



GULDBORGSUND

GULDBORGSUND KOMMUNEPLAN 2019 - 2031

NÅR FYSISK PLANLÆGNING BETYDER NOGET



Indholdsfortegnelse

Hvad er en kommuneplan?	20
Kommuneplanens emner	23
Kommuneplanens forord	25
Hovedstruktur	27
Forudsætning for planlægning	29
Mere om befolkningsprognoser	36
Internationale sammenhænge	38
Kommuneplanstrategi	39
Udvalgsstrategier	46
Overordnet planlægning	47
By & Land	48
Boligudbygning	51
Alment boligbyggeri	66
Erhvervsudvikling	67
Detailhandel	77
Naturstrategi	81
Planlægning i relation til nabokommuner	83
Planlægning i relation til Region Sjælland	85
Planlægning i relation til staten	86
Miljøvurdering	87
De væsentligste ændringer	88
Miljørapport	90
Sammenfattende redegørelse	91
Hovedstrukturkort	92
Tema	93
By & Bolig	95
Arealer til boligformål	96
Åben-Lav	98
Tæt-lav	100
Etageboliger	102
Landdistrikter	104
Transformationsområder	107
Flexbolig	110

Detailhandel	112
Arealer til offentlig og privat service	116
Klimatilpasning	119
Fredede og bevaringsværdige bygninger	123
Kulturmiljøer	127
Områdefornyelse	130
Erhverv & Job	133
Erhvervsområder	134
Virksomheder med særlige beliggenhedskrav	138
Beskyttelse mod støj	142
Biogas	146
Erhvervs- og trafikhavne	149
Havbrug	151
Natur & Landskaber	153
Jordbrugsområder	154
Jordbrugsområder med særlige natur- og landskabsværdier	157
Husdyrbrug	160
Grønt Danmarkskort	163
Naturområder	167
Økologiske forbindelser	172
Lavbundsarealer	175
Større sammenhængende landskaber	178
Skovrejsningsområder	180
Geologiske interesser	183
Kystnærhedszonen	187
Kirkeomgivelser	191
Fritid & Turisme	194
Sommerhuse	195
Campingpladser	197
Fritidshavne	199
Badevand	202
Golfbaner	205
Kolonihaver	207
Naturbaseret friluftsliv	210
Miljø	215

Affaldsbehandling	216
Varmeforsyningsanlæg	219
Vandløb, Søer og Kystvande	222
Spildevand	225
Grundvand	227
Vandindvinding	237
Råstof	240
Jord	242
Vandforsyning	247
Teknik & Infrastruktur	250
Store vindmøller	251
Husstandsvindmøller	255
Højspændingsanlæg	257
Naturgasledninger	261
Telemaster	263
Vej- & trafik anlæg	266
Jernbaneanlæg	270
Kommuneplanrammer	272
Liste med kommuneplanrammer opdelt på områder	274
Eskilstrup	276
ESKI B1 - Ældre boligområde - Eskilstrup	277
ESKI B2 - Nyere boligområde - Eskilstrup	279
ESKI B3 - Nyere boligområde - Eskilstrup	281
ESKI B4 - Boligområde med jordbrugsparceller -	283
ESKI B5 - Ældre boligområde åben bebyggelse -	284
ESKI BE1 - Afgrænset landsby - Ønslev	286
ESKI BE2 - Ældre boligområde åben bebyggelse -	288
ESKI BE3 - Ældre boligområde tæt bebyggelse -	290
ESKI BE4 - Ældre boligområde åben bebyggelse -	292
ESKI BE5 - Ældre centerområde - Eskilstrup	294
ESKI E1 - Nyere erhvervsområde - Eskilstrup	296
ESKI E2 - Nyere erhvervsområde - Eskilstrup	298
ESKI O1 - Ældre offentlige områder - Eskilstrup	300
ESKI O2 - Ældre offentlige områder - Eskilstrup	302
ESKI R1 - Virket Golfklub	303

ESKI R2 - Skydebane ved Eskilstrup	304
ESKI T1 - Vindmølleområde - Lundby	305
Marielyst	306
MARI B1 - Boligområde - Idestrup	307
MARI B10 - Boligområde - Væggerløse	308
MARI B11 - Boligområde - Væggerløse	310
MARI B12 - Boligformål, offentlige formål samt liberalt	312
MARI B2 - Boligområde - Idestrup	313
MARI B3 - Boligområde - Idestrup	314
MARI B4 - Boligområde - Idestrup	316
MARI B5 - Boligområde ved Kirkevej - Idestrup	318
MARI B6 - Boligområde øst for Østergade - Idestrup	319
MARI B8 - Boligområde Væggerløse	321
MARI B9 - Boligområde Væggerløse	323
MARI BE1 - Sdr. Ørslev	325
MARI BE10 - Blandet bebyggelse ved Tangetvej -	327
MARI BE11 - Butik i sommerhusområdet Marielyst	329
MARI BE13 - Butik i sommerhusområdet Marielyst	331
MARI BE14 - Butik i sommerhusområdet Marielyst	333
MARI BE15 - Butik i sommerhusområdet Marielyst	335
MARI BE16 - Butik i sommerhusområdet Marielyst	337
MARI BE17 - Butik i sommerhusområdet Marielyst	339
MARI BE18 - Butik i sommerhusområdet Marielyst	341
MARI BE2 - Blandet bolig og erhverv - blandet	343
MARI BE3 - Blandet bolig og erhverv - blandet	345
MARI BE4 - Afgrænset landsby - Marrebæk	347
MARI BE5 - Blandet bebyggelse - Væggerløse	349
MARI BE6 - Væggerløse Stationsby	351
MARI BE7 - Afgrænset landsby - Hasselø By	353
MARI BE8 - Afgrænset landsby - Stovby	355
MARI C1 - Centerområde ved Marielyst Strandvej/	357
MARI C2 - Butiksområde ved Marielyst Strand	359
MARI C3 - Bolig og erhvervsområde ved Bøtø Møllevej/	361
MARI E1 - Erhvervsområde - Idestrup	363
MARI E2 - Erhvervsområde - Væggerløse	365

MARI O1 - Krogløvskolen med tilhørende idrætsplads og	367
MARI O10 - Præstegården og præstegårdsjorden -	368
MARI O11 - Parkeringsplads ved Bøtøskoven	369
MARI O12 - Parkeringsplads Marielyst	370
MARI O13 - Parkeringsplads Marielyst	371
MARI O14 - Parkeringsplads Marielyst	372
MARI O15 - Parkeringsplads Marielyst	373
MARI O16 - Parkeringsplads Marielyst	374
MARI O17 - Parkeringsplads Marielyst	375
MARI O18 - Parkeringsplads Marielyst	376
MARI O19 - Parkeringsplads Marielyst	377
MARI O2 - Parkeringsplads Marielyst	378
MARI O20 - Parkeringsplads Marielyst	379
MARI O3 - De gamles Hjem (plejehjem) og areal til	380
MARI O4 - Kirke og kirkegård Idestrup	381
MARI O5 - Børnehave Idestrup	382
MARI O6 - Børnehave og dagcenter - Væggerløse	383
MARI O7 - Skole med tilhørende idrætsplads -	384
MARI O8 - Kirke og kirkegård Væggerløse	385
MARI R1 - Legeplads/grønt område Idestrup	386
MARI R10 - Grønt/fælles friareal Marielyst	387
MARI R11 - Grønt/fælles friareal Marielyst	388
MARI R12 - Grønt/fælles friareal Marielyst	389
MARI R13 - Grønt/fælles friareal Marielyst	390
MARI R14 - Grønt/fælles friareal Marielyst	391
MARI R15 - Grønt/fælles friareal Marielyst	392
MARI R16 - Feriehotel Marielyst	393
MARI R17 - Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)	394
MARI R18 - Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)	395
MARI R19 - Campingplads Marielyst	396
MARI R2 - Grønt område, Blishøj - Væggerløse	397
MARI R21 - Campingplads Marielyst	398
MARI R22 - Feriecenter/beboelse ved Marielyst	399
MARI R23 - Feriehotel Marielyst	401
MARI R24 - Pensionisthøjskolen Marielyst	402

MARI R25 - Feriehoteller Marielyst	404
MARI R26 - Feriehotel Marielyst	405
MARI R27 - Feriehotel Marielyst	406
MARI R28 - Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)	407
MARI R29 - Marielyst feriecenter (alternativ	408
MARI R3 - Campingplads Ulslev	409
MARI R30 - Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)	410
MARI R31 - Marielyst feriecenter (alternativ	412
MARI R32 - Marielyst fritidspark og campingplads mellem	413
MARI R33 - Idestruphallen, Idestrup forsamlingshus,	415
MARI R34 - Marielyst fritidspark	416
MARI R35 - Væggerløsehallen, idrætspladsen og	418
MARI R36 - Ferieboliger	419
MARI R37 - Stouby Lejren, feriebebyggelse	421
MARI R4 - Campingplads ved Marielyst (Sildestrup Øvej)	423
MARI R5 - Campingplads ved Bøtø	424
MARI R6 - Grønt/fælles friareal Marielyst	425
MARI R7 - Grønt/fælles friareal Marielyst	426
MARI R8 - Grønt/fælles friareal Marielyst	427
MARI R9 - Grønt/fælles friareal Marielyst	428
MARI S1 - Feriehusbebyggelse og helårsbebyggelse	429
MARI S2 - Marielyst feriehotel/ferielejligheder samt	430
MARI S3 - Marielyst sommerhusbebyggelse, Elkenøre/	432
MARI S4 - Sommerhusområde Marielyst Strand vest for	433
MARI T1 - Transformerstation - Idestrup	434
MARI T2 - Vindmølleområde - Elkenøre	435
MARI T3 - Kontrolleret losseplads - Hasselø	436
MARI T4 - SEAS - Sdr. Ørslev	437
MARI T5 - Teknisk anlæg - Væggerløse	439
Nørre Alslev	440
NALS B1 - Ældre boligområde - Nørre Alslev	441
NALS B10 - Boligområde i Guldborg	443
NALS B2 - Ældre boligområde - Nørre Alslev	444
NALS B3 - Ældre boligområde - Nørre Alslev	446
NALS B4 - Nyere boligområde - Nørre Alslev	448

NALS B5 - Nyere boligområde - Nørre Alslev	450
NALS B6 - Nyere boligområde - Nørre Alslev	452
NALS B7 - Ældre boligområde - Nørre Alslev	454
NALS B8 - Nyere boligområde - Nørre Alslev	456
NALS B9 - Nyere boligområde - Nørre Alslev	458
NALS BE1 - Afgrænset landsby - Øster Kippinge	459
NALS BE2 - Afgrænset landsby - Vålse	461
NALS BE3 - Afgrænset landsby - Nørre Vedby	463
NALS BE4 - Afgrænset landsby - Gundslev	465
NALS BE5 - Afgrænset landsby - Gåbense	467
NALS BE6 - Afgrænset landsby - Orehoved	469
NALS BE7 - Boliger og erhverv - Nørre Alslev	471
NALS C1 - Ældre centerområde - Nørre Alslev	472
NALS C2 - Nyere centerområde - Nørre Alslev	474
NALS C3 - Nyere centerområde - Nørre Alslev	476
NALS C4 - Nyere centerområde - Nørre Alslev	478
NALS C5 - Nyere centerområde - Nørre Alslev	480
NALS E1 - Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev	482
NALS E10 - Erhvervsområde - Orehoved	484
NALS E11 - Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev	486
NALS E12 - Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev	488
NALS E13 - Motorvejsnært erhvervsområde ved Nørre	490
NALS E2 - Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev	492
NALS E3 - Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev	494
NALS E4 - Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev	496
NALS E5 - Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev	498
NALS E6 - Ældre erhvervsområde - Orehoved	500
NALS E7 - Ældre erhvervsområde - Orehoved	502
NALS E8 - Ældre erhvervsområde - Orehoved	504
NALS E9 - Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev	506
NALS O1 - Ældre offentlig område - Nørre Alslev	508
NALS O10 - Nyere offentlig område - Nørre Alslev	509
NALS O11 - Krokodille Zoo	510
NALS O2 - Ældre offentlig område - Nørre Alslev	512
NALS O3 - Statsfængsel	513

NALS O4 - Nyere offentlig område - Gundslev	515
NALS O5 - Nyere offentlig område - Gyldenbjergvej	516
NALS O6 - Ældre offentlig område - Nørre Alslev	517
NALS O7 - Nyere offentlig område - Nørre Alslev	518
NALS O8 - Nyere offentlig område - Nørre Alslev	519
NALS O9 - Kirke og kirkegård	520
NALS R1 - Fritidshavn - Gåbense	521
NALS R2 - Guldborg Havn - Falster	522
NALS T1 - Vindmølleområde - Alstrup	523
NALS T2 - Vindmølleområde - Brarup	524
NALS T3 - Vindmølleområde - Egelev	525
NALS T4 - Transformerstation og rensningsanlæg	526
Nykøbing Falster	527
NYKF B1 - Boligområde Ydre Nørrebro i Nykøbing F.	528
NYKF B10 - Boligområde ved Stubbekøbingvej Nykøbing	530
NYKF B11 - Boligområde ved Vestensborg Alle Nykøbing	532
NYKF B12 - Ældre boligområde Nykøbing F.	534
NYKF B13 - Ældre boligområde Indre Østerbro Nykøbing	536
NYKF B14 - Ældre boligområde Indre Østerbro Nykøbing	538
NYKF B15 - Ældre boligområde Indre Østerbro Nykøbing	539
NYKF B16 - Boligområde Kringelborg Nykøbing F.	541
NYKF B17 - Boligområde ved Prinsholmvej Nykøbing F.	543
NYKF B18 - Ældre boligområde Indre Østerbro Nykøbing	545
NYKF B19 - Ældre boligområde Østerbro Nykøbing F.	546
NYKF B2 - Boligområde Kirstinebergparken Nykøbing F.	547
NYKF B20 - Ældre boligområde Østerbro Nykøbing F.	548
NYKF B21 - Ældre boligområde Østerbro Nykøbing F.	549
NYKF B22 - Ældre boligområde Østerbro Nykøbing F.	550
NYKF B23 - Ældre boligområde Østerbro Nykøbing F.	551
NYKF B24 - Boligområde Kringelborg Nykøbing F.	552
NYKF B25 - Boligområde Kringelborg Nykøbing F.	554
NYKF B26 - Boligområde Kringelborg Nykøbing F.	555
NYKF B27 - Boligområde Sdr. Vedby Skovhuse	556
NYKF B28 - Vestensborg Nykøbing F.	557
NYKF B28ny - Vestensborg Nykøbing F.	558

NYKF B29 - Boligområde Pandebjergvej Nykøbing F.	560
NYKF B3 - Boligområde syd for Parkvej Nykøbing F.	561
NYKF B30 - Boligområde Kraghave	562
NYKF B31 - Boligområde Nordbyen	563
NYKF B32 - Boligområde Nordbyen	564
NYKF B33 - Boligområde Nordbyen	565
NYKF B34 - Boligområde ved Strandboulevarden	566
NYKF B35 - Boligområde Nørrebo Nykøbing F.	567
NYKF B36 - Boligområde Indre Nørrebro Nykøbing F.	568
NYKF B37 - Indre Nørrebro Nykøbing F.	569
NYKF B38 - Boligområde - Nordbyen	570
NYKF B39 - Boligområde syd for Colbjørnsensvej	572
NYKF B4 - Boligområde Ydre Nørrebro Nykøbing F.	573
NYKF B40 - Boligområde Nykøbing F.	574
NYKF B41 - Slotsbryggen Nykøbing F.	575
NYKF B42 - Boligområde Nordbyen	576
NYKF B43 - Boligområde Indre Nørrebro Nykøbing F.	577
NYKF B44 - Boligområde Parkvej Nykøbing F.	578
NYKF B45 - Blandet boligområde nord for Vesterskovvej	579
NYKF B46 - Boligområde ved Enighedsvej Nykøbing F.	580
NYKF B48 - Boligområde Nykøbing F.	581
NYKF B49 - Boligområde Ydre Nørrebro Nykøbing F.	582
NYKF B5 - Boligområde ved Nørrebros runddel Nykøbing	583
NYKF B50 - Etageboliger Indre Østerbro Nykøbing F.	584
NYKF B51 - Boligområde Indre Østerbro Nykøbing F.	585
NYKF B52 - Slagterigrunden Nykøbing F.	587
NYKF B53 - Etageboliger Fjordvej - Strandboulevarden	589
NYKF B6 - Boligområde øst for Engboulevarden	590
NYKF B7 - Boligområde ved Stubbekøbingvej Nykøbing	591
NYKF B8 - Boligområde ved Hammerloden Nykøbing F.	592
NYKF B9 - Boligområde Ydre Nørrebro Nykøbing F.	593
NYKF BE1 - Afgrænset landsby - Tingsted	595
NYKF BE10 - Blandet erhvervs og boligområde -	597
NYKF BE11 - Blandet boligområde Nordbyen	599
NYKF BE2 - Afgrænset landsby - Systofte	601

NYKF BE3 - Afgrænset landsby - Systofte Skovby	603
NYKF BE4 - Afgrænset landsby - Hasselø Plantage	605
NYKF BE5 - Afgrænset landsby - Karleby	607
NYKF BE6 - Afgrænset landsby - Sønder Kirkeby	609
NYKF BE8 - Afgrænset landsby - Horreby	611
NYKF BE9 - Blandet bolig/erhverv Østerbro	613
NYKF C1 - Bymidten	615
NYKF C2 - Lokalcenter Nordbyen	617
NYKF C3 - Lokalcenter Østerbro	619
NYKF C4 - Lokalcenter Lindholmcentret	621
NYKF C5 - Lokalcenter Nørrebro	623
NYKF C6 - Lokalcenter Ydre Nørrebro	625
NYKF C7 - Lokalcenter Nordlige Østerbro	627
NYKF E11 - Hotel Falster	629
NYKF E12 - Erhvervsområde ved Sukkerfabrikken	630
NYKF E13 - Erhvervsområde ved Gaabensevej	632
NYKF E14 - Erhvervsområde ved Gaabensevej	634
NYKF E15 - Erhvervsområde ved Gaabensevej	636
NYKF E17 - Erhvervsområde Skovalleen	638
NYKF E18 - Oplagsplads Sukkerfabrikken	640
NYKF E19 - Erhvervsområde - Guldborgsund	641
NYKF E20 - Erhvervsområde ved Gedser Landevej	642
NYKF E21 - Byomdannelse af Nykøbing F. Erhvervshavn	643
NYKF E22 - Erhvervsområde ved Nordbyen	645
NYKF E3 - Erhvervsområde Østerbro	647
NYKF E4 - Erhvervsområde Østerbro	649
NYKF E5 - Nordensvej	651
NYKF E6 - Erhvervsområde ved Gedser Landevej	653
NYKF E7 - Erhvervsområde mellem Gaabensevej og	655
NYKF E8 - Erhvervsområde ved Gaabensevej	657
NYKF E9 - Nordensvej	659
NYKF O1 - Offentlige formål ved Poul Martin Møllersvej	661
NYKF O10 - Spejderhus	662
NYKF O11 - Lindeskovskolen	663
NYKF O12 - Lindeskovkirken	664

NYKF O13 - Uddannelsescenter	665
NYKF O14 - Tingsted skole	666
NYKF O16 - Offentlig formål, Nordbyskolen	667
NYKF O17 - Syghus i Nykøbing Falster	668
NYKF O18 - Ejegodskolen	670
NYKF O19 - Rådhus på Parkvej	671
NYKF O2 - Offentlige formål - skole Nykøbing F.	672
NYKF O20 - Plejehjem	673
NYKF O21 - Børneinstitution på Parkvej	674
NYKF O22 - Offentlige formål	675
NYKF O23 - Offentlig område Stadion	677
NYKF O24 - Offentlige formål, herunder genbrugsplads	678
NYKF O3 - Nordre kapel og kirkegård	680
NYKF O4 - Plejehjem Nykøbing F.	681
NYKF O5 - Tidligere Kraghave Skole	682
NYKF O7 - Bispegård og park	683
NYKF O8 - Offentlige formål Indre Østerbro	684
NYKF O9 - Østre Kirkegård	685
NYKF R1 - Slotsbryggen	686
NYKF R10 - Fritidsområde Kohaven	687
NYKF R13 - Grønt Bælte - Vejudlæg Nordensvej	689
NYKF R2 - Hasselø Nor - fritidsanlæg	690
NYKF R3 - Fritidsområde Nørrebro	691
NYKF R5 - Lystbådehavn Prinsholmvej	692
NYKF R6 - Vandrehjem Nykøbing F.	693
NYKF R7 - Golfbane Nykøbing F.	694
NYKF R8 - Grønt område syd for Prinsholmvej	695
NYKF R9 - Fritidsområde Nykøbing F.	696
NYKF T1 - Vindmølleområde - Hullebæk	697
NYKF T2 - Rensningsanlæg Hasselø Nor	698
NYKF T3 - Baneterræn	699
NYKF T4 - Baneterræn Nørrebro	700
NYKF T5 - Vindmølleområde - Bjørup	701
NYKF T6 - Trinbræt Nordensvej	702
Nysted	703

NYST B1 - Ældre boligområde syd for Sakskøbingvej	704
NYST B2 - Udbygget boligområde omkring Vogn-	706
NYST B3 - Boligområde ved Bøgevænget Kettinge	708
NYST B4 - Boligområde Kettinge	710
NYST B5 - Nyere boligområde ved Rosenvang Nysted	712
NYST B6 - Boligområde ved Fjordvej Nysted	714
NYST B7 - Boligområde Syrenvænget Nysted	716
NYST B8 - Boligområde omkring Rosenvænget Nysted	717
NYST B9 - Område til boligformål op til Munkestien	719
NYST BE1 - Afgrænset landsby - Frejlev	720
NYST BE10 - Boligområde ved Kettingevej Kettinge	722
NYST BE2 - Afgrænset landsby - Store Musse	724
NYST BE3 - Afgrænset landsby - Vester Ulslev	726
NYST BE4 - Afgrænset landsby - Herritslev	728
NYST BE5 - Afgrænset landsby - Stubberup	730
NYST BE6 - Afgrænset landsby - Øster Ulslev	732
NYST BE7 - Kettinge lokalcenter	734
NYST BE8 - Blandet bolig/erhverv/kirke ved Gammel torv	736
NYST BE9 - Nyere blandet boligkvarter mellem	738
NYST C1 - Nysted By	740
NYST E1.1 - Ældre erhvervsområde Nysted	742
NYST E1.2 - Ældre erhvervsområde Nysted	744
NYST E2 - Erhvervsområde Wichmannsvej/ Klostervej	746
NYST E3 - Erhvervsområde ved Egevænget Nysted	748
NYST E4 - Erhvervsområde Kettinge	750
NYST E5 - Erhvervsområde Kettinge	752
NYST E6 - Industriområde Kettinge	753
NYST O1 - Kulturhus m.v Kettinge	754
NYST O2 - Kirke og præstegård Kettinge	755
NYST O3 - Grønt område lang Wichmandsvej Nysted	756
NYST O4 - Kirkegaard Nysted	757
NYST O5 - Efterskole Nysted	758
NYST O6 - Skole og idrætsområde Nysted	760
NYST R1 - Skansen. Strand, park og parkering i Nysted	761
NYST R10 - Nysted havn	762

NYST R11 - Døllefjelde marked	764
NYST R12 - Restaurant/hotel The Cottage i Nysted	766
NYST R13 - Nysted, grønt område ved Skansevej	767
NYST R14 - Fritidscenter og fritidsområde Kettinge	769
NYST R2 - Campingplads Nysted	771
NYST R3 - Feriecenter og parkering Nysted	773
NYST R4 - Ferieby m. Center Stubberup	775
NYST R5 - Grusgrav Store Musse	777
NYST R6 - Fritidsområde Stubberup	778
NYST R7 - Fritidsområde Stubberup	779
NYST R8 - Grusgrav Kettinge	780
NYST R9 - Feriecenter - Skanseområdet Nysted	781
NYST S1 - Nyere sommerhusområde - Nysted	782
NYST S2 - Ældre sommerhusområde ved Skansen	784
NYST S3 - Sommerhusområde ved Sdr. Kongemarksvej	786
NYST S4 - Birkely sommerhusområde - Nysted	788
NYST T1 - Vindmølleområde - Sønderhave	789
NYST T2 - Vindmølleområde - Bækkeskov	790
NYST T3 - Vindmølleområde - Vantore	791
NYST T4 - Solcelleanlæg Nysted	792
Sakskøbing	794
SAKS B1 - Boligområde - Sakskøbing Vest og Syd	795
SAKS B10 - Boligområde - Arealerne ved Nykøbingvej	797
SAKS B11 - Boligområde - Guldborgvej 348b	799
SAKS B12 - Havnen SØ	800
SAKS B13 - Bolig og erhverv. Øst for Saxes Allé	801
SAKS B14 - Boligområde, arealerne NØ for havnen	803
SAKS B15 - Boligområde syd for Nykøbingvej	804
SAKS B16 - Boligområde Guldborg	806
SAKS B17 - Boligområde - NØ for havnen, langs	807
SAKS B2 - Rørbæk By	809
SAKS B3 - Etageboligområde. - Apotekervænget	811
SAKS B4 - Arealer mellem Sakskøbing Fjord og Orebyvej	813
SAKS B5 - Arealerne mellem Møllevej og Guldborgvej	815
SAKS B6 - Boligområde. Arealerne nord for	817

SAKS B7 - Boligområde. Arealerne ved Rørbæk	818
SAKS B8 - Arealerne ved Guldborghave	819
SAKS B9 - Boligområde på havnen	820
SAKS BE1 - Afgrænset landsby - Slemminge/Udstolpe	821
SAKS BE2 - Afgrænset landsby - Våbensted	823
SAKS BE3 - Afgrænset landsby - Soesmarke	825
SAKS BE4 - Afgrænset landsby - Radsted	827
SAKS BE5 - Afgrænset landsby - Majbølle	829
SAKS BE6 - Bolig og erhverv - Havnen SV	831
SAKS BE7 - Guldborg By	833
SAKS BE8 - Blandet bolig/erhverv. Rådhusgade -	835
SAKS BE9 - Blandet bolig/erhverv/offelige formål.	837
SAKS C1 - Centerområde. Torvegade-Torvet-	839
SAKS C3 - Centerområde - Nykøbingvej	841
SAKS C5 - Butik - Nykøbingvej	843
SAKS E1 - Erhvervsområde. Arealer mellem Skovvej og	844
SAKS E10 - Erhvervsområde ved Stenstrupvej	846
SAKS E2 - Erhvervsområde. Arealer ved Stationen	848
SAKS E3 - Erhvervsområde - Arealer mellem	849
SAKS E4 - Erhvervsområde - Arealer mellem	851
SAKS E5 - Erhvervsområde - Arealer ved Maltrup vænge	853
SAKS E6 - Erhvervsformål - Arealer ved Emil	855
SAKS E7 - Erhvervsområde ved Maribovej	857
SAKS E8 - Erhvervsområde - Arealerne ved Birkevej	859
SAKS E9 - Erhvervsområde på Kroggårdens jorder	861
SAKS O1 - Institutionsområdet ved Kalkbrænderivej	863
SAKS O2 - Kirkegårdsområde ved Maribovej	865
SAKS O3 - Kirkegårdsområdet Radsted	866
SAKS O5 - Skole og fritids område ved Ellekildevej	867
SAKS R1 - Området ved Oreby Slot og havn	868
SAKS R2 - Grønt område - Arealer nord for Mellemvang	870
SAKS R3 - Turist-, fritids-, og boligområde ved	871
SAKS R4 - Grønt område - Arealer mellem Motorvejen	873
SAKS R5 - Kolonihaver ved motorvejen	875
SAKS R6 - Rekreativt område - Arealer ved Sakskøbing	876

SAKS R7 - Offentligt område - Arealer ved Guldborg	878
SAKS T1 - Vindmølleområde -Tårs	879
SAKS T2 - Vindmølleområde - Krårup	880
SAKS T3 - Vindmølleområde - Trudstolpe	881
SAKS T4 - Vindmølleområde - Forneby	882
Stubbekøbing	883
STUB B1 - Stubbekøbing By	884
STUB B10 - Stubbekøbing By	886
STUB B11 - (Grønt) Boligområde Stubbekøbing Vest	888
STUB B2 - Boligområde Stubbekøbing	890
STUB B3 - Stubbekøbing øst	892
STUB B4 - Stubbekøbing Syd	894
STUB B6 - Tæt lav boligområde Stubbekøbing by's	896
STUB B7 - Stubbekøbing Øst boligområde Fogedjorden	898
STUB B8 - Boligområde vest	900
STUB B9 - Horbelev - Lav boligbebyggelse (åben-tæt)	902
STUB BE1 - Afgrænset landsby - Ore	904
STUB BE2 - Afgrænset landsby - Maglebrænde	906
STUB BE3 - Afgrænset landsby - Hesnæs	908
STUB BE4 - Afgrænset landsby - Moseby	910
STUB BE5 - Horbelev By	912
STUB BE6 - Bådeværftet Stubbekøbing Vest	914
STUB C1 - Stubbekøbing By	916
STUB E1 - Stubbekøbings erhvervsområde	918
STUB E2 - Erhvervsområde Stubbekøbing	920
STUB E3 - Arealer ved Stubbekøbing Havn	922
STUB E5 - Erhvervsområde Horbelev	924
STUB E6 - Stubbekøbing Havn	926
STUB O1 - Sydøst Stubbekøbing	928
STUB O2 - Skole Horbelev	929
STUB O3 - Plejehjem, pensionistboliger m.v.	930
STUB O4 - Stubbekøbing Plejehjem o.l.	931
STUB O5 - Skole Stubbekøbing By	932
STUB O6 - Skole kursus Stubbekøbing Vest	933
STUB R1 - Offentligt friareal Stubbekøbing By	934

STUB R10 - Stubbekøbing Lystbådehavn	936
STUB R11 - Grønne arealer Stubbekøbing Vest	938
STUB R2 - Sportsplads Stubbekøbing Øst	939
STUB R3 - Kongsnæs feriecenter	940
STUB R4 - Idrætsanlæg Horbelev	941
STUB R5 - Kolonihaver Stubbekøbing Øst	942
STUB R6 - Kolonihaver Stubbekøbing	943
STUB R7 - Sportsplads, idrætshal Stubbekøbing By	944
STUB R8 - Næsvejle flugtskydebane	945
STUB R9 - Campingplads Stubbekøbing	946
STUB S1 - Sommerhusområde Ore	947
STUB S2 - Sommerhusområde øst for Stubbekøbing	949
STUB S3 - Sommerhusområde Sortsø	951
STUB T1 - Renseanlæg Stubbekøbing	953
STUB T2 - Renseanlæg Horbelev	954
STUB T3 - Vindmølleområde - Meelse	955
Sundby	956
SUND B1 - Boligområde syd for Linde Alle Sundby	957
SUND B11 - Boligområde Øster Toreby	958
SUND B12 - Færgegården Sundby	959
SUND B2 - Boligområde, nord for Linde Alle Sundby	960
SUND B3 - Boligområde Nord for Kystvejen/Guldborgvej	961
SUND B4 - Boligområde ved Hamborgskovvej Sundby	963
SUND B5 - Boligområde, syd for Brovejen Sundby	964
SUND B7 - Boligområde Toreby	966
SUND B8 - Boligområde Toreby	967
SUND BE1 - Afgrænset landsby - Grænge	968
SUND BE2 - Afgrænset landsby - Nagelsti	969
SUND BE3 - Bolig/erhvervsområde ved Sundby Alle	971
SUND BE4 - Boligområde Toreby	972
SUND E1 - Erhvervsområde Toreby	974
SUND E2 - Erhvervsområde Toreby	975
SUND E3 - Erhvervsområde Øster Toreby	977
SUND E5 - Aflastningscenter	978
SUND O1 - Skole og kirke Sundby	979

SUND O2 - Hotel - Sundby	980
SUND O3 - Toreby Kirke og kirkegård	982
SUND O4 - Toreby Skole	983
SUND O5 - Middelaldercenter Sundby	985
SUND O6 - Fuglsang kunstmuseum og park	987
SUND O7 - Ny skole i Sundby	988
SUND R1 - Lystbådehavn Sundby	989
SUND R2 - Rekreativt område Sundby	990
SUND R3 - Rekreativt område ved Øster Toreby	991
SUND R4 - Campingplads ved Flintinge Byskov	992
SUND T1 - Vindmølleområde - Toreby	994
SUND T2 - Solceller Øster Toreby	995
Gedser	997
GEDS BE1 - Afgrænset landsby - Skelby	998
GEDS BE2 - Afgrænset landsby - Gedesby	1000
GEDS BE3 - Bymidten Gedser	1002
GEDS BE4 - Blandet bolig og erhverv - Gedser	1004
GEDS E1 - Havneformål Gedser	1005
GEDS E2 - Erhvervsområde Gedser	1007
GEDS O2 - Kultur og Fritid Center Friisenfeldt	1008
GEDS O4 - Restaurant og overnatning -	1010
GEDS O5 - Sommerhusområde parkeringspladser -	1012
GEDS O6 - Sommerhusområde parkeringspladser -	1013
GEDS O7 - Sommerhusområde parkeringspladser -	1014
GEDS R1 - Feriecenter Gedser	1015
GEDS R10 - Feriehusbebyggelse - Vesterled	1017
GEDS R11 - Feriehusbebyggelse - Vesterhave	1018
GEDS R12 - Offentlige formål - fritidsanlæg	1020
GEDS R13 - Offentlige formål - fritidsanlæg	1022
GEDS R14 - Offentlige formål - Fredskov	1024
GEDS R2 - Lystbådehavn Gedser	1026
GEDS R3 - Offentligt friareal Gedser	1027
GEDS R4 - Grønt område Gedesby	1028
GEDS R5 - Sommerhusområde Feriecentre - Gedesby	1029
GEDS R6 - Sommerhusområde Feriecentre	1030

GEDS R7 - Sommerhusområde Feriecentre - Gedesby	1031
GEDS R8 - Feriekolonier og offentlige formål ved	1032
GEDS R9 - Idrætsanlæg Gedser	1033
GEDS S3 - Sommerhusområde - Gedesby	1035
GEDS T1 - Teknisk anlæg	1036
GEDS T2 - Vindmølleområde - Stavreby	1037
GEDS T3 - Solvarmeanlæg i Gedser	1038
Søg på kort	1040

HVAD ER EN KOMMUNEPLAN?

