udledningen og byggeriet vil kræve et større energiforbrug efterfølgende end der var for området før.   |
| <b>Planens indvirkning</b>   |    |   |  |   |
| <b>Sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet af planen</b>  |    | X |  | Lokalplanens varighed vil gælde indtil vedtagelse af ny lokalplan for området.<br>Planen sætter rammer for et feriehotel, hvilket medfører at planen er væsentlig mindre irreversibel.  |
| <b>Planens grænseoverskridende effekt</b>  | X  |   |  | Der er ingen grænseoverskridende effekter.  |
| <b>Planens kumulative karakter</b>   |    | X |  | Planen har en kumulativ effekt ved at der i det nærliggende område allerede er rekreative områder så som sommerhusområde og lystbådehavn. Ved at fastlægge en lokalplan som sætter rammer for et feriehotel, vil det medføre mere aktivitet inden for et mindre område, hvis feriehotellet opføres.   |
| <b>Miljøvurdering</b>  |    |   |  |   |
| <b>Sammentælling af krydser</b>  | 17 | 7 |  |   |



|  |   |  |  |  |
|--|---|--|--|--|
|  |   |  |  |  |
| <b>Miljøvurderingsrapport</b><br><b>Grøn = Nej</b><br><b>Gul = Måske</b><br><b>Rød = Ja</b>  | X |  |  |  |
| <b>Konklusion</b>  |   |  |  |  |
| <p>Konklusionen på screeningen er, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, idet planen ikke påvirker et udpeget naturbeskyttelsesområde og ikke fastlægger rammer for projekter, som må antages at få en væsentlig indflydelse på miljøet.</p> <p>Forslag til lokalplan 59 indeholder punkter, hvor det kræver, at man er ekstra opmærksom på de indvirkninger det måske kan indebærer for lokalområdet. Det værende støjpåvirkning og øget aktivitet pga. den kumulative effekt som planen evt. kan få.</p> <p>Overordnet vurderes det, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering.</p> |   |  |  |  |

Til  
**Morsø Kommune**

Dokumenttype  
**Rapport**

Dato  
**22. januar 2024**

# Udvikling af feriehotel ved Ejerslev Havn

## Trafikal screening



## Udvikling af feriehotel ved Ejerslev Havn

### Trafikal screening

Projekt navn **Udvikling af feriehotel ved Ejerslev Havn**  
Projektnr. **1100056984**  
Modtager **Morsø Kommune**  
Dokumenttype **Rapport**  
Version **6.0**  
Dato **22. januar 2024**  
Udarbejdet af **JAT, MBLA, JNPD**  
Kontrolleret af **STS**  
Godkendt af **STS**

Rambøll  
Olof Palmes Allé 22  
DK-8200 Aarhus N

T +45 5161 1000  
<https://dk.ramboll.com>

Beskrivelse **Screening af de trafikale konsekvenser og vejgeometriske forhold i drifts- og anlægssituationen ved udvikling af feriehotel ved Ejerslev Havn.**

## Indhold

|       |                                     |    |
|-------|-------------------------------------|----|
| 1.    | Baggrund                            | 2  |
| 2.    | Eksisterende forhold                | 3  |
| 2.1   | Årsdøgntrafik                       | 3  |
| 2.2   | Julidøgntrafik                      | 4  |
| 2.3   | Geometriske forhold                 | 4  |
| 3.    | Fremtidig trafik med nyt feriehotel | 6  |
| 3.1   | Trafiktal                           | 6  |
| 4.    | Støjpåvirkning                      | 9  |
| 4.1   | Grænseværdier for vejstøj           | 9  |
| 4.2   | Beregningsmetode                    | 9  |
| 4.3   | Forudsætninger                      | 10 |
| 4.3.1 | Trafikgrundlag                      | 10 |
| 4.3.2 | Bygninger                           | 10 |
| 4.3.3 | Terræn                              | 11 |
| 4.3.4 | Vejbelægning                        | 11 |
| 4.4   | Resultater                          | 11 |
| 4.5   | Løsningsforslag                     | 16 |
| 5.    | Behov for anlægstiltag              | 18 |
| 5.1   | Et-sporet vej                       | 18 |
| 5.2   | 2-1 vej                             | 19 |
| 5.3   | 2-sporet vej                        | 20 |
| 5.4   | Lokalveje i byzone                  | 21 |
| 5.5   | Anlægsfasen                         | 21 |
| 6.    | Sammenfattende vurdering            | 22 |

## 1. Baggrund

Denne rapport er udarbejdet som del af Morsø Kommunes igangværende screening af væsentlige miljøemner i forbindelse med udviklingsprojekt på Ejerslev Havn. For at sikre en grundig og fyldestgørende analyse af de trafikale konsekvenser og vejgeometriske forhold som følge af projektet har Rambøll udarbejdet denne analyse som kan danne grundlag for en stillingtagen til håndtering af de fremtidige trafikale forhold i området.

Udviklingsprojektet omfatter etablering af et feriehotel indeholdende ca. 100 hotelenheder placeret med adgang fra Utkærvej sydøst for Ejerslev på Mors. Analysen afgrænser sig til at belyse de væsentligste omkringliggende adgangsveje til feriehotellet som illustreret på figur 1.



**Figur 1. Adgangsveje der belyses i nærværende rapport. Fra det lokale vejnet (orange) fordeles trafikken mod nord og syd på Hovedvej 581, Feggesundvej (lilla).**

Denne rapport opstiller dels de nuværende trafikmængder på et gennemsnitligt døgn over et helt år (årsdøgntrafik, ÅDT) samt trafik i et gennemsnitligt døgn i sommerperioden (julidøgntrafik, JDT). Dette er både gjort med og uden realisering af feriehotellet.

De afledte beskrivelser og vurderinger af behov for tilpasninger af de vejgeometriske vurderes både i forhold til trafiksikkerhed, oversigtsforhold og fremkommelighed.

Endelig er der udarbejdet en vurdering af vejtrafikstøjen og hvorvidt den ændrede trafik vurderes at medføre en væsentlig støjpåvirkning for boliger langs de analyserede veje.

## 2. Eksisterende forhold

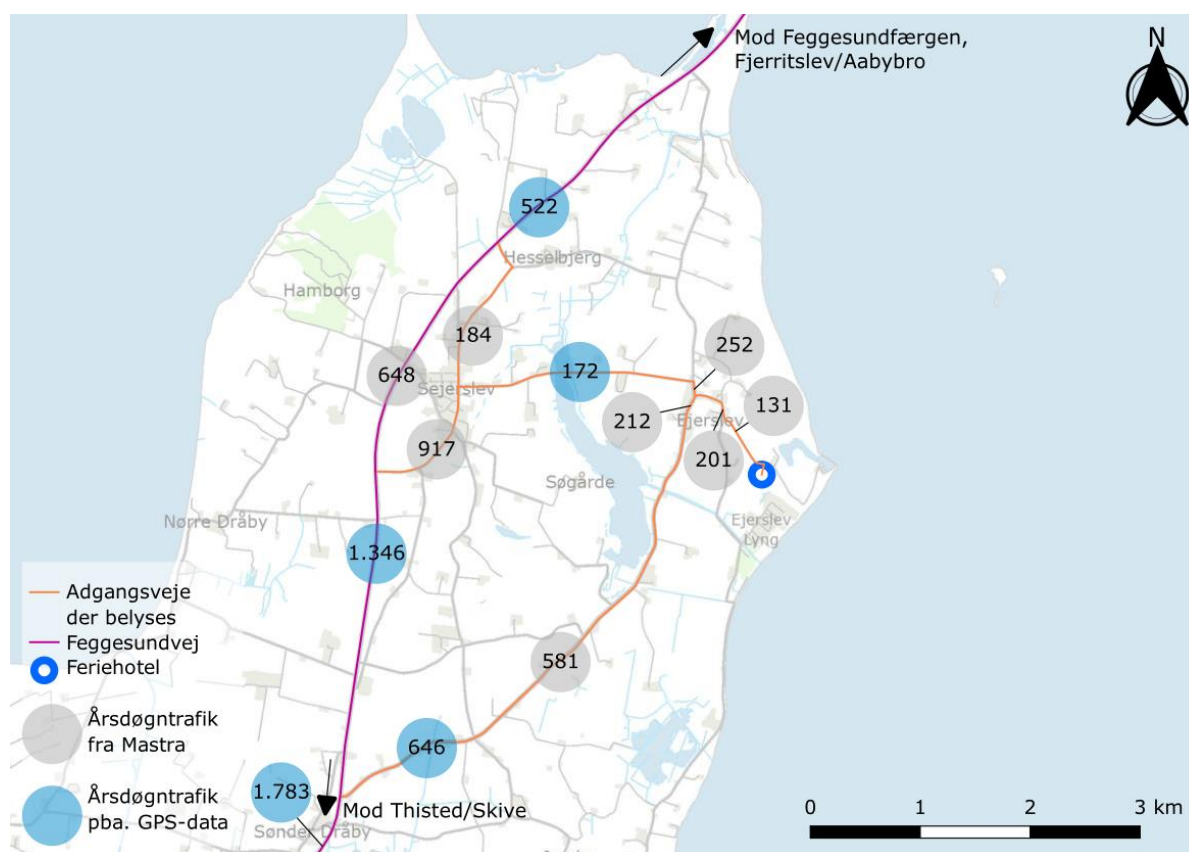
Trafiktallene for den eksisterende situation tager udgangspunkt i foreliggende trafiktællinger i Mastra (Vejdirektoratets system til håndtering af trafiktællinger på vejnettet) udført af Morsø Kommune samt udtræk fra GPS-data fra Rambølls dataleverandør TomTom.

Der er suppleret med beregning af yderligere årsdøgntrafiktal ved hjælp af GPS-data. Tilsvarende er trafiktallene for sommerperioden (juledøgntrafikken) estimeret ved hjælp af GPS-data, da der ikke foreligger specifikke sommertællinger.

Udtræk af GPS-data til beregning af supplerende trafiktal bygger på aggregering af dels et helt års data for perioden 13.11.2022 til 12.11.2023 mens det for sommerperioden omfatter aggregering af data for juli 2023.