HVAD ER EN KOMMUNEPLAN

Alle kommuner skal have en kommuneplan. Det er i kommuneplanen, at byrådets visioner bliver omsat til den fysiske planlægning, og den er derfor et vigtigt redskab til at skabe og fastholde en attraktiv kommune.

Kommuneplanen fastlægger den overordnede planlægning for hele kommunen og de principper, der gælder for kommunens fysiske planlægning. Den giver overblik og sikrer sammenhæng i byudvikling og arealanvendelse. Det er her, de forskellige interesser bliver afvejet over for hinanden, herunder eksempelvis erhvervsudvikling og naturinteresser, byudvikling og landdistriktsudvikling, arealinteresser i det åbne land og hensynet til grundvandet mv.

Kommuneplanen fastlægger rammerne for udviklingen i kommunen i de næste 12 år.

Afsættet for kommuneplanen er de udfordringer og muligheder, vi står over for i Guldborgsund Kommune. Der er forud for kommuneplanen fastlagt en planstrategi 2018, som blev vedtaget af byrådet i juni måned 2018. Se planstrategien [her](#).

Borgerdialog og tidlig inddragelse

Guldborgsund Kommune har samarbejdet med borgere, virksomheder og andre interessenter om grundlaget. Der har undervejs i udviklingen af nærværende kommuneplan været afholdt en række dialogmøder, hvor idéer og input er indhentet og drøftet. Mandskabsvogne har været opstillet forskellige steder i kommunen, og de har fungeret som 'fremskudte' kontorer, hvor interesserede borgere har kunnet komme på besøg, drikke en kop kaffe, drøfte visioner og input med administrative medarbejdere samt aflevere deres input til processen. Der har ligeledes været afholdt dialogmøder med en række interessenter, herunder blandt andet studerende på ungdomsuddannelser og videregående uddannelser mv.

De input og bidrag, som er indkommet undervejs i processen, har været givende og er i videst muligt omfang, og hvor det er relevant, indarbejdet i nærværende kommuneplan.

Forslag til kommuneplanen har været i officiel høring i perioden fra torsdag den 21. februar til torsdag den 25. april (skal bekræftes efter politisk vedtagelse).

En slank og udelukkende digital kommuneplan

Denne kommuneplan er udelukkende digital. Det betyder, at vi har lagt alle redegørelser, rammer og retningslinjer for den fysiske planlægning ind i denne portal, som er meget mere brugervenlig og tidssvarende end de tidligere kommuneplaner.

Når kommuneplanen er digital, har vi mulighed for at foretage løbende ændringer og på den måde altid have en opdateret kommuneplan tilgængelig. Den digitale version gør det desuden muligt at søge på netop det tema, som er relevant.

Kommuneplanen er 'slank' og omhandler den fysiske planlægning. Du kan læse om mål og retningslinjer for velfærdsområderne i de politiske udvalgsstrategier, som du kan finde [her](#).



Mere om en kommuneplan?

For hver kommune skal der foreligge en kommuneplan. Kommuneplanen skal omfatte en periode på 12 år.

Kommuneplanen fastlægger på grundlag af en samlet vurdering af udviklingen i kommunen:

- Hovedstruktur, som angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen
- Retningslinjer for arealanvendelsen mv., og rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen
- De afgrænsede rammeområder, der knytter sig til kommuneplanens retningslinjer og rammer, skal ifølge planloven vises på kort.

Kommuneplanen er byrådets overordnede plan for kommunens fysiske udvikling gældende for de næste 12 år. Kommuneplanen fastlægger ud fra en samlet vurdering de overordnede mål for udviklingen. Kommuneplanen fastlægger også retningslinjerne for arealanvendelsen og rammer for de kommende lokalplaner.

I kommuneplanen kan du se:

- Overordnede visioner og mål for byudviklingen
- Handlingsplaner og retningslinjer for byudvikling og arealanvendelse
- Konkrete bestemmelser for hvordan by- og landsbyområder skal anvendes og bebygges
- Redegørelse, der fortæller om baggrunden for målene
- Miljøvurdering, der beskriver konsekvenserne af planen.

Kommuneplanen er en del af det samlede danske planhieraki og må ikke stride mod planer højere i hierakiet - dvs. landsplaner og regionplaner. Kommuneplanen må desuden ikke stride mod:

1. regler eller beslutninger efter Planlovens §§ 3 og 5 j
2. offentliggjorte forslag til regler efter planlovens §§ 3 og 5 j, jf. § 22
3. en vandplan, en Natura 2000-plan, handleplaner for realiseringen af disse planer, jf. lov om miljømål mv. for vandforekomster m.m.
4. en kommunal risikostyringsplan
5. en Natura 2000-skovplan
6. en regional råstofplan, jf. lov om råstoffer.

KOMMUNEPLANENS EMNER

KOMMUNEPLANENS EMNER

Kommuneplanen fastlægger en samlet vurdering af den ønskede udvikling i kommunen, og det omfatter blandt andet:

- En hovedstruktur, som angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen
- De overordnede visioner og mål for byudviklingen
- Handlingsplaner og retningslinjer for byudvikling, landdistriktsudvikling, erhvervsudvikling og arealanvendelse
- Konkrete bestemmelser for, hvordan by- og landsbyområder skal anvendes og bebygges
- Redegørelse, der fortæller om baggrunden for målene
- Rammer for plan-områderne
- Miljøvurdering, der beskriver konsekvenserne af planen.

Temadelen

På siderne under overskriften 'Tema' kan du læse om en række planlægningstemaer, som gælder for hele kommunens område. Temaerne beskriver byrådets mål for udviklingen inden for forskellige dele af kommunens planlægning, og de beskriver desuden, hvordan de politiske mål bliver omsat fra politik til fysisk planlægning.

Kommuneplanens temadel skal give overblik og sikre sammenhæng i udviklingen i land og by. I temadelen er de forskellige interesser afvejet over for hinanden, og de er delt op i afsnittene: 'By & Bolig', 'Erhverv & Job', 'Natur & Landskaber', 'Fritid & Turisme', 'Miljø og Teknik & Infrastruktur'.

Under hvert tema er beskrevet retningslinjer for, hvordan udviklinger og projekter inden for temaerne skal administreres. Kommunen skal arbejde for, at retningslinjerne overholdes gennem brug af love og andre beføjelser. Desuden indeholder hvert afsnit redegørelse for baggrunden for retningslinjerne. Materialet omfatter også vurderinger og beskrivelser af tilstanden i kommunen inden for den fysiske planlægning.

Kommuneplanens rammer for lokalområderne

På siderne om 'Rammer' kan du finde kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen i alle kommunens planområder. Kommuneplanens rammer er konkrete bestemmelser for, hvordan de forskellige lokale by- og landsbyområder skal anvendes og bebygges, herunder hvor og hvor meget, der kan bygges, i hvor mange etager og hvor høje, bygningerne må være.

Rammerne er den fysiske udstrækning af planområderne vist på et kort.

Kommuneplanens rammer har to formål:

- Rammerne angiver, hvad der skal gælde for indholdet af lokalplaner for de enkelte delområder
- Rammerne er grundlaget for behandling af sager, der vedrører byggeri og anvendelse, som ikke kræver lokalplan.

Guldborgsund Kommune kan give tilladelse til et byggeri, der er i overensstemmelse med rammerne og kan afslå at give tilladelse, når et projekt ikke er i overensstemmelse med rammerne.

Miljøvurdering

På siden 'Miljøvurdering' kan du se den samlede vurdering af, hvilke konsekvenser kommuneplanens gennemførelse forventes at have på miljøet. Afsnittet indeholder endvidere en konsekvensvurdering i forhold til habitatbekendtgørelsen.

KOMMUNEPLANENS FORORD

FORORD

Optimismen og den positive udvikling er for alvor ved at bide sig fast i Guldborgsund Kommune. Byrådet er kommet godt fra start og bygger videre på de gode spor, som blev lagt i den tidligere byrådsperiode.

Byrådet har med planstrategien sat retning og lagt visioner, som denne kommuneplan skal være med til at sikre realiseringen af. Samtidig har vi modtaget en lang række visionære input fra borgerne. I efteråret placerede vi en mandskabsvogn forskellige steder i kommunen og inviterede borgerne på en kop kaffe og til en samtale om, hvad de ønsker for udviklingen af vores kommune. I høringsperioden afholdt vi fire offentlige dialogmøder, hvor mere end 500 borgere deltog, og vi modtog 145 hørings svar.

Vi er meget taknemmelige for alle de værdifulde og konstruktive input, som vi har modtaget i hele processen. De peger blandt andet på vigtigheden af at skabe mulighed for liv og byfornyelsesaktiviteter i vores havne og i bymidterne samt på vigtigheden af at sikre gode betingelser for erhvervslivet og turismen. De peger også på, at vi skal fokusere på alle dele af kommunen, dvs. både hovedbyen Nykøbing, købstæderne, de mindre byer og landdistrikterne. Desuden peger de på, at vi skal være opmærksomme på at bevare og videreudvikle os som en grøn kommune, hvor naturen og kysterne spiller en afgørende rolle for et godt hverdagsliv.

Byrådets og borgernes visioner har tilsammen resulteret i denne kommuneplan, der lægger retning for, hvad vi vil have fokus på og arbejde med i de kommende år.

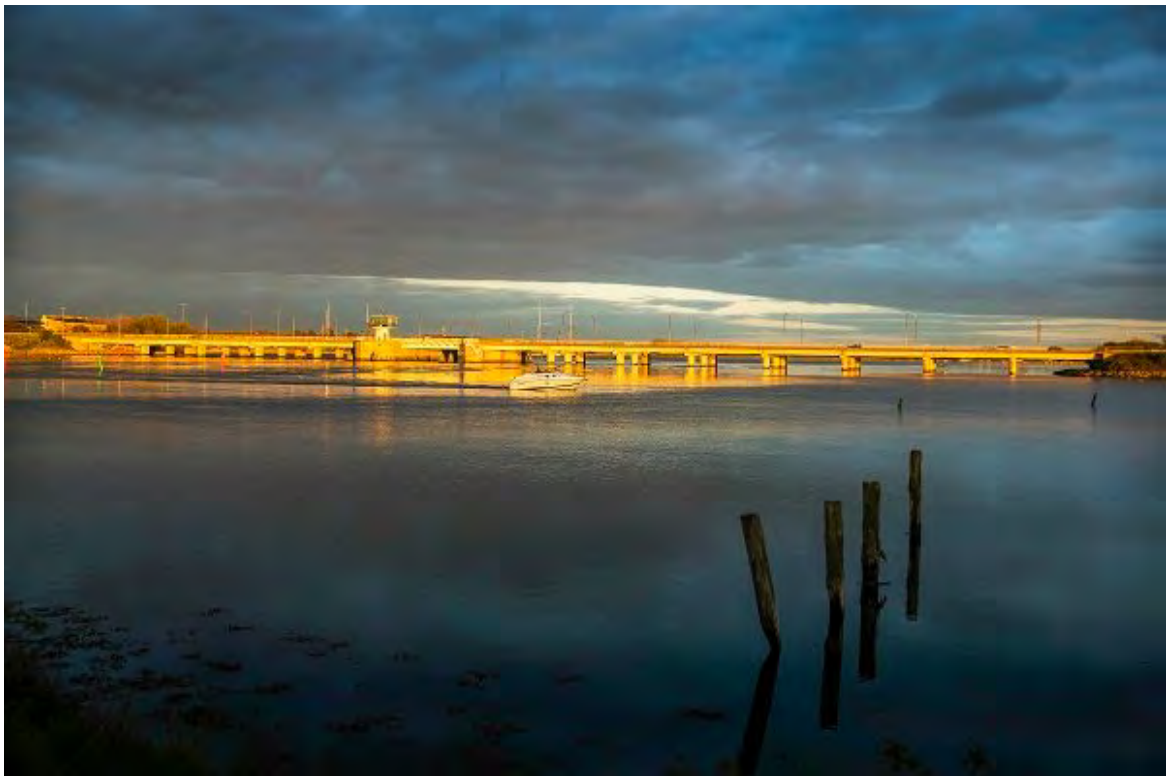
I Guldborgsund Kommune er vi glade for den moderniserede planlov, som giver kommunerne større frihed og ansvar for den fysiske planlægning. Det medfører gode muligheder for, at vi kan realisere vores visioner. Vi har med denne kommuneplan 'hævet barren' og sætter nye standarder for, hvordan vi kan forbedre udviklingsmulighederne for det gode hverdagsliv, bosætning, uddannelse og jobskabelse. Det betyder, at vi planlægger for en lang række spændende, nye udviklingsinitiativer og udlægger perspektivområder til både boligudbygning, erhvervsudvikling, havneudvikling og byudviklingsinitiativer. Vi holder de grønne aspekter og naturen som gennemgående fokus, for vi er og vil blive ved med at være en grøn kommune med attraktive naturområder og gode rammer for rekreative aktiviteter.

Vi ser ingen modsætninger mellem de forskellige hensyn, og som det fremgår af denne kommuneplan, går vi innovativt og nytænkende til værks. Det betyder eksempelvis, at vi vil etablere grønne kiler og kulturinvesteringer i og omkring erhvervsområderne. Det betyder også, at vi generelt vil have fokus på at understøtte god sammenhængskraft mellem by og land, mellem boligområder og rekreative områder, mellem erhverv og kultur, mellem bymidte og havn osv.

Vi ved, at vi, med denne kommuneplan, på visse områder vil udfordre og bevæge os på kanten af de planlovmæssige rammer. Det bliver spændende, og vi ser frem til at vise, hvordan større kommunal frihed og ansvar i planlægningen vil medføre positive resultater.

Fra byrådets side ser vi frem til at samarbejde med borgere og virksomheder om at realisere spændende udviklingsvisioner i vores Guldborgsund.

JOHN BRÆDDER
BORGMESTER





FORUDSÆTNING FOR
PLANLÆGNING



KOMMUNEPLANSTRATEGI



OVERORDNET PLANLÆGNING



PLANLÆGNING I RELATION
TIL NABOKOMMUNER



PLANLÆGNING I RELATION
TIL STAT



PLANLÆGNING I RELATION
TIL REGION

FORUDSÆTNINGER FOR PLANLÆGNING

FORUDSÆTNINGER FOR PLANLÆGNING

Kommuneplanen fastlægger de overordnede linjer for kommunens fysiske udvikling og retningslinjer af teknisk og planmæssig karakter. Planlægningen skal tage udgangspunkt i Guldborgsund Kommunes faktuelle forhold og forudsætninger. Her spiller særligt befolkningsudviklingen og økonomien en særlig rolle.

Planlægningen tager udgangspunkt i vores styrker og muligheder. Der er gode muligheder for en øget vækst, som skal gribes. Det handler både om vores unikke geografiske beliggenhed samt om potentialer for videreudvikling af erhvervsmæssige styrkepositioner. Men det handler også om en øget interesse for vores område fra både borgere og erhvervsliv samt om bedre økonomiske forudsætninger.

Der er ingen tvivl om, at vores unikke beliggenhed mellem store metropoler og de mange store anlægsinvesteringer der i disse år gennemføres i vores landsdel, kan få stor betydning, og at vi her skal have fokus på at udnytte de gode muligheder. De kortere rejsetider til metropolerne har afgørende betydning for pendling, adgang til kvalificeret arbejdskraft, bosætnings- og erhvervsudviklingsmuligheder mv. Guldborgsund Kommune er et attraktivt sted at bo og arbejde for rigtig mange mennesker. Vi skal øge attraktiviteten både for bosætning og virksomheder. Vi skal kende og videreudvikle vores styrker og positive egenskaber.

Den erhvervsmæssige styrkeposition inden for landbrug og fødevarer rummer potentialer for videreudvikling og nye muligheder, herunder for at forfølge de nye muligheder inden for bioøkonomi og grøn energi.

Vi vil fortsat arbejde for at understøtte og videreudvikle det store turismepotentiale i hele kommunen; herunder de kulturhistoriske købstæder med unikke by- og havnemiljøer. Vi vil særligt være opmærksomme på at løfte kvaliteten i og omkring vores turismecenter Marielyst og vil arbejde for samlet destinationsplan for Sydfalster. Der vil generelt være fokus på muligheden for at videreudvikle de kystnære potentialer og strande.

Vi vil styrke Nykøbing som kommunens centrum og stærke hovedby med gågader, butikker, indkøbscentre, havnefront, restaurationer, lystbådehavn, kulturtilbud, centralsygehus samt som en attraktiv uddannelsesby. Med en balanceret udvikling vil vi sikre, at kommunen fortsat udvikles med rum for kvalitetene i hovedbyen Nykøbing samt kvalitetene i købstæderne, de mindre byer og på landet.

Illustration: Beliggenhed - beliggenhed - beliggenhed



Overordnede forudsætninger

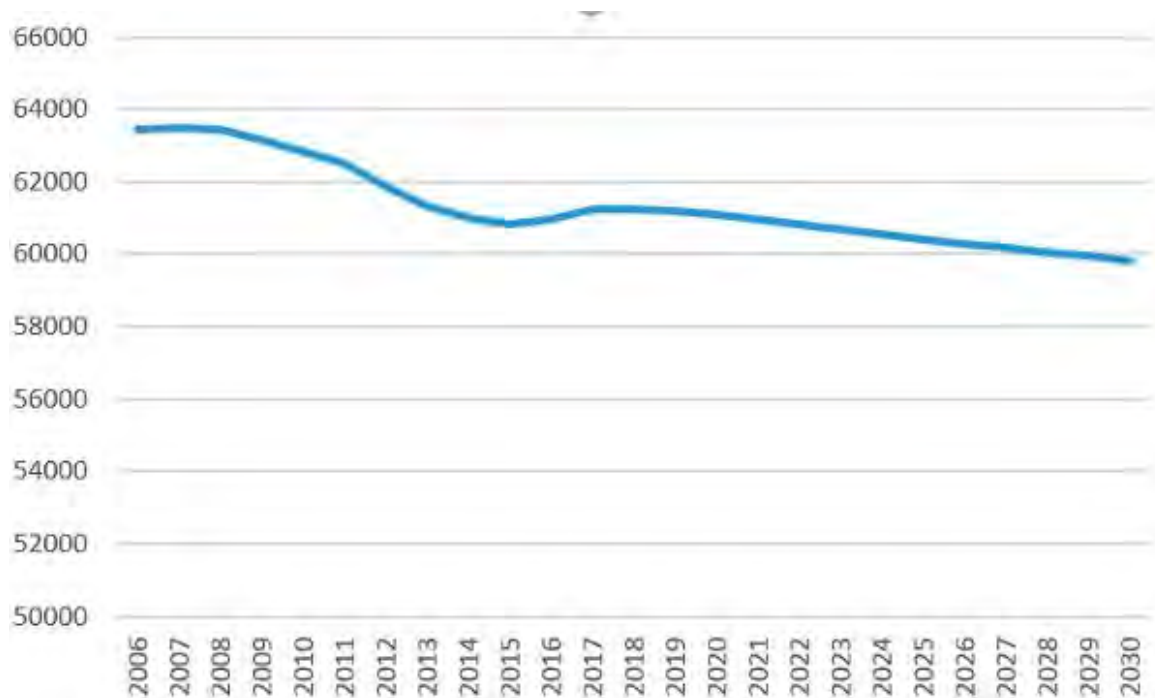
Til anvendelse i den fremtidige planlægning har Guldborgsund Kommune valgt at udarbejde en befolkningsprognose, der viser den forventede befolkningsudvikling i perioden 2018-2030. Se prognosen [her](#).

Befolkningsprognosen er en vigtig forudsætning for den kommunale planlægning og forvaltning. Den giver et grundlag for at kunne planlægge byudviklingen og vurdere kapacitetsbehovet for blandt andet daginstitutioner, skoler, fritidsordninger og plejehjem, ligesom befolkningsprognosen anvendes til kommunens budgetlægning.

Prognosen viser, at indbyggertallet forventes at falde fra 61.216 personer primo 2018 til 59.803 personer primo 2030. Dette svarer til et samlet fald i indbyggertallet på -1.413 personer eller - 2,3%.

På landsplan ventes i samme periode en stigning i indbyggertallet på 6,0%.

Figur: Historiske og forventede indbyggertal i Guldborgsund Kommune pr. 1/1

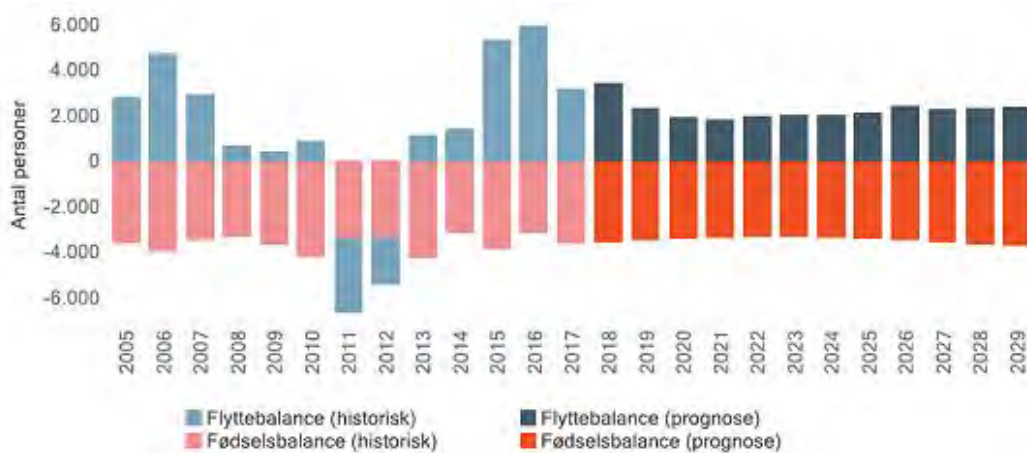


Prognosen peger på et svagt faldende indbyggertal. I løbet af prognoseperioden forventes der at være stor forskel i, hvordan de forskellige aldersgrupper udvikler sig. Der forventes en stor stigning på 50% i antallet af 80+-årige, hvilket svarer til en stigning på 1.803 personer. Modsat forventes der et fald på 13% i antallet af 43-59 årige og et fald på 11% i antallet af 17 - 24 årige.

Prognosen tager udgangspunkt i befolkningsstatistik for årene 2005-2017. I denne periode har der i alle årene, på nær 2006 og 2015-2016, været et fald i befolkningstallet. Befolkningsudviklingen er bestemt af udviklingen i fødselsbalancen (fødte minus døde) og udviklingen i flyttebalancen (tilflyttede minus fraflyttede).

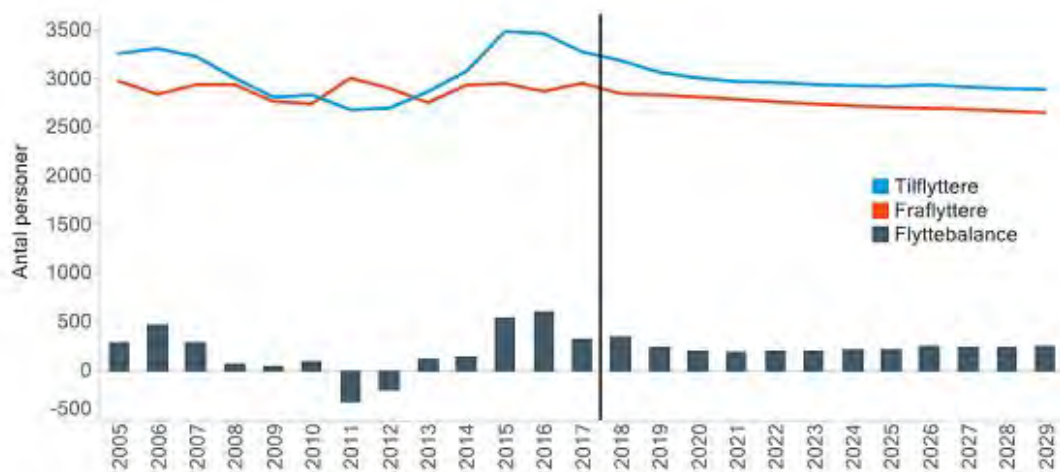
Stigningen i 2015 og 2016 skyldes, at der har været en mere positiv flyttebalance, dvs. flere tilflyttere end fraflyttere end i de foregående år. I alle de historiske år har der været en negativ fødselsbalance, hvilket vil sige, at antal døde overstiger antal, der blev født.

Figur: Historisk og forventet fødsels -og flyttebalance i Guldborgsund kommune



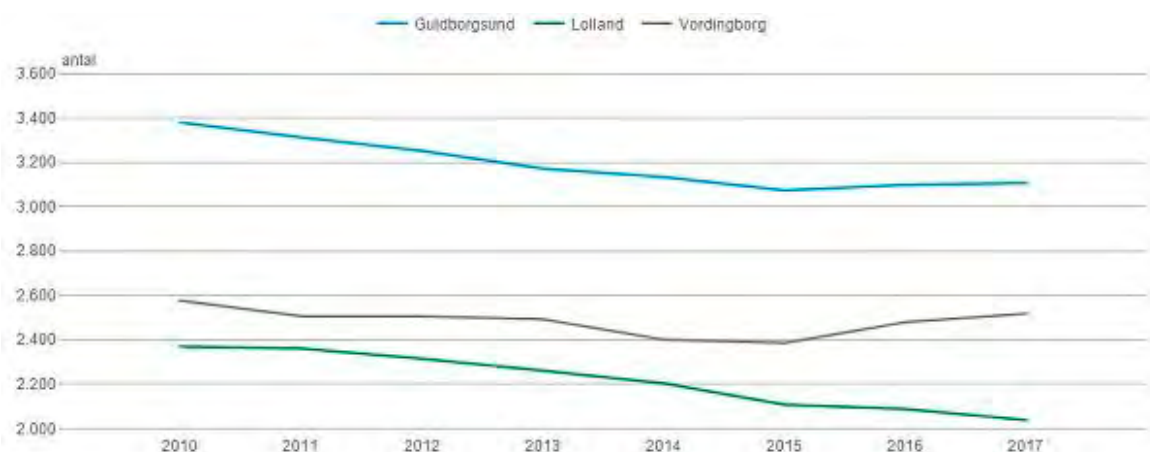
Guldborgsund Kommune har i de historiske år primært været præget af et flytteoverskud forstået på den måde, at flere personer flyttede til kommunen end fra den. Der har dog været enkelte år med mindre underskud på flyttebalancen (2011-2012). I prognoseårene forventes der at være et flytteoverskud i alle årene.

Figur: Flyttebalance - udvikling i til- og fraflyttede



Arbejdspladser, brancher og beskæftigelsesfrekvens

Guldborgsund Kommune er kendetegnet ved et aktivt og velfungerende erhvervsliv med adgang til gode job- og karrieremuligheder både inden for offentlige og private arbejdspladser.



Kilde: Danmarks Statistik

Figuren viser udviklingen i antal arbejdspladser i kommunen samlet set, dvs. hos både offentlige og private arbejdspladser og inden for alle brancheområder. Set i forhold til nabokommunerne har Guldborgsund Kommune et større antal arbejdspladser, og antallet er nogenlunde stabilt i perioden fra 2010-2017.

Hvad angår beskæftigelsesfrekvensen, ser opgørelsen for Guldborgsund og nabokommunerne således ud:



Kilde: Danmarks Statistik

Beskæftigelsesfrekvensen udgør den del af arbejdsstyrken, der er i beskæftigelse. Det fremgår af figuren, at ca. 68% af arbejdsstyrken i Guldborgsund var beskæftiget i 2016, og at beskæftigelsesfrekvensen har været stigende siden 2012.



Guldborgsund Kommunes ressourcer

- Ca. 61.000 borgere i Guldborgsund Kommune

- En stærk uddannelsesby med et bredt uddannelsesudbud
- Stærke lokalsamfund
- Stærk foreningstradition – og et stort frivillignetværk
- Stabil og dygtig arbejdskraft
- Danmarks bedste landbrugsjord
- Stærke produktionsvirksomheder med international betydning
- Plads både til natur og erhverv.

Grundfortællingen: Det rige hverdagsliv i Guldborgsund

I Danmarks sydligste kommune er der højt til himlen og plads til livsudfoldelse. Desuden er der plads til at vælge sammenholdet til.

De stærke fællesskaber og aktive lokalområder styrker vores fælles fremtid. Vi udvikler og realiserer vores store drømme og skaber vores hverdag sammen og hver for sig. I Guldborgsund tager vi udgangspunkt i dem, vi er, og vi arbejder for, at alle kan blive den bedste udgave af sig selv.

Med vores placering, hvor vi forbinder et europæiske kontinent med Skandinavien, ligger omverdenen lige for vores fødder og giver unikke muligheder.

Med en af Danmarks længste kyststrækninger er vi altid i nærheden af vand og masser af smuk, uforstyrret natur. Vores fede muld skaber nogle af landets bedste fødevarer, der i århundreder har dannet grundlag for arbejdspladser, vækst og for at mødes om bordet til gode middage.

Samlet set er vores lokale fødevarerproducenter ét blandt mange eksempler på, hvordan iværksætterlysten blomstrer, lever og skaber vækst i Guldborgsund. De har åbnet deres døre og sælger direkte til kunderne, men de har også taget skridtet videre og sender deres unikke produkter og smagsoplevelser ud til resten af Danmark - ja, til hele verden.

Vi skaber og tager del i kulturelle oplevelser, der gror af stedets historiske og stærke traditioner, som er med til at danne os som mennesker.

LINKS til strategier, analyser, undersøgelser og aftaler

Business Lolland-Falster (Business L-F) er Guldborgsund og Lolland Kommunes fælles erhvervsorganisation, der varetager erhvervs-, turisme- og investeringsinteresser på Lolland og Falster. I Business L-Fs nyeste strategi er visionen at opbygge en ny, solidt funderet erhvervsmæssig identitet, baseret på en række erhvervsmæssige traditioner, styrkepositioner og kompetencer.

Link til www.businesslf.dk

Link til befolkningsprognose 2018-2030 kan findes [her](#)

Link til detailhandelsanalyse 2017 kan findes [her](#)

Link til 360 graders borger-tilfredshedsundersøgelse om Guldborgsund kan findes [her](#)

Link til Investor potentialeanalyse ift. bosætning kan findes [her](#)

Guldborgsund Kommunes planstrategi 2018 kan findes [her](#)

Guldborgsund Kommunes fagudvalgsstrategier kan findes [her](#)

Link til Guldborgsund Kommunes internationale rammeplan kan findes [her](#) og bilag til rammeplanen kan findes [her](#)

Link til strategi for samarbejdet med den almene boligsektor i Guldborgsund Kommune kan findes [her](#)

MERE OM BEFOLKNINGSPROGNOSER

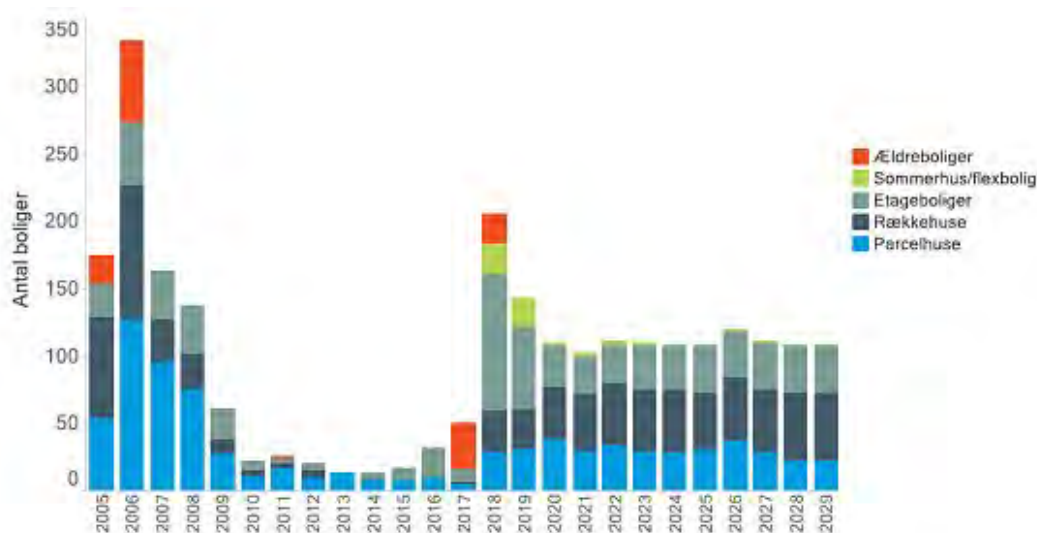
Tilflyttere til nye boliger

Tilflytninger hænger naturligt sammen med opførelsen af nye boliger. I årene før den økonomiske krise blev der på tre år opført ca. 600 nye boliger i Guldborgsund Kommune. Derefter er antallet af nye boliger faldet kraftigt.

Ifølge befolkningsprognosen 2018-2030 (se den [her](#)) ventes der at blive opført en del nye boliger. I gennemsnit forventes det, at der bliver opført 121 boliger om året i prognoseperioden.

Tilflytningen til de nye boliger afhænger af boligtypen, idet der eksempelvis kan regnes med flere tilflyttere pr. bolig i et parcelhus end i en etagebolig. Ligeledes er aldersfordelingen forskellig fra boligtype til boligtype.

Figuren viser nye boliger i perioden 2005-2017 og i prognoseperioden 2018-2029



Flyttebalance på mellemkommunale flytninger

Kortet nedenfor illustrerer flyttebalancen (tilflyttere minus fraflyttere) i forhold til andre kommuner. De grønne kommuner har sendt flere indbyggere til Guldborgsund Kommune, end de har modtaget, mens de røde kommuner har modtaget flere indbyggere fra Guldborgsund, end de har afgivet.

Flyttebalancen viser, at vi især får vores tilflyttere fra vores nabokommuner og Sydsjælland. Flyttebalancen til København har de seneste år ligget omkring -100 personer om året. Det er især de unge og uddannelsessøgende, der flytter til hovedstaden, og de 30-50 årige der

INTERNATIONALE SAMMENHÆNGE

INTERNATIONALE SAMMENHÆNGE

Guldborgsund Kommune er en del af den globaliserede virkelighed, og derfor rækker vi også hånden ud til vores nabolande og til internationalt samarbejde. For at følge med og for at være i front må vi opleve og forstå, hvad der foregår i verden omkring os; det betyder, at vi vil søge dialog med vores nabolande og lande længere væk. Vi må præsentere vores interesser og vores kvaliteter, modtage impulser udefra og etablere kontakter og netværk, der kan give et løft - både for borgernes livskvalitet og for vores samlede økonomi.

Guldborgsund Kommune er præget af sin beliggenhed som Danmarks og Skandinaviens sydligste kommune og sin placering ud til Østersøen. Det gør det oplagt at samarbejde internationalt og ikke mindst at samarbejde med vores nærmeste storby Rostock i Tyskland, som siden 2014 har været vores venskabsby.

I Guldborgsund Kommune er vi bevidste om de muligheder og ressourcer, der ligger i det internationale engagement, og i 2018 vedtog byrådet en ny international rammeplan.

Guldborgsund Kommune har et omfattende internationalt samarbejde og er en af de kommuner i Region Sjælland, der får mest udbytte af EUs finansielle støttemuligheder. Kommunen er således budgetbærende eller netværkspartner i en lang række internationale projekter.

Projekterne medvirker til en bred vifte af resultater inden for offentlig transport, erhvervsfremme, landdistriktsudvikling, turisme, grøn omstilling, naturbeskyttelse, undervisning, byudvikling og uddannelse.

Det internationale samarbejde skal bidrage til kommunens kerneopgave: at styrke borgernes mulighed for at mestre egen tilværelse, og i samarbejde med borgerne skal vi sikre, at alle kan indgå i relevante fællesskaber.

Du kan læse Guldborgsund Kommunes internationale rammeplan [her](#) og bilaget [her](#)

KOMMUNEPLANSTRATEGI

PLANSTRATEGI

Guldborgsund Kommunes byråd besluttede kort efter tiltrædelsen at sætte fokus og fart på at fastlægge planstrategien. I juni måned vedtog byrådet således planstrategi 2018 med titlen 'Det Rige Hverdagsliv i en kommune, som rækker hånden ud'. Se planstrategien [her](#).

Med planstrategi 2018 valgte byrådet at fortsætte ad det spor og med de gode resultater, som det tidligere byråd havde lagt.

Kerneopgaven er den samme som tidligere og lyder: "Vi skal styrke borgernes mulighed for at mestre egen tilværelse og i samarbejde med borgerne sikre, at alle kan indgå i relevante fællesskaber".

Kursen i forhold til tidligere er justeret lidt, og de økonomiske forudsætninger betyder, at der er grundlag for at hæve ambitionsniveauet og lægge langsigtede planer for, hvad der skal sættes ekstra fokus på og investeres i for at bygge videre på den positive udvikling.

Byrådet har udvalgt tre overordnede strategiske målsætninger, som skal medvirke til, at kommunen fortsat udvikles i en positiv retning i de kommende år.

Som noget nyt har byrådet med planstrategi 2018 valgt også at sætte retning for, hvordan byrådet og administrationen skal arbejde; det kalder vi for 'det guldborgsundske mindset', der beskriver fire tilgange, som vi vil arbejde efter.

DE 3 STRATEGISKE MÅLSÆTNINGER OG 4 TILGANGE



Planstrategiens strategiske målsætninger sætter retning for de investeringer, som byrådet gerne vil prioritere fremadrettet. Samtidig sætter strategien en retning for, hvor og hvordan vi skal investere og prioritere indsatsen og den fysiske planlægning.

De strategiske målsætninger

Den strategiske målsætning om flere arbejdspladser handler om at sikre, at der er gode rammer for jobskabelse i landsdelen. Vi vil arbejde for at udvikle vores erhvervsmæssige styrkepositioner i fødevarer & landbrug, bygge & anlæg, transport & logistik og turisme mv.

Den strategiske målsætning om uddannelse, dannelse og ambitioner handler om, at vi som kommune har ambitioner på borgernes vegne. Vi tror på, at alle kan udvikle sig til den bedste udgave af sig selv. Det betyder, at vi i Guldborgsund skal sikre, at alle borgere - børn som voksne med forskellige behov - har mulighed for at danne og uddanne sig her gennem hele livet.

Den strategiske målsætning om gode rammer for sundhed og hverdagsliv handler om, at Guldborgsund Kommune skal være et godt sted at bo. Som kommune vil vi skabe rammer for det gode liv og hverdagsliv, som netop gør Guldborgsund til et godt sted at bo.

Det Guldborgsundske mindset - de 4 tilgange

Tidlig og rettidig indsats:

Vi lægger vægt på en tidlig og rettidig indsats i forhold til borgere, erhvervsliv, natur, fritid og interessevaretagelse. Det handler om at være på forkant, om at arbejde ud fra en forebyggende tænkning og om at udnytte gode muligheder og potentialer.

Helhedsorienteret tilgang:

Det guldborgsundske mindset handler om at tænke tværgående og helhedsorienteret i forhold til vores opgaveløsning. Vi vil afdække alle vinkler og involvere alle relevante fagligheder og parter. At arbejde helhedsorienteret betyder, at vi tænker hele vejen rundt og ser det hele billede.

Samskabelse og dialog:

Vi vil som kommunal organisation skabe et tillidsfuldt møde med borgere, foreninger og virksomheder. Vi vil udvikle partnerskaber med borgerne, så vi sammen kan finde de bedste løsninger på fælles opgaver. Vi vil som kommune række hånden ud og være bedre gearret til at medvirke, når borgere, foreninger og virksomheder inviterer til samarbejde.

Udnyt potentialerne:

I Guldborgsund Kommune har vi meget at være stolte af og mange styrker og potentialer at bygge videre på. Vi vil fokusere på at se potentialer frem for problemer. Vi vil være ambassadører for en mentalitet, der sigter højt og tror på det. Vi skal dyrke vores talenter i skoler, fritidstilbud og i erhvervslivet for at realisere potentialerne.

12 tværpoltiske mål

De 3 strategiske målsætninger er baggrund for 12 tværpoltiske mål:



Vi vil:

- at alle kommer godt fra start i livet
- at alle får en uddannelse eller kommer i beskæftigelse
- at flere lever sunde liv
- mangfoldige fællesskaber
- at talent og potentialer udvikles
- at flere borgere bosætter sig og bliver her
- mere mobilitet og sammenhæng
- at vores landdistrikter er attraktive
- at Nykøbing F. er en stærk hovedby

- bedre rammer for erhvervsliv og iværksætteri
- øge internationaliseringen
- en bæredygtig kommune

- for at lykkes med vores kerneopgave.

De tværpolitiske mål understøtter de strategiske målsætninger. De nedsatte fagudvalg arbejder i deres udvalgsstrategier med at udmønte og realisere de tværpolitiske mål. På den måde styrkes det tværgående samarbejde og den helhedsorienterede tilgang i hele organisationen og er med til at styrke realiseringen af kommunens kerneopgave.

FNs 17 verdensmål

Guldborgsund Kommune tager udgangspunkt i FNs 17 verdensmål som pejlemærker og værdigrundlag for kommunens arbejde. Med verdensmålene kommer en værktøjskasse og et fundament af værdier og ressourcer, der systematiserer indsatsen inden for bæredygtighed. Vi er allerede godt i gang og arbejder dagligt med at realisere social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.



Planstrategi, udvalgsstrategier og kommuneplan

Planstrategien, udvalgsstrategierne og kommuneplanen hænger tæt sammen og udgør tilsammen

de overordnede politiske styringsværktøjer i Guldborgsund Kommune. Samlet beskriver de kommunens stragiske prioriteringer inden for velfærd, offentlig service og det fysiske miljø.

Planstrategien er det politiske dokument, der udstikker byrådets overordnede strategi for udviklingen, som Guldborgsund Kommune har ansvar for. Planstrategien danner den overordnede ramme for både udvalgsstrategierne og kommuneplanen. Se den vedtagne planstrategi [her](#).

Udvalgsstrategierne er byrådets strategier for de enkelte politikområder. Se de vedtagne udvalgsstrategier [her](#).

Kommuneplanen er byrådets plan for kommunens fysiske udvikling gældende for de næste 12 år. Kommuneplanen fastlægger ud fra en samlet vurdering de overordnede mål for udviklingen samt retningslinjerne for arealanvendelsen og rammer for de kommende lokalplaner.



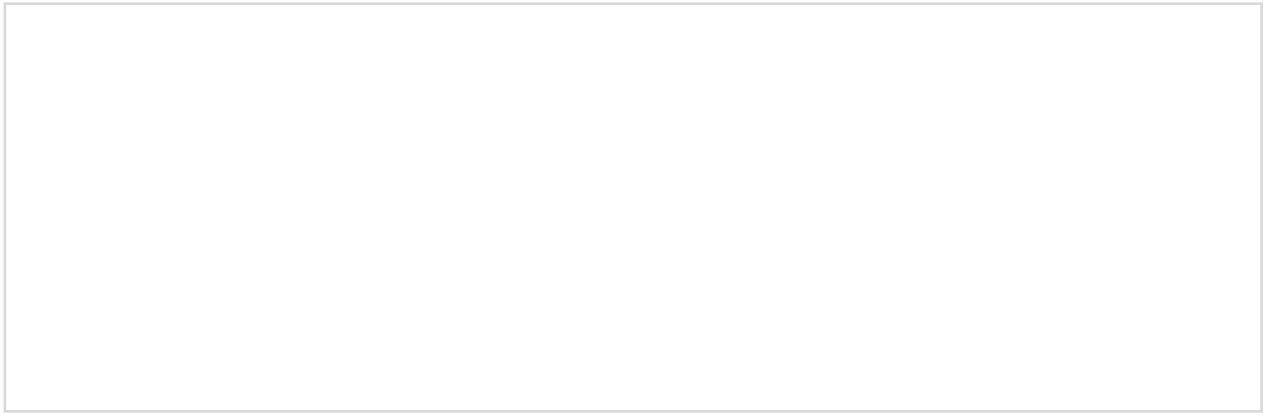
Hvad er en kommuneplanstrategi?

En kommuneplanstrategi er et politisk dokument, der udstikker byrådets strategi for fremtidens arbejde i kommunen.

Ifølge planloven skal en kommuneplanstrategi indeholde oplysninger om:

- Byrådets vurdering af og strategi for udviklingen
- Beskrivelse af den planlægning, der er gennemført siden sidste revision af kommuneplanen
- Stillingtagen til, om kommuneplanen skal revideres i sin helhed eller inden for definerede temaer.

En kommuneplanstrategi skal vedtages af byrådet inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode. Derudover kan byrådet vedtage en ny kommuneplanstrategi, når dette findes nødvendigt.



UDVALGSSTRATEGIER OG OFFENTLIG SERVICE

UDVALGSSTRATEGIER

Byrådet har vedtaget strategier for hvert af de fem fagudvalg, der skal være gældende i perioden 2019-2022. Se udvalgsstrategierne i deres helhed [her](#).

Udvalgsstrategierne er konkretiseringer af planstrategien 2018 og viser de prioriterede indsatser og handlinger, som fagudvalgene arbejder for at nå i mål med inden for denne byrådsperiode.

Alle fagudvalgene har et særligt fokus på både kerneopgaven og den effekt, man ønsker at opnå med de målsætninger, fokusområder og indsatser, der er prioriteret.

Økonomiudvalget arbejder ikke efter en egentlig udvalgsstrategi, men har fastlagt mål for udvalgets politikområder.

ØKONOMIUDVALG Økonomiudvalget har det overordnede ansvar for planstrategi 2018 og kommunens overordnede planlægning samt politikområderne erhverv og det internationale område.	BESKÆFTIGELSESDVALG Udvalget vil arbejde for, at alle får en uddannelse eller kommer i beskæftigelse. Udvalget vil understøtte, at der er god sammenhæng mellem udbud og efterspørgsel på arbejdskraft og vil arbejde for, at uddannelsesniveaet hæves.
SOCIAL, SUNDHEDS OG OMSORGSUDVALG Udvalget vil fokusere på det brede sundhedsbegreb og fremme af lighed i sundhed. Udvalget arbejder for, at flere borgere i Guldborgsund lever længere og har gode leveår – både fysisk, psykisk og socialt.	BØRN, FAMILIE OG UDDANNELSESUDVALG Udvalget arbejder for, at alle børn og unge får den bedste start i livet. Udvalgets vision er at skabe fagligt udfordrende og socialt stimulerende miljøer til gavn for børn og unges dannelse og uddannelse.
KULTUR, FRITID OG BOSÆTNINGSUDVALG Udvalget arbejder for, at kultur- og fritidsliv, turisme og bosætning bliver styrket. Udvalget vil prioritere dannelse og fællesskaber højt, da det er grundlæggende forudsætninger for at leve et rigere liv.	TEKNIK, MILJØ OG EJENDOMSUDVALG Udvalget fokuserer på at skabe optimale fysiske rammer for såvel borgere som erhvervsliv med udgangspunkt i kommunens attraktive geografiske placering kombineret med gode trafikforbindelser og nærhed til skov og strand.

Guldborgsund Kommunes kommuneplan har fokus på temaer relateret til den fysiske planlægning. De politiske prioriteringer inden for velfærdsområderne relateret til børn, skoler, socialområdet, ældre mv. kan findes i de respektive udvalgsstrategier.

OVERORDNET PLANLÆGNING

POLITISK AFTRYK I DEN FYSISKE PLANLÆGNING

Ifølge Planstrategi 2018 som er vedtaget af byrådet i juni 2018, skal kommuneplanen omsætte de strategiske målsætninger til fysisk planlægning og tilpasses, så vi som kommune bedst muligt udnytter lovændringerne i planloven.

De tre strategiske målsætninger er:

- Flere arbejdspladser
- Uddannelse, dannelse og ambitioner
- Gode rammer for sundhed og hverdagsliv understøtter kommuneplanen bl.a. gennem planlægningen for nye boliger, byggeri af en ny Sundskele, konkrete udlæg af nye erhvervsområder og en samlet naturstrategi.

Der er et stort potentiale i, at de to transnationale Europaveje E47 og E55 bliver bundet bedre sammen til gavn for fremkommeligheden, bosætning og erhvervsliv. På finansloven for 2019 er der afsat midler til at udarbejde et beslutningsgrundlag, der skal komme med konkrete anbefalinger til, hvordan fremkommeligheden kan forbedres, hvilket styrker mulighederne for bosætning og tiltrækning af arbejdskraft. Dette hænger godt sammen med Guldborgsund Kommunes strategi for at udlægge nye og revitalisere eksisterende erhvervsområder i tilknytning til de overordnede vejforbindelser.

Nykøbing skal styrkes som hovedby med de muligheder, der er for vores område. Det handler om at skabe de rigtige rammer for, at butikker og erhvervsliv kan udvikle sig. Desuden skal vi skabe grundlaget for, at nye boligområder hænger godt sammen med den eksisterende by, og at vi kan tilbyde attraktive boliger og byrum.

Frem til 2020 gennemgår Torvet og tilstødende gader en forandring med nye belægnings, inventar og belysning. Det er en indsats, som skal løfte standarden for midtbyen og skal bidrage til at skabe en stærk hovedby med attraktive opholdsmuligheder med mulighed for at afholde koncerter, events og give plads til udeservering på Torvet.

Samtidig skal vi sikre de værdifulde kulturmiljøer og forbindelserne til vand og natur, som findes i Nykøbing og i vores købstæder Saksøbing, Nysted og Stubbekøbing. Udviklingen i vores kommune skal ske i både Nykøbing, i købstæder og i landdistrikterne. Behovene er forskellige, og det bliver udviklingen derfor også. Men vi skal sikre, at attraktive boliger i landdistrikterne bliver understøttet med henblik på at skabe moderne boliger tæt på naturen samtidig med, at vi nedriver de bygninger, der skæmmer i lokalområderne.

BY & LAND

BY OG LAND

Guldborgsund Kommune er en kommune med plads til både byliv og liv på landet i en central placering tæt på København. Femern forbindelsens kommende åbning understreger kun yderligere kommunens centrale placering - også i et internationalt perspektiv.

En balanceret udvikling skal sikre, at kommunen fortsat udvikles med rum for kvalitetene i bylivet i kommunens hovedby Nykøbing, kvalitetene i livet i købstæder og mindre byer samt kvalitetene i livet på landet. Udviklingen skal ske under hensyntagen til, at flere og flere lever et liv i byerne, men at der samtidig ses en stigende efterspørgsel på landets natur, fred og ro, både til friluftsliv og for de, som ønsker et liv på landet. Et liv i Guldborgsund Kommune er mulig at kombinere med det store arbejdsmarked i hovedstadsområdet.

Med planstrategien har byrådet peget på et tværpolitisk mål om Nykøbing som en stærk hovedby. Med sin størrelse og sine funktioner spiller byen en helt naturlig rolle som hovedby i kommunen. Med sine 21.000 indbyggere er Nykøbing, inkl. Nordbyen og Sundby, det helt naturlige centrum i kommunen. I alt bor ca. en tredjedel af kommunens indbyggere i dette område.

Som hovedby rummer Nykøbing en lang række faciliteter og funktioner. Byen er centrum for flere funktioner, herunder:

Erhverv: Flere større og mindre virksomheder er placeret i kommunens hovedby.

Detailhandel: Nykøbing har en vigtig position som den primære handelsby i Guldborgsund Kommune - også i et Lolland-Falster/Sydsjælland perspektiv. Nykøbing er den største handelsby på Lolland-Falster, og man skal således helt til Næstved for at finde en by med større omsætning end Nykøbing. Det er vigtigt, at denne position fastholdes og styrkes, således at der kan udbydes et bredt udvalg af butikker til gavn for hele Lolland-Falster og Sydsjælland.

Kultur: Nykøbing rummer en række kulturinstitutioner og kulturelle foreninger, der bidrager til et spændende og varieret kulturliv for et stort opland.

Uddannelse: I uddannelsesbyen Nykøbing findes der uddannelser på alle niveauer: grundskoler, ungdoms- og erhvervsuddannelser, videregående uddannelser og efter- og videreuddannelser. Flere af uddannelsesinstitutionerne er samlet på to campusområder i Nykøbing. Campusområdet ved Merkurs Plads omfatter grundskole, ungdomsuddannelser og erhvervsuddannelser. Campusområdet ved Bispegade omfatter de videregående uddannelser og efter- og videreuddannelser. Uddannelsesområdet har stor politisk prioritet, og der arbejdes kontinuerligt på at sikre et varieret uddannelses-udbud, der kan understøtte kvalificeret arbejdskraft til de offentlige og private arbejdspladser. Udover det konstruktive samarbejde med de lokale

uddannelsesinstitutioner har Guldborgsund Kommune indgået samarbejdsaftaler med det regionale Roskilde Universitet (RUC) og en række andre forsknings- og uddannelsesinstitutioner.

Nykøbing er både kommunalt og regionalt centrum for offentlige og private services og erhverv. Udviklingen af Nykøbings havneområde er en krumtap for attraktive boliger i livet omkring havnemiljøet. Ligeledes satses der på havneomdannelser i Saksøbing og Stubbekøbing.

Saksøbing, Stubbekøbing og Nysted er alle købstæder, og de er derfor helt grundlæggende for områdets historie og identitet. Kernen af købstæderne er blandt andet kendetegnet ved de historiske gader og bygninger. Alle er de desuden havnebyer og rummer store potentialer - også som turistbyer.

I Saksøbing, Nørre Alslev og Eskilstrup er der tæt tilknytning til motorvejsnettet og dermed kort transporttid til Sydsjælland og København. I Nørre Alslev og Eskilstrup er der desuden, ligesom i Nykøbing, direkte tog til bl.a. Vordingborg, Næstved, Roskilde og København. De infrastrukturelle investeringer betyder, at der, inden for en overskuelig årrække, vil være væsentlig kortere transporttid med de offentlige transportmidler til hovedstadsområdet. I Saksøbing er der ligeledes tog til Nykøbing.

Med planstrategien har byrådet opstillet et tværpolitisk mål om at sikre, at vores landdistrikter er attraktive. Som landets arealmæssigt 11. største kommune, fylder livet på landet en del. Selvom de fleste vælger et liv i byen – også i Guldborgsund Kommune – skal det også være attraktivt at vælge et liv på landet for de, som ønsker et liv tæt på naturen med mulighed for lokale fællesskaber. §17, stk. 4-udvalget for Landdistrikter og Turisme (LTU) har i 2018 sat fokus på livet i landdistrikterne i Guldborgsund Kommune og har udarbejdet et sæt anbefalinger til udviklingen i landdistrikterne.

LTU anbefaler, at Guldborgsund Kommune skal være et sted, hvor alle muligheder udnyttes til gavn for de, som ønsker at bidrage til at udvikle attraktive boliger på landet. Det kan eksempelvis ske ved at skabe og forbedre boliger på landet, der er moderne, energieffektive samt tæt på natur og stærke fællesskaber, der er understøttet af afgørende og fremtidssikret digital infrastruktur. Planlovens muligheder for at etablere og drive mindre erhverv, eksempelvis liberalt erhverv, turisme og serviceerhverv skal ligeledes udnyttes til fordel for en balanceret udvikling i kommunens landdistrikter.

LTUs arbejde har set på de forskellige lokale organiseringer og fællesskaber, der over de seneste år har udviklet sig rundt omkring i kommunen. Spredt ud over kommunen, er lokale varianter af organiseringer på tværs af skole, daginstitution, foreningsliv, lokalt erhverv mv. blomstret til lokale fællesskaber, til stor gavn for livet i kommunens landdistrikter. Nogle steder baserer udviklingen sig på landdistriktscentrenes skoler og deres oplande, andre steder organiserer lokalområdet sig på tværs af landsbyer og landdistrikter. Gennemgående ses det, at landdistrikternes varierende

organiseringer udspringer af de lokale behov, og de har været medvirkende til at udvikle nye formater af skoler, daginstitutioner og serviceydelser målrettet lokale behov. De skaber lokale fællesskaber, aktiviteter og nærvær til gavn for dem, som vælger at bo på landet. LTU anbefaler fortsat understøttelse af lokale organiseringer ift. udvikling af relevante lokale aktiviteter og offentlige service i kommunens landdistrikter.

LTUs anbefalinger indgår i realiseringen af udvalgsstrategierne og i den kommende strategiske planlægning af landsbyer med mulighed for udpegning af omdannelseslandsbyer.

BOLIGUDBYGNING



Ovenstående kort viser de to områder i Nykøbing som Guldborgsund Kommune i de kommende år vil arbejde på at udvikle til nye bydele.

Især de nordligste dele af Guldborgsund Kommune har de seneste år oplevet befolkningstilvækst og nettotilflytning. Det er en udvikling, vi fortsat ønsker at understøtte gennem en fortsat balanceret udvikling af kommunen og de mange forskelligartede kvaliteter i de forskellige dele af kommunen.

Guldborgsund Kommune har i oktober 2018 fået udarbejdet en potentialeanalyse, som beskriver hvilke typer af boliger, der efterspørges i Guldborgsund Kommune samt på udvalgte lokalområder.

Analysen kortlægger den sandsynlige tilflytning til kommunen over de næste fem år samt den underliggende tilflytning til de tre havneområder, der i planstrategien og kommuneplanen er udpeget som mulige boligudviklingsområder samt ved Pandebjerg/Ny Kirstineberg. Se analysen [her](#).

Analysen viser, at i alt efterspørges 1206 nye boliger i Guldborgsund Kommune. Hovedparten efterspørger mindre boliger i Nykøbing både lejeboliger og ejerboliger, men der er også efterspørgsel efter boliger i øvrige dele af kommunen.

Efterspørgslen og fordelingen på områder og boligstørrelser fremgår af tabellen:

Ejeboliger	Kr./m ²	Volumen Guldborgsund Kommune	Ny Kirstineberg	Nykøbing F Havnen	Stubbekøbing	Sakskøbing
Små Lejligheder (65 Kvm)	27.000	185	44	37	17	14
Mellem Lejligheder (95 Kvm)	26.500	198	47	40	18	15
Store Lejligheder (125 Kvm)	26.000	47	11	10	4	4
Rækkehuse (115 Kvm)	26.000	53	13	11	5	4
Villa (140 kvm)	19.500	105	25	21	10	8

Lejeboliger	Kr./m ²	Volumen Guldborgsund Kommune	Ny Kirstineberg	Nykøbing F Havnen	Stubbekøbing	Sakskøbing
Små Lejligheder (65 Kvm)	1.300	445	106	90	40	33
Mellem Lejligheder (95 Kvm)	1.300	136	32	28	12	10
Store Lejligheder (125 Kvm)	1.300	21	5	4	2	2
Rækkehuse (115 Kvm)	1.300	16	4	3	1	1

TOTAL		1.206	288	244	110	90
-------	--	-------	-----	-----	-----	----

Tabellen viser i første kolonne for ejerboliger den højest mulige kvadratmeterpris for nybyggeri, som den pågældende boligtype realistisk kan sælges til inden for de næste 5 år, og for lejeboliger er det den højest mulige lejepris per kvadratmeter. De resterende kolonner viser, hvor mange nye boliger der efterspørges for hele kommunen og på lokalområder for både på ejerboliger og lejeboliger.

Med planstrategien peger byrådet på, at havneomdannelser og levende bymidter skal skabe grundlag for øget bosætning.

Der er behov for at arbejde med planlægningen for vores byer, da der er en tendens til, at flere ønsker at bosætte sig her. Et særligt fokus bør i den forbindelse lægges på havneomdannelser i Stubbekøbing, Sakskøbing og Nykøbing. Erhvervshavnene i både Nykøbing og Stubbekøbing har begrænsede muligheder for at udvikle sig og imødekomme de krav, der er til moderne havne.

I Guldborgsund Kommune findes flere områder som traditionelt har været udfyldt af støjende produktionsvirksomheder. Flere af disse er havneområder med store kvaliteter i kraft af deres beliggenhed ud mod vandet og nærheden til bymidten med et stort potentiale for byudviklingen. Der er derfor interesse og behov for at omdanne

disse i de kommende år til nye bydele med kombinationer af boliger og blandet erhverv som led i byudviklingen. En udvikling som skal ske løbende hvor virksomhedernes lejekontrakter på havnene opsiges under samtidig hensyntagen til etablering af boliger og de eksisterende erhverv så længe deres lejekontrakter løber. De første virksomheder er opsagt i den sydligste del af havnen. Der er således store potentialer i at omdanne erhvervshavnene til nye bydele med boliger, kulturinstitutioner, rekreative muligheder mv. Til sikring af den ønskede udvikling udpeges to transformationsområder, ét på Nykøbing Erhvervshavn og ét på Stubbekøbing Havn, der sikrer den ønskede udvikling, se mere [her](#)

Ud over de nye områder til boliger på havneområder så prioriterer byrådet, at boligudbygningen også sker gennem byfortætning. Byfortætning kan medvirke til at skabe flere boliger f.eks. i tidligere kontorejendomme, lagerbygninger mv., som efter en renovering kan blive til boliger til folk, som ønsker at bo centralt i byen. Byrådet forventer, at den største interesse for byfortætning er fokuseret omkring Nykøbing, og at der derfor, samlet set, vil ske den største tilvækst af boliger i Nykøbing.

Perspektivområde Pandebjergvej/Ny Kirstinebergvej

I denne kommuneplan peges der på, at udviklingen af Nykøbing kan ske med et nyudlæg af et boligareal på ca. 40,5 ha mellem Pandebjergvej, Ny Kirstinebergvej og kysten ved Guldborgsund. Det vil kunne opfylde kommunens krav til et nyt attraktivt boligområde på kanten af byen. Der er få ledige attraktive byggegrunde i Nykøbing-området i dag. En potentialeanalyse fra 2018 af Exometric/Kuben Management viser, at der er en efterspørgsel på at bosætte sig i området ved Ny Kirstineberg, hvis det bliver udlagt til et nyt boligområde.

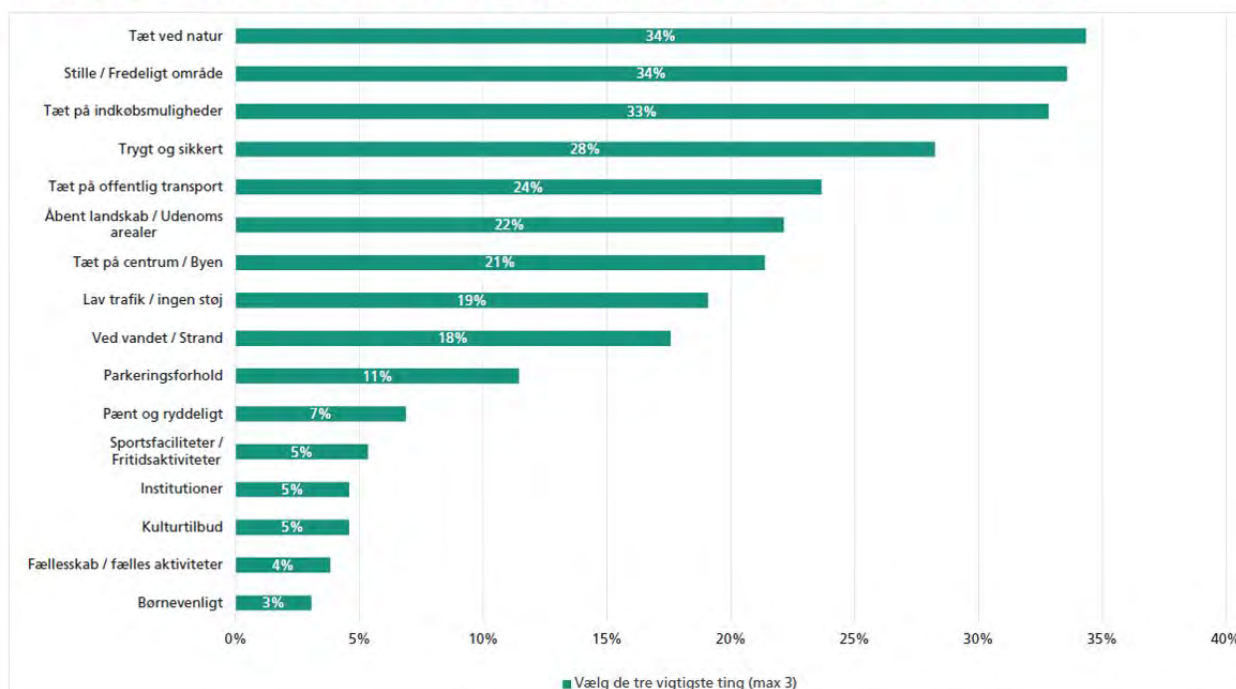


Illustration, der viser forslaget til et nyt perspektivområde, som udbygger Nykøbing mod nord, hvor der kan udlægges nye områder til boliger

I potentialeanalysen kommer det frem, at områdets kvaliteter som nærhed til natur samt mulighederne ved at have en by som Nykøbing tæt på er væsentlige grunde til, at området er så eftertragtet til bosætning. I analysen kommer det også frem, at det ikke kun er klassiske parcelhuse eller rækkehuse som efterspørges i området, men at små og mellemstore lejligheder er den mest efterspurgte boligform.

Området indeholder nogle beskyttede kultur- og naturarealer og dele af området er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, som skal håndteres i forhold til at udlægge området til boliger. Området udlægges i kommuneplanen som et perspektivområde indtil videre, men ultimo 2019 er der ansøgningsfrist for at ansøge erhvervsministeriet om at udlægge området til et udviklingsområde. Hvis ansøgningen imødekommes indarbejdes området i et landsplandirektiv og derefter vil det videre arbejde med lokaplanlægningen kunne begynde. Da skal der arbejdes med planlægningen af nye veje og trafikale forhold, hvordan bebyggelsen skal placeres, hvor mange grønne områder der skal være mv.

LÆGGE VÆGT PÅ VED OMRÅDET VED FLYTNING



I Potentialeanalysen fremhæves disse parametre, som de vigtigste for dem, som forestiller sig at bosætte sig i et nyt boligområde ved Ny Kirstineberg

Nykøbing Havn

Mulighederne for Nykøbing Havn som en konkurrencedygtig erhvervshavn er begrænsede blandt andet pga. tilsejlingsforhold. Samtidig afskærer erhvervshavnen for adgang til vandet fra bymidten og bliver en hindring for at byen kan udvikle sig med fokus på andre kvaliteter, herunder bosætning, kulturtilbud, rekreative muligheder mv. Derfor foreslår byrådet at udlægge hele havneområdet som omdannelsesområde. Med udgangspunkt i byens og havnens kulturhistoriske miljø åbnes der mulighed for at udvikle en ny bydel, hvor vandets potentiale kan medvirke til at understøtte en attraktiv og levende hovedby.

Guldborgsund Kommune igangsætter en proces for omdannelse af erhvervshavnen og udarbejder samtidig en helhedsplan, der skal beskrive den kommende benyttelse af området og sikre en samlet planlægning med sammenhæng til bymidten. Boliger, kulturinstitutioner, turisme, oplevelses- og leisudefaciliteter (hotel og konference), offentlige opholdsmuligheder, trafikale løsninger (inkl. parkeringsmuligheder) og caféer mv., er alle elementer, der bør tænkes ind i planlægningen. Det vil ske med fokus på at udnytte byens potentiale med beliggenhed klods op ad vandet samt med fokus på at skabe de rette forbindelser mellem bymidte og den nye bydel, så de to miljøer gensidigt kan påvirke hinanden positivt.

Byrådet foreslår, at kommuneplanen udpeger det samlede havneområde til et perspektivområde for byomdannelse. Det er et område, som strækker sig ca. 1400 m i nord-sydgående retning og inkluderer hele havnearealet, lystbådehavnen og havnebassinet samt området, hvor Markedsgade og Brovejen mødes.



Afgrænsningen af området, hvor der påtænkes en omdannelse fra erhvervshavn til et nyt bydelsområde i Nykøbing

Byrådet foreslår, at der arbejdes med at realisere følgende visioner for Nykøbing Havn:

At skabe adgang til vandet og udnytte vandets herlighedsværdi samt arbejde for, at der kan på sigt kan gives tilladelse til at bade i Guldborgsund, hvor erhvervshavnen ligger.

Deraf:

- En blandet bydel med både eksklusive boliger og boliger for studerende og små familier
- En bydel hvor kulturliv kan komme til at spille en væsentlig rolle
- En levende og inviterende bydel, hvor livet kan leves langs vandet hele dagen og hele året
- En bydel, som bliver en naturlig forlængelse af den historiske midtby, og som åbner sig op mod vandet
- Bæredygtig byudvikling med fokus på at bydelen er tilgængelig for alle, og at der er plads til fodgængere, cyklister og billister
- Bydelen skal planlægges, så den er robust i tilfælde af et voldsommere klima i fremtiden.