### 2.1 Årsdøgntrafik

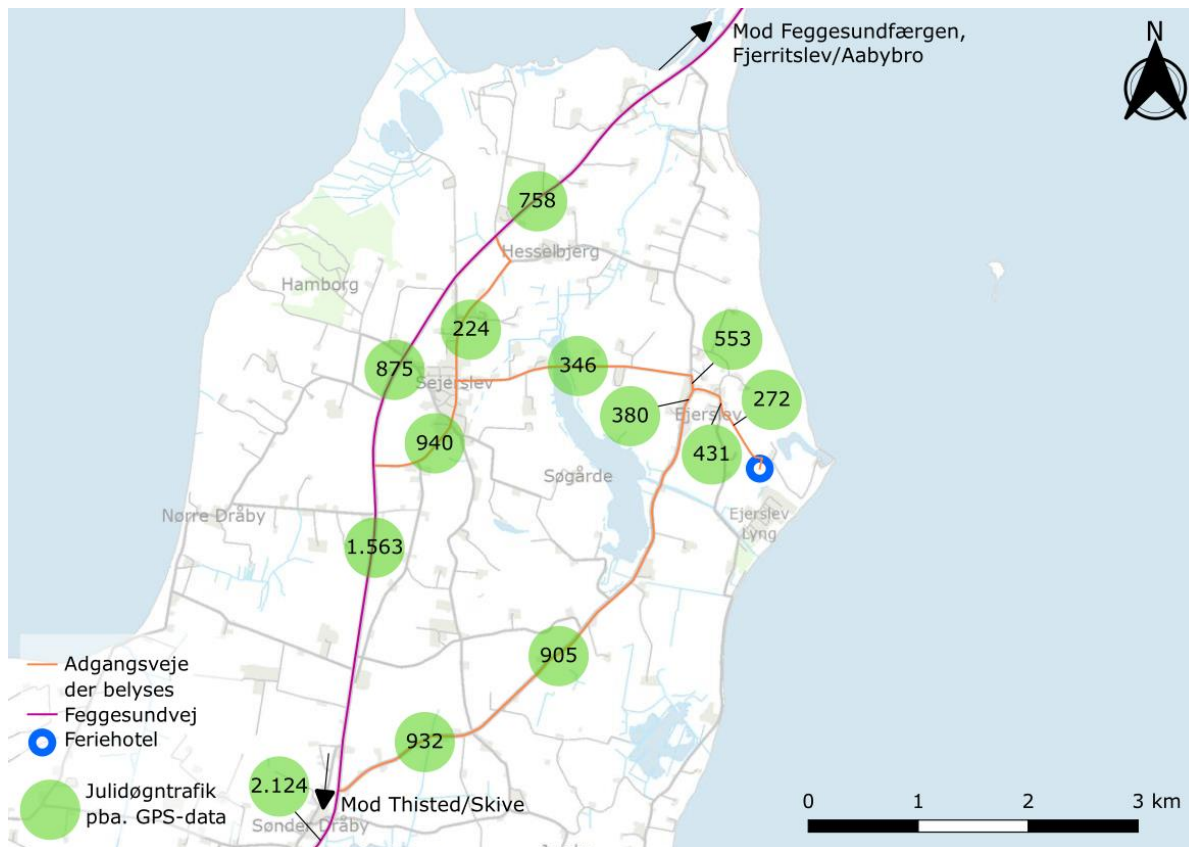
De eksisterende trafiktællinger er alle foretaget over en periode på 1-2 uger og er alle gennemført i enten 2022 eller 2023. For området omkring Ejerslev er tællingerne udført i perioden 2. til 10. oktober 2023. På baggrund af de eksisterende tællinger og GPS-data er der opstillet nedenstående trafiktal (årsdøgntrafik) for den nuværende situation, figur 2.



**Figur 2. Talt (grå) og beregnet (blå) årsdøgntrafik (antal køretøjer) på vejnettet omkring udviklingsområdet og på Feggesundvej. Kilde: Mastra, 2022 og 2023 samt GPS-data for 2023.**

## 2.2 Julidøgnstrafik

På figur 3 er de beregnede trafikmængder ved hjælp af GPS-data på vejnettet omkring udviklingsområdet opstillet for et julidøgn.



**Figur 3. Julidøgnstrafik beregnet med GPS-data med udgangspunkt i data for 2023.**

Trafikken på et julidøgn ligger generelt ca. 50%-100% over niveauet på et årsdøgn. Det er imidlertid værd at bemærke, at trafikniveauet i området fortsat er lavt med trafikmængder på under 1.000 køretøjer i døgnet på størstedelen af vejnettet.

## 2.3 Geometriske forhold

I det følgende er de nuværende vejgeometriske forhold og vejkarakteristika opstillet for de veje, som vurderes væsentlige i forhold til realisering af udviklingsområdet. Beskrivelserne bygger på registreringer gennem Google StreetView suppleret med Morsø Kommunes egne observationer. Mere detaljerede observationer er noteret på vedlagte besigtigelseskort.

### Ejerslevvej

- Hastighed på 50 km/t i byzone og 80 km/t i åbent land
- Befæstet kørebanebredde ca. 4,4-4,8m + 0,3m kantgrus i begge sider
- Klassificeres som en et-sporet vej
- Der står forskellige objekter tæt på kørebanelinjen så sikkerhedszonen ikke er opfyldt
- Der er ingen vigepladser og rabatareal er ikke udformet så den kan benyttes til vigeareal
- Afvanding til rabat/grøft langs vejen i åbent land og i byzone er der enkelte rendestensbrønde og asfaltkile på noget af strækningen.
- Dårlige oversigtsforhold pga. beplantning, huse og et kurvet vejforløb

**Utkærvej/Lyngen**

- Hastighed på 50 km/t (der er ikke angivet nogen byzonetavle eller anden hastighedsangivelse ved kirken)
- Befæstet kørebanebredde ca. 4,1-4,5m
- Klassificeres som en et-sporede vej
- Der står forskellige objekter som flagstænger, master osv. tæt på kørebanen så sikkerhedszonen ikke er opfyldt
- Der er ingen vigepladser og rabatareal er ikke udformet så den kan benyttes til vigeareal
- Afvanding til rabat/grøft langs vejen med undtagelse af nogle få rendestensbrønde inde i Ejerslev by.
- Dårlige oversigtsforhold pga. beplantning og et meget kurvet vejforløb

**Kongevejen**

- Hastighed på 50 km/t i byzone og 80 km/t i åbent land
- Befæstet kørebanebredde ca. 4,1-4,6m i byzone og ca. 4m i åbent land
- Klassificeres som en et-sporet vej
- Der står forskellige objekter tæt på kørebanen så sikkerhedszonen ikke er opfyldt eks. elmast og transformator
- Der er ingen vigepladser og rabatareal er ikke udformet så den kan benyttes til vigeareal
- Afvanding til rabat/grøft langs vejen i åbent land og i byzone delvis en asfaltkile og rendestensbrønde.
- Dårlige oversigtsforhold pga. beplantning, huse og et kurvet vejforløb

**Sejerslevvej**

- Hastighed på 50 km/t i byzone og 80 km/t i åbent land
- Befæstet kørebanebredde ca. 7m + 1,3m fortov inkl. kantsten delvis i begge sider af vejen i byzone og ca. 5,7-6,3m i åbent land
- Klassificeres som en to-sporet vej
- Der mangler midterafmærkning
- Afvanding til rabat/grøft langs vejen i åbent land og i byzone er der delvis rendestensbrønde og kantsten.
- Dårlige oversigtsforhold pga. beplantning, huse og et kurvet vejforløb

**Nørre Smedievej**

- Hastighed på 80 km/t i åbent land
- Befæstet kørebanebredde ca. 5,3-5,7m
- Klassificeres som en to-sporet vej
- Der står forskellige objekter tæt på kørebanen så sikkerhedszonen ikke er opfyldt
- Afvanding til rabat/grøft langs vejen i åbent land
- Dårlige oversigtsforhold pga. beplantning, huse og et kurvet vejforløb

**Skarrehagevej**

- Hastighed på 80 km/t i åbent land
- Befæstet kørebanebredde ca. 6,1m
- Klassificeres som en to-sporet vej
- Der mangler midterafmærkning
- Det står forskellige objekter tæt på kørebanen så sikkerhedszonen ikke er opfyldt
- Afvanding til rabat/grøft langs vejen i åbent land



### 3. Fremtidig trafik med nyt feriehotel

På baggrund af de nuværende planer for feriehotellet er der opstillet en forventet fremtidig daglig trafik til og fra udviklingsområdet. Trafikken er opstillet både som årsdøgntrafik og som julidøgntrafik, hvor trafikintensiteten er størst både til udviklingsområdet og i området som helhed.

#### 3.1 Trafiktal

Beregningerne for den forventede fremtidige trafik tager afsæt i 100 hotelenheder, som hver vurderes til at genere 4,5 ture pr. dag. Dette svarer til lidt over 2 ærinder pr. bolig hver dag. Gennemsnitligt over året vurderes hotelenhederne at være 60% belagt, hvorimod de forventes at være 100% belagt i juli måned. De opstillede forudsætninger vurderes at være robuste i forhold til den fremtidige trafik.