Omdannelsen af havnen vurderes til at have en varighed på op til 20-30 år, før hele området er udviklet. I forbindelse med udviklingen af en ny bydel, som i den sydlige del ligger tæt på Brovejen og en fremtidig jernbane med godstrafik over broen, skal der sikres at trafik fra specielt jernbanen ikke bliver en kilde til støjgener for området.

Havnen består i dag af aktive virksomheder, som har behov for kajareal og adgang til vejnettet også i mange år frem. Det skal omdannelsen af området tage hensyn til. Virksomhederne har lejekontrakter som bliver respekteret og alle lejekontrakter får lov at fortsætte til kontrakterne ophører. Skal vi lykkes med havneomdannelsen og skabe en ny bydel er det ikke realistisk at lejekontrakterne for havneerhvervene forlænges ud over det aftalte med Guldborgsund Havne.

For at løfte barren og invitere til et højt ambitionsniveau og visionære bud på områdets udvikling foreslår byrådet, at der i udviklingen af området kan arbejdes med forskellige scenarier.

Fokus er at skabe mulighed for en ny broforbindelse mellem bymidten og Sundby og etablere nyt land i tæt forbindelse med vandet, som kan tilbyde nye attraktive byggegrunde ved vandet der ligger meget tæt på bymidten.

Et af scenarierne, Nykøbing Ø, blev præsenteret i i kommuneplanforslaget, som var i høring, de andre er kommet ind under høringsfasen. Byrådet anbefaler at scenarierne indgår i det videre arbejde med en helhedsplan så de dele af scenarierne, der har størst potentiale og giver flest muligheder for byen kan konkretiseres yderligere. Alle scenarier indeholder fordele og ulemper både i forhold til økonomi, natur, strømforhold, mulighed for sejlads på sundet mv., alle disse forhold skal

der kigges mere detaljeret på.

Scenarier:

1. Udvidelse af kaj og landarealet inde fra og ud i sundet i forbindelse med en ny broforbindelse over vandet. Der kan arbejdes med en oplukkelig bro. En af fordelene ved at udvide landarealet på Sundby siden er at det skraverede område er meget lavvandet og ligger naturligt i læ af eksisterende dæmninger.



Scenarie 1.

2. Etablering af broforbindelse over sundet med et mindre byrum midtvejs ude i sundet.

Fokus er på at skabe en ny forbindelse mellem Sundby og bymidten som i bogstavelig forstand, bygger bro mellem Lolland og Falster. Lolland og Falster har længe haft et potentiale til at blive bundet tættere sammen af infrastruktur, som også tilgodeser cyklende og gående trafikanter. Halvejs ud i Sundet, i afstand fra sejlrenden, kan "10 minutters øen" etableres, et naturligt stop på broen hvor man kan have mulighed for at tage kortere eller længere ophold og nyde synet af byen og sundet. Der kan arbejdes med en oplukkelig bro.



Scenarie 2.

3. Nykøbing Ø, som var med i kommuneplanforslaget der var i høring. Etablere boliger og evt. kulturinstitutioner med adgangsforhold fra både Sundby og bymidten, som binder de to bydele sammen. Der kan arbejdes med en oplukkelig bro.



Scenarie 3.

4. Udvidelse af kaj og landarealet inde fra og ud i sundet. Ingen ny tværfobindelse over sundet, men benytter eksisterende forbindelse via Brovejen.



Scenarie 4.

Farvandet Guldborgsund er udlagt til Natura 2000-område, hvilket er en beskyttelse af naturen. I forbindelse med udarbejdelsen af en helhedsplan skal de forskellige scenarier konsekvensvurderes i forhold til naturbeskyttelsen i sundet, strømforhold mv. Det skal undersøges nærmere hvilke konsekvenser der er for de forskellige scenarier og hvordan der kan arbejdes videre med enten hele eller kun dele af scenarierne.

Østerbro – perspektivområde: Nykøbing Falsters Grønne Hjørne

Østerbro udpeges som et perspektivområde for bydelsudvikling med fokus på at understøtte udviklingen af Ydre Østerbro som en sammenhængende, attraktiv bydel i Nykøbing, som kaldes 'Nykøbing Falsters Grønne Hjørne'. Bydelens udvikling fokuserer på sammenhæng mellem områdets boliger, borgere, erhverv, kulturelle-, idræts- og offentlige institutioner understøttet af grønne korridorer og forbindelser.

Udpegningsen af 'Nykøbing Falsters Grønne Hjørne' som perspektivområde ligger i forlængelse af tidligere indsatser og behov for at styrke bydelens udvikling. Perspektivområdet samler to tidligere

udpegede perspektivområder 'Dyrk din by/Prinsholm' og Østerbro til et samlet perspektivområde.

Indsatsen i 'Nykøbing Falsters Grønne Hjørne' udspringer af et samarbejde med Realdania og Guldborgsund Kommune i 2012 om fremtidens forstad for Østerbro-området i Nykøbing. Arkitektkonkurrencen 'Fremtidens Ydre Østerbro' udpegede og kvalificerede områdets udviklingsbehov, som nu er udmøntet i udviklingsindsatser omkring 'Det Vilde Strøg' – en stiforbindelse på tværs af området.

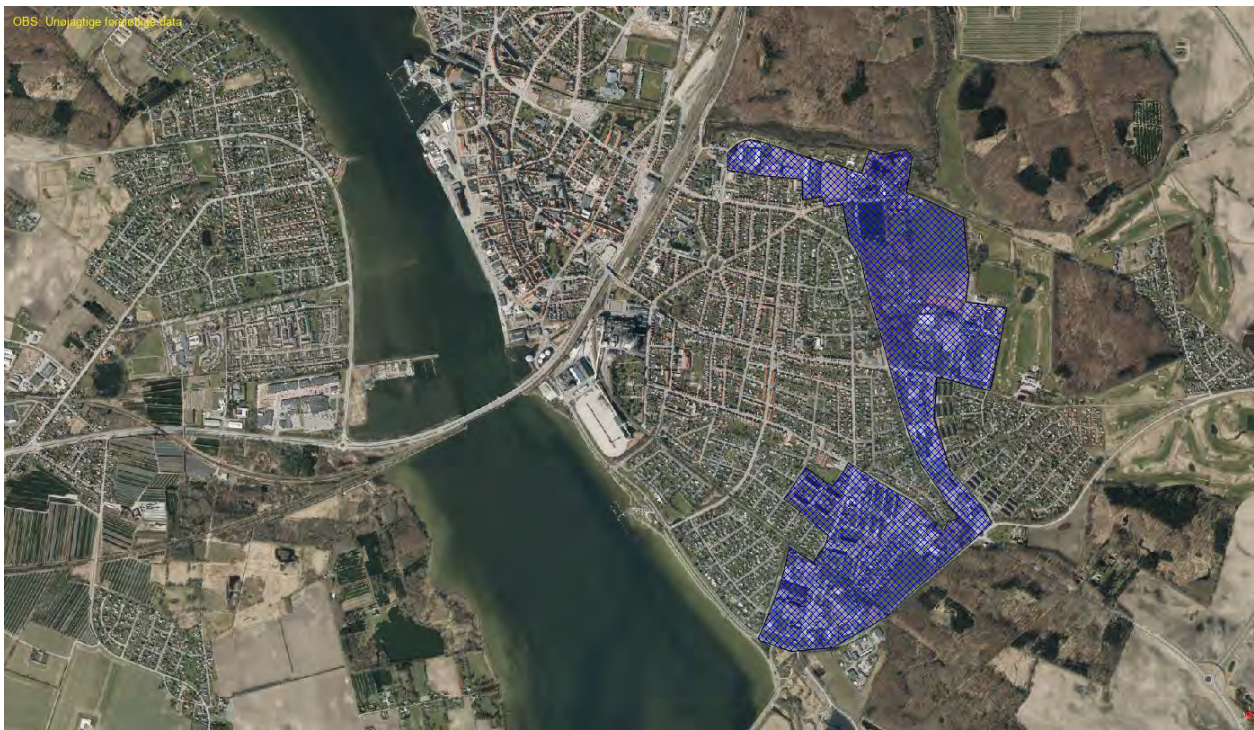
Guldborgsund Kommunes § 17, stk. 4 bæredygtigheds – udvalget udarbejdede i 2017 anbefalinger til, hvordan FNs verdensmål kan skabe en bæredygtig udvikling i Lindholm. Anbefalingerne har lagt grunden for den solide indsats, som nu er under udvikling og udmøntning i perspektivområdet 'Nykøbing Falsters Grønne Hjørne'. Udpegning af perspektivområdet ligger i forlængelse af anbefalingernes fokus på en bæredygtige byudvikling, som skal udvikle områdets mange muligheder og potentialer til en bæredygtig helhed sammenhængende med resten af Nykøbing.

En stærk sammenhængskraft skabt gennem fysisk byplanlægning, der understøtter og anvendes af områdets forskellige beboere, virksomheder, foreninger og offentlige institutioner er forudsætningen for områdets udvikling. Samarbejde med det kommende IdrætsCampus, Guldborgsund Zoo og områdets uddannelsesinstitutioner er vigtige for at få bragt alle områdets potentialer i spil i udviklingen af 'Nykøbing Falsters Grønne Hjørne' som en sammenhængende og vigtig del af Nykøbing. Samspillet med foreninger og alle de forskellige borgere, institutioner og virksomheder er afgørende for områdets udvikling.

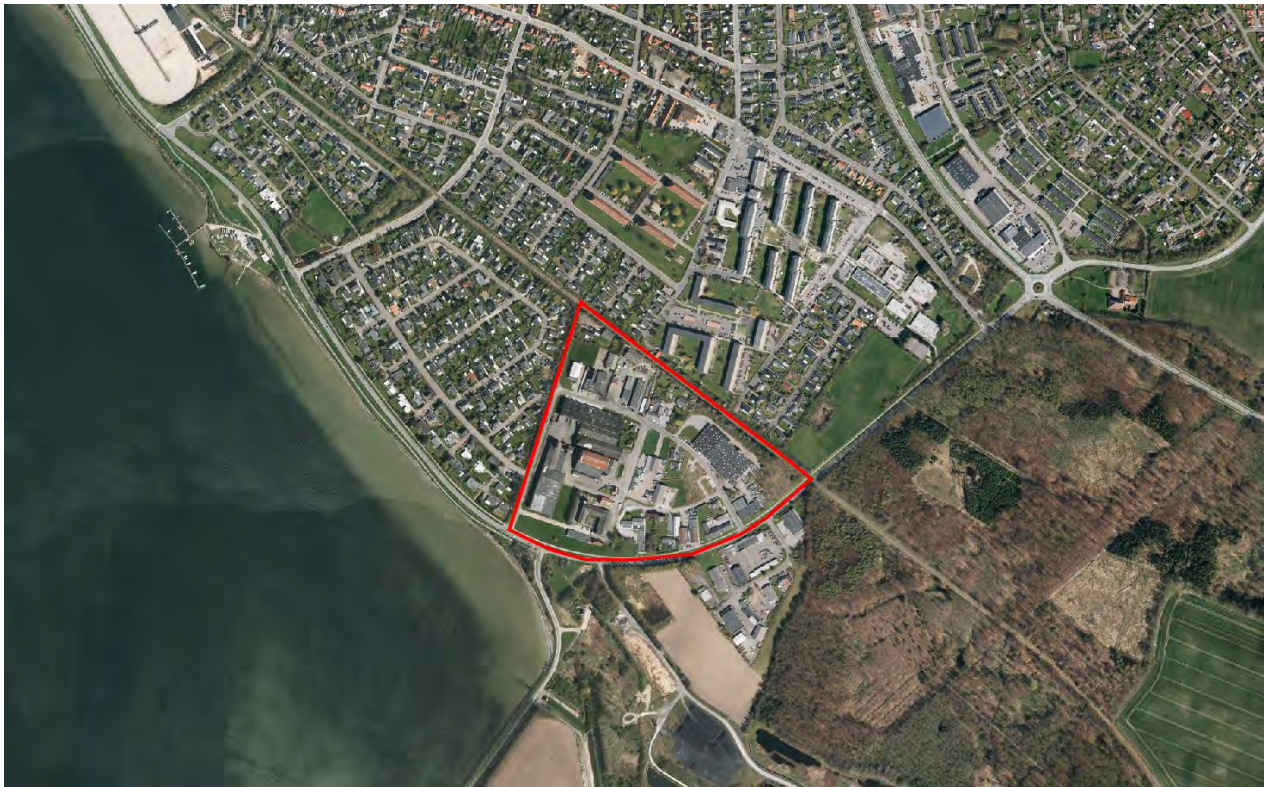
Sammenhænge mellem 'Nykøbing Falsters Grønne Hjørne' og resten af Nykøbing skal udvikles gennem grønne stier og forbindelser og styrke muligheder for bevægelse og oplevelser. Området har store potentialer for rekreativ udfoldelse og som forbindelsesled fra centrum og Nykøbings mange beboelsesområder til Lindeskoven og Guldborgsund. Stier og overgange skal binde Lindeskoven og vandet sammen med de resterende dele af Nykøbing. Overgange og friluftsfaciliteter skal gøre skoven og vandet tilgængeligt og inspirere og motivere til, at 'Nykøbing Falsters Grønne Hjørne' bliver brugt af Nykøbings borgere og foreninger til friluftsliv og rekreative oplevelser. Det tidligere jernbanespor, som krydser området, rummer stort potentiale for at styrke sammenhængen mellem centrum og 'Nykøbing Falsters Grønne Hjørne' og kan skabe forbindelse til skov og vand. Mulighederne for at inddrage sporet afdækkes.

Områdets udvikling sammentænkes med kombinationer af forskellige boligtyper og beboere, som kan bidrage til at udvikle områdets kultur og identitet. Inddragelse af studerende og uddannelsesinstitutioner vil forsøgt blive bragt i spil som case i studieopgaver og –aktiviteter eller måske ved at huse studerende. Områdets erhvervsområder kalder på en nytænkning knyttet til fremtidige muligheder. Byudviklingsindsatsen vil søge at opdyrke og styrke relevante erhvervsudviklingsmuligheder. Udvikling af byens samlede skole- og daginstitutionstilbud indgår i udviklingen af området med henblik på udvikling af et udbud, som matcher områdets behov.

Perspektivområdet 'Nykøbing Falsters Grønne Hjørne' vil i perioden udvikle et samlet grundlag for en strategisk, bæredygtig bydelsudvikling med fokus på sammenhængskraft og muligheder i områdets planlagte idrætscampus, kultur, erhverv, uddannelsesinstitutioner, boliger og rekreative muligheder bl.a. som en del af en grøn korridor og gode stiforbindelser.



Området ved Prinsholm indgår som en del af perspektivområdet og blev i kommuneplan 2013 udpeget som et område med potentiale for byomdannelse, og der er siden blevet arbejdet videre med idéen for at klarlægge muligheden for en markedsdrevet udvikling. Området er placeret i den sydlige del af Nykøbing men med tæt tilknytning til byområdet Østerbro. En del af området er i dag erhvervsområde med fungerende virksomheder, men indeholder allerede i dag beboelse. Placeringen ned til Guldborgsund og nærheden til skoven gør, sammen med den korte afstand til skole, handelsmuligheder og centrum, at området kan videreudvikles til et attraktivt boligområde.



Området ved Prinsholm, der forventes byomdannet og fortættet med boliger på sigt

Stubbekøbing Havn

På erhvervshavnen i Stubbekøbing peges der på muligheder for et nyt byområde. Byrådet foreslår, at der udpeges et areal til blandede byfunktioner såsom boliger, ferieboliger, kulturinstitutioner, offentlige byrum, bystrand mv. Området skal skabe nye muligheder for at udnytte beliggenheden ved vandet til andre formål end det, som erhvervshavnen giver af muligheder i dag. Det bliver samtidig vigtigt at udvikle havnen med respekt for byens historie som maritim købstad. Havnens eksisterende kulturhistoriske rolle og funktioner, der understøtter erhvervsfiskeriet, skal fastholdes i en fremtidig plan for havnen, så fiskerierhvervet fortsat har muligheder i Stubbekøbing.

Vedligeholdelse og renovering af relevante kulturhistoriske bygninger skal prioriteres samtidig med, at der etableres boliger, som både kan understøtte byens handelsliv, og som udgør et tilbud om moderne og tidssvarende boliger i området.

Der påtænkes at udarbejde en helhedsplan, der understøtter en sammenhængende planlægning for bymidten og havneområderne i Stubbekøbing med en opdeling af funktioner, så de understøtter hinanden frem for at konkurrere.

En sådan helhedsplan skal udarbejdes inden for planperioden og vil udgøre grundlaget for mere detaljeret planlægning.



Afgrænsningen af området, som påtænkes en omdannelse fra erhvervshavn til et nyt bydelsområde i Stubbekøbing

Sakskøbing Havn

For et område ved Sakskøbing Havn (NCC's arealer samt 'Bredgård-bådebyggeri') udpeges et område til blandede byfunktioner (primært boliger, evt. andre offentlige funktioner). Området skal skabe mulighed for nye attraktive boliger og udnytte en attraktiv beliggenhed ved vandet. Der skabes med nye boliger både en byfortætning, som kan understøtte byens handelsliv mv., og boligerne udgør samtidig et tilbud om en moderne og tidssvarende bolig i området.

Der påtænkes at udarbejde en helhedsplan, der understøtter en sammenhængende planlægning for bymidten og havneområderne i Sakskøbing med en opdeling af funktioner, styrket forbindelse til bymidten samt fokus på klimasikring.

En sådan helhedsplan skal udarbejdes inden for planperioden og vil udgøre grundlaget for en mere detaljeret planlægning. Ved planlægningen skal det undersøges, hvordan Sakskøbings rolle som lokalt fødevarercentrum og lokal handelsby understøttes og fastholdes bedst muligt, samt hvordan havnen kan medvirke til dette. Samtidig vil der være fokus på at styrke sammenhængen mellem bymidten og havnen.



Afgrænsningen af området som påtænkes en omdannelse fra erhverv til et nyt bydelsområde i Saksøbing

Alment boligbyggeri

I Guldborgsund Kommune ser vi udviklingen af de almene boliger som en væsentlig mulighed i forhold til boligudbygning. Vi ved, at de overordnede samfundsstendenser peger på behovet for at udvikle eksisterende samt etablere nye attraktive lejeboliger og etageejendomme.

Med vedtagelsen af strategi for samarbejdet med den almene boligsektor i 2017 har Guldborgsund Kommune intensiveret det målrettede og strategiske samarbejde med de almene boligeselskaber. De udgør således en aktiv og ambitiøs medspiller, når det handler om almene boliger. Se strategien [her](#).

Den almene boligmasse udgør primo 2018 ca. 13% af den samlede boligmasse, og status for lejemål er, at den samlede kapacitet er udlejet og at der, særligt i Nykøbing, er ventelister. I takt med, at vi i Guldborgsund Kommune oplever nettotilflytning af borgere og interessen for lejeboliger er i stigning, er det målet at skabe flere moderne, attraktive almene boliger.

ALMENT BOLI GBYGGERI

Alment boligbyggeri

I Guldborgsund Kommune ser vi udviklingen af de almene boliger som en væsentlig mulighed i forhold til boligudbygning. Vi ved, at de overordnede samfundsstendenser peger på behovet for at udvikle eksisterende samt etablere nye attraktive lejeboliger og etageejendomme.

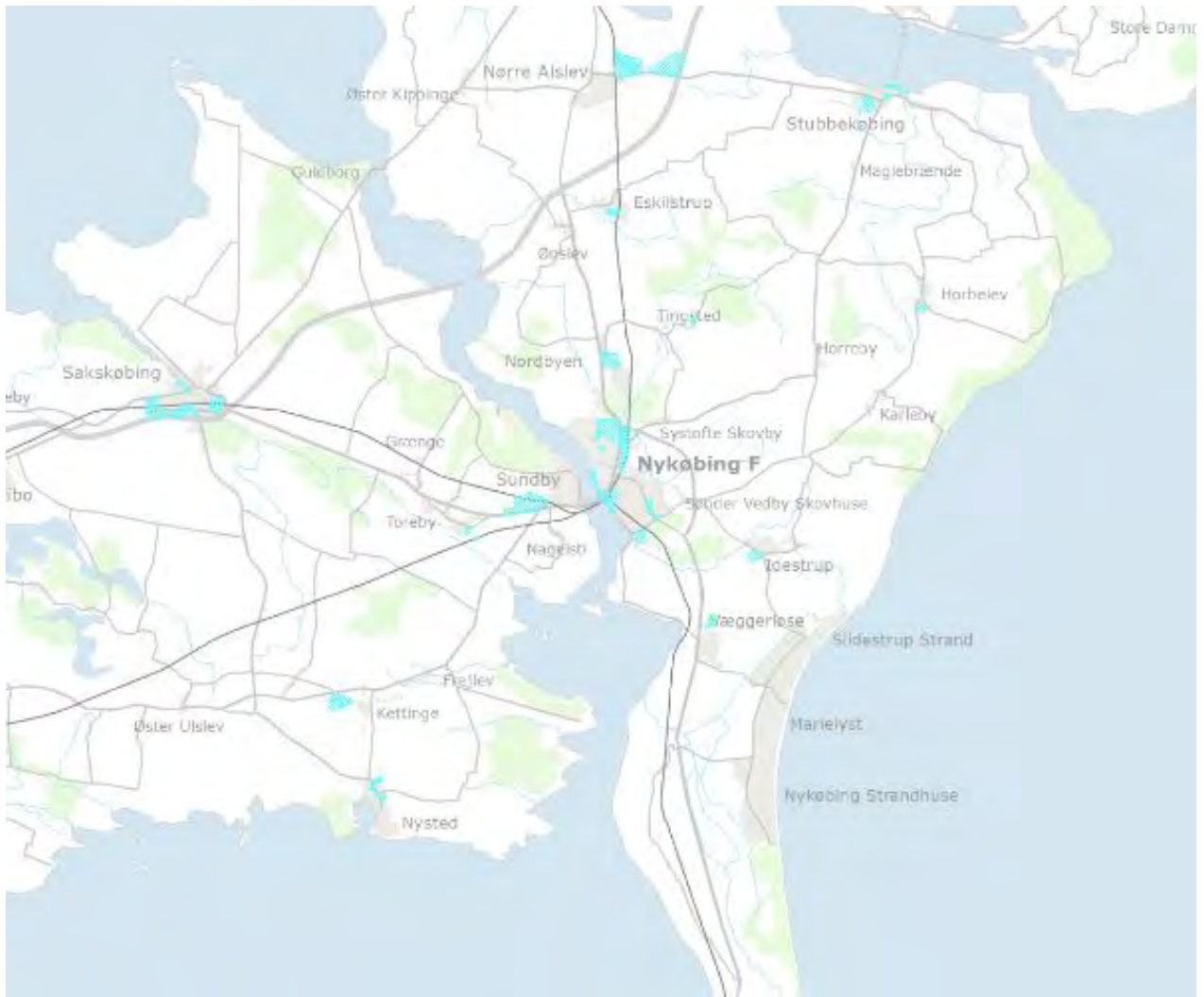
Med vedtagelsen af strategi for samarbejdet med den almene boligsektor i 2017, har Guldborgsund Kommune intensiveret det målrettede og strategiske samarbejde med de almene boligselskaber og udgør således en aktiv og ambitiøs medspiller, når det handler om almene boliger.

Guldborgsund Kommune og den almene boligsektor skal samarbejde om:

- Tidlig inddragelse og dialog om alle projekter
- Styringsdialog med boligselskaberne, der kan sikre fremdrift og retning
- Økonomisk tilsyn
- Løbende samarbejde om kvoteboliger og den kommende anvisningsret og om fleksible udlejningsaftaler
- Beslutninger om renovering og/eller nybyggeri.

Den almene boligmasse udgør primo 2018 ca. 13% af den samlede boligmasse og status for lejemål er, at den samlede kapacitet er udlejet og at der, særligt i Nykøbing, er der ventelister. I takt med, at vi i Guldborgsund Kommune oplever nettotilflytning af borgere, og at interessen for lejeboliger er i stigning, er det målet at skabe flere moderne, attraktive almene boliger.

Strategi for samarbejdet med den almene boligsektor i Guldborgsund Kommune kan læses [her](#)



ERHVERVSUDVIKLING

ERHVERVSUDVIKLING

Med planstrategien vedtog byrådet, at én af de tre strategiske målsætninger handler om jobskabelse og om at understøtte flere job- og karrieremuligheder i et erhvervsliv i vækst. Jobskabelse og arbejdspladser udgør fundamentet for vores fremtidige velfærd og en fortsat positiv udvikling. Derfor er det afgørende vigtigt at skabe gode rammer for jobskabelse i landsdelen. Vi vil optimere rammerne for at starte og drive virksomhed.

Erhvervsudviklingen i Guldborgsund Kommune spiller en vigtig rolle for en positiv udvikling i kommunen. Et velfungerende erhvervsliv er centralt for områdets udvikling, tilstedeværelsen af job og dermed af stor betydning for mange borgere og potentielle tilflyttere.

Guldborgsund Kommune ønsker at understøtte et stærkt erhvervsliv gennem attraktive erhvervsområder og serviceorienteret og dialogsgående myndighedsarbejde.

Der bliver i indeværende planperiode arbejdet med følgende erhvervsstrategiske fokusområder:

- Landbrug & fødevarer
- Industri og anlæg
- Handel og oplevelser
- Turisme

Vi vil fortsat arbejde for at understøtte og videreudvikle det store turismepotentiale i hele kommunen; herunder de kulturhistoriske købstæder med unikke by- og havnemiljøer. Vi vil særligt være opmærksomme på at løfte kvaliteten i og omkring vores turismecenter Marielyst på Sydfalster. Tidligere muligheder i helhedsplanen for Marielyst indgår stadig i overvejelserne og vil blive videreudviklet i en samlet destinationsplan for Sydfalster. Der vil generelt være fokus på muligheden for at videreudvikle de kystnære potentialer og strande. Vi vil understøtte gode rammebetingelser for, at virksomhederne inden for turisme- og oplevelsesøkonomi kan videreudvikle sig.

Den bioøkonomiske satsning går på tværs og er en af de vigtigste satsninger, som forventes at bringe arbejdspladser med sig. Der arbejdes bl.a. i øjeblikket med et biogasanlæg i sammenkobling med produktion af højværdiprodukter udvundet af biomasse.

Landbrug og fødevarereproduktion er Guldborgsund Kommunes største erhverv og spiller en vigtig rolle for kommunens udvikling. Det er derfor også væsentligt, at det lokale fødevarerhverv i hele fødevareræddikæden fra jordbruger til fødevarereproducent får del i disse års markante forventede stigninger i fødevarerhvervet.

Planperioden rummer to store infrastrukturanlæg, nemlig Storstrømsbroen og Femern Bælt-forbindelsen. Begge anlæg bidrager med infrastruktur af afgørende betydning for områdets forbindelser. Anlæggene kommer til at forbedre forbindelsen til Sjælland og resten af Danmark og vil skabe en bedre tilknytning til Tyskland. Anlæggene skaber åbninger for erhvervsmarkeder og placerer Guldborgsund Kommune midt imellem Femern Bælt, Gedser-Rostock-overfarten og København. De to store, samtidige infrastrukturanlæg forventes at få stor betydning for byggeri og transportsektoren.

Den positive udvikling, som etableringen af infrastrukturanlæggene forventes at få fra transportsektoren, søges forankret i en fremtidig erhvervsudvikling med det motorvejsnære erhvervsareal ved Nørre Alslev, Business Park Falster. Business Park Falster er udlagt specifikt til transporttunge erhverv. Business Park Falster bygger videre på et eksisterende transportområde: Cargo Syd, der allerede i dag er en vigtig aktør i transportsektoren.

Byggeriet af Femern Bælt forbindelsen forventes at have en afsmittende effekt til andre erhverv i den kommende planperiode. Ud over Business Park Falster forventes den største udvikling af erhvervsområderne at ske i Nykøbing og Sakskøbing. Med henblik på at imødegå den forventede stigning i efterspørgsel på erhvervsområder, fastholdes to perspektivområder omkring Sakskøbing.

Et antal mindre erhvervsområder er udlagt i øvrige dele af Guldborgsund Kommune. De fastholdes

og spiller en vigtig rolle for at sikre brede udviklingsmuligheder i hele kommunen samt for at sikre en buffer mod akutte behov, der kan opstå uden for hovedsatsningerne.

Planlægningen i erhvervsområderne zonerer således, at erhvervsudviklingen gennemføres under klar adskillelse og størst mulig hensyntagen til støj- og miljøfølsomme interesser som eksempelvis boliger og natur, så der ikke kan placeres støj- og miljøfølsomme interesser i nærheden af erhverv og omvendt; uden at en bygherre sørger for eventuelle nødvendige afværgeforanstaltninger ift. støj, støv, lugt mm.

Produktionsvirksomheder

Formålet med planlægning for produktionsvirksomheder er at sikre virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder. Særlige hensyn skal tages til produktionsvirksomheder af national interesse med væsentlige investeringer knyttet til deres beliggenhed, virksomheder med oplandseffekt eller virksomheder som indgår i en væsentlig regional værdikæde.

Guldborgsund Kommune har flere erhvervsområder med mulighed for placering af virksomheder i miljøklasse 4 – 6 svarende til produktionsvirksomheder. Flere af de lokalplanlagte erhvervsområder sikrer således produktionsvirksomhedernes fremtidige drift og udvikling gennem fastlagte områdeudpegninger i de vedtagne lokalplaner. I andre lokalplanlagte erhvervsområder varetages miljøhensyn gennem konkret sagsbehandling.

Guldborgsund Kommune har allerede i dag flere lokalplanlagte områder forbeholdt produktionsvirksomheder (herunder transportvirksomheder) i miljøklasse 4 – 6.

Med de nye rammer for planlægning af produktionsvirksomheder er der indført krav om konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, som sikrer støj og miljøhensyn mellem produktionsvirksomheder og omgivelser.

Eksisterende lokalplaner for erhvervsområder tilgodeser allerede i dag principperne i konsekvensområderne gennem zoneringer eller afvejning i konkret sagsbehandling og vil fungere som en overgangsordning for fremtidig erhvervsplanlægning i Guldborgsund Kommune.

Fremtidig lokalplanlægning for erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder skal styrke produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder ved en fremtidig systematisk planlægning af konsekvensområder omkring produktionsvirksomheder med eksempelvis afskærmningsforanstaltninger, der sikrer at støjfølsomme aktiviteter som boliger mv. ikke placeres, så de generes af eksisterende produktionsvirksomheder. Den konkrete afgrænsning vil basere sig på konkret vurdering og dialog med produktionsvirksomheden/virksomhederne.

Konsekvensområder forventes at være særlig relevant, hvor der både planlægges for erhverv og

samtidig eller tæt beliggende på anden støjfølsom anvendelse, som eksempelvis boliger.

Restrummelighed og fremtidige erhvervsbehov

De kommende års store udbygning af infrastruktur forventes fortsat at skabe grundlag for en kommende erhvervsudvikling, som forventes at øge presset på erhvervsområderne i kommunen. Eksisterende udpegninger til erhverv fastholdes overordnet, men der udpeges enkelte nye arealer i forlængelse af udviklingsprojekter som, sammen med efterspørgslen på erhvervsarealer omkring Nykøbing, giver anledning til forslag om nye perspektivområder. Det vurderes, at de øvrige udlagte arealer og eksisterende erhverv kan dække behovet i de resterende erhvervsområder i Guldborgsund Kommune.

Nedenfor opgøres restrummeligheden i eksisterende erhvervsområder:

Restrummelighed erhverv

plannavn	plannr	Ubebygget_Areal	Rammens_Areal
Erhvervsområde Skovalleen	NYKF E17	4616	290168
Erhvervsområde ved Gaabensevej	NYKF E14	54138	582726
Erhvervsområde ved Gaabensevej	NYKF E15	0	13207
Erhvervsområde ved Gedser Landevej	NYKF E6	0	87607
Erhvervsområde ved Gaabensevej	NYKF E8	0	20968
Ældre erhvervsområde Nysted	NYST E1.2	0	10343
Erhvervsområde ved Egevangen Nysted	NYST E3	10489	51897
Erhvervsområde Kettinge	NYST E4	23078	130270
Erhvervsområde - Arealerne ved Birkevej	SAKS E8	0	25815
Stubbekøbings erhvervsområde	STUB E1	27407	201631
Arealer ved Stubbekøbing Havn	STUB E3	4221	11040
Erhvervsområde Horbelev	STUB E5	42039	47873
Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev	NALS E1	24580	247457
Erhvervsområde - Ørehoved	NALS E10	0	42459
Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev	NALS E12	31857	35461
Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev	NALS E2	0	4947
Ældre erhvervsområde - Ørehoved	NALS E8	0	39845
Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev	NALS E11	12172	33145
Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev	NALS E5	0	83396
Ældre erhvervsområde Nysted	NYST E1.1	482	14333
Nordensvej	NYKF E9	0	5128
Erhvervsområde - Arealer mellem Skovvej og Motorvej	SAKS E1	7642	127598
Erhvervsområde - Væggerløse	MARI E2	20379	81526
Erhvervsområde Kettinge	NYST E5	0	18026
Industriområde Kettinge	NYST E6	0	141825
Erhvervsområde - Arealer ved Stationen	SAKS E2	8595	46710
Erhvervsområde - Arealer mellem Nykøbingvej og Lollandsbanen	SAKS E3	0	114100
Erhvervsområde - Arealer mellem Lollandsbanen og Saksøbing Å	SAKS E4	0	67553
Erhvervsområde Ved Stenstrupvej	SAKS E10	0	14412
Erhvervsområde - Idestrup	MARI E1	62273	113960
Havnen Nykøbing F.	NYKF E1	2455	89550
Hotel Falster	NYKF E11	0	36718
Erhvervsområde ved Gaabensevej	NYKF E13	0	14253
Oplagsplads Sukkerfabrikken	NYKF E18	0	17679
Nordlige del af havnen	NYKF E2	6987	33834
Nordensvej	NYKF E5	87408	243823
Erhvervsområde Østerbro	NYKF E4	39958	103104
Erhvervsområde mellem Gaabensevej og Kraghave Gaabensevej	NYKF E7	0	18334
Erhvervsområde - Guldborgsund Elementfabrik	NYKF E19	0	80342
Erhvervsområde Wichmannsvej/ Klostervej Nysted	NYST E2	0	22692
Erhvervsområde - Arealer ved Maltrup vænge	SAKS E5	7670	23555
Erhvervsformål - Arealer ved Emil Årestrupsgade	SAKS E6	4966	12473
Erhvervsområde på Kroggårdens jorder	SAKS E9	137406	271233
Erhvervsområde ved Maribovej	SAKS E7	5817	66476
Erhvervsområde Stubbekøbing	STUB E2	5309	23025
Stubbekøbing Havn	STUB E4	3312	31843
Guldborgsundcenteret	SUND E5	0	78191
Erhvervsområde Øster Toreby	SUND E3	254371	700625
Erhvervsområde Toreby	SUND E2	0	8407
Nyere erhvervsområde - Eskilstrup	ESKI E1	23745	51324
Erhvervsområde Toreby	SUND E1	0	35867
Havneformål Gedser	GEDS E1	14441	234913
Erhvervsområde Gedser	GEDS E2	3945	21193
Nyere erhvervsområde - Eskilstrup	ESKI E2	918	12951
Ældre erhvervsområde - Ørehoved	NALS E7	1989	34484
Erhvervsområde Sundby	SUND E4	0	114497
Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev	NALS E3	0	95207
Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev	NALS E4	21542	64171
Ældre erhvervsområde - Ørehoved	NALS E6	394	35246
Nyere erhvervsområde - Nørre Alslev	NALS E9	0	59840
Areal totalt i m2		956.601	5.296.276
Areal totalt i ha		95,7	529,6

Revitalisering af bynært erhvervsområde syd for Randersvej

Arbejdet med at tilvejebringe egnede erhvervsarealer som matcher efterspørgslen fra erhvervene er en væsentlig indsats for at sikre en fremtidig balanceret udvikling i Guldborgsund Kommune. Der er efterspørgsel på attraktive erhvervsarealer i tilknytning til indfaldsvejene til Nykøbing. Denne efterspørgsel vil kunne imødekommes ved at anvende restrummelighed i eksisterende erhvervsområder og herunder blandt andet erhvervsområdet, der er beliggende syd for Randersvej.

Området er attraktivt placeret med nærhed til byen og med synlighed mod E55 mellem motorvejen og Nykøbing. Det synes i dag at fremstå slidt og med varierende udnyttelse. Samtidig er området kendetegnet ved, at der er solitære træer og grønne kiler. Der er i området et vist rum for udvikling, afhængig af eksisterende ejerforhold og udviklings- og investeringsmuligheder fra eventuelle andre interesserede virksomheder

I indeværende planperiode vil der blive iværksat en indsats for at rydde op, identificere restrummelighed og revitalisere det eksisterende erhvervsområde. Der vil blive udviklet en helhedsplan for erhvervsområdet med udgangspunkt i et mål om et attraktivt, bynært, grønt erhvervsområde, der primært beboes af virksomheder inden for liberale erhverv og vidensvirksomheder.

Det grønne erhvervsområde vil være et vartegn for Guldborgsund som grøn erhvervskommune. Det er derfor tanken, at karaktertrækket med solitære træer, grønne kiler og "den grønne port" rundt om hele Nykøbing indtænkes i helhedsplanen. Dertil kommer overvejelser om konsekvenserne af det endelige vejudlæg i forbindelse med en eventuel udvidelse af E55, som kan få betydning for erhvervsudviklingsmulighederne langs hele strækningen.

Revitaliseringsindsatsen forventes at skabe grundlag for tiltrækning af virksomheder udefra og fra andre dele af Guldborgsund og Nykøbing.

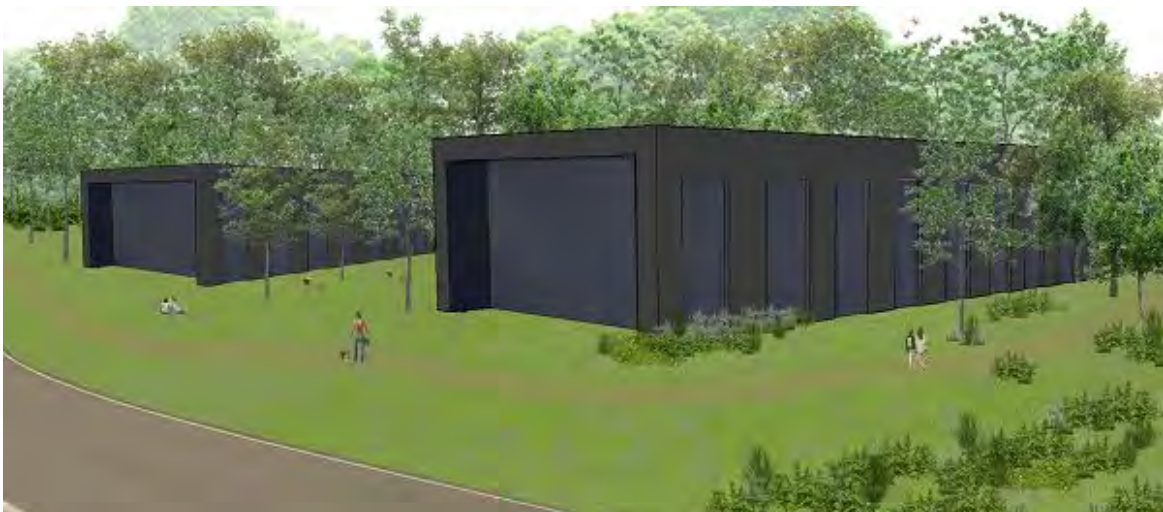


Illustration af, hvordan revitaliseringen af området og udnyttelse af restrummeligheden eksempelvis kunne se ud.

Nye udpegninger

Indeværende planperiode indeholder følgende nye udpegninger:

- Forslag om udvidelse af erhvervsområde ved nordbyen
- Forslag om udvidelse af Guldborgsundcentret

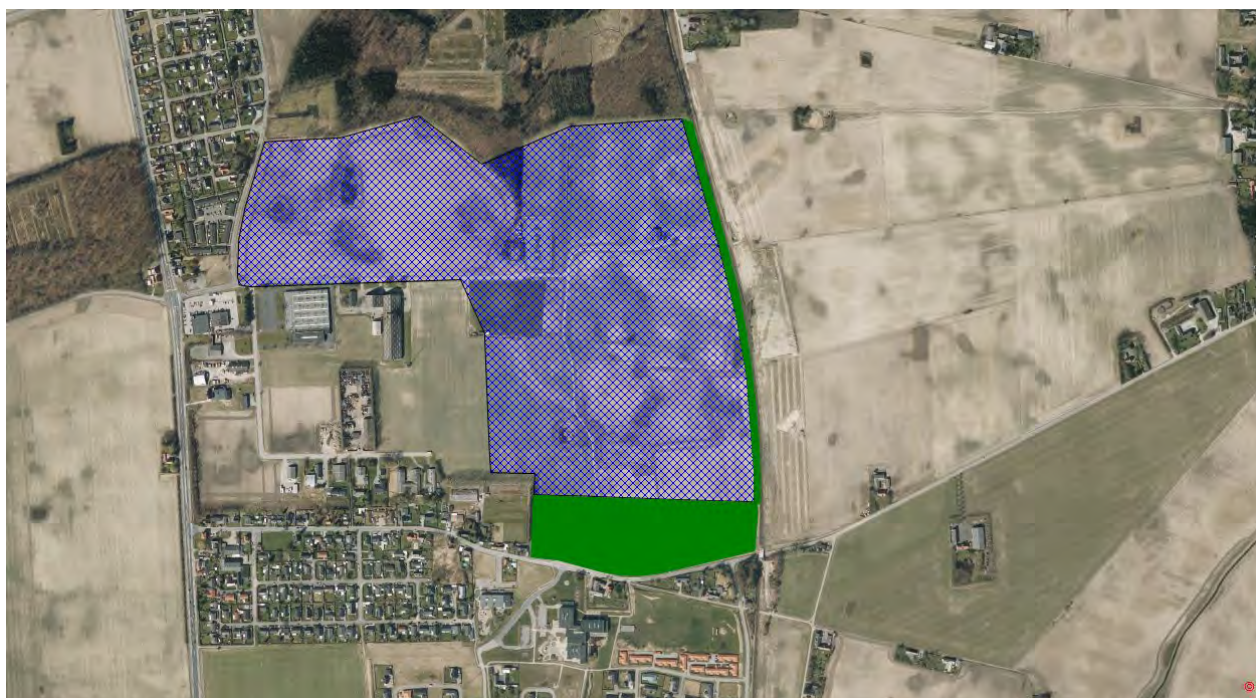
Forslag om udvidelse af erhvervsområdet i Nordbyen

I tilknytning til det eksisterende erhvervsområde i Nordbyen foreslås det at udlægge et erhvervsområde, der grænser op til jernbanen. Femern-forbindelsens etablering betyder indførelse af hurtigtogforbindelse, som forventeligt ændrer støjniveauet i nærområdet.

Erhvervsområdet foreslås etableret med et 10-15 m bredt beplantningsbælte mod jernbanen og zoneret af forskellige typer af erhverv, som vil udnyttes til at tilgodese støjsikringen i forhold til de nærliggende boligområder.

Der planlægges for en tydeligere adskillelse og beskyttelse af boligområdet i forhold til støj og trafik. Udover zoneret af erhvervstyperne foreslås udlagt et ca. 5,3 ha stort og op til 140 m bredt skovområde mellem erhvervsområdets sydlige del og Kraghave Møllevej. Skovområdet vil fungere som rekreativt område for beboere i boligområdet og herunder også for skolen.

Den fremtidige trafikafvikling til og fra erhvervsområdet skal alene foregå via Nordensvej, således at Kraghave Møllevej kun benyttes til at afvikle trafikken fra boligområdet og nærliggende landsbyer.



Det nye erhvervsområde, skraveret med blå, hvor nyt beplantningsbælte langs jernbanen og det

nye skovområde ud til Kraghave Møllevej er markeret på på kortet (grønne områder)

Forslag om erhvervsområde ved Guldborgsundcentret

Et erhvervsareal på 33.000 m² udlægges i tilknytning til det eksisterende Guldborgsundcenter i forventning om mulighed for at etablere butikker til f.eks. særligt pladskrævende varegrupper eller større udvalgswarebutikker. Arealet udlægges med henblik på at dække forventede kommende behov.

For at sikre en klar rollefordeling mellem erhvervsområdet ved Guldborgsundcentret og detailhandelsmulighederne i bymidten i Nykøbing Falster og de øvrige handelsbyer på Lolland-Falster, vil planlægningen for området sætte rammerne for, at det alene er butikker med særligt pladskrævende varegrupper, der vil kunne placere sig her. Det vil således hverken være attraktiv eller muligt for butikker, der typisk placerer sig i overdækkede "arkadecentre" at etablere butik i Guldborgsundcentret.

Der vil i planperioden blive arbejdet for en ny lokalplan for det nye erhvervsområde og den del af det eksisterende erhvervsområde, der stadig ikke er udbygget. I lokalplanen for det eksisterende erhvervsområde vil der blive fastlagt rammer for, at butikker på minimum 1.000 m² vil kunne placere sig. I det nyudpegede område vil der blive fastlagt rammer for, at alene butikker på minimum 2.000 m² kan placere sig.



Det blå skraverede areal udlægges som ny planramme, der muliggør en udvidelse af Guldborgsundcentret, som aflastningscenter for butikker der ikke kan finde lokaler, som er store nok i bymidten.

Orehoved

Det eksisterende perspektivareal for erhverv omkring Orehoved fastholdes. Som konsekvens af bioøkonomisatsningen kan der opstå behov for udlæg til biogasanlæg. Men denne planlægning udskydes foreløbig, idet det præcise behov ikke kendes. Havnen i Orehoved vil spille en vigtig rolle, da store dele af bioøkonomisatsningen omhandler maritime emner. Det er på nuværende tidspunkt meget uklart, hvilke krav der vil være til arealer, og i hvor stort et omfang det bliver realiseret.

Sakskøbing

De to perspektivarealer for erhverv ved Sakskøbing fastholdes ud fra en forventning om at Femern Bælt – forbindelsens etablering kan skabe grundlag for erhvervsudvikling i disse områder.

Et mindre område ved Sakskøbing Øst ønskes aktiveret som erhvervsområde. Arealet er præget af gennemskærende veje og omkranset af jernbane og motorvej. Det er primært tænkt som en mulighed for at etablere tank- og servicefaciliteter, men der kan også placeres andre virksomheder, som har ønske om at placere sig synligt langs motorvejen. Tankstation mv. vil kunne betjene både lokaltrafik på landevejen mod Nykøbing, hvor der ikke findes andre tankstationer på strækningen mellem de to byer, og et anlæg vil ligeledes kunne servicere motorvejstrafikken til/fra Rødby/Femern.



Det mindre areal, der udlægges som perspektivareal for erhverv ved Saksøbing Øst, primært med sigte på benyttelse til tank- og serviceanlæg eller lignende.

Ved Saksøbing Vest er udlagt et større, sammenhængende perspektivareal for erhverv i umiddelbar tilknytning til erhvervsområdet. Det eksisterende erhvervsområde præges af en bæk, der slynger sig gennem arealet, og som hindrer en fuld udnyttelse af området til større logistik- eller transporttunge anlæg. Derfor er dette område udpeget som perspektivområde, der forventes at blive efterspurgt, i takt med at udviklingen af Femern Bælt-projektet kan konkretiseres. Området ligger i forbindelse med kraftvarmeanlægget og har gode adgangsforhold.



Arealer, der udpeges som perspektivareal for erhverv ved Saksøbing V.



DETAJLHANDEL

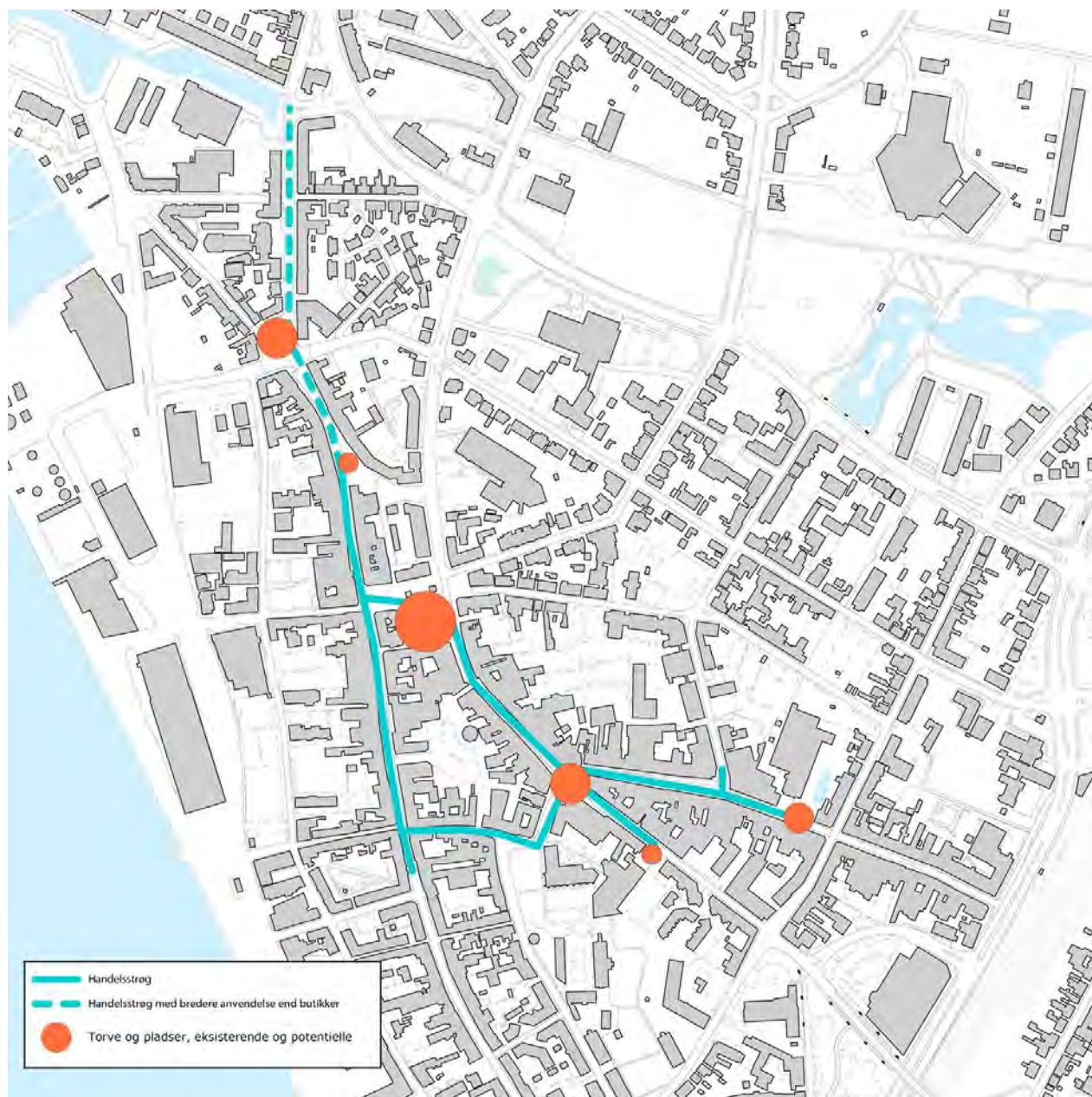
Detailhandel i Nykøbing F.

Nykøbing har en vigtig position som den primære handelsby i Guldborgsund Kommune, også i et Lolland-Falster/Sydsjælland perspektiv. Nykøbing er den største handelsby på Lolland-Falster, og man skal således helt til Næstved for at finde en by med større omsætning end Nykøbing. Det er vigtigt, at denne position fastholdes og styrkes, således at der kan udbydes et bredt udvalg af butikker til gavn for hele Lolland-Falster og Sydsjælland.

Nykøbings handelsliv er baseret på en kombination af en stærk historisk bymidte med den centrale gågade samt Guldborgsundcentret.

Bymidten er et vigtigt aspekt i detailhandlen og skal være med til at sikre Nykøbings centrale rolle i den regionale detailhandelsstruktur. Det er et ønske fortsat at sikre udviklingsmulighederne og øge kvaliteten af byens rum. Der er derfor også et arbejde i gang med at forny byens centrale torv og gader gennem en områdefornyelse.

For at sikre livlige gågader skal butikker prioriteres omkring byens handelsstrøg. Der arbejdes ud fra nedenstående tegning, der skitserer hovedstrøgene, hvor der ifølge den gældende lokalplan kun tillades butikker i stueetagen. Herudover er der mulighed for, at handeleggaderne kan forlænges i hver ende, hvis dette skulle blive nødvendigt.



Princip for prioritering og udvikling af handelsstrøg i Nykøbing

Guldborgsundcentret spiller, ligesom bymidten, en vigtig rolle i at gøre Nykøbing til en stærk handelsby. Guldborgsundcentret har, modsat bymidten, mulighed for at rumme butikker, der i deres koncepter kræver større arealer. Nogle af disse butikstyper kan klassificeres som særligt pladskrævende, men det er langt fra alle, der hører ind under den meget begrænsede definition. Samspillet sikrer et bredt, varieret udbud af butikker, som bymidten ikke vil kunne rumme alene. Tidligere undersøgelser omkring brugen af detailhandlen viser, at bymidten og

Guldborgsundcentret supplerer hinanden på større indkøbsture, men at der er en konkurrence i forbindelse med de daglige, hurtige indkøb (detailhandel). Dermed bliver sammenhængen en vigtig forudsætning for, at såvel bymidte som Guldborgsundcentret kan overleve.

Detailhandel udenfor hovedbyen

Udover bymidten i Nykøbing og i Guldborgsundcentret er det vigtigt, at der også er mulighed for at kunne etablere butikker i den resterende del af kommunen. Både centerbyer og landdistriktscentrene udgør vigtige, lokale indkøbsmuligheder.

Der kan etableres butikker indenfor bymidteafgrænsningen i centerbyerne samt i de 17 lokalcentre, der er fordelt i hele kommunen. Det sikrer, at der også i de mindre samfund er mulighed for at etablere detailhandel.

Der vil herudover være mulighed for at etablere mindre butikker til områdets egen forsyning i hele kommunen.

Der er i kommuneplanen udlagt følgende områder for detailhandel (nøjagtige afgrænsninger af de enkelte rammer fremgår af kortet øverst):

Bymidter:

Der er udpeget bymidter i Nykøbing, Saksøbing, Nørre Alslev, Stubbekøbing, Nysted, Eskilstrup og Marielyst. Afgrænsningen er videreført fra den tidligere kommuneplan.

Lokalcentre:

Der er udpeget lokalcentre seks steder i Nykøbing samt i Øster Ulslev, Kettinge, Toreby, Guldborg, Nørre Vedby, Horreby, Horbelev, Idstrup, Væggerløse, Gedser og Stovby Ringvej i Marielyst.

Alle lokalcentre i Nykøbing er fuldt udbygget, og det forventes, at der kun i begrænset omfang vil ske udvikling i de øvrige udpegede lokalcentre. Den samlede ramme for lokalcenteret i Nordbyen er på 1500m² og vil på sigt kunne udvides til 3000m².

Øvrige muligheder:

I de større landsbyer, hvor der ikke er udlagt lokalcentre, er der medtaget en restrømmelighed i rammen til at etablere en butik i en størrelse på op til 500 m².

Særligt pladskrævende varegrupper og større udvalgswarebutikker:

Der er et ønske fra store butikskoncepter om at placere en ny meget stor butik i forbindelse med Guldborgsundcentret. Guldborgsund Kommune har fået udarbejdet en analyse af hvordan

udvidelsen vil påvirke resten af detailhandelen i Nykøbing og oplandet til Guldborgsundcentret. Analysen viser at det vil have økonomiske konsekvenser for detailhandelen i bymidten hvis Guldborgsundcentret udvides, men at effekten på detailhandelen i resten af kommunen vil være mindre. En udvidelse vil også påvirke detailhandelen i Maribo, dog i mindre omfang.

Analysen af de konsekvenser som en udvidelse vil få kan findes her: [Redegørelse](#)

Det er i dag hovedsageligt i Nykøbing og Saksøbing, at der findes særligt pladskrævende butikker udenfor bymidterne. Det er således også her, der er behov for arealudlæg. I Nykøbing er der udlagt arealer i den nordlige og sydlige del langs indfaldsvejene samt mod vest i Guldborgsundcentret. Herudover er der ifølge gældende lokalplan mulighed for at etablere særligt pladskrævende varegrupper i Nordbyen nord for Nykøbing.

Der er i øjeblikket kun mulighed for at etablere nyopførte butikker for særligt pladskrævende varegrupper i enten i Nordbyen eller Guldborgsundcentret. I Guldborgsundcenteret er der dog kun meget begrænset mulighed. Herudover vil butikker til særligt pladskrævende varegrupper skulle indrettes i eksisterende ejendomme inden for den eksisterende bygningsmasse.

De butikker, der ikke er særligt pladskrævende, men som alligevel efterspørger store lokaler til koncepter for større udvalgswarebutikker, mangler muligheder for nye placeringer, idet de ældre ejendomme i bymidten ikke kan rumme dem.

For at skabe muligheder for at etablere nye butikker til særligt pladskrævende varegrupper og større udvalgswarebutikker udlægges et nyt areal vest for det eksisterende Guldborgsundcenter, som aflastningsområde til udvalgswarebutikker med et samlet bruttoetageareal på 33.000 m².

For at minimere konsekvenser for detailhandelsmulighederne i bymidten i Nykøbing Falster og de øvrige handelsbyer på Lolland-Falster, vil planlægningen for området sætte rammerne for, at der er en klar rollefordeling mellem butikstyper i bymidten og butikstyper i Guldborgsundcentret.

Der vil i planperioden blive arbejdet for en ny lokalplan for det nye erhvervsområde og den del af det eksisterende erhvervsområde, der stadig ikke er udbygget. I lokalplanen for det eksisterende erhvervsområde vil der blive fastlagt rammer for, at butikker på minimum 1.000 m² vil kunne placere sig. I det nyudpegede område vil der blive fastlagt rammer for, at alene butikker på minimum 2.000 m² kan placere sig.

NATURSTRATEGI



GULDBORGSUND KOMMUNES NATURSTRATEGI

Guldborgsund Kommunes Teknik-, Miljø og Ejendomsudvalg vedtog i 2017 en naturstrategi i samarbejde med Grønt Råd.

Naturstrategien danner grundlaget for kommunens arbejde med naturbeskyttelse, naturforvaltning, naturformidling og oplevelser i naturen.

Visionen for naturstrategien er følgende:

Vi vil bevare, pleje og værne om natur og landskaber samt herigennem at skabe muligheder for udvikling af turisme, bosætning og erhverv.

Det betyder:

- At vi vil arbejde for at sikre, at større, sammenhængende naturområder udvikles i forhold til bosætning, turisme og udvikling

- At vi vil bevare, udvikle og pleje bevaringsværdige naturtyper og arter samt egnskarakteristiske landskaber
- At vi vil udvikle muligheder for oplevelser og læring i naturen.

I naturstrategien er der fastlagt følgende ambitioner for naturområdet:

- Skabe mulighed for rekreativ anvendelse af naturen og skaffe bedre adgang til natur
- Bevare, udvikle og pleje natur og landskab samt genskabe levesteder for dyr og planter
- Give bedre mulighed for, at naturen kan benyttes som et læringsrum for børn og unge
- Udvikle nye metoder og processer for samskabelse med borgere og lokale foreninger.

PLANLÆGNING I RELATION TIL LOLLAND OG VORDINGBORG KOMMUNER

For at sikre sammenhæng og tværkommunale hensyn er det vigtigt, at der i kommuneplanlægningen samarbejdes på tværs af kommunegrænserne.

PLANLÆGNING I RELATION TIL NABOKOMMUNER

Guldborgsund har to nabokommuner: Lolland Kommune støder op til Guldborgsund Kommune med en længere landegrænse mod vest, og Vordingborg Kommune grænser op til Guldborgsund Kommune mod nord adskilt af Storstrømmen og Grønsund.

Lolland Kommune

Den fysiske planlægning koordineres, når det handler om natur og miljø samt tekniske udpegninger som økologiske forbindelser, større sammenhængende landskaber, vandløb, der krydser kommunegrænsen og biogasanlæg.

For at se landskabsplanlægningen i et større sammenhæng har Guldborgsund og Lolland Kommune koordineret indsatsen, så udpegnings af større sammenhængende landskaber og landskabelige bevaringsværdier hænger sammen med de tilsvarende udpegninger i nabokommunen. Dermed er der mulighed for at sikre bevaringsværdier, der gennemskæres af en kommunegrænse.

Guldborgsund og Lolland Kommune samarbejder tæt om Naturpark Maribosøerne, som ligger på tværs af kommunegrænserne. Dertil kommer et tæt samarbejde om projektet Naturlandet Lolland-Falster, der handler om at sikre bedre formidling af naturoplevelser på Lolland og Falster. Projektet skal blandt andet løfte kvaliteten af eksisterende støttepunkter, skabe bedre sammenhæng mellem naturområder samt forbedre og udvikle oplevelsesruter. Heri indgår Naturområde Guldborgsund, Naturpark Maribosøerne og Naturpark Nakskov Fjord som de tre store naturområder i projektet.

Guldborgsund og Lolland Kommune samarbejder på mange områder og har en fælles samarbejdsaftale med erhvervsfremmeorganisationen Business L-F. Der samarbejdes desuden om den store anlægsinvestering for Femern Bælt-forbindelsen og følgeinvesteringerne, herunder også rute 9. Udgangspunktet er at få mest muligt ud af de store investeringer i området ved at sikre gode løsninger i anlægsplanerne samt ved at sikre tilgængelig kvalificeret og lokal arbejdskraft.

Vordingborg Kommune

Vordingborg Kommune har udarbejdet en kommuneplan i 2013 og en kommuneplanstrategi i 2015. Idet Vordingborg og Guldborgsund Kommune er adskilte af Storstrømmen og Grønsund, er der relativt få områder, hvor den fysiske planlægning overlapper. Men kommunerne er bundet sammen af to broer med motorvej og jernbane samt en færgeforbindelse mellem Stubbekøbing og Bogø over

sommerperioden. Områderne og udvikling i forbindelse med disse infrastrukturer koordineres.

Der er flere eksempler på projekter, hvor der samarbejdes kommunerne imellem med udgangspunkt i de store anlægsinvesteringer, der er på tegnebrættet. Det gælder både for anlæg og planlægning, der vedrører Storstrømsbroen og Kriegers Flak Vindmøllepark. Udgangspunktet er at få mest muligt ud af de store investeringer i området ved at sikre gode løsninger i anlægsplanerne samt ved at sikre tilgængelig kvalificeret og lokal arbejdskraft.

PLANLÆGNING I RELATION TIL REGION SJÆLLAND

Planlægning i relation til Region Sjælland

Som led i forenkling af erhvervsfremmesystemet er den regionale ramme for planlægning ændret, og regionerne er ikke længere forpligtiget til at udarbejde en regional udviklingsstrategi. Dermed er der heller ikke længere en forpligtigelse i forhold til kommuneplanen. Regionerne kan udarbejde en regional udviklingsstrategi, som kan omfatte regionens opgaver inden for regional udvikling: kollektiv trafik, kulturel virksomhed, uddannelse og miljø samt i tilknytning hertil den fremtidige udvikling i regionen, infrastruktur, udvikling i yderområderne, natur og rekreative formål, grøn omstilling og klimatilpasning samt evt. grænseoverskridende samarbejder.

Region Sjælland har i samspil med kommunerne udarbejdet en Regional Vækst og Udviklingsstrategi (REVUS), som vil bidrage med et indlæg til det nye erhvervsfremmesystem og de nye erhvervshuse. Den Regionale Vækst- og Udviklingsstrategis vision er, at i Region Sjælland er det attraktivt at bo, arbejde og drive virksomhed og udpeger fire temaer:

1. Styrke virksomhedernes konkurrencekraft
2. Klar til fremtidens arbejdsmarked
3. Vækstområder driver regionens udvikling fremad
4. En sammenhængende region

Den Regionale Vækst- og Udviklingsstrategi findes her:

https://www.regionsjaelland.dk/Udvikling/udviklingsstrategi/Documents/Revus_Oktober%202018.pdf

PLANLÆGNING I RELATION TIL STATEN

PLANLÆGNING I RELATION TIL STATEN

Kommuneplanen er en del af det samlede planhieraki, hvor kommunal planlægning er underlagt den statslige planlægning, og kommuneplanlægningen sætter rammerne for lokalplanlægning. Kommuneplanen ligger inden for rammerne af landsplanlægningen, udmøntet i landsplanredegørelsen, nationale interesser etc.

Siden sidste kommuneplan er planloven revideret med fokus på vækst og udvikling og muligheder for landdistrikter. Landsplanredegørelsen 'Landsplanredegørelse 2019. Vækst og udvikling gennem fysisk planlægning - Bedre rammer for virksomheder, borgere og kommuner i hele landet' er efterfølgende udarbejdet. Guldborgsunds kommuneplan sigter efter intentionerne i landsplanredegørelsen 2019.

Planlovsrevisionen har styrket kommunens rammer for vækst og udvikling. Guldborgsund Kommune ønsker at udnytte og omsætte de rammer til gavn for erhvervsudviklingen og kystområder i kommunen.

Planlovsrevisionen og det efterfølgende arbejde har desuden fokuseret på udvikling af landdistrikter. Guldborgsund Kommune ønsker i forlængelse af §17, stk. 4 udvalgets arbejde (ses i [LTUs anbefalinger](#)) at arbejde med landdistrikternes udvikling i en kommende strategisk planlægning af landsbyer med mulighed for udpegning af omdannelseslandsbyer og udnyttelse af de givne muligheder for landdistrikternes erhvervsmuligheder.

MILJØVURDERING

Kommuneplanen er omfattet af miljøvurderingslovens § 8 stk. 1 og 2 om, at planer og programmer som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser, og som tilvejebringes af en offentlig myndighed skal miljøvurderes, hvis det antages, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at afdække hvilke områder miljørapporten skal omfatte, er der foretaget en afgrænsning, som fastlægger omfanget af miljøvurderingen. I afgrænsningen vurderes hvilke væsentlige hhv. negative og positive påvirkninger på miljøet en realisering af planen kan få (ud fra en række miljøparametre). Ved revision af eksisterende planer er det kun ændringerne i planen, der kræver en miljøvurdering.

Afgrænsningen er foretaget på nedenstående otte ændringer, som indgår i forslaget til Kommuneplan 2019-2031:

Nyt erhvervsområde nord for Randersvej

Udvidelse af erhvervsområdet i Nordbyen

Nyt erhvervsområde ved Guldborgsundcentret

Gedser Ø (nyt erhvervsområde, med fokus på grøn energi og kystsikring)

Udviklingsområde ved Pandbjergvej/Ny Kirstinebergvej

Nykøbing Havn og Nykøbing Ø, fra erhvervshavn til nyt bydelsområde

Stubbekøbing Havn - helhedsplan for byomdannelse fra erhvervshavn til nyt bydelsområde

Sakskøbing Havn - helhedsplan for byomdannelse fra erhvervshavn til nyt bydelsområde

DE VÆSENTLIGSTE ÆNDRINGER

I den efterfølgende tekst gøres der rede for de forslag i kommuneplan 2019-2031 som blev sendt i høring og som er forskellige fra den foregående kommuneplan 2017-2029. Efter høringsperioden for kommuneplan 2019-2031 er afsluttet er der foretaget nogle væsentlige ændringer som også berører miljøvurderingen. Disse ændringer er der gjort nærmere rede for i den sammenfattende redegørelse som findes her, [sammenfattende redegørelse](#).

Af afgrænsningsnotatet (se [miljørapport](#)) fremgår det, at et nyt erhvervsområde ved Guldborgsundcenteret, Stubbekøbing Havn, og Sakskøbing Havn ligger inden for kystnærhedszonen, og derfor skal indgå i miljøvurderingen. De pågældende områder ligger dog allerede i byzone, og det er derfor ikke relevant at medtage kystnærhed i miljøvurderingen, hvorfor denne miljøparameter udgår for de tre områder.

Afgrænsningen har vist, at alle otte ændringer kan have en væsentlig påvirkning på flere miljøparametre. I nedenstående tabel fremgår for hver af de otte ændringer i kommuneplanen de miljøparametre, der er vurderet til at skulle indgå i miljøvurderingen.