**Tabel 3-1. Estimeret ekstra årsdøgntrafik og julidøgntrafik til og fra feriehotellet.**

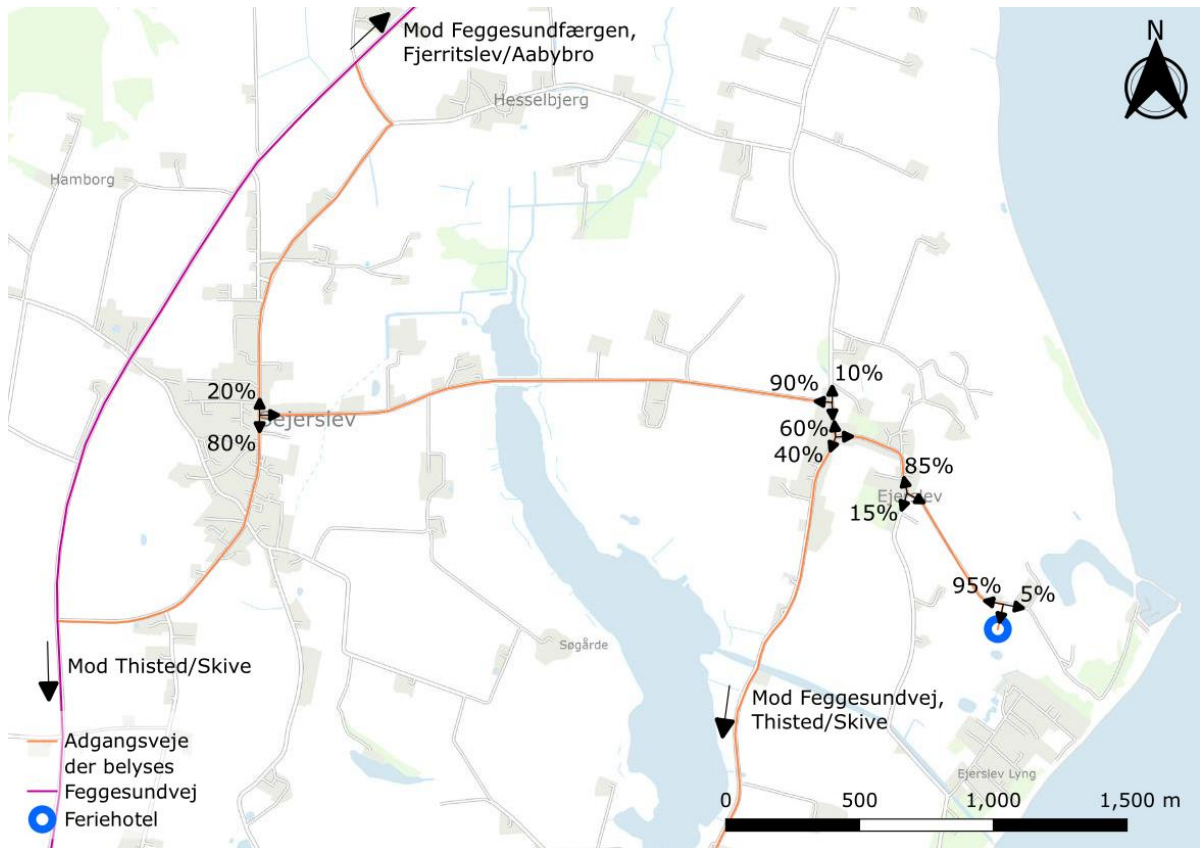
| Ekstra årsdøgntrafik | Ekstra julidøgntrafik |
|----------------------|-----------------------|
| 270                  | 450                   |

Da hotellets reception og hotelenhederne forventes at være adskilt med ca. 200-300 meter imellem, vil der desuden være en ekstra trafik på strækningen mellem de to lokaliteter. Dette skyldes, at nogle gæster forventes at køre til receptionen efter nøgle og derefter køre tilbage til parkeringspladsen ved hotellet. Det samme vil gøre sig gældende ved afrejse. Den ekstra biltrafik mellem receptionen og hotellet vurderes at være begrænset til ca. 20-30 ekstra ture pr. døgn i både sommerperioden og i den øvrige del af året, idet gæsternes opholdstid forventes at være længere i sommerperioden.

Den eksisterende trafik på både årsdøgn- og julidøgnniveau fremskrives til år 2041 svarende til 15 år efter forventet åbning af feriehotellet. Den trafikale vækst er 0,7% pr. år jf. Vejdirektoratet. Den fremskrevne trafik summeres med den beregnede ekstra trafik (tabel 3-1), når feriehotellet er fuldt ud realiseret. Derudover tillægges trafikken mellem receptionen og feriehotellet.

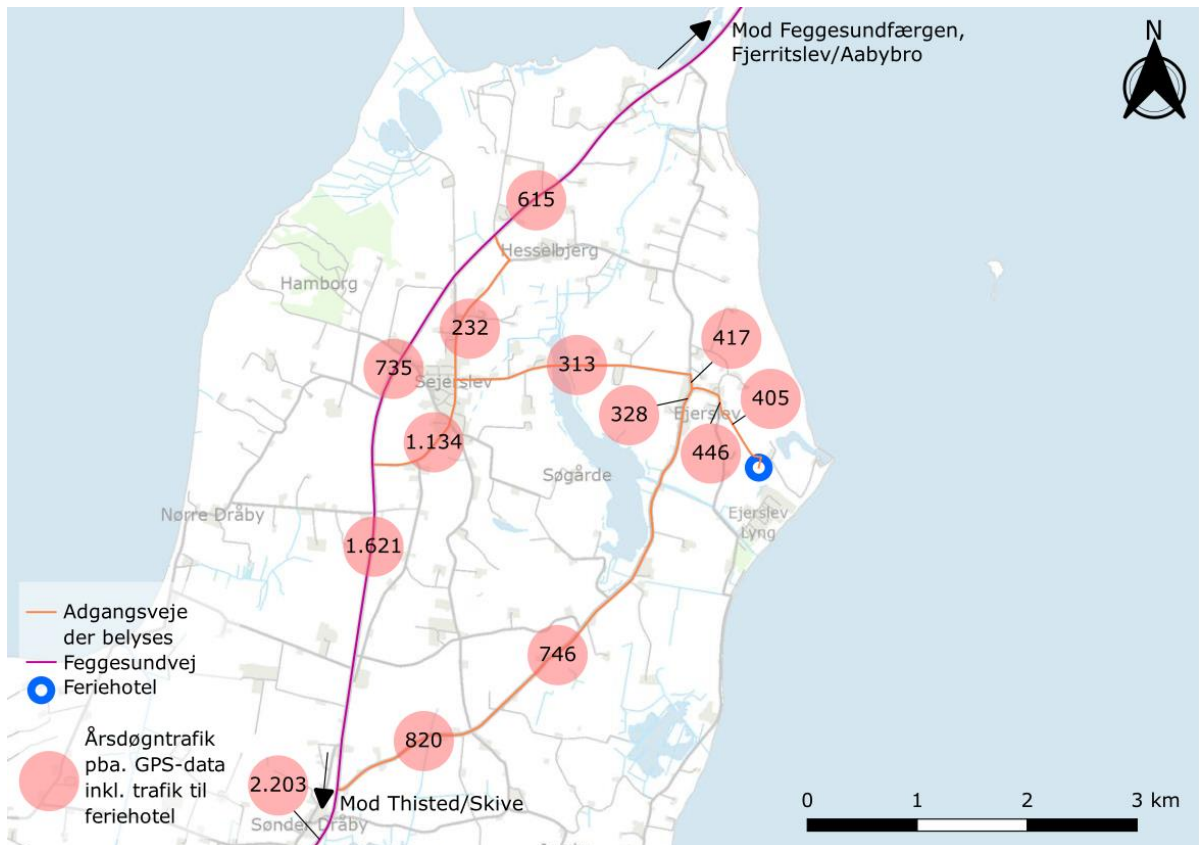
Ud fra en skønsmæssig vurdering af trafikens rutevalg til og fra feriehotellet, som gengivet på figur 4, opnås der en samlet forventet fremtidig trafik på årsdøgnniveau (figur 5) og julidøgnniveau (figur 6).

Karnøen – udvikling af feriehotelet ved Ejerslev havn

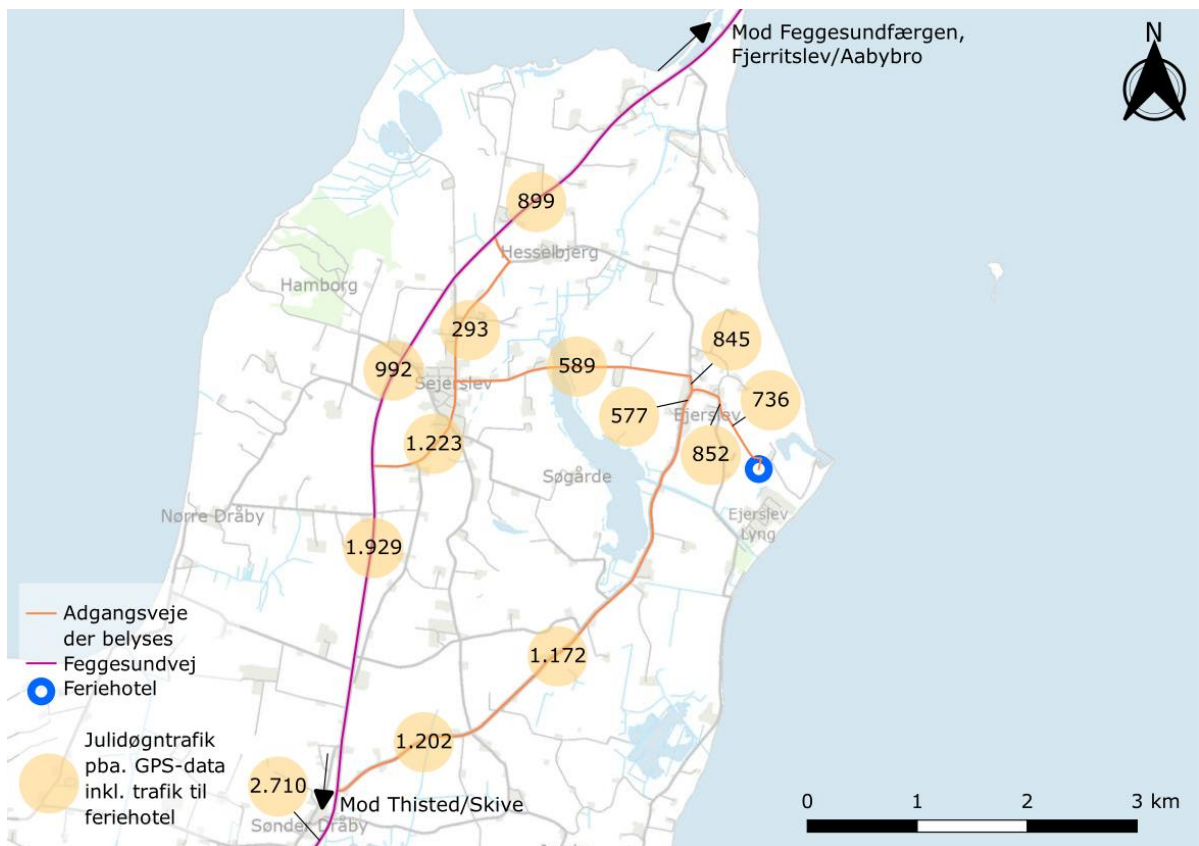


Figur 4. Skønsmæssig fordeling af trafikken til og fra feriehotelet på det omkringliggende vejnet.

Karnølle – udvikling af feriehotelet ved Ejerslev havn



Figur 5. Estimeret årsdøgntrafik i 2041 inkl. driftstrafik til og fra nyt feriehotelet 15 år efter åbning.



Figur 6. Estimeret julidøgntrafik i 2041 inkl. driftstrafik til og fra nyt feriehotelet 15 år efter åbning.

## 4. Støjpåvirkning

Der er i forbindelse med screeningen foretaget beregninger for vejtrafikstøjen på Utkærvej, som er vejen der fører ned til det fremtidige feriehotel. I denne forbindelse er der opstillet følgende 3 scenarier, efter aftale med Morsø Kommune:

- Nuværende situation, 2023
- Fremtidig situation, 2041, med GPS-registrerede hastigheder
- Fremtidig situation, 2041, med 60 km/t på Utkærvej.

### 4.1 Grænseværdier for vejstøj

Til beskrivelse af støj fra veje benyttes støjindikatoren  $L_{den}$ . Indikatoren repræsenterer årsmiddelværdien af støjniveauet og benyttes generelt i forbindelse med vurdering af vejstøj, herunder bl.a. ved planlægning omkring veje.  $L_{den}$  er en sammenvejning af støjen i tidsperioderne dag, aften og nat, hvor der tilføjes et "genetillæg" på 5 dB til støjen i aftenperioden og 10 dB til støjen i natperioden. Formålet er at tage højde for menneskers særlige følsomhed for støj om aftenen og natten.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj er angivet i Vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Grænseværdierne gælder for planlægning af nye støjfølsomme områder eller bebyggelser. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, angivet som en årsmiddelværdi med støjindikatoren  $L_{den}$ , fremgår af tabel 4-1.

**Tabel 4-1. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj.**

| Områdetype   | Vejstøj<br>Grænseværdi<br>Støjniveau udendørs, $L_{den}$ |
|--|--|
| Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser ol.   | 53 dB  |
| Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler ol. Desuden kolonihaver, udendørsopholdsarealer og parker. | 58 dB  |
| Hoteller, kontorer mv.   | 63 dB  |

### 4.2 Beregningsmetode

Beregningerne i denne undersøgelse af vejtrafikstøj er udført efter gældende retningslinjer og gennemført ved anvendelse af beregningsmetoden Nord2000, som er en fælles nordisk metode for beregning af støj fra bl.a. vejtrafik. Praksis for undersøgelse af vejstøj med Nord2000 er beskrevet i den seneste vejledning til beregning af støj fra vejtrafik "Håndbog Nord2000, Beregning af vejstøj i Danmark", rapport 434, 2013 af Vejdirektoratet/Miljøstyrelsen.

Med beregningsmetoden Nord2000 beregnes lydets udbredelse under forskellige årgennemsnitlige vejrforhold. Herved kan årsmiddelværdien af støjniveauet bestemmes. Beregningsresultaterne udtrykker årsmiddelværdien af det vægtede støjniveau for dag-, aften- og natperioden ( $L_{den}$ ). Grænseværdierne er også sat efter årsmiddelværdien. Derfor udføres der ikke beregninger for enkelte måneder, som eksempelvis julidøgntrafikken.

Støjgrænserne sættes desuden som frit-felts værdier, hvilket betyder at refleksioner fra egen facade ikke medtages i støjniveauet.

Til sammenligning med vejledende grænseværdier er der udført punktberegninger som angiver frit-felts værdier.

Undersøgelsen indeholder også beregninger af trafikstøjen som fladeberegninger til at belyse støjens udbredelse på området. Men støjkortene kan ikke sammenlignes direkte med vejledende grænseværdier da det ikke er frit-felts værdier.

Fladeberegninger er foretaget i et net af punkter med en indbyrdes maskeafstand på 5 meter for terræn. Fladeberegninger og punktberegninger er beregnet i en højde på 1,5 meter over terræn. Resultatet for fladeberegningerne kan ses som støjudbredelseskort, der er dannet ved interpolering mellem beregningspunkterne.

Ved undersøgelsen er anvendt beregningsprogrammet SoundPLAN ver. 9.0 (opdatering af 15.06.2023). I beregningerne er der regnet med 4 vejrklasser og 3 refleksionsordener.

#### 4.3 Forudsætninger

##### 4.3.1 Trafikgrundlag

Trafiktal skal jf. "Håndbog Nord2000", rapport 434, 2013, fremskrives med 10 år for en planlægningssituation. For denne beregning er der taget udgangspunkt i trafiktal der er oplyst i denne rapport, for nuværende og den fremtidige situation. Lastbilprocenter er der benyttet standardfordelinger på den ÅDT der er oplyst.

Hastigheder stammer fra TomTom GPS-data og der er taget udgangspunkt i den gennemsnitlige hastighed der køres på vejene. Som tidligere konstateret er der også regnet en fremtidig situation med en beregningsmæssig gennemsnitshastighed på 60 km/t på Utkærvej. Trafiktal fremgår af tabel 4-2.

**Tabel 4-2. Anvendte trafiktal for år 2023 og 2041.**

| Vejnavn  | Strækning | ÅDT 2023 | ÅDT 2041 | Lastbil % | Gennemsnits hastighed for alle køretøjer |
|----------|-----------|----------|----------|-----------|--|
| Lyngen   | Nord      | 252      | 417      | 10        | 34,7 km/t                                |
| Lyngen   | Syd       | 212      | 328      | 10        | 35,5 km/t                                |
| Utkærvej | V. Kirken | 201      | 446      | 10        | 31,7 / 60 km/t                           |
| Utkærvej | Midt      | 131      | 405      | 10        | 44,7 / 60 km/t                           |

##### 4.3.2 Bygninger

I støjberegningerne tages der hensyn til både den afskærmning og refleksion, som bygningsfacader kan give. Ved bygninger er der benyttet et refleksionstab på 1 dB.

Eksisterende bygninger på Utkærvej, er indarbejdet i modellen. Der er ikke taget hensyn til fremtidige bygninger.

#### 4.3.3 Terræn

I beregningerne er der taget hensyn til terrænets udformning i området. Eksisterende terræn er indhentet ved Dataforsyningen (Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, DHM/Terræn). Der er ikke taget hensyn til evt. fremtidig terrænregulering.

Vejens befæstede areal, vand og parkering omkring Utkærvej, er modelleret som terrænklasse G, svarende til akustisk "hårdt" terræn. Øvrigt terræn er regnet som absorberende, terrænklasse D, svarende til akustisk "blødt" terræn.

#### 4.3.4 Vejbelægning

På alle veje er der forudsat SMA11 slidlag som vejbelægning, på nær scenarier hvor støjreducerende slidlag standard (SRS) er benyttet på Utkærvej.

#### 4.4 Resultater

I det følgende vises resultaterne af støjberegningerne for år 2023, år 2041 og år 2041 med 60 km/t på Utkærvej, henholdsvis på figur 7, figur 10 og figur 13. Resultaterne præsenteres som støjdbredelseskort, der viser støjens udbredelse i en højde af 1,5 meter over terræn, svarende til udendørs opholdsareal i undersøgelsesområdet.

Resultaterne for punktberegningerne, er angivet i tabel 4-3, som angiver frit-felts værdierne beregnet ved vejkanten ud for Utkærvej 3. For aften- og natperioden er der genetillæg, på hhv. +5 og +10 dB, som er medtaget i beregningerne.

**Tabel 4-3. Beregningsresultater for punktberegningerne langs vejkanten ved Utkærvej 3, angivet som  $L_{den}$ ,  $L_d$ ,  $L_e$  og  $L_n$  som kan sammenlignes med vejledende grænseværdier jf. Miljøstyrelsen. Afstand fra vejkant, hvor grænseværdierne 53 dB og 58 dB ligger, er også oplyst for scenarier år 2023, år 2041 og år 2041 med 60 km/t.**

| Situation                       | $L_{den}$<br>[dB] | $L_d$ – dag<br>[dB] | $L_e$ – aften<br>[dB] | $L_n$ – nat<br>[dB] | 53 dB<br>grænse<br>[m] | 58 dB<br>grænse<br>[m] |
|---------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|------------------------|
| Nuværende 2023                  | 56,9              | 55,9                | 51,4                  | 48,1                | 3 m                    | -                      |
| Fremtidig 2041                  | 61,8              | 60,8                | 56,3                  | 53                  | 5 m                    | 2 m                    |
| Fremtidig 2041, 60 km/t         | 64,8              | 63,8                | 59,4                  | 55,9                | 10 m                   | 5 m                    |
| Fremtidig 2041, m. SRS          | 61                | 60                  | 55,4                  | 52,2                | -                      | -                      |
| Fremtidig 2041, 60 km/t, m. SRS | 63,8              | 62,8                | 58,4                  | 54,9                | -                      | -                      |

I ovenstående tabel er det muligt at se, at det ikke kan lade sig gøre at overholde vejledende grænseværdi på  $L_{den} \leq 58$  dB ved vejkanten i de fremtidige scenarier.