Emne	Miljøparameter
Nyt erhvervsområde nord for Randersvej	Natura 2000 Skov (inkl. fredskov) Værdifuldt kulturmiljø Kystnærhed Trafikstøj m.m. Friluftsliv og rekreativ interesser
Udvidelse af erhvervsområdet i Nordbyen	Trafikstøj m.m. Grundvand
Nyt erhvervsområde ved Guldborgsundcentret	Trafikstøj m.m.
Perspektivområde Gedser Ø (nyt erhvervsområde)	Natura 2000 Kystnærhed Nationalgeologisk interesseområde Arkitektonisk og landskabelig udtryk
Udviklingsområde ved Pandebjergvej/Ny Kirstinebergvej	Natura 2000 Værdifuldt kulturmiljø Kystnærhed
Nykøbing Havn og Nykøbing Ø (perspektivområde), fra erhvervshavn til nyt bydelsområde	Natura 2000 ¹ Støj fra erhverv og bolig Trafikstøj m.m. Friluftsliv og rekreativ interesser Arkitektonisk og landskabeligt udtryk ¹ Jordforurening
Stubbekøbing Havn - byomdannelse fra erhvervshavn til nyt bydelsområde	Støj fra erhverv og bolig Trafikstøj m.m. Jordforurening
Sakskøbing Havn - byomdannelse fra erhvervshavn til nyt bydelsområde	Støj fra erhverv og bolig Trafikstøj m.m. Jordforurening Oversvømmelsesrisiko og vandstandsstigninger ²

1. Miljøparameteren vurderes både i forhold til Nykøbing Havn og perspektivområdet Nykøbing Ø.
2. Miljøparameteren fremgår ikke af afgrænsningen, men er medtaget på baggrund af kommunens vurdering.

MILJØRAPPORT

Der er udarbejdet en miljørapport sammen med forslag til Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031, som indeholder miljøvurdering af ændringer, hvor der er miljøparametre, som skal undersøges yderligere.

Forslag til Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031 er omfattet af kravet om miljøvurdering efter Miljøvurderingsloven, da der udpeges nye kommuneplanrammer for fremtidige anlægstilladelser, og der er risiko for, at planen kan påvirke internationale naturbeskyttelsesområder.

Miljørapport indeholder en miljøvurdering af otte nye ændringer, som indgår i forslaget til kommuneplan 2019-2031. To af de foreslåede ændringer omhandler perspektivområder, der er medtaget i miljøvurderingen, da der er tale om forslag til etablering af to potentielle nye øer. Ved revision af eksisterende planer er det kun ændringerne i planen, der skal miljøvurderes.

Læs hele miljørapporten [her](#)

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

I forbindelse med vedtagelse af kommuneplanen skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse. Heri redegøres for, hvorledes miljøhensyn er integreret i planen og hvorledes de indkomne indsigelser til kommuneplanforslaget og miljørapporten er taget i betragtning i den endelige kommuneplan.

Der er under høringen indkommet mange forslag til ændringer i kommuneplanen, som der er taget hensyn til i den endeligt vedtagne kommuneplan. Der er derfor foretaget en del ændringer fra kommuneplanen blev sendt i høring til den endelige plan er vedtaget.

Disse ændringer kan ses i den sammenfattende redegørelse, som kan ses her: [Sammenfattende Redegørelse](#)

HOVEDSTRUKTURKORT



BY & BOLIG



ERHVERV & JOB



NATUR & LANDSKABER



FRITID & TURISME



MILJØ



TEKNIK & INFRASTRUKTUR

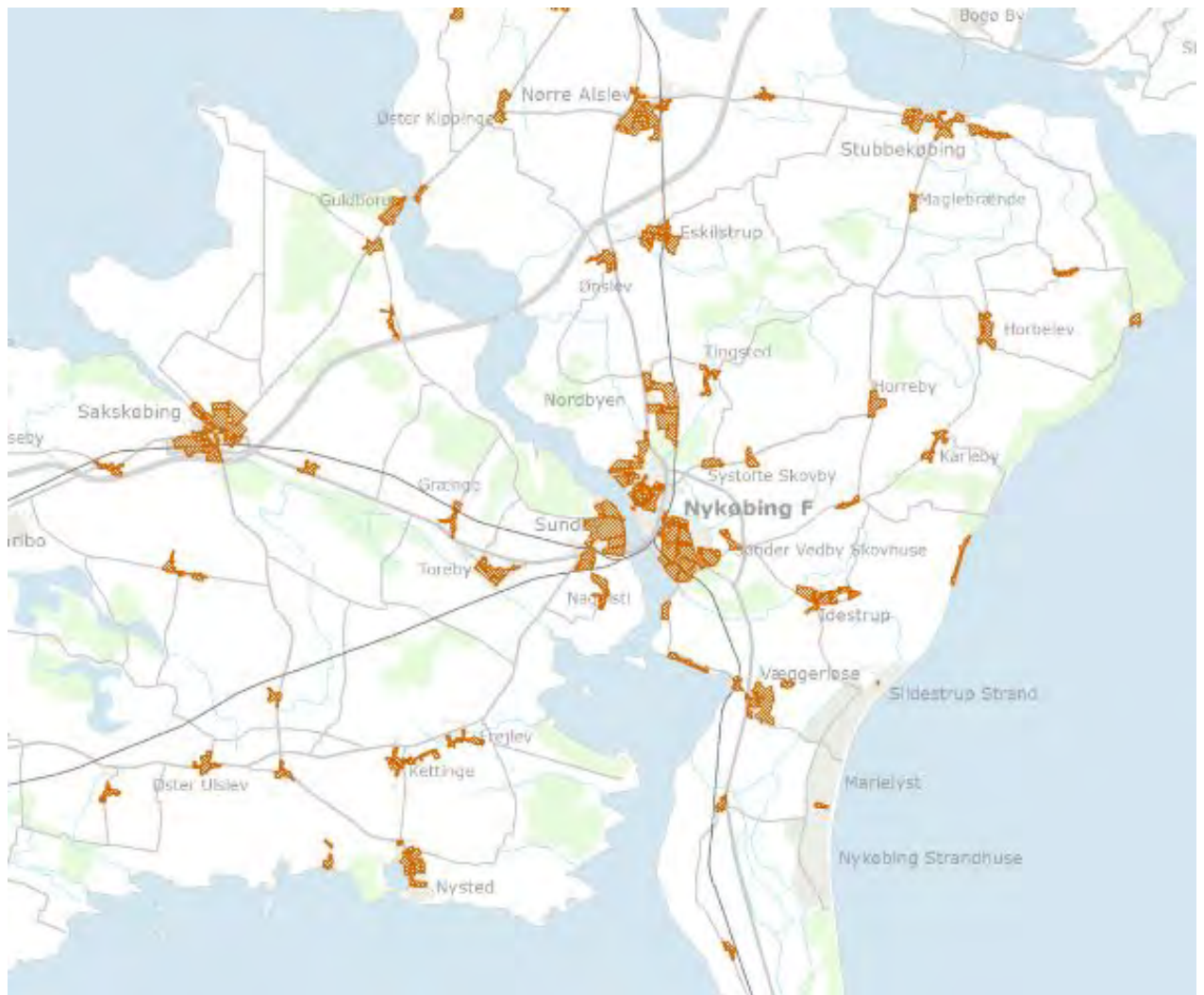


RAMMER

BY & BOLIG



I 'By & Bolig'-afsnittet finder du retningslinjer for forskellige boligtyper, mulighederne for detailhandel, offentlige services samt retningslinjer i forhold til kulturmiljøer, bevaringsværdige bygninger og mulighederne for flexbolig.



AREALER TIL BOLIGFORMÅL

De enkelte områder til boligformål er delt op i 'Åben-lav', 'Tæt-lav', 'Etageboliger' og 'Landdistrikter'. Til hvert område er der forskellige bestemmelser angående bebyggelsesprocent, højder, parkering og friarealer.

Retningslinjerne kan ses i de enkelte underafsnit:

Åben-lav

Tæt-lav

Etageboliger

Landdistrikter

Transformationsområder



Foto: Guldborgsund Kommune

ÅBEN LAV BEBYGGELSE

RETNINGSLINJER

1. Hvor andet ikke er angivet, kan der bygges i 2 etager (1 etage med udnyttet tagetage) med maksimal bebyggelsesprocent på 30.
2. Der skal ved bebyggelser på over otte boliger etableres friareal svarende til 15% af området. Friarealerne skal etableres, så de giver mulighed for leg og fysisk aktivitet.
3. Der skal sikres to parkeringspladser pr. bolig. Ved større samlede parkeringspladser skal sikres et grønt udtryk.
4. Afledning af regn- og overfladevand skal så vidt muligt ske lokalt, for eksempel via faskiner på egen grund, nedsivning eller gennem regnvandsbassiner til søer, damme eller vandløb.
5. Som udgangspunkt kan der opsættes solceller/solfangere på alle bygninger. Hvor der er en lokalplan, som har til formål at sikre bevarelsen af bymiljøet, vil der kun blive givet tilladelse, hvis bygningen er af underordnet betydning for områdets bevaringsværdi. Der kan gives tilladelse, såfremt anlægget ikke er synligt fra offentlig vej.
6. Når intet andet er nævnt, kan mindre, lokale terrænreguleringer, der ikke overstiger 0,5 m, foretages uden særlig tilladelse. Større reguleringer forudsætter godkendelse.

REDEGØRELSE

Ved åben-lav bebyggelse forstås et traditionelt parcelhus. Det er en fritliggende bebyggelse til helårsbeboelse med en eller alternativt to boliger, sædvanligvis placeret på individuelle grunde på mindst 700 m², med en afstand fra beboelsesbygning til skel på mindst 2,5 m.

Parcelhuse er normalt i 1 etage, nogle med udnyttet tagetage (tidligere benævnt 1½ etage). Der er i kommuneplanen som udgangspunkt givet mulighed for, at der kan opføres en etage med udnyttet tagetage, hvilket i bygningsreglementet defineres som 2 etager. Hvis særlige forhold gør sig

gældende, kan der bygges højere, f.eks. 2 fulde etager.

Bebyggelsesprocenten er 30, medmindre andet er nævnt i den enkelte ramme. Ved udlæg af grunde til åben-lav bebyggelse skal der ved grundstørrelsens fastlæggelse søges inddraget mindst muligt areal fra landzonen.



Foto: Guldborgsund Kommune

Hvad er ½ etage?

I kommuneplanens rammer bruges begrebet "½ etage". Det er brugt i mange kommune- og lokalplaner som synonym med udtrykket "udnyttelig tagetage". Begrebet "½ etage" anvendes imidlertid ikke i det nye bygningsreglements beregningsregler. En sådan "½ etage" vil derfor altid blive regnet som en fuld etage. Derfor vil byggeri fremover i lokalplaner blive reguleret med maks. antal hele etager, maks. bygningshøjde og eventuelt krav til tagudformning og/eller gesimshøjde.

TÆT-LAV BOLIGER

RETNINGSLINJER

1. Hvor andet ikke er angivet, kan der bygges i 2 etager (1 etage med udnyttet tagetage) med maksimal bebyggelsesprocent på 45.
2. Der skal ved bebyggelser på over otte boliger etableres friareal svarende til 20% af området. Friarealerne skal etableres, så de giver mulighed for leg og fysisk aktivitet.
3. Der skal til hver bolig sikres 1½ parkeringsplads pr. bolig. Ved større samlede parkeringspladser skal sikres et grønt udtryk.
4. Afledning af regn- og overfladevand skal så vidt muligt ske lokalt, for eksempel via faskiner på egen grund, nedsivning eller gennem regnvandsbassiner til søer, damme eller vandløb.
5. Som udgangspunkt kan der opsættes solceller/solfangere på alle bygninger. Hvor der er en lokalplan, som har til formål at sikre bevarelsen af bymiljøet, vil der kun blive givet tilladelse, hvis bygningen er af underordnet betydning for områdets bevaringsværdi. Der kan gives tilladelse, såfremt anlægget ikke er synligt fra offentlig vej.
6. Når intet andet er nævnt, kan mindre, lokale terrænreguleringer, der ikke overstiger 0,5 m. foretages uden særlig tilladelse. Større reguleringer forudsætter godkendelse.

REDEGØRELSE

Ved tæt-lav boligbebyggelse forstås beboelsesbygninger, som er helt eller delvis sammenbygget med en eller flere bygninger af tilsvarende art (række-, kæde- eller gårdhusbebyggelser) og med lodrette lejlighedsskel.

Tæt-lav boliger skal opføres efter samlede, retningsgivende bebyggelsesplaner for hele enkeltområdet eller en passende afgrænset del heraf. Tæt-lave bebyggelser kan opføres i 1-2 etager.

Grundstørrelsen er sædvanligvis under 500 m², men ikke mindre end 300

m2. Bebyggelsesprocenten er 45, medmindre andet er nævnt i den enkelte ramme. Hvor andet ikke er nævnt, gælder bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.



Foto: Guldborgsund Kommune

ETAGEBOLIGER

RETNINGSLINJER

1. Etagebyggeri er byggeri med vandret lejlighedsdel på over 2 etager og kan opføres med maksimal bebyggelsesprocent på 110.
2. Der skal ved bebyggelser på over otte boliger etableres friareal svarende til mindst 10% af matriklen. Friarealerne skal etableres, så de giver mulighed for leg og fysisk aktivitet. Altaner, tagterasser og taghaver kan dog medregnes som friareal.
3. Der skal til hver lejlighed sikres 1 parkeringsplads pr. bolig. Ved større samlede parkeringspladser sikres et grønt udtryk. Der skal ligeledes sikres 2 cykelparkeringsplads pr. 100 m² bolig. Ved ungdomsboliger skal der sikres 1½ parkeringspladser pr. 100 m² bolig.
4. Afledning af regn- og overfladevand skal så vidt muligt ske lokalt, for eksempel via faskiner på egen grund, nedsivning eller gennem regnvandsbassiner til søer, damme eller vandløb.
6. Når intet andet er nævnt, kan mindre, lokale terrænreguleringer, der ikke overstiger 0,5 m. foretages uden særlig tilladelse. Større reguleringer forudsætter godkendelse.

REDEGØRELSE

Etageboliger er ejendomme med vandrette etageadskillelser af lejligheder (2 etager eller derover).

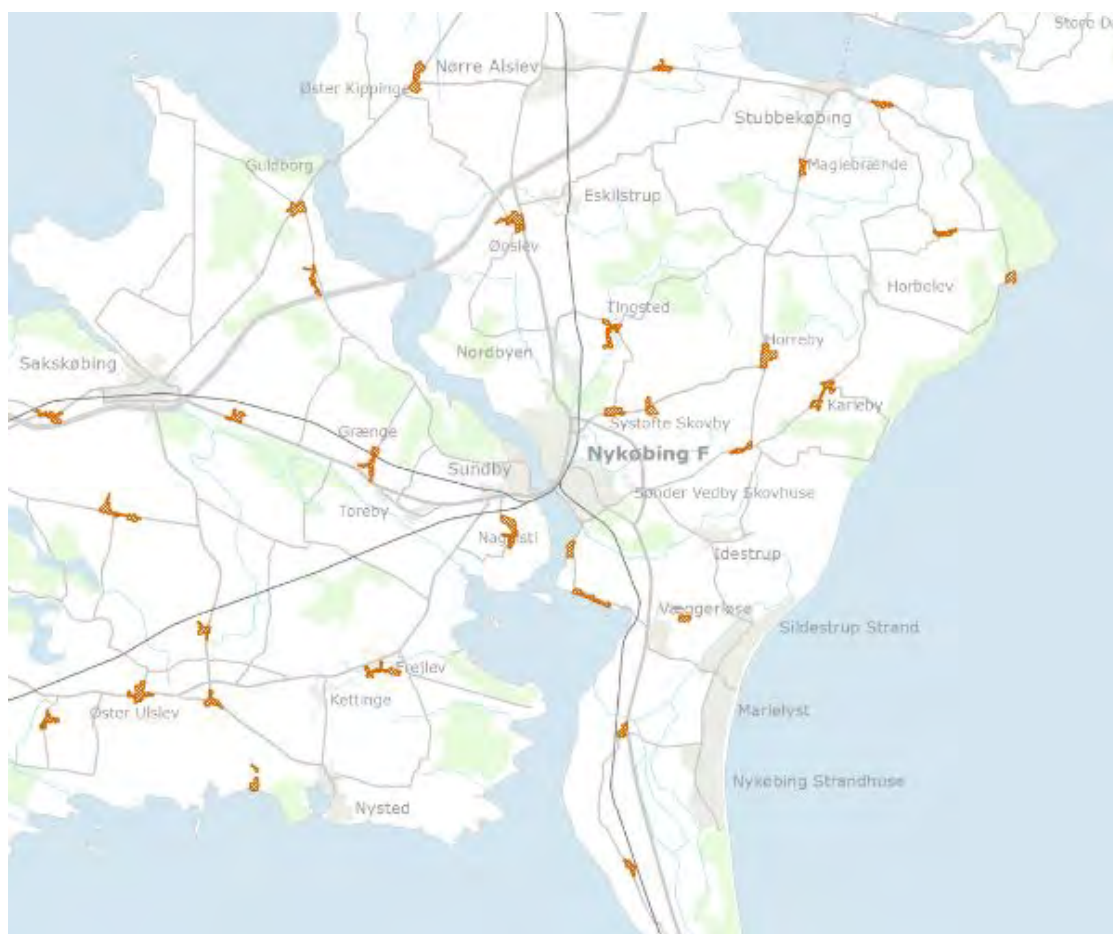
Etageboliger skal opføres efter samlede, retningsgivende bebyggelsesplaner for hele enkeltområdet eller en passende afgrænset del heraf.

Bebyggelsesprocenten er 110, medmindre andet er nævnt i den enkelte ramme. Hvor ikke andet er nævnt, gælder bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.



Foto: Guldborgsund Kommune

LANDDI STRIKTER



RETNINGSLINJER

1. De afgrænsede landsbyer fremgår af kortet og indgår i kommunens bymønster.
2. Indenfor landsbyafgrænsningerne kan der udstykkes et begrænset antal parceller til boliger, der kan udstykkes som huludfyldning, når denne kan bidrage til at bevare og understrege landsbymiljøet.
3. Indenfor landsbyens afgrænsning kan der gennem lokalplanlægning ske mindre udbygning. Der skal ved udbygningen specielt tages hensyn til områdernes landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier, mangfoldigheden af planter og dyr, deres levesteder og spredningsmuligheder samt hensyn til driften af landbrug i området.
4. Som et supplement til nybyggeriet kan der laves en opdeling af eksisterende større beboelsejendomme i de afgrænsede landsbyer.

5. Erhvervsmæssigt kan den eksisterende bygningsmasse udnyttes i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser eller lokalplanfastsatte muligheder for at drive erhverv i landsbyen. Nybyggeri i forbindelse med eksisterende virksomheder skal vurderes i forhold til landsbyens samlede udvikling og interesser.

6. I afgrænsede landsbyer, som er registreret som bevaringsværdige kulturmiljøer, kan der kun i mindre grad ske udbygning af landsbyen. Derfor skal der ved anvendelse af retningslinje 2, 3 og 4 i særlig grad tages hensyn til de faktorer, der ligger til grund for udpegningen.

REDEGØRELSE

Det åbne land er betegnelsen for de områder, der ikke er omfattet af andre rammebestemmelser og er beliggende i landzone udenfor afgrænsede landsbyer.

Det åbne land er forbeholdt boliger og bygninger med relation til jordbrug som landbrug og skovbrug under samtidig hensyntagen til LTUs anbefalinger.

Guldborgsund Kommune ønsker fortsat at give landsbyerne mulighed for at udvikle sig der, hvor aktive borgere bakker op og gør en indsats f.eks. ved at give mulighed for at etablere mindre erhverv og alternative boformer.

Guldborgsund Kommune opfatter byerne som en ressource for det åbne land og vil indtænke byfornyelsen i arbejdet for udvikling af det åbne land og landsbyer.

Kommunen vil understøtte initiativer, der kan sikre og udvikle landsbyernes identitet.



Foto: Guldborgsund Kommune

FAKTA

De fleste landsbyer er beliggende i landzone, hvorfor udstykning og ændret anvendelse af bygninger eller arealer kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35. Hvor der er udarbejdet en lokalplan, er det lokalplanens bestemmelser, der gælder.

TRANSFORMATI ONSOMRÅDER

RETNINGSLINJER

1. Produktionsvirksomheder beliggende op til transformationsområder vil ikke blive pålagt skærpende miljøkrav ifm. boligudbygning i transformationsområderne.
2. Første række boliger i transformationsområder skal kunne tåle større miljøbelastning i form af støj, støv og lugt.
3. Transformationsområde Nykøbing Havn er et vigtigt område i Nykøbing, som planlægges omdannet til en central bydel med blandet bolig og erhverv. Området udpeges som transformationsområde, som vil lægge rammer for den fremtidige planlægning af områdets udvikling med etablering af boliger og samtidig udvikling af eksisterende erhverv.
4. Transformationsområde Stubbekøbing Havn er et centralt område i Stubbekøbing af afgørende betydning for Stubbekøbings udvikling med blandede byfunktioner med boliger, kulturinstitutioner, byrum mv. Området udpeges som transformationsområde, som vil lægge rammer for den fremtidige planlægning af områdets udvikling med etablering af boliger og samtidig udvikling af eksisterende erhverv.

REDEGØRELSE

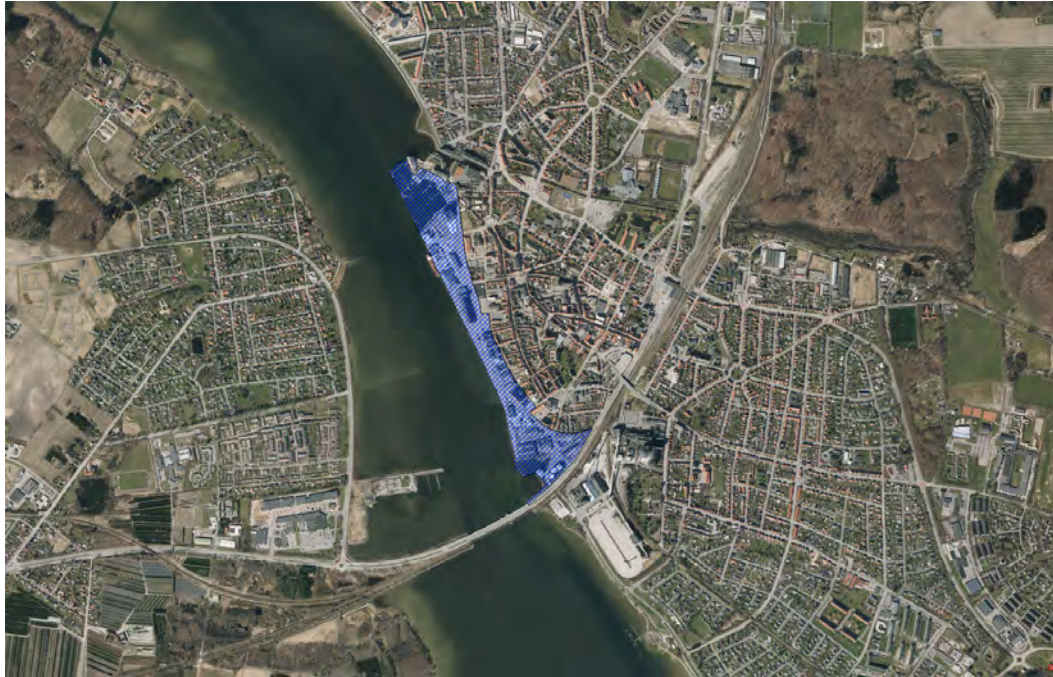
Planlovsændringen i 2017 har åbnet mulighed for at opføre boliger i centrale bydele nærvæd eksisterende virksomheder i såkaldte transformationsområder. I transformationsområder sikres balancen mellem den ønskede udvikling og virksomheders udvikling og vækst gennem boligbebyggelse, som skaber støjafskærmning for området gennem "første række" boliger i området.

Guldborgsund Kommune udpeger to transformationsområder i ældre erhvervsområder af central betydning for byer.

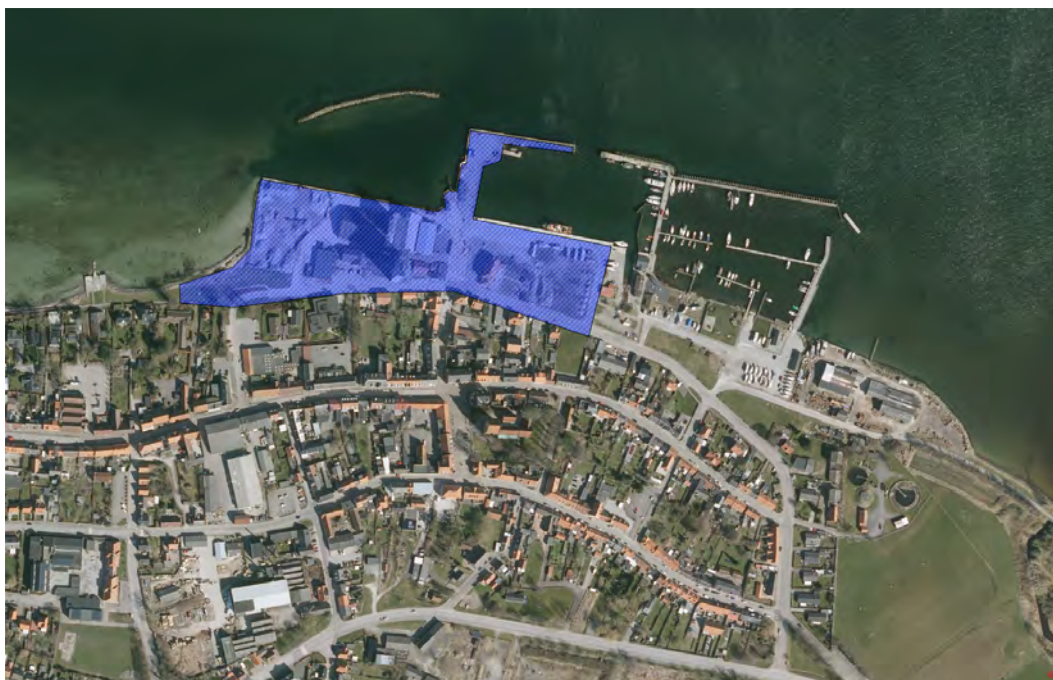
Der udpeges to transformationsområder i Guldborgsund Kommune:

Nykøbing Havn og Stubbekøbing Havn. Begge områder er belastet af produktionsvirksomheder og er centralt beliggende byområder med særlige byudviklingsinteresser for henholdsvis Nykøbing og Stubbekøbing.

Områderne fremgår herunder:

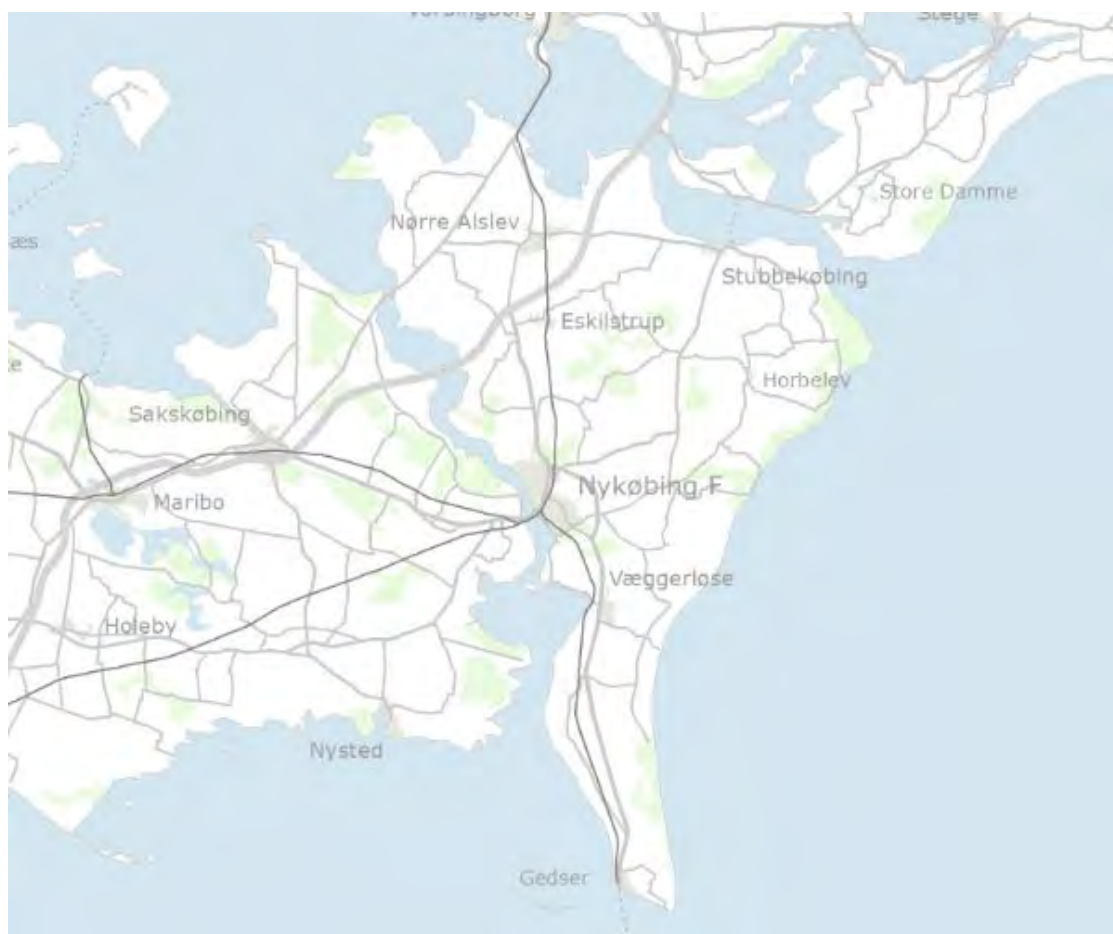


Transformationsområde Nykøbing Havn



Transformationsområde Stubbekøbing Havn

FLEXBOLIG



REDEGØRELSE

Der gives tilladelse til flexbolig i stort set hele kommunen. Kun Nykøbing, herunder Nordbyen og Sundby L., og områder med lokalplan hvor det er anført, at beboelsesejendomme kun kan anvendes til helårsbeboelse, er undtaget.

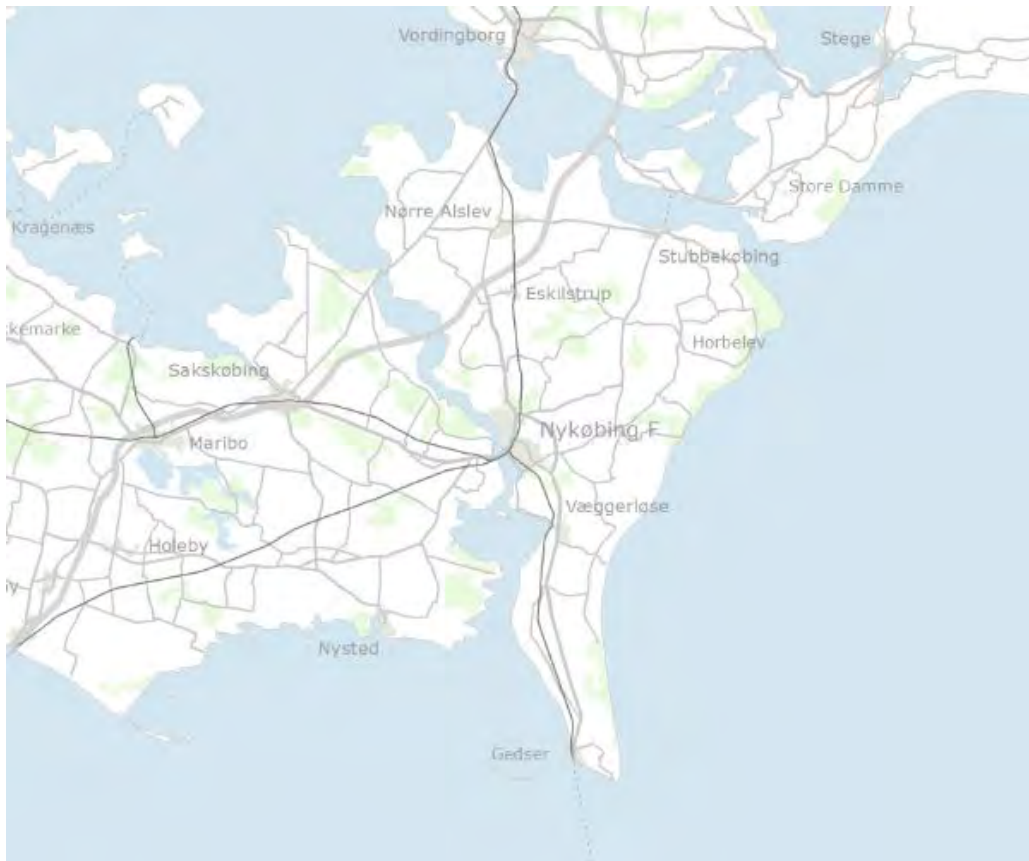
Ej heller kan landbrugsejendomme, som ifølge landbrugsloven har bopælspligt, opnå tilladelse til sommerbeboelse.

Områder, hvor flexboligtilladelse ikke kan opnås, er markeret med lilla på kortet ovenfor.



Foto: Guldborgsund Kommune

DETAJLHANDEL



RETNINGSLINJER

1. I bymidten i Nykøbing, Nysted, Sakskøbing, Nørre Alslev, Stubbekøbing samt i Marielyst fastsættes den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker til 3.500 m². Den maksimale butiksstørrelse for udvalgswaregrupper fastsættes til 2.000 m².

I de øvrige bymidter fastsættes den maksimale butiksstørrelse til 2.000 m² for dagligvarebutikker og det maksimale udvalgswareareal fastsættes til 1.000 m².

2. Guldborgsundcentret udvikles som et aflastningsområde med mulighed for at placere udvalgsvarer, der ikke kan findes plads til i bymidten.

Guldborgsundcentret udvikles som et samlet aflastningscenter med mulighed for at etablere op til i alt 50.000 m² samlet butiksareal med maksimal butiksstørrelse på 10.000 m² med maksimalt én dagligvarebutik.