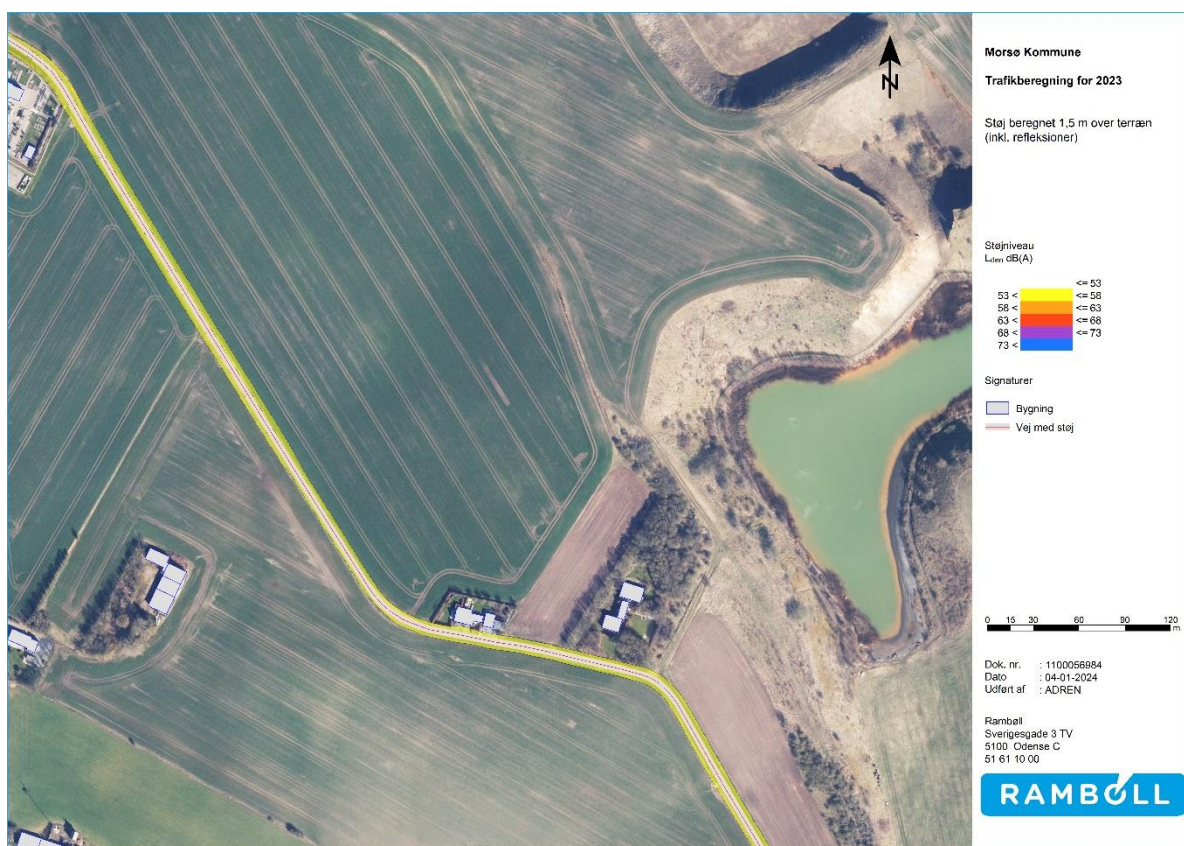
På støjdbredelseskortene er der anvendt farver, hvor ingen farve på støjdbredelseskortene angiver støjniveauer under 53 dB, og den gule farve angiver støjniveauer mellem 53 dB til 58 dB. Øvrige farvelagte konturer (orange, rød, lilla og blå) er områder hvor den vejledende grænseværdi  $L_{den} = 58$  dB, er overskredet. Her er det vigtigt igen at præcisere, at kortene ikke direkte kan sammenlignes med vejledende grænseværdier, da støjniveauerne ved Utkærvej 3 inkluderer refleksioner fra egen bygning.

På figur 7 viser beregningsresultaterne for år 2023, at støjbelastningen ligger under 58 dB, så den vejledende grænseværdi på 58 dB i vejkanten er overholdt. En del af det undersøgte vejanlæg er placeret i et stilleområde, hvor der gælder en grænseværdi på 53 dB. Denne grænse kan ikke overholdes ved vejkant i den nuværende situation men kræver en afstand på ca. 2-3 meter fra vejkanten.

På figur 10 viser beregningsresultaterne for den fremtidige situation i år 2041, at støjbelastningen på 58 dB vil være omkring 2 meter fra vejkanterne langs Utkærvej. For vejanlægget beliggende i stilleområdet vil grænseværdien kunne overholdes i en afstand af ca. 4-5 meter fra vejkanterne.

På figur 13 viser beregningsresultaterne for den fremtidige situation i år 2041, med 60 km/t på Utkærvej, at støjbelastningen på 58 dB vil være omkring 4-5 meter fra vejkanterne langs Utkærvej. For vejanlægget beliggende i stilleområdet vil grænseværdien kunne overholdes i en afstand af ca. 10 meter fra vejkanterne.

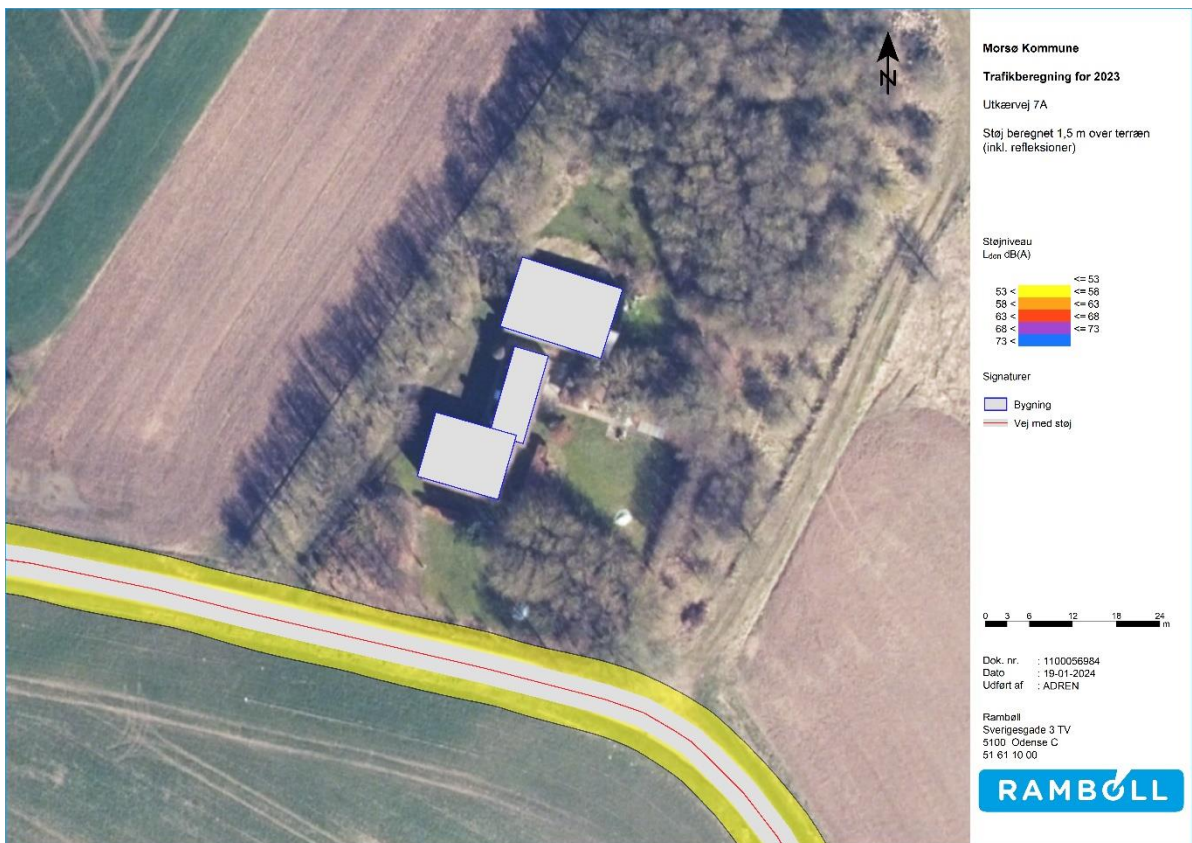
På Figur 8 til Figur 15 vises beregningsresultaterne i et nærbillede, støjen omkring boligerne Utkærvej 3 og Utkærvej 7A.



Figur 7. Støjberregning fra vejtrafikstøj for år 2023.

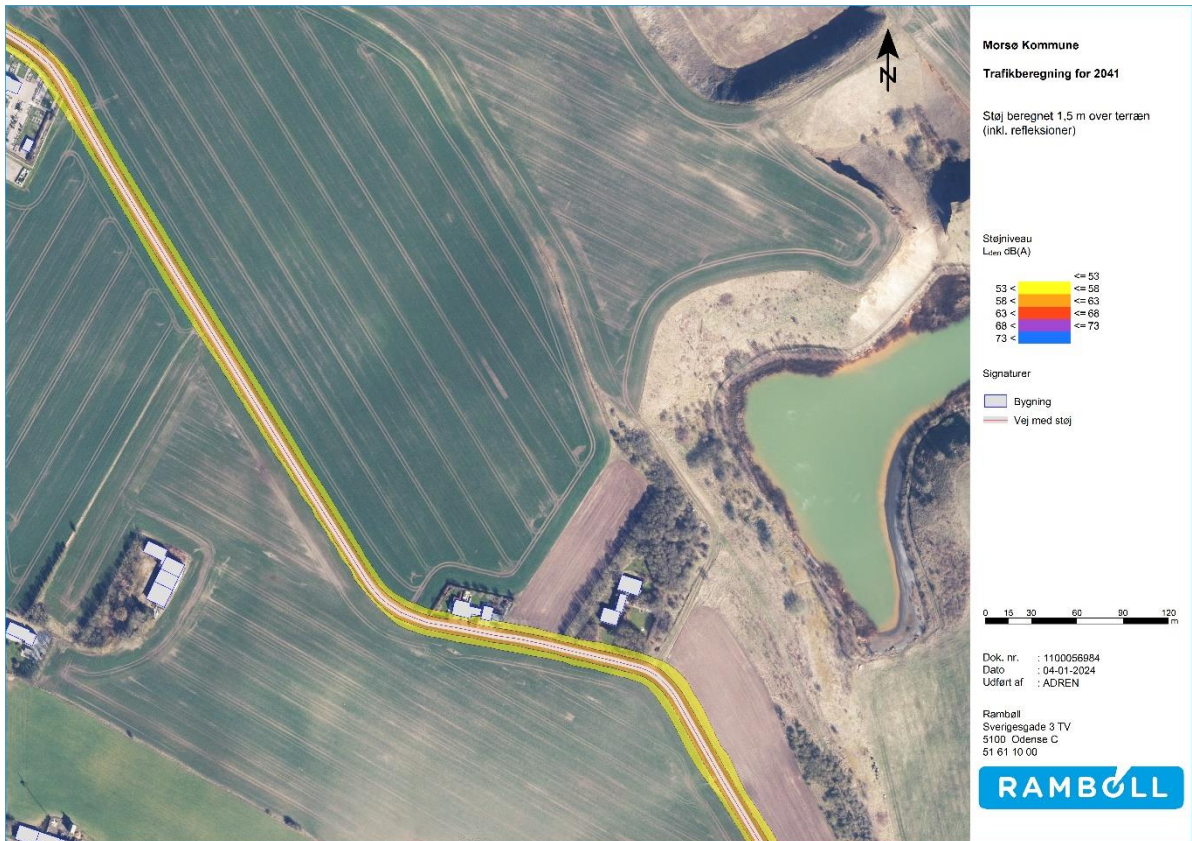


Figur 8. Støjberegning fra vejtrafikstøj for år 2023, Utkærvej 3.



Figur 9. Støjberegning fra vejtrafikstøj for år 2023, Utkærvej 7A.

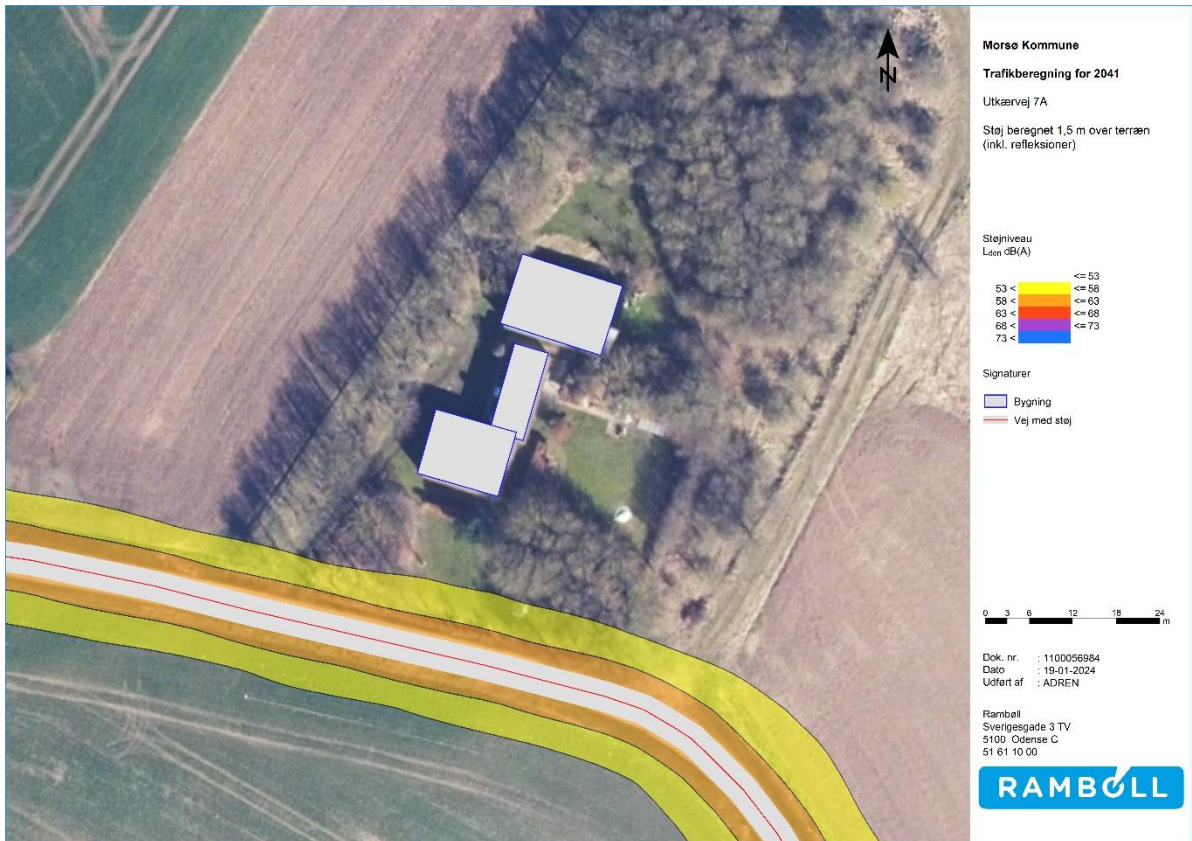




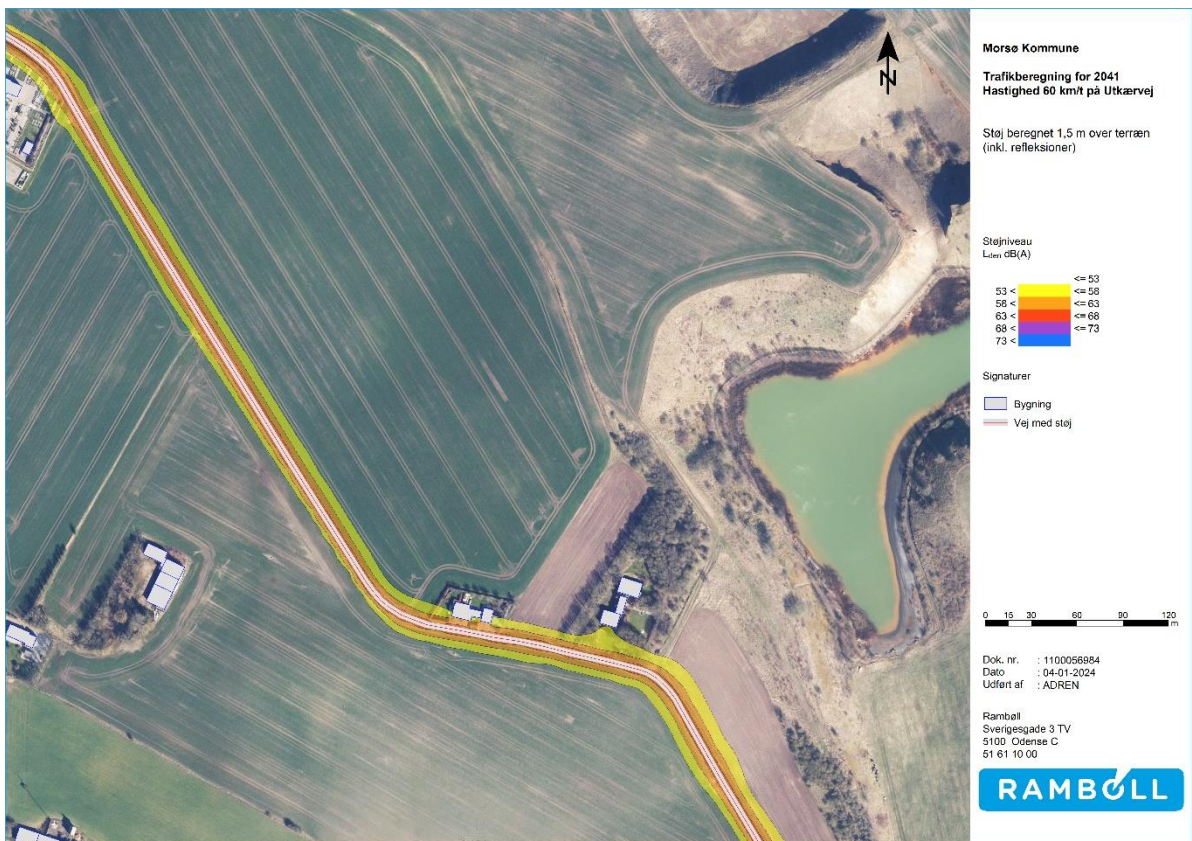
Figur 10. Støjberegning fra vejtrafikstøj for år 2041.



Figur 11. Støjberegning fra vejtrafikstøj for år 2041, Utkærvej 3.



Figur 12. Støjberregning fra vejtrafikstøj for år 2041, Utkærvej 7A.



Figur 13. Støjberregning fra vejtrafikstøj for år 2041, med 60 km/t på Utkærvej.



Figur 14. Støjberegning fra vejtrafikstøj for år 2041, Utkærvej 3, med 60 km/t på Utkærvej.



Figur 15. Støjberegning fra vejtrafikstøj for år 2041, Utkærvej 7A, med 60 km/t på Utkærvej.

#### 4.5 Løsningsforslag

I forhold til løsninger for at imødekomme en lavere støjpåvirkning er der undersøgt og vurderet på nedenstående løsninger:

##### **Støjbæg eller støjvold (ikke realistisk)**

Dette vil være anlægsteknisk og budgetmæssigt urealistisk at etablere støjbægge eller støjvolde for at imødekomme et lavere støjniveau. Man kunne indtænkte at opføre et "støjhegn", som har en højde af 1,8 meter, udført som tæt plankeværk med en vægt omkring 20 kg/m<sup>3</sup>.

##### **Nedsætning af hastighed (delvis effekt)**

Målte gennemsnitshastigheder er allerede forholdsvis lave, men der kan ikke udelukkes en lokal løsning, der yderligere kan nedsætte hastigheden omkring boligen.

##### **Vejbelægning (anbefalet løsning med delvis effekt, lav anlægsomkostning)**

Den løsning, som i praksis vurderes at virke bedst, er udskiftning af den i støjmodellen forudsatte vejbelægning SMA11 med en SRS (støjreducerende slidlag standard). Dette vurderes at give en støjreduktion på ca. 1 dB i støjniveauet, se tabel 4-3.