3. Detailhandelslokalcentre er udpeget i byerne: Eskilstrup, Gedser, Guldborg, Horbelev, Horreby, Idestrup, Kettinge, Nørre Vedby, Toreby og Væggerløse, samt i bydelene i Nykøbing: Nørrebro, Ydre Nørrebro, Østerbro, Nordlige Østerbro, Lindholmcenteret og Nordbyen.

Derudover er der udlagt areal til et lokalcenter ved Stovby Ringvej i Marielyst og et lokalcenter i Saksøbing.

Det samlede bruttoetageareal i hvert lokalcenter kan udlægges til maksimalt 3.000 m² pr. center, med mulighed for at etablere detailhandelsbutikker på op til 1.000 m² bruttoetageareal. Der kan indrettes butikker til udvalgsvarer på maksimalt 500 m².

4. Der kan planlægges for enkeltstående butikker i de afgrænsede landsbyer og indenfor byernes naturlige afgrænsning. Butikker kan etableres med et bruttoetageareal på 500 m².

For særligt pladskrævende udvalgsvarer fastsættes en maksimal butiksstørrelse på 2.000 m².

5. Maksimale bruttoetagearealer og butiksstørrelser for de enkelte butikker i bymidter, aflastningsområder, områder med særligt pladskrævende varegrupper og lokalcentre i Guldborgsund Kommune er fastsat i nedenstående skema:

Område	Centertype	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særligt pladskrævende	Samlet areal
Nykøbing, bymidte	Centerområde	3500	2000	2000	95000
Saksøbing	Centerområde	3500	1000	0	15500
Stubbekøbing, centerområde	Centerområde	2000	1000	4000	5000
Marielyst, Marielyst torv	Centerområde	2000	1000	0	5500
Nr. Alslev	Centerområde	2000	1000	0	9000
Nysted	Centerområde	1000	1000	1000	4500
Guldborgsundcentret	Aflastningscenter	4900	10000	10000	50000
Nykøbing, Lindholm	Lokalcenter	1000	500	1000	3000
Nykøbing, Østerbro	Lokalcenter	1000	500	0	3000

Nykøbing, ydre nørrebro	Lokalcenter	1000	500	0	3000
Nykøbing, Nørrebro	Lokalcenter	1000	500	0	3000
Gedser, bymidte	Lokalcenter	1000	500	0	3000
Marielyst Strand	Lokalcenter	1000	250	0	3000
Marielyst , 1	lokalcenter	200	200	0	400
Marielyst, 2	Lokalcenter	200	200	0	400
Marielyst, 3	Lokalcenter	200	200	0	400
Marielyst, 4	Lokalcenter	200	200	0	400
Marielyst, 5	Lokalcenter	200	200	0	400
Marielyst, 6	Lokalcenter	200	200	0	400
Kettinge	Lokalcenter	1000	500	0	3000
Horbelev	Lokalcenter	1000	500	0	3000
Horreby	Lokalcenter	1000	500	0	3000
Idestrup	Lokalcenter	1000	500	0	3000
Nr. Vedby	Lokalcenter	500	500	0	3000
Toreby	Lokalcenter	1000	500	0	3000
Væggerløse	Lokalcenter	1000	500	0	3000

Behov for udvidelser udspringer af detailhandelsanalysen. Områdernes afgrænsninger er vist på retningslinjekorttema 'Detailhandelsstruktur'.

REDEGØRELSE

Det er vigtigt, at der skabes et solidt, varieret butiksudbud i kommunen, hvor etablering af både mindre og større butikker er muligt. Det er fortsat en udfordring at skabe de nødvendige rammer indenfor bymidten for især de større butikker, mens lovgivningen besværliggør det at finde arealer udenfor bymidten.

Indeværende kommuneplan giver dog en række nye muligheder i form af

ændringer i udlæg af arealer.

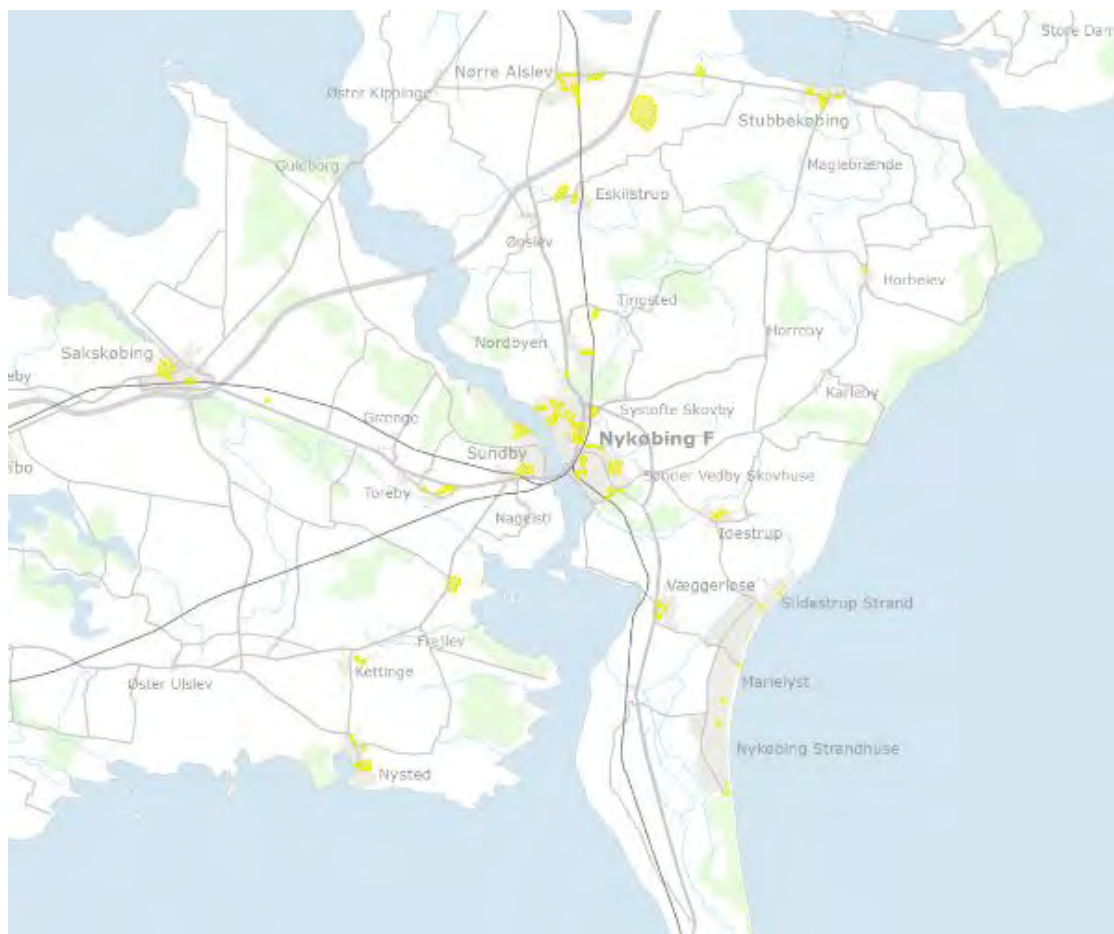
Der er i planlægningen lagt vægt på at fastholde de muligheder, der findes i dag, for at bevare de indkøbsmuligheder, der findes i dag.

Udvidelser og de specifikke afgrænsninger af bymidterne og lokalcentre er fastsat i hovedstrukturen og kan ses i denne.



Foto: Guldborgsund Kommune

AREALER TIL OFFENTLIG OG PRIVAT SERVICE



RETNINGSLINJER

1. Guldborgsund Kommune sikrer rammerne for service i form af skoler, daginstitutioner, idrætsanlæg, grønne områder, biblioteker, kulturinstitutioner, sundhedsfunktioner mv., som skaber rammer for det gode liv.
2. Offentlige institutioner placeres, så de kommer flest mulige til gavn og med bedst mulig adgang, især i form af offentlig transport.
3. Guldborgsund Kommune har som landets 11. største kommune udviklet samorganiseringer med henblik på at sikre stærkest muligt serviceudbud i hele kommunen, eksempelvis på tværs af skole, daginstitutioner og foreninger. Samorganiseringerne forventes at blive videreudviklet med henblik på at skabe bedst mulige rammer for skoler, daginstitutioner og foreninger.

REDEGØRELSE

Arealer til offentlig og privat service er f.eks. skoler, institutioner, sundhedsfunktioner, idrætsanlæg, offentlige fritidsformål, offentlig administration, kulturelle formål samt skove, parker og grønne områder. Samlet set skal offentlig og privat service sikre rammer for det gode liv for en bred gruppe af befolkningen.

Flere steder i kommunen har den offentlige service udviklet sig, så der er et samlet udbud af skole og dag- og kulturinstitutioner, eksempelvis i Væggerløse.

Der planlægges i perioden bygget en ny skole i Sundby, Nykøbing og sygehuset er i gang med en udvidelse.

Kommuneplanen tilføjes et nyt rammeområde SUND 07 til offentlige formål på ca. 13 ha.

Rammen udlægges for at kunne opføre en ny skole i Sundby til erstatning for den eksisterende Sundskolen, der blev opført i 1967.

Rammen er beliggende indenfor kystnærhedszonen i en afstand af ca. 1,3 km fra kysten men, pga. andet byggeri og beplantning vil det kommende skolebyggeri ikke være synligt fra kysten.

-



Foto: Guldborgsund Kommune

KLIMATILPASNING

RETNINGSLINJER

1. Ved planlægning af f.eks. byudvikling mv. skal der foretages en vurdering af oversvømmelsesrisiko og muligheder for afværgeforanstaltninger, se kort havvand på land, kote 2,2 m.
2. Arealer, der er i væsentlig risiko for oversvømmelse, skal friholdes for ny bebyggelse, medmindre der planlægges for tilstrækkelige afværgeforanstaltninger, se kort havvand på land, kote 2,2 m
3. Der henvises til retningslinjer for "Lavbundsarealer".

REDEGØRELSE

Klimaændringer i form af øget nedbør, havvandsstigninger, stigende grundvandsspejl medfører risiko for oversvømmelser.

I Guldborgsund Kommune er det særligt sommerhus- og landbrugsarealer i lavtliggende områder, hvor der er risiko for oversvømmelse. Digelag, Pumpelag og Landvindingslag har oversvømmelsessikret en lang række landområder ved hjælp af tekniske kystbeskyttelses anlæg. Anlæggene må forventes fremadrettet at skulle justeres i forhold til klimaforandringerne.

De fleste af kommunens købstæder er relativt højtliggende og kystnære med tilstrækkelige afvandingsmuligheder. Havne- og andre lavtliggende arealer kan være udsatte ved stormflod, som f.eks. Sakskøbing, hvor der arbejdes på at etablere kystbeskyttelses anlæg for at sikre byen mod oversvømmelse i ekstreme situationer.

Med henvisning til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 18, skal der i kommuneplanen ske udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, og for etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion ved planlægning af byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v. i de udpegede områder.

Ud fra kystdirektoratets højvandsstatistikker, se: <http://kysterne.kyst.dk/hoejvandsstatistikker.html>, og de forventede havvandsvandsstandsstigninger

på ca. 0,5 m i år 2100, skønnes kote 2,20 m (DVR90) at være den nødvendige sikringskote, da denne kote forventes at svarer til en 100-årshændelse i år 2100 for oversvømmelse fra havet.

Der foretages derfor en foreløbig og skønsmæssig udpegning af de arealer, der kan blive udsat for oversvømmelser fra havet. Der er anvendt data fra www.klimatilpasning.dk. Der tages forbehold for kortgrundlaget idet, der ikke alle steder er taget højde for f.eks. diger, pumper og gennemføringer af rørlagte vandløb. Staten opdaterer løbende datagrundlaget, så der henvises til www.klimatilpasning.dk for nyeste kort.

Udpegningen fremgår af kort, og retningslinje 1 og 2 gælder for disse områder. Det skal bemærkes, at Sydfalster er beskyttet af havdige på kote 3,75 m, der vil beskytte de østvendte kyster imod stormflod fra Østersøen.

Der er ikke i Guldborgsund Kommune udpeget risikoområder, se: <https://oversvømmelse.kyst.dk/>. Der er derfor ikke angivet retningslinjer i kommuneplanen jævnfør planlovens § 11a, stk. 1, nr. 19.



Kort: Havvand på land, kote 2,2 m.

Kommunen har udarbejdet en klimatilpasningsplan (i 2014), der bl.a. indeholder en risikokortlægning. Klimatilpasningsplanen revideres i planperioden. Staten udarbejder i planperioden en risikoanalyse samt klimascenarie og -atlas, der vil blive inddraget i kommunens klimatilpasningsarbejde.

Udover risici fra oversvømmelser fra havet er der også opstå problemer med stigende grundvandsstand og ekstremnedbør. Dette vil blive behandlet i den kommende revision af klimatilpasningsplanen.

Den reviderede klimatilpasningsplan vil blive udarbejdet som kommuneplantillæg med retningslinjer.

Ved klimatilpasningsprojekter kan der være en kompleks ansvarsfordeling, men som udgangspunkt er det grundejere selv, der skal forestå klimatilpasningen f.eks. ved udvidelse af kanaler eller etablering af dige.

Staten har udarbejdet en portal om klimatilpasning, hvor der kan findes gode eksempler på klimatilpasningsprojekter, gode råd til husejere, kortlægningsværktøjer og meget mere. Se: www.klimatilpasning.dk.

Den 1. september 2018 blev kommunerne myndighed for sagsbehandling i henhold til kystbeskyttelsesloven. Kommunen behandler nu ansøgninger om at etablere kystbeskyttelseanlæg. Ved kystbeskyttelseanlæg forstås typisk bølgebrydere, diger, høfder, højvandsmure, sandfodring og skråningsbeskyttelser.



Foto: Guldborgsund Kommune

FREDEDE OG BEVARINGSVÆRDI GE BYGNINGER

RETNINGSLINJER

1. Registrering i kommuneplanen betyder, at hvis ejeren af en bevaringsværdig bygning, som er registreret med karaktererne 1-4 i SAVE-systemet, ønsker at nedrive bygningen, kan det kun ske med byrådets tilladelse. Der skal forinden være en offentlig høring. Efter høringen vil byrådet tage stilling til, om der skal nedlægges §14-forbud efter planloven.

REDEGØRELSE

Guldborgsund Kommune vil værne om og øge kendskabet til vores kulturarv. Derfor vil kommunen gøre den lokale kulturarv attraktiv, tilgængelig og synlig for både borgere og besøgende. Kommunen vil sikre smukkere byer og byrum.

Kommunen vil sætte fokus på boligforbedring og bygningsbevaring gennem byudvikling og byfornyelse.

De fredede bygninger administreres af Kulturstyrelsen (dvs. staten), og de bevaringsværdige bygninger administreres af kommunen. Kommunen udpeger bygninger som bevaringsværdige. Udpegningerne sker i kommuneplanen i forbindelse med lokalplaner eller i forbindelse med konkrete ansøgninger i de dele af kommunen, hvor der endnu ikke er foretaget en registrering. Forskellen på en fredet bygning og en bevaringsværdig bygning er, at de fredede bygninger har særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter af national betydning, mens de bevaringsværdige bygninger har lokal betydning. En fredning gælder for hele bygningen, mens en udpegning som bevaringsværdig bygning alene vedrører bygningens klimaskærm - altså bygningens ydre.

I de tidligere kommuner i Nykøbing, Saksøbing og Nysted er der udarbejdet et kommuneatlas. Atlaset beskriver den historiske udvikling af bebyggelsen i kommunen og de bevaringsværdige bygningsmiljøer. Atlaset indeholder en registrering af de kulturhistoriske og arkitektoniske bevaringsværdier af

samtlige bygninger opført før 1940 efter SAVE-metoden.

I forbindelse med lokalplaner er der ligeledes foretaget registrering af bevaringsværdige bygninger, hvor der eksempelvis foreligger SAVE-registrering for landsbyen Hesnæs.

I de områder, hvor der ikke foreligger et kommuneatlas eller er udarbejdet bevarende lokalplaner eller SAVE-registreringer i forbindelse med lokalplanlægning, findes der også mange bevaringsværdige bygninger. Der foretages løbende registreringer af disse bygninger oftest i forbindelse med konkrete ansøgninger efter byfornyelsesloven.

Kulturstyrelsen kan også på eget initiativ udpege bygninger som bevaringsværdige eller efter indstilling fra Det Særlige Bygningssyn (et organ nedsat af Kulturministeren). Denne styrelse kan beslutte, at udpegningen skal have retsvirkning som lokalplan, hvilket indebærer, at nedrivning og ombygning mv. ikke må ske uden byrådets tilladelse.

Registrering i kommuneplanen betyder, at hvis ejeren af en bevaringsværdig bygning, som er registreret med karaktererne 1-4 i SAVE-systemet, ønsker at nedrive bygningen, kan det kun ske med byrådets tilladelse. Der skal forinden være en offentlig høring. Efter høringen vil byrådet tage stilling til, om der skal nedlægges §14-forbud efter planloven.

Der er mulighed for at søge om støtte til istandsættelse og renovering af bevaringsværdige ejendomme efter lov om byfornyelse og udvikling af byer. Der findes oplysninger herom på kommunens hjemmeside. Kommunen kan stille særlige krav til udførelse af projekter med støtte. Ligeledes er det kommunens målsætning, at projekter med offentlig støtte skal gennemføres med størst mulig hensyntagen til miljøet.

Når der skal laves en lokalplan for et område, vil der blive foretaget en vurdering af, hvilke bygninger der skal optages som bevaringsværdige. Ejerne af de berørte bygninger vil få direkte besked i forbindelse med lokalplanens offentlige høring. Hvis bygningen er offentligt ejet, skal Kulturstyrelsen også høres.

Styrelsen skal ligeledes høres, hvis en offentligt ejet bygning, som er ældre

end 50 år eller har en høj bevaringsværdi (1-3 i SAVE), påtænkes at skulle sælges til private.

For fredede bygninger er der skærpede regler. Kommunen skal kontaktes, og der skal søges tilladelse fra Kulturstyrelsen, før ændring af bygningen kan påbegyndes.



Bevaringsregistrering (SAVE-metoden)

En bygnings bevaringsmæssige værdi vurderes ud fra en samlet vurdering af bygningens arkitektoniske, kulturhistoriske, originalitets- og miljømæssige tilstand. Desuden indgår bygningens fysiske tilstand i vurderingen.

Bevaringsværdien bliver vurderet ud fra forskellige parametre: om bygningen er et godt eksempel på periodens arkitektur eller på en særlig byggeskik, om bygningstypen eller bygningsformen er sjælden, om bygningen har dannet forbillede for andre bygninger, om den er intakt, eller om udskiftninger og ombygninger er tilpasset bygningens udtryk, og endelig om bygningen er uundværlig i gadebilledet, i landskabet eller for helheden.

Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker.

Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

Når der senere sker ændringer med bygningen, vil karaktererne ændre

sig, og der bliver muligvis behov for at korrigere bevaringsværdien. En bygning kan ved en god tilbageføring eller renovering opnå en højere karakter end ved den oprindelige vurdering.



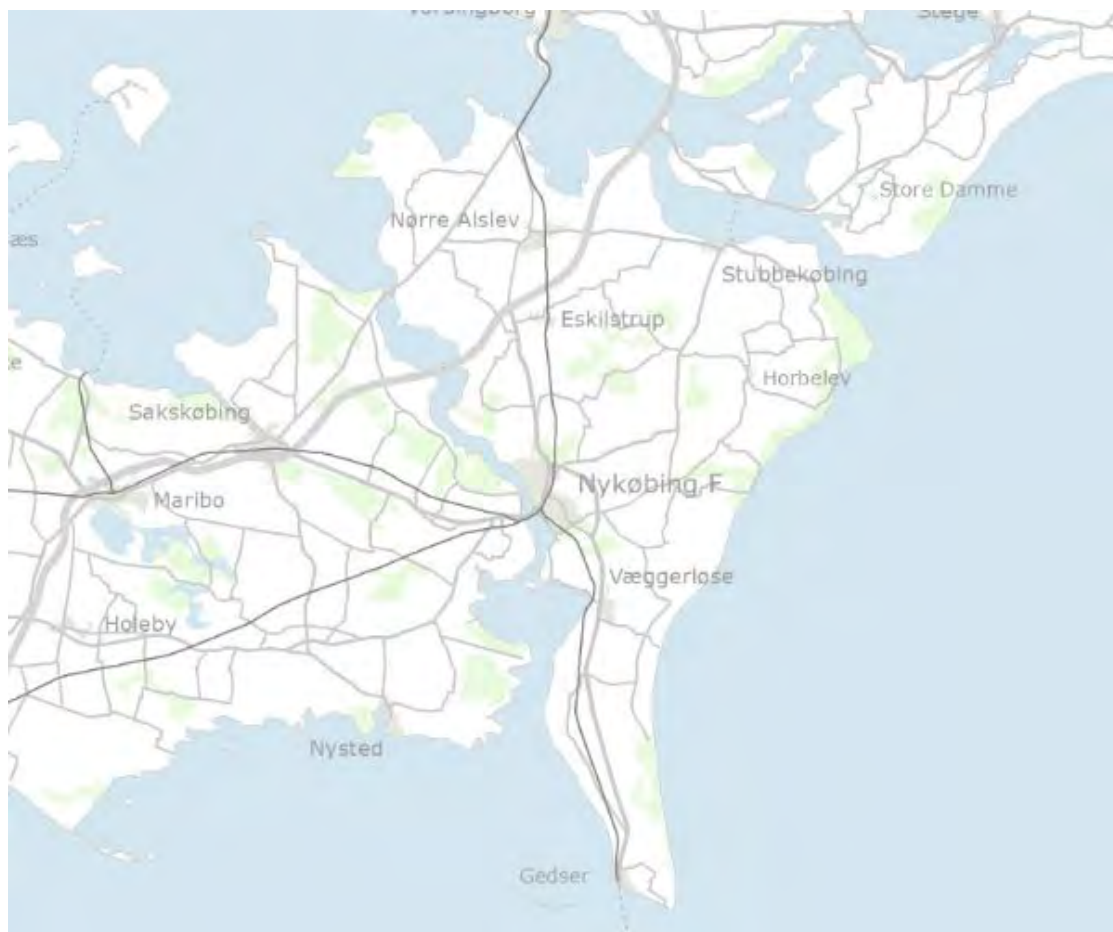
Foto: Guldborgsund Kommune

Hvor kan jeg se om mit hus er bevaringsværdigt?
Fredede og registrerede bevaringsværdige bygninger i kommunen kan findes på www.kulturstyrelsen.dk

Det er dog kun bygninger med bevaringskarakterer 1-4 i SAVE-systemet, som regnes for bevaringsværdige.

Ejere af bevaringsværdige bygninger opfordres til, at vedligeholdelse og istandsættelse foregår med respekt for husets oprindelige stil og håndværkertradition.

KULTURMILJØER



RETNINGSLINJER

1. Kulturmiljøregistreringer er angivet på kort.
2. De kulturhistoriske elementer i landskabet skal så vidt muligt bevares og i nødvendigt omfang plejes.
3. Der skal inden igangsættelse af byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb (som f.eks. skovrejsnings- og naturgenopretningsprojekter), der i væsentlig grad kan påvirke de kulturhistoriske værdier, foretages en konkret vurdering af, om sådanne indgreb vil være i strid med hensynet til kulturhistoriske interesser.
4. Aktiviteter, herunder f.eks. byggeri samt andre aktiviteter inden for kulturmiljøer, der kan ændre kultursporene, skal så vidt muligt undgås eller begrænses.

REDEGØRELSE

Både byerne og det åbne land, herunder bebyggelsernes placering i det åbne land, rummer en righoldig kulturhistorisk arv, der vidner om menneskets påvirkning af omgivelserne fra forhistorisk tid til nutiden. Et kulturmiljø kan f.eks. være en jernbanestrækning med stationer, et industrimiljø eller en landsby med tilknyttede ejerlavsgårde.

Der er en særlig forpligtelse over for en række kulturmiljøer, der i særlig grad kendetegner landsdelen: hovedgårde og godslandskaber, bygninger og bebyggelse der er opført efter en særlig lokal tradition.

Indsatsen skal omfatte kulturhistoriske elementer fra alle perioder fra forhistorisk tid til nutiden. Den historiske værdi kan ikke genskabes. Større ændringer af landskabets tilstand kræver f.eks. som regel konkrete tilladelser eller accept fra myndighederne, og sådanne tilladelser vil - som hovedregel - kun blive givet, hvis området kulturhistoriske værdi ikke forringes væsentligt. Bevarelse af kulturmiljøerne holder i tilgift liv i gamle håndværkskompetencer og er af stor betydning for turisterhvervene.

De registrerede kulturmiljøer i Guldborgsund Kommune er fastholdt fra kommuneplan 2017-2029. De registrerede kulturmiljøer fremgår af kortet og kan løbende blive opdateret.

Registreringen danner grundlag for beskyttelsen af kulturmiljøet gennem landzoneadministration, kommune- og lokalplanlægning mv.



Foto: Guldborgsund Kommune

FAKTA

Et kulturmiljø er defineret som "et geografisk afgrænset område, der ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling".

OMRÅDEFORNYELSE

RETNINGSLINJER

1. Byrådet kan beslutte at gennemføre en områdefornyelse for følgende områder:

- I byer og landsbyer med under 10.000 indbyggere, hvor der er et væsentligt behov for en udvikling af byen
- Indenfor afgrænsede områder i provinsbyer under pres, med flere end 10.000 indbyggere, hvor der er et væsentligt behov for en udvikling af byen
- Nyere boligområder med store sociale problemer, hvor der er behov for en koordineret indsats.

2. Områdefornyelse prioriteres i områder, hvor lokale ressourcer, borgere som erhvervsdrivende, ønsker at udvikle ideer og bidrager til at udføre dem i samarbejde med kommunen.

3. Kommunen er interesseret i at skabe velfungerende byer og byområder. Der er bl.a. muligheder for økonomisk støtte til at etablere og forbedre fælles friarealer i byerne. Et fælles friareal kan være et udendørsområde for beboerne, som inviterer til ophold, aktivitet og samvær.

REDEGØRELSE

Områdefornyelse er et aktivt instrument, som kommunen anvender til at fremme udviklingen af små og store byer for at gøre dem attraktive for bosætning og for at styrke grundlaget for private investeringer.

Byområder, der har potentiale til at styrke mulighederne for øget bosætning, turisme- og erhvervsudvikling, kan udpeges til en områdefornyelse.

Områdefornyelse blev indført i byfornyelsesloven – lov om byfornyelse og udvikling af byer – fra 2004. Loven blev justeret i 2016, så der også kan gives støtte til provinsbyer under pres med over 10.000 indbyggere.

Det er kommunen, der tager stilling til behovet for at igangsætte en

områdefornyelse. I Guldborgsund Kommune er der på nuværende tidspunkt en områdefornyelse i gang i Stubbekøbing. Områdefornyelsen i Stubbekøbing har fokus på at udvikle konkrete steder som erhvervs- og fritidshavnen og lystanlægget. Men der bliver også arbejdet på nye mødesteder i byen (bl.a. en ungdomsklub), samt hvordan byen kan bruge sin identitet til at tiltrække turister og nye borgere.

I Nykøbing arbejdes der på at skabe en områdefornyelse for Torvet med fokus på at gøre området mere attraktivt for de handlende og skabe sammenhæng mellem Torvet og området, som det ligger i. Det forventes, at områdefornyelsen kommer til at foregå i perioden 2017-2021.

Områdefornyelse i byfornyelsesloven

Byfornyelsesloven indeholder regler for områdefornyelse og etablering af fælles friarealer. Lovteksten kan findes her:

[Byfornyelsesloven](#)

Den statslige støtte

Byfornyelsesloven giver kommunerne mulighed for at søge staten om at medfinansiere en områdefornyelse. Staten giver bl.a. støtte til fysiske tiltag, f.eks. indretning og forbedring af torve og pladser, trafikale foranstaltninger samt til sociale og kulturelle indsatser.

Der afsættes årligt på finansloven 70 mio. kr. ekskl. moms til at dække udgifter til områdefornyelse over hele landet. Herudover afsættes årligt 20 mio. kr. til bygningsfornyelse i de områder, der er omfattet af en beslutning om områdefornyelse. Samlet set er der en årlig pulje på 90 mio. kr. til område- og byfornyelse, som skal dække projekter i hele landet.

Områdefornyelser i Guldborgsund Kommune

I Guldborgsund Kommune er der lavet områdefornyelse og etableret fælles friarealer flere steder. Nedenstående kan du se, hvilke projekter det drejer sig om og læse mere om nogle af projekterne fra de sidste 10 år:

2001-2008: Helhedsorienteret byfornyelse på Østerbro i Nykøbing

2007-2012: Områdefornyelse Slotsgadekvarteret i Nykøbing. Læs mere her:

[Byfornyelsesdatabasen](#)

2009-2015: Områdefornyelse Gedser. Læs mere her:

[Byfornyelsesdatabasen](#) og [Guldborgsund Kommune](#)

2014-2019: Områdefornyelse Stubbekøbing. Læs mere her:

[Guldborgsund Kommune](#)

2017-2022: Områdefornyelse i Nykøbing bymidte (under planlægning)



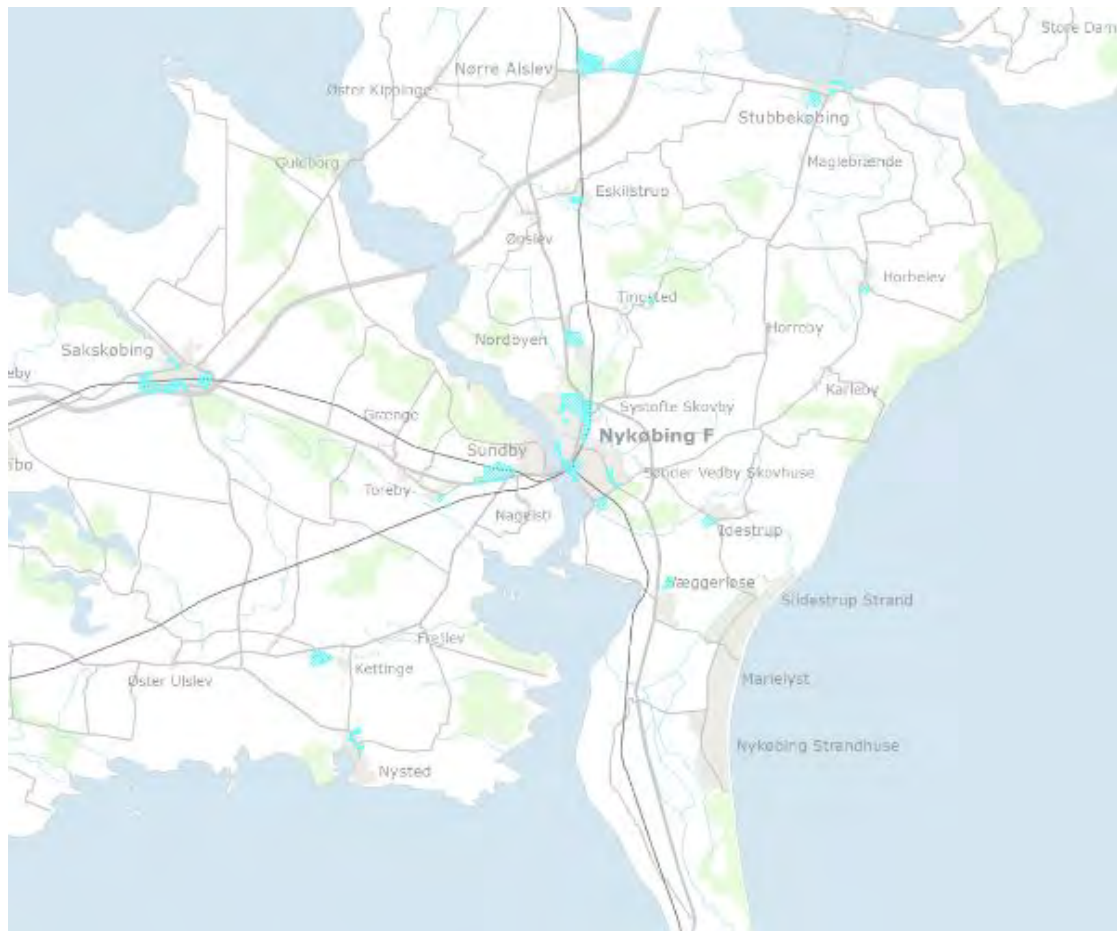
Fælles friareal etableret i 2008 ved Garverstræde på Østerbro i Nykøbing (foto: Casper Ingerslev Henriksen)

ERHVERV & JOB



I afsnittet 'Erhverv & Job' finder du retningslinjerne for placering af virksomheder i erhvervsområder og erhvervshavne samt retningslinjer for beskyttelse mod støj, placering af biogas og havbrug.

ERHVERVSOMRÅDER



RETNINGSLINJER

1. Erhvervsplanlægningen skal sikre fysiske rammer for erhvervsområdets vækst- og udviklingsmuligheder.
2. Erhvervsområder skal lokalplanlægges med zoner, så nye produktionsvirksomheder placeres efter deres miljø- og trafikbelastning og der kun kan planlægges følsom arealanvendelse efter en konkret vurdering – herunder produktionsvirksomheders udviklingsmuligheder. Kommunen vil tage udgangspunkt i en interessezone på 500 m fra de udpegede erhvervsområder ved vurdering af aktiviteter i og uden for et erhvervsområde.
3. For eksisterende produktionsvirksomheder er der foretaget en vurdering af placering i forhold til miljøpåvirkninger af omgivelserne, herunder følsomme arealanvendelser enten gennem lokalplanlægningen og/eller gennem krav efter miljølovgivningen.

Hvis der sker nye udviklinger i virksomhederne eller deres omgivelser, skal disse vurderes i forhold til en zonerings, som vil blive vurderet i forhold til følsom anvendelse og miljøpåvirkning, herunder de vejledninger, der findes i 'Håndbog om Miljø og Planlægning'. Dette vil også gælde, når nye virksomheder etablerer sig.

4. Kommunens erhvervsområder placeres som hovedregel i eller i yderkanten af kommunens byer eller omkring særlige trafikale knudepunkter.