##### **Forlægning af vejføringen (anbefalet løsning med stor effekt, høj anlægsøkonomi)**

Den mest effektive løsning er en mindre forlægning af vejen væk fra eksisterende ejendomme og matrikelafgrænsning. Forlægningen vurderes at skulle være på minimum 5 meter mod syd i forhold til placeringen af eksisterende tracé. Det anbefales dog at flytte vejen minimum 10-15 meter for også at imødekomme eventuel yderligere fremtidig trafikudvikling.

##### **Facade (god effekt for indendørs støjpåvirkning)**

Hvis beboerne føler sig generet indendørs af støjniveauet fra trafikken, kan det være en mulighed at se på forbedring af vinduespartier i facaden. Dette imødekommer imidlertid ikke den udendørs støjpåvirkning.

Det er værd at bemærke, at Morsø Kommune ikke har handlepligt på fremtidig støjpåvirkning af eksisterende boligens eventuelle overskridelse af grænseværdierne for vejstøj som følge af fremtidig udvikling af vejstøjen.

## 5. Behov for anlægstiltag

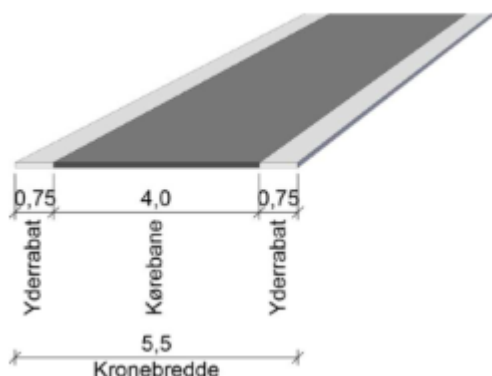
Der vurderes på baggrund af de opstillede trafikmængder i den nuværende og fremtidige situation (år 2041) ved fuld realisering af feriehotelet ikke behov for detaljerede kapacitetsberegninger af krydskapaciteter. Erfaringsmæssigt vurderes trafikken i denne størrelsesorden og med de eksisterende krydsudformninger at kunne afvikle uden væsentlig form for opstuvning eller kødannelse.

De geometriske forhold langs strækningerne vurderes derimod udfordret særligt i forhold til trafiksikkerhed og tryghed grundet bl.a. dårlig oversigt og smalle vejprofiler med stejle grøfter. Dette gør sig allerede gældende i den nuværende situation ved forholdsvis begrænsede trafikmængder.

### 5.1 Et-sporet vej

#### Forudsætning for anvendelse af 1-sporede veje

Basistværprofilen for en 1-sporet vej er 5,5m bredt og har en planlægningshastighed på 60 km/t. Et belagt areal på 4m i bredden er tilstrækkelig til at cyklister og andre lette trafikanter kan benytte vejen, samtidigt med at en bil eller lastbil kan passere. To personbiler kan passere hinanden ved lav hastighed, mens to lastbiler kan passere hinanden ved meget lav hastighed hvis de benytter yderrabatterne. Hvis yderrabat skal benyttes som en del af vigearealet vil det oftest kræve at de er befæstede eller har bæreevnen til at en lastbil eller bus kan køre der. 1-sporede veje bør kun anvendes på svagt trafikerede veje og har en reduceret kapacitet ift. En 2-1 vej.



Figur 16 Basistværprofil for 1-sporet vej med en planlægningshastighed på 60 km/t (Tværprofiler i åbent land)

#### Et-sporet vej som løsning

Flere af vejene i området omkring Ejerslev er, som beskrevet i afsnit 2.3, at betragte som et-sporede veje. I dag er det primært lokalkendte, som benytter de smalle og kurvede veje ligesom der kun er en meget begrænset mængde cyklister langs vejene.

I fremtiden vil der i forbindelse med et nyt feriehotel være trafikanter, der ikke er bekendt med de lokale forhold, hvilket kan give nogle farlige situationer. Derudover må der også i nogen grad kunne forventes flere cyklister langs vejene, da feriehotelet vil kunne appellere til en øget cykelturisme i området.

Den øgede trafikmængde vil forværre forholdene yderligere og det vurderes derfor nødvendigt at udføre nogle tiltag. Hvis der suppleres med vigelommer langs strækningerne vil der være mulighed for at køretøjerne kan passere hinanden. Det vil derimod give en dårlig

fremkommelighed og det vil være vanskeligt at etablere tilstrækkeligt med vigelommer til at opnå mødesigt imellem dem. Vigelommerne skal udformes forholdsvis lange for at de kan håndtere både biler og lastbiler og i spidstimen vil man kunne risikere at de skal kunne håndtere forholdsvis mange køretøjer.

Som alternativ til etablering af vigelommer bør man udvide de smalle veje og sikre at oversigtsforhold og sikkerhedszonen er opfyldt iht. Vejreglerne.

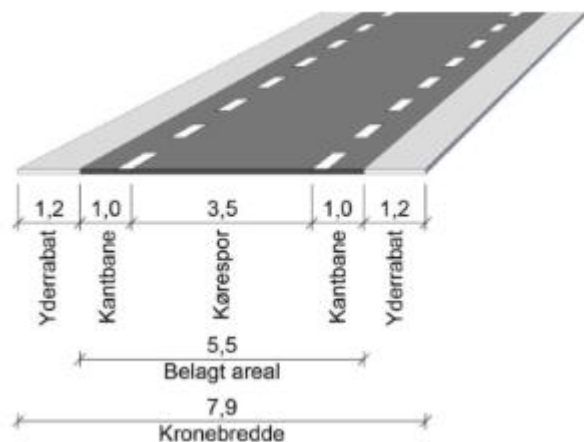
Ud fra ovenstående anbefales det ikke at benytte 1-sporede veje i området, hvor der samtidig kan forventes en vis mængde turisttrafik og cykeltrafik.

## 5.2 2-1 vej

### Forudsætning for anvendelse af 2-1 veje

Basistværprofilet for en 2-1 vej er 7,9m bredt og har en planlægningshastighed på 60 km/t. To personbiler kan passere hinanden uden væsentlig hastighedsnedsættelse mens to lastbiler der skal passere hinanden enten skal benytte rabatten eller passere hinanden med meget lav hastighed. Spidstimetrafikken bør ikke overskride 300 køretøjer/time og (års)døgntrafikken bør ikke være højere end 3.000 køretøjer. Havarerede eller parkerede biler har mulighed for at holde i yderrabat/kantbane uden at påvirke køresporet.

2-1 veje kan medvirke til at reducere hastighedsniveauet og forbedre trygheden for de lette trafikanter. Hvis vejen samtidig har en lav trafikbelastning, kan det således være et alternativ til etablering af cykelfaciliteter.



Figur 17 Basistværprofil for 2-1 vej med en planlægningshastighed på 60 km/t (Tværprofiler i åbent land)

Lokalveje kan etableres som 2-1 vej med en planlægningshastighed op til 60 km/t under forudsætning af at der kan sikres mødesigt. Mødesigt svarer til 150m ved en tilladt hastighed på 60 km/t. Der hvor der ikke kan opnås mødesigt bør vejen etableres som en egentlig 2-sporet vej med en spærrelinje men hvor stopsigten dog stadig er overholdt.

### 2-1 vej som løsning

2-1 veje kan være en mulighed på de fleste strækninger hvis planlægningshastigheden ændres til 60 km/t. De steder, hvor det ikke er muligt at opnå mødesigt, vil det være nødvendigt at udføre sideudvidelser så vejen består af 2 kørespor á 3,25m adskilt af en fuldoptrukket midterlinje. Der vil formentlig være kørsel med brede landbrugskøretøjer hvilket kan give udfordringer når de skal passere modsatrettet trafik.

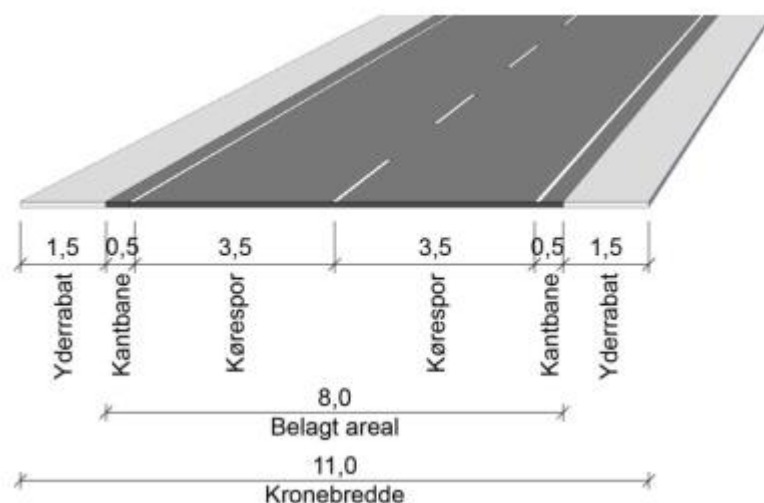
For at kunne vurdere anlægsudgiften, vil det kræve en konkret vurdering af afvandingsforhold, geometri, højdeforskelle, jordbundsforhold, arealerhvervelse mv. Hvis man antager, at jordbundsforholdene er konditionsmæssige skønnes der en anlægsudgift på ca. 1.000-1.200 kr/lbm ved sideudvidelse af en vej fra 4,5m til 5,5m belagt areal med 500mm vejkasseopbygning og med en afrettet rabat på begge sider. Prisen er for længere sammenhængende strækninger og indeholder ikke udgifter til vejafvandning, ledningsomlægninger, arealerhvervelse, projektering, museum, uforudsete udgifter osv.

### 5.3 2-sporet vej

#### Forudsætning for anvendelse af 2-sporede veje

Basistværprofilen for en 2-sporet vej er 11m bredt og har en planlægningshastighed på 80 km/t. Tværprofilen er indrettet således, at kantbanen på 0,5m og køresporet på 3,5m tilsammen giver mulighed for at brede landbrugskøretøjer på 3,65m kan køre på strækningen uden at overskride midterlinjen. Havarede eller parkerede biler har mulighed for at holde i yderrabat/kantbane uden at påvirke køresporet.

Det anbefales at etablere særskilte cykelfaciliteter langs vejen men hvis det forudsættes at cykeltrafikken er minimal, kan de dog færdes på kantbanen.



Figur 18 Basistværprofil for 2-sporet vej med planlægningshastighed på 80 km/t (tværprofiler i åbent land)

Køresporsbredden kan reduceres til 3,25m hvis der anvendes en planlægningshastighed på 60km/t. Smalere kørespør kan anvendes men det vil indebære at lastbiler ikke kan færdes inden for køresporet. Dette medfører at trafikanterne skal sænke hastigheden og/eller trække ud på kantbanen eller i rabatten. Erfaringer viser at uheldsrisikoen øges ved bredder mindre end 3,0m ligesom lette trafikanter kan føle sig utrygge.

#### 2-sporet vej som løsning

En 2-sporet vej sikrer både en god fremkommelighed og trafiksikkerhed. De eksisterende veje i området er meget smalle og på flere af strækningerne vil det kræve, at det befæstede areal øges til det dobbelte. Sikkerhedszonen for 80 km/t svarer til 6m skal overholdes hvilket vurderes at være svært at opnå uden at skulle ekspropriere flere ejendomme.

For at kunne vurdere anlægsudgiften vil det kræve en konkret vurdering af afvandingsforhold, geometri, højdeforskelle, jordbundsforhold, arealerhvervelse mv. Hvis man antager at jordbundsforholdene er konditionsmæssige, skønnes der en anlægsudgift på ca. 4.000-5.000 kr/lbm at sideudvide en vej fra 4,5m til 8m belagt areal med 500mm vejkasseopbygning og med

en afrettet rabat på begge sider. Prisen er for længere sammenhængende strækninger og indeholder ikke udgifter til vejafvanding, ledningsomlægninger, arealerhvervelse, projektering, museum, uforudsete udgifter osv.

#### 5.4 Lokalveje i byzone

Der er mange lokale forhold der gør sig gældende for veje i byzone og det vil kræve en mere detaljeret gennemgang af strækningerne for at identificere de enkelte anlægsprojekter. I byerne er der flere vejkryds hvor man bør bearbejde og optimere oversigtsforholdene så de overholder vejreglerne. Der er mange huse på strækningerne der vanskeliggør en realisering af en evt. udvidelse af det belagte areal eller en forbedring af oversigtsforholdene.

Med de opstillede trafikmængder vurderes der ikke behov for etablering af egentlige omfartsveje omkring beboede områder ligesom anlægsudgiften ikke vurderes at ville stå mål med problemets omfang.

#### 5.5 Anlægsfasen

I feriehotellets anlægsfase kan der forventes trafikmængder på niveau med den eksisterende årsdøgntrafik, idet byggeperioden ikke forventes at omfatte højsæsonen, hvor udlejning er på sit højeste.

Anlægstrafikken forventes både at omfatte kørsel med personbiler, varebiler og tunge køretøjer i form af jordkørsel, elementkørsel mv. til byggeriet. Da projektet på nuværende tidspunkt er ukendt, er det vanskeligt at vurdere på mængden af tunge køretøjer, som vurderes at udgøre den største udfordring for vejnettet til og fra udviklingsområdet.

For at reducere risikoen for at to store køretøjer skal passere hinanden, foreslås det, at bygherre pålægges at indskrive en tvangsrute for kørsel til og fra udviklingsområdet i entreprisens udbud. Tilkørsel til området bør ske via Feggesundvej, Ejerslevvej, Lyngen og Utkærvej. Frakørsel fra området bør ske via Sejerslev ad vejene Utkærvej, Lyngen, Ejerslevvej, Kongevejen Sejersvej og Feggesundvej.

Med en tvangsrute reduceres risikoen for møde mellem store køretøjer til Lyngen og Utkærvej. I Ejerslev foreslås mødet mellem store køretøjer håndteret ved etablering af en arbejdssignalregulering, der midlertidigt skifter ensretningen på strækningen. Da trafikken vil være meget begrænset langs strækningen og primært benyttes at lokale vurderes vejadgange og tilkørsel til ejendomme fortsat at kunne opretholdes.



## 6. Sammenfattende vurdering

Der er på baggrund af foreliggende trafiktællinger og estimering af trafikken i ferieperioden på baggrund af GPS-data gennemført en kortlægning af den nuværende trafik i området. Trafiktallene viser en meget begrænset trafik på under 1.000 køretøjer i døgnet med undtagelse af Feggesundvej, som er en større overordnet vej.

Det planlagte feriehotel forventes at udgøre ca. 100 nye hotelenheder, som vil generere en ekstra trafik på 270 køretøjer på et årsdøgn og 450 ekstra køretøjer på et julidøgn (ferieperioden) til og fra udviklingsområdet. Med den ekstra trafik forventes vejene fortsat at have en daglig trafik på omkring eller lige under 1.000 køretøjer i døgnet.

### Støjpåvirkning

Støjmæssigt forventes det, at trafikstigningen gør at de 58 dB ikke kan overholdes ved vejkant uden betydelige anlægsmæssige tiltag. Den fremtidige trafik vil bevirke, at støjniveauet kan forventes at ligge på 58 dB eller derunder ca. 2 meter fra vejkanten. Hvis der benyttes en beregningsmæssig gennemsnitshastighed på Utkærvej på 60 km/t, øges afstanden til 4-5 meter fra vejkant.

Som støjreducerende tiltag er følgende undersøgt:

Anbefalet løsning:

- Beregningerne af frit-felts værdier med SRS-belægning (støjreducerende slidlag standard) viser, at støjniveauet kan reduceres med omkring 1 dB, hvorved støjbelastningen ved vejkant stadig er ca. 3 dB over vejledende grænseværdi på de 58 dB. Der tages udgangspunkt i en SRS-belægning da der er pålidelige kilder og data på denne type. Benyttes en anden, mere eksperimentel og innovativ type, kan det ikke garanteres, hvor stor en reduktion i støjniveauet det vil bidrage med. Denne løsning har en begrænset effekt men er en anlægøkonomisk forholdsvis billig løsning.
- En langt mere effektiv løsning er en forlægning af det eksisterende vejtracé mod syd væk fra eksisterende ejendomme og matrikelafgrænsning. Forlægningen bør være på mindst 5 meter men det anbefales at flytte vejen minimum 10-15 meter mod syd for også at imødekomme eventuel yderligere fremtidig trafikudvikling.

Undersøgte, men ikke anbefalede tiltag:

- Etablering af støjvæk, støjvold eller "støjhegn", som har en højde af 1,8 meter, udført som tæt plankeværk med en vægt omkring 20 kg/m<sup>3</sup> (anlægsmæssig dyr løsning).
- Hastigheden kan skilte længere ned omkring boligen, hvor der vil kunne laves særlige lokale hastighedsdæmpende foranstaltninger (delvis effekt).
- Til reduktion af støjpåvirkningen inde i boligen kan der ses på forbedring af nuværende vinduespartier i facaden ud mod vejen (god effekt for indendørs støjpåvirkning)

Alt efter hvordan feriehotellets udendørsopholdsarealer udlægges, kan det forventes at støjbelastningen er under 53 dB i en afstand på 5-10 meter fra vejkanten. Dette vil kunne imødekomme ønsket om et "stilleområde".

Samlet set må det forventes, at der vil være en væsentlig og tydelig hørbar ændring i støjen langs Utkærvej på baggrund af den øgede trafikmængde når feriehotellet er færdigetableret.

### **Vejanlæg**

Med baggrund i både de nuværende og fremtidige trafikmængder på vejene i området er der vurderet på tre forskellige løsninger til håndtering af trafikken til og fra udviklingsområdet. Det er værd at bemærke, at løsningerne ikke adskiller sig hvad enten det er den nuværende eller fremtidige trafik, da der i begge situationer er meget begrænsede trafikmængder og det således ikke er den ekstra fremtidige trafik, der begrunder vejudvidelser. En vejudvidelse kan med fordel kombineres med en forlægning af vejtracéet på en mindre del af strækningen af hensyn til støjpåvirkningen af eksisterende ejendomme.

De vurderede løsninger er:

- Et-sporet vej med vigelommer
- 2-1 vej
- 2-sporede veje

Problematikkerne omkring mødesituationer vurderes ikke at blive løst ved etablering af vigelommer på de nuværende et-sporede veje. Dertil kommer, at lette trafikanter fortsat vil opleve en utryghed og derfor heller ikke tilgodeses med denne løsning.

2-1 veje (2-minus-1 veje) vurderes at kunne reducere farten på strækningerne og dermed have en positiv indvirkning på trafiksikkerheden. På størstedelen af strækningerne vil der skulle etableres en sideudvidelse på 0,5-1 meter. Kravene om mødesigt vil på de fleste delstrækninger kunne opretholdes og hvor det ikke er tilfældet, vil der skulle skabes bedre oversigt eller 2-1 vejen bør midlertidigt ophøre. Løsningen vil desuden kunne skabe tryghed for de lette trafikanter, hvorved det også vil kunne understøtte udviklingen af cykelturismen i området. 2-1 veje vurderes at kunne etableres indenfor en forholdsvis realistisk anlægsomkostning.

2-sporede veje vil sikre både en god fremkommelighed og trafiksikkerhed. Forholdene for lette trafikanter vil være sammenlignelige med forholdene ved 2-1 veje. 2 sporede veje vil kræve betydeligt mere areal og der må således påregnes ekspropriation af både jord men også i enkelte tilfælde ejendomme, som ligger tæt på vejen. Anlægsomkostningen for 2 sporede veje vurderes at ligge ca. 4-5 gange højere end anlægsomkostningen for 2-1 veje.

I anlægsfasen for etablering af feriehotellet anbefales det, at bygherre i udbuddet skal pålægge entreprenøren tvangsruiter for store køretøjer, hvorved risikoen for møde mellem to lastbiler på de smalle veje reduceres. I Ejerslev bør der etableres en midlertidig signalreguleret ensretning af Lyngen og dele af Utkærvej for derved også at reducere risikoen for krydsende store køretøjer.