5. Større, eksisterende produktions- og enkeltvirksomheder, som ikke er placeret i nuværende erhvervsområder, kan udvides eller omlægges, hvis det kan sikres, at udvidelsen ikke strider imod de planlægningsmæssige hensyn. Dvs. at udvidelsen eller ændring i typen af virksomhed ikke medfører større miljø- eller trafikmæssige gener for omgivelserne.

6. Det skal ved nye erhvervsområder sikres, at der etableres 15% friarealer, som skal bestå af grønne områder, beplantningsbælter og fællesarealer.

REDEGØRELSE

Hvad angår erhvervsarealer, lægges der stor vægt på, at der er et bredt udbud, som dækker, hvad der kan blive behov for. Derfor lægges der vægt på, at der findes arealer i hele kommunen, men særligt i og omkring hovedbyen Nykøbing og nær motorvejen i Sakskøbing og Nørre Alslev.

Guldborgsund Kommune ønsker en dynamisk planlægning for erhvervslivet. Dette vil ske med fokus på kvalitet og rum for forskellige typer af erhverv i relevante placeringer, som understøtter et varieret erhvervsliv placeret med et samtidig hensyn til miljø.

Set i lyset af den generelle erhvervsudvikling og de forventede havneudviklingsprojekter i kommunen prioriteres en forventet stigning i byintegrerbare erhverv, som knytter sig til bymidter og byfunktioner.

Placeringen af erhvervsområder sker primært i forhold til områdernes evne til at kunne indpasses i byområder, samt hvilke typer virksomheder området henvender sig til. Det medvirker til, at der sker en klar opdeling mellem støjende aktiviteter og støjfølsomme anvendelser, som særligt vil ses udmøntet i planlægningen vedrørende produktionsvirksomheder, konsekvensområderne og transformationsområder.

Der tages udgangspunkt i de nedenstående vejledende afstandsklasser efter en konkret vurdering i forhold til zoner og placering af produktionsvirksomheder i områderne samt i forhold til den nævnte interessezone i retningslinje 2.

En dynamisk planlægning for erhverv betyder også, at Guldborgsund Kommune vil arbejde for, at eksisterende erhvervsområder som ikke længere udnyttes optimalt kan revurderes og analyseres med henblik på revitalisering i forhold til eksisterende og fremtidige erhvervsbehov.

Guldborgsund Kommune har løbende erhvervsgrunde til salg som led i at understøtte erhvervslivets vækst og udvikling.

Guldborgsund Kommunes erhvervsområder fremgår af kortet.



Foto: Guldborgsund Kommune

Vejledende afstande til produktionsvirksomheder -
zoner, afstande og typer

Afstandsklasser

Der opereres med syv klasser og disse klassers anbefalede afstand til boligområder:

Klasse 1 - 0 meter: forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik

Klasse 2 - 20 meter: bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier

Klasse 3 - 50 meter: håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder

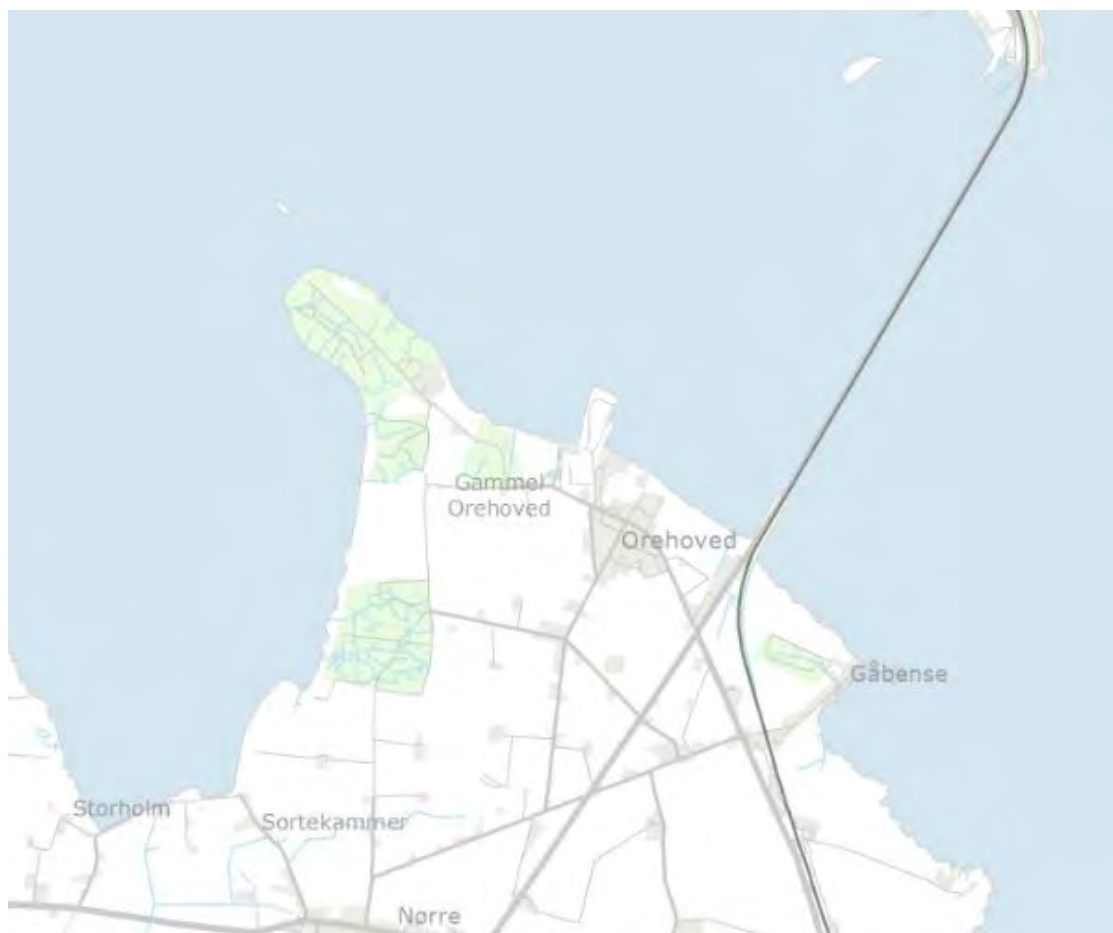
Klasse 4 - 100 meter: levnedsmiddelfabriker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier

Klasse 5 - 150 meter: maskinfabriker, betonfabriker, og farve- og lakindustrivirksomheder

Klasse 6 - 300 meter: asfaltfabriker, slagterier, større maskin- og betonfabriker samt jernstøberier

Klasse 7 - 500 meter: medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker.

VIRKSOMHEDER MED SÆRLIGE BELIGGENHEDSKRAV, RISIKO- OG PRODUKTIONSVIRKSOMHEDER



RETNINGSLINJER

1. Produktionsvirksomheder og andre virksomheder skal så vidt muligt placeres i egnede, udlagte erhvervsområder.
2. Produktionsvirksomheder og andre virksomheder, der ikke kan placeres i egnede erhvervsområder, kan kun placeres efter et godkendt kommuneplantillæg.
3. Placering af produktionsvirksomheder og andre virksomheder skal vurderes ud fra hensyn til støj, luftforurening, risiko for brand, giftige udslip, eksplosionsfare, afstand til boliger samt andre følsomme arealanvendelser og under hensyntagen til områdernes landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier samt mangfoldigheden af planter og dyr, deres levesteder og spredningsmuligheder.

4. For særligt vandforbrugende produktionsvirksomheder skal der så vidt muligt anvendes sekundavand og/eller etableres recirkulering af vand.

5. Udvidelse og ændringer af Special Waste System A/S i Nørre Alslev skal ske i overensstemmelse med kommuneplantillægget 'Ændring af aktiviteter på Special Waste System A/S, Herthadalvej 4A, Nørre Alslev' udstedt af Miljøstyrelsen til Guldborgsund Kommunes 'Kommuneplan 2009-2021' i december 2011.

Der er udlagt en opmærksomhedszone omkring risikovirksomhederne ARDO A/S (ammoniakanlæg til frysning) og Nordic Sugar A/S Nykøbing (olieoplæg for energiproduktionen til processer), hvor der skal foretages en konkret vurdering ved ændringer af omgivelserne eller udvidelse af de to nævnte virksomheder – især inden for den nævnte zone.

De to virksomheder er også nævnt i nedenstående liste over "Særlige produktionsvirksomheder, der vurderes ved udvidelser/ændringer".

REDEGØRELSE

Produktionsvirksomheder, som kan have risiko for væsentlige miljøpåvirkninger/forureninger, skal placeres, så der tages hensyn til omgivelserne.

Det sker ved at stille specielle krav til lokalisering. Det vurderes også, om de er omfattet af bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægsvirkning på miljøet (VVM-bekendtgørelsen). Der skal ligeledes tages hensyn til udviklingsmuligheder af produktionsvirksomhederne bl.a. gennem zoner. Produktionsvirksomhederne vil ofte være godkendelsespligtige. Miljø- og eventuelle risikoforhold vil derfor være reguleret gennem krav i en miljøgodkendelse.

Der er ikke i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplanen foretaget specifikke arealudlæg til denne type virksomheder. Det antages, at de fleste produktionsvirksomheder kan etableres i de udlagte erhvervsområder.

Kommunen har ikke sat nogen buffergrænse til erhvervsområder i forhold til andre udlægningsarealer ved erhvervsområder, da det må afhænge af en konkret vurdering ved lokalplanlægning og landzonetilladelser mm.

En ansøgning om etablering af en virksomhed skal indeholde alle nødvendige oplysninger til en miljøvurdering. Kommunen skal sikre, at miljøpåvirkninger er tilstrækkelig belyste. Kommunen kan udarbejde et tillæg til kommuneplanen, hvis det bliver vurderet, at det er nødvendigt at placere virksomheden et sted uden for de udlagte erhvervsområder. Der skal dog først være en forudgående offentlig høring.

I forbindelse med risikoområdet for Nordic Sugar A/S Nykøbings olieoplag berøres havneområdet, der er udlagt i kommuneplanramme NYK E21 til byomdannelse. Kommunen vil foretage en konkret vurdering i forhold hertil ved den fremtidige lokalplanlægning indenfor nævnte kommuneplanramme.

Aktiviteter, som kan medføre støj, er nærmere beskrevet i afsnittet 'Beskyttelse mod støj'.



Særlige produktionsvirksomheder, der vurderes ved udvidelser/ændringer

I kommunen ligger følgende anlæg og produktionsvirksomheder, som ved væsentlige ændringer eller udvidelser kan medføre VVM-pligt samt hvor der er foretaget en lokalplanlægning eller givet en landzonetilladelse i forhold til omgivelserne og hvor der er stillet krav igennem miljøgodkendelser:

Affaldsforbrændingsanlægget REFA I/S, Nykøbing F.

Specialaffaldsforbrændingsanlægget SWS, Nørre Alslev (se retningslinje nr. 5)

Nordic Sugar Nykøbing og dets spildevandsrensingsanlægget samt jordbassiner påHasselø (olieoplaget er risikoanlæg og ligger uden for det lokalplanlagte erhvervsområde "NYK F29").

ARDO A/S, Nørre Alslev (køleanlæg er risikoanlæg)

Nymetal A/S, Nykøbing F., støberi

Hardi International A/S, Nr. Alslev, plaststøberi og overfladebehandling.

Hasselø Nor Losseplads

Norupgård Fyldplads

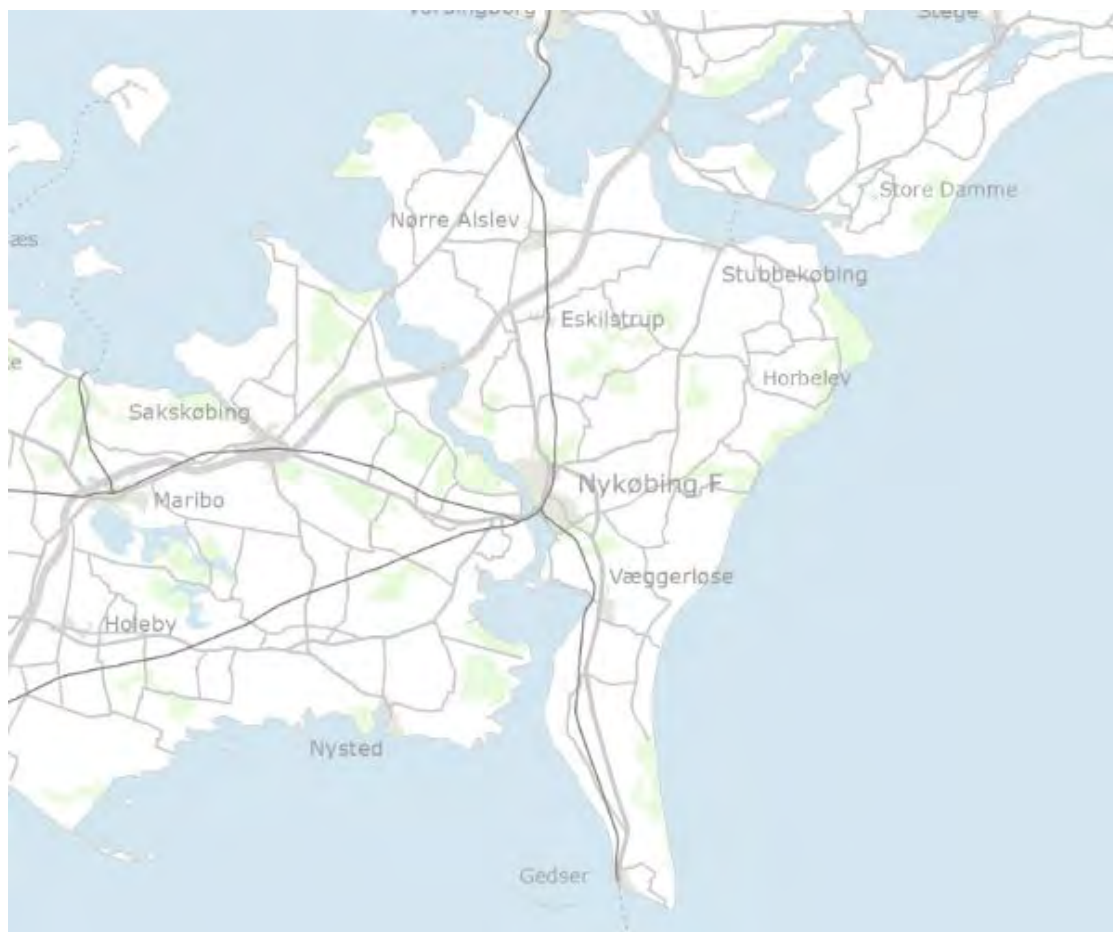
Spildevandsrensingsanlægget til Nykøbing by

Områder, hvor der graves grus, råstofgrave



Foto: Guldborgsund Kommune

BESKYTTELSE MOD STØJ



RETNINGSLINJER

1. Arealanvendelse (lokalplan eller landzonetilladelse) skal fastlægges, så gener fra støj forebygges bedst muligt. Herunder støj fra veje, jernbaner, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og andre støjklender, såsom vindmøller, knusepladser, fliuhugningspladser, skrotpladser og lignende støjende virksomhedsaktiviteter i forhold til støjfølsomme områder (f.eks. særligt rekreative områder, boligområder, plejehjem, vuggestuer og sygehuse). Samtidig må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse i nærheden af støjende aktiviteter eller områder med planlagte støjende aktiviteter (f.eks. skydebaner, vindmølleparker, støjende produktionsvirksomheder og andre virksomheder, trafikårer, flyvepladser, motorbaner mv.), før det er undersøgt, om det medfører gener.
2. Ændring af støjende aktiviteter og etablering af nye kan kun ske i/til områder, hvor kommunen vurderer, at det ikke vil medføre gener for

natur, kultur og støjfølsomme arealer. Forudsætningen er, at aktiviteterens nye støjkonsekvenszone er dokumenteret.

REDEGØRELSE

Retningslinjerne skal sikre, at der ikke etableres flere støjfølsomme arealer (boliger o.l.) inden for støjkonsekvenszonen for særligt støjende anlæg som infrastrukturanlæg, skydebaner, motorbaner, produktionsvirksomheder og lignende anlæg.

Hvis støjfølsom anvendelse ønskes etableret inden for støjkonsekvenszonen for eksisterende aktiviteter, skal det undersøges, om der er støjmæssige påvirkninger, inden der tages stilling til, om der kan meddeles landzonetilladelse eller lokalplan.

Kommunen har ikke udpeget arealer, hvor eventuelle nye, større udendørs støjende aktiviteter kan anlægges. Især de eksisterende skyde- og motorbaner dækker behovet i Guldborgsund Kommune. Der er dog udstukket retningslinjer for produktionsvirksomheder og erhvervsområder.

For vindmøller og jernbaner mv. findes andre retningslinjer i kommuneplanen.



Regulering af støj, især motorbaner og skydebaner

Støjpåvirkninger reguleres gennem en række lovgivninger og vejledninger, som ofte relaterer sig til de enkelte anlægstyper, eksempelvis vejledninger om støj fra virksomheder, skydebaner og motorbaner.

Skydebaner og motorbaner ses på kortet med en zone, hvor støj skal undersøges, hvis der ønskes placeret støjfølsomme aktiviteter, som f.eks. boliger.

For skydebaner gælder Miljøstyrelsens vejledninger 'Skydebaner' og 'Beregning og måling af støj fra skydebaner'. Efter vejledningerne kan der fastlægges en mere præcis zone, hvor der er væsentlig støj.

Der er for en sikkerheds skyld udlagt en støjzone, som med stor sandsynlighed er større, end den ville være, hvis støjen blev fastlagt. Udgangspunktet er en afstand på ca. 1.300 meter fra en jagtskydebane, men også større afstande på op til 3.000 meter ved f.eks. skydecentret ved Musse (riffelskydning) er udlagt. Salonriffelbaner er udlagt med en zone på 800 m. Den faktiske støjzone ved de enkelte skydeanlæg afhænger meget af indretning og støjdempningsmuligheder.

I Guldborgsund Kommune findes fire motorbaner. For motorbaner gælder Miljøstyrelsens 'Vejledning om støj fra motorbaner' samt standardvilkårene i Miljøstyrelsens bekendtgørelse om godkendelse af listevirksomhed. For motorbaner er der udlagt en zone på 500 m, hvor støj skal undersøges, hvis der ønskes placeret støjfølsomme aktiviteter som f.eks. boliger.

Hvis støjfølsomme aktiviteter ønskes anlagt ved støjende anlæg, skal der redegøres for, hvordan aktiviteterne vil blive beskyttet mod støj, før kommunen kan tage stilling til en tilladelse.

Støj ved eksisterende boliger er undersøgt ved de nuværende skydebaner og motorbaner.



Foto: Colourbox

BIOGAS

RETNINGSLINJER

1. Nyt biogas- og biobrændselsanlæg skal placeres indenfor erhvervsarealet ved motorvejsafkørsel 43 (Se kort i afsnit om erhvervsområder).
2. Nyt biogas- og biobrændselsanlæg skal placeres, så der ikke sker en væsentlig miljøpåvirkning af omkringliggende boliger.
3. Ved en konkret lokalisering af biogas- og biobrændselsanlæg skal planlægningen tage højde for trafikken til og fra anlægget ved at sørge for hensigtsmæssige vej- og tilkørselsforhold.

REDEGØRELSE

Guldborgsund Kommune satser på en "grøn omstilling", som udnytter de biologiske ressourcer, der bl.a. findes i landbruget, og som kan udnyttes i et bioraffinaderi. Bioraffinaderi er en bred betegnelse for tekniske anlæg, som bl.a. kan udnytte gylle og halm til biogas, roetoppe til protein og saponin og ålegræs til fibre.

Udnyttelsen af biomasse fra bl.a. jordbruget skal bidrage til at udnytte de store potentialer, der er for at opnå vækst i bioøkonomien, eksempelvis ved at producere biogas fra husdyrgødning. Bioøkonomi handler om at udnytte biomasse fra f.eks. landbrug, skovbrug og havbrug til industriel produktion. Produktionen tilrettelægges, så man først trækker højværdi-elementer som f.eks. protein, antioxidanter, saponin mv. ud af biomassen. Dernæst udnytter man den næstbedste kvalitet af biomassen til produktion af f.eks. emballage, byggematerialer eller inventar. Til sidst tager man den resterende biomasse og bruger den til at producere energi (biogas).

I kommunen er der et enkelt biogasanlæg, som kan behandle ca. 60.000 tons gylle/år samt 20.000 tons anden biomasse/år. Anlægget ligger ved Kettinge og forsyner byen med fjernvarme, og den producerer el.

Biogasanlæg eller bioraffinaderier påvirker det omkringliggende miljø, bl.a. som følge af transporten af biomasse til anlægget. Der kan også forekomme

lugtgener, omend de oftest er begrænsede, da processerne i biogasanlægget foregår i lukkede systemer og ved brug af lugtfiltere, som behandler udgangsluften.

På nuværende tidpunkt er husdyrgødningen fra husdyrproduktionen den primære leverandør til biogasanlæg. For at skabe sammenhæng mellem producent og aftager skal biogasanlæg søges placeret i områder, hvor husdyrproduktionen er stor, og i tilknytning til områder, der er udpeget til større husdyrbrug.

Ved placering af biogasanlæg i erhvervsområdet ved Nørre Alslev vil der være et tilstrækkeligt grundlag for husdyrgødning inden for en transportafstand på mindre end 20 km. jf. jordbrugsanalyserne. En del af husdyrproduktionerne har udvidet deres produktion inden for de sidste 5-10 år.

Biogasanlæg og det omgivende miljø

I Miljøministeriets 'Håndbog om Miljø og Planlægning' beskrives miljøgenerne ved biogasanlæg, der er placeret i klasse 7, primært pga. den store afhængighed af godstrafik.



Foto: Guldborgsund Kommune

ERHVERVS- OG TRAFIKHAVNE

1. Anlæg af nye havne, væsentlige udvidelser eller ombygninger af eksisterende havneanlæg samt anlæg af tilhørende infrastruktur (jernbane og veje) skal foregå under hensyntagen til områdernes landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier.
2. Havnenes landarealer skal forbeholdes virksomheder med særlig havnetilknytning.
3. Planlægning for øvrig arealanvendelse i tilknytning til erhvervshavnene skal ske under hensyntagen til fremtidig erhvervs- og byudviklingsmæssig udnyttelse af havnearealerne.

REDEGØRELSE

I Guldborgsund Kommune bliver der fremover to primære erhvervshavne i henholdsvis Orehoved og Gedser. De eksisterende erhvervshavne i Nykøbing og Stubbekøbing kommer til at forandre sig, da de skal kunne rumme, at flere byfunktioner flytter ned på dele af havneområdet. Det betyder ikke at de to erhvervshavne ophører med at fungere, men at områderne til havnedrift bliver afgrænset til nogle mindre områder end i dag.

HAVN	Ejer	Anvendelse	Kajlængde	Vanddybde	Terrorsikring
Orehoved Havn	Guldborgsund kommune	Diverse erhverv	200 m	7,0 m	ISPS-godkendt
Gedser Fiskerihavn	Scandlines A/S, lejet af kommunen	Fiskeri og diverse erhverv	295 m	6,0 m	
Gedser Færgehavn	Scandlines A/S	Færgedrift (Gedser-Rostock)	2 færgelejer	6,3 m	ISPS-godkendt

I Nykøbing og Stubbekøbing Havne vil der fortsat kunne være en erhvervsmæssig udnyttelse af dele af havnearealet.



Foto: Guldborgsund Kommune



HAVBRUG

REDEGØRELSE

Der er ét havbrug i Guldborgsund Kommune: Grønsund Havbrug ved Sortsø Gab. Guldborgsund Kommune er godkendelses- og tilsynsmyndighed for havbrug beliggende indenfor 1 sømilgrænsen.

Havbrugets aktuelle tilladelse blev meddelt december 2014. Der er meddelt en placeringstilladelse af fiskerikontrollen, NaturErhvervsstyrelsen i april 2015.



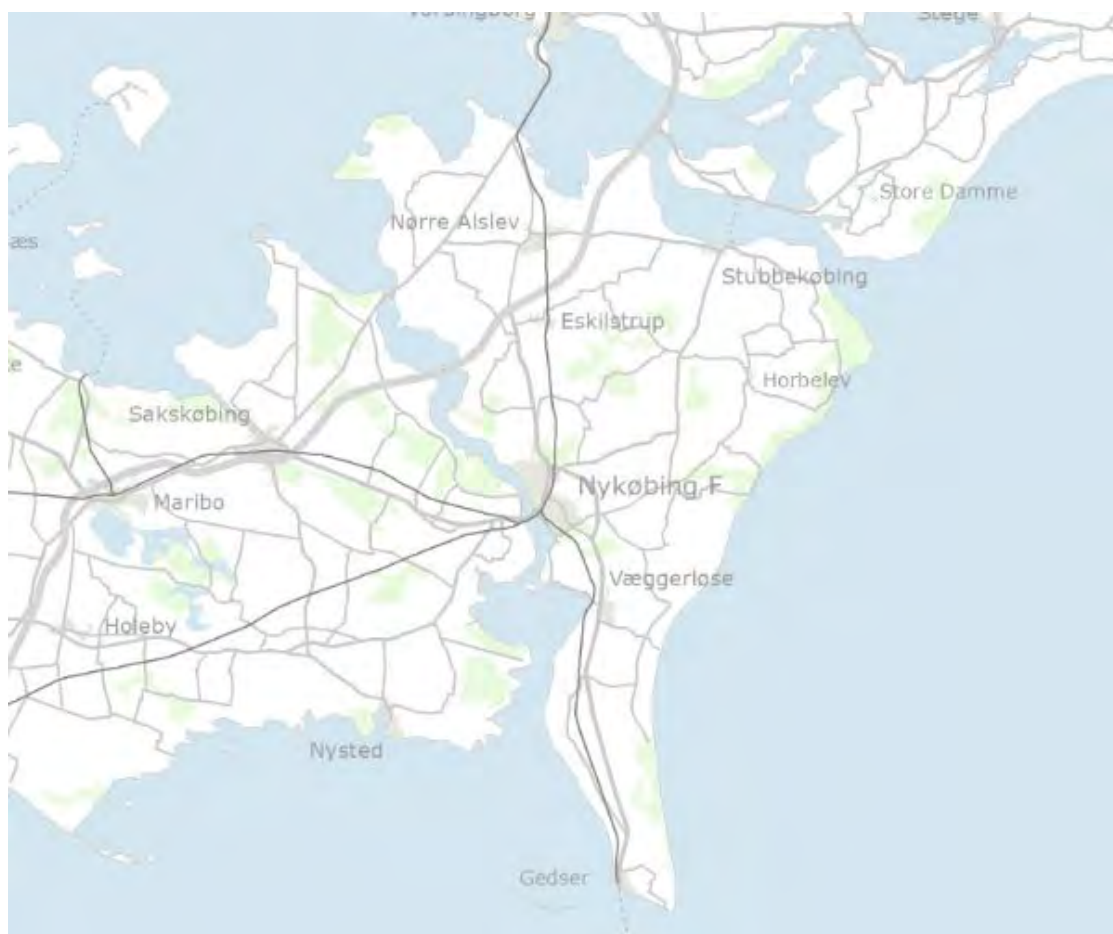
Foto: Guldborgsund Kommune

NATUR & LANDSKABER



I afsnittet 'Natur & Landskaber' finder du retningslinjerne for jordbrugsområder og større husdyrbrug samt retningslinjer for naturområder, landskab og geologi.

JORDBRUGSOMRÅDER



RETNINGSLINJER

1. Jordbrugsområder er udpeget og angivet på kort. Områderne er primært forbeholdt jordbrugs erhvervene. Anlæg, der nødvendigvis må placeres i det åbne land, skal søges placeret i jordbrugsområderne frem for i "Jordbrugsområder med særlige naturværdier".

2. Når der inddrages jordbrugsarealer til andet formål end jordbrugsmæssig anvendelse, skal der lægges vægt på følgende:

- At arealforbruget begrænses mest muligt
- At velarronderede ejendomme, ejendomme med gode bygninger, væksthuse, ejendomme med frugtplantager, skove mv. samt læbælter omkring frugtplantager bevares så vidt muligt
- At der tages størst mulig hensyn til de berørte landbrugsejendommers struktur- og arronderingsforhold og til behovet for arealer til udbringning af husdyrgødning og investeringer i bygninger og

teknologi

- At nødvendige arealinddragelser fortrinsvis finder sted med tilstrækkelig afstand til eksisterende landbrugsejendomme, så de bedst egnede landbrugsjorde bevares.

REDEGØRELSE

I det åbne land har kommunen ansvaret for at sikre arealer til jordbrugsmæssig anvendelse, dvs. planteavl, husdyrproduktion, skovbrug og gartneri. Samtidig skal landskabs-, natur- og miljøinteresserne i det åbne land varetages.

Kommunen skal derfor udpege og sikre særligt værdifulde landbrugsområder i henhold til Erhvervsstyrelsens 'Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning'.

Guldborgsund Kommune har benyttet Landbrugsstyrelsens Jordbrugsanalyser til at vurdere behovet for arealer til jordbrug. Dette har ikke givet anledning til at ændre udpegningen af jordbrugsområder, og udpegningen fra kommuneplan 2017-2029 er bibeholdt.

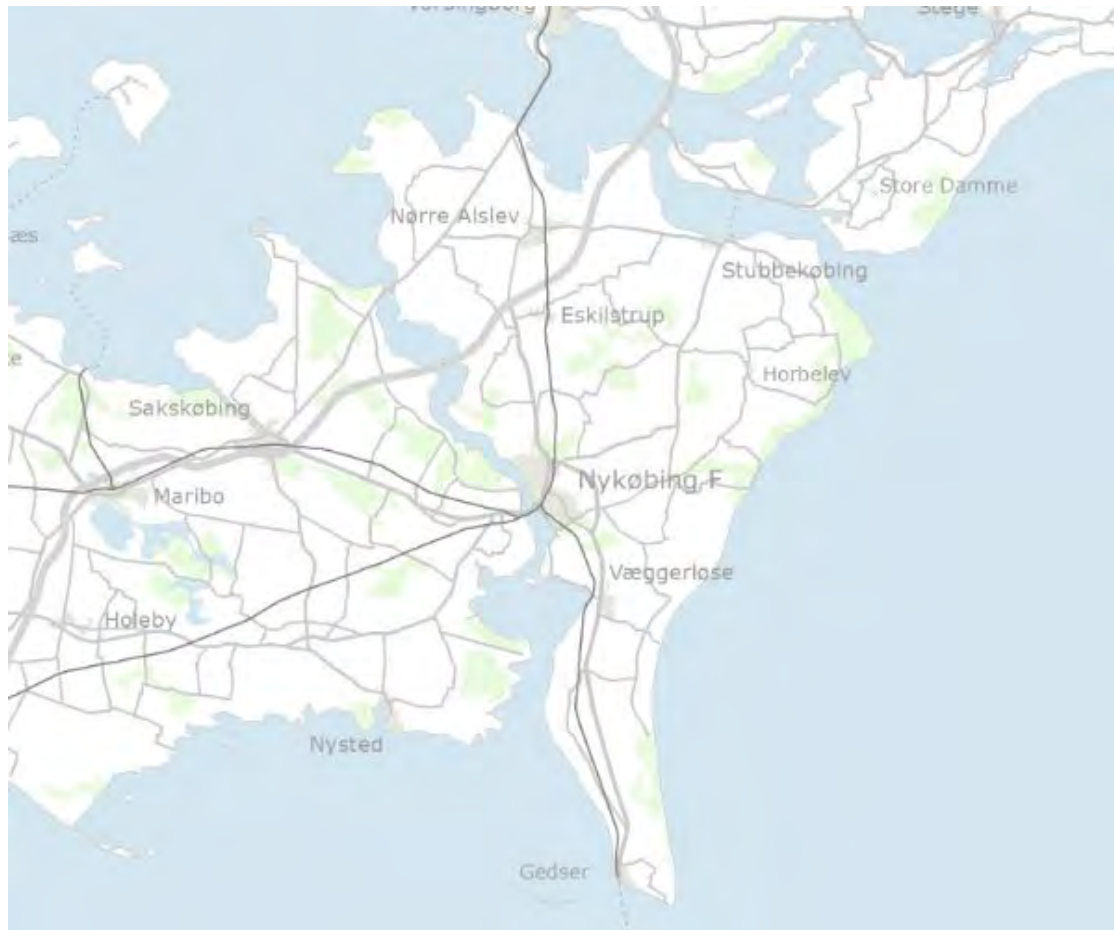
Landzonen er som udgangspunkt forbeholdt jordbrugsmæssig anvendelse. Det gælder også de områder, der i kommuneplanen er udpeget som "Jordbrugsområder med særlige naturværdier".

For landbrug med husdyrproduktion gælder husdyrlovens bestemmelser.



Foto: Casper Henriksen

JORDBRUGSOMRÅDER MED SÆRLIGE NATUR- OG LANDSKABSVÆRDIER



RETNINGSLINJER

1. Jordbrugsområder med særlige natur- og landskabsværdier er udpeget på kort.
2. Udlæg af arealer til byvækst, herunder bolig- eller erhvervsformål, samt etablering af større rekreative eller tekniske anlæg må generelt ikke finde sted.
3. Fritliggende anlæg, der er nødvendige for driften af et jordbrugserhverv, skal tilpasses, så de tilgodeser hensynet om at beskytte landskaber, natur og kulturarv mest muligt. Samfundsmæssigt nødvendige anlæg kan kun tillades, hvis de udformes, så de tager mest mulig hensyn til landskaber, natur og kulturminder.

REDEGØRELSE

Jordbrugsområder med særlige natur- og landskabsværdier består af arealer i det åbne land, der er karakteriseret ved at have særlige landskabs- og naturværdier. Udpegningen af jordbrugsområder med særlige naturværdier er bibeholdt fra kommuneplan 2017-2029.

Det er en national interesse, at kommunerne udpeger bevaringsværdige landskaber. I Guldborgsund Kommunes kommuneplan er Jordbrugsområder med særlige natur- og landskabsværdier sammenfaldende med bevaringsværdige landskaber.

Størstedelen af arealerne, der er udpeget som jordbrugsområder med særlige natur- og landskabsværdier, består af jordbrug i almindelig drift og er generelt forbeholdt jordbrugserhvervet. Når kommunen administrerer efter planloven og husdyrloven for jordbrugserhverv i jordbrugsområder med særlige natur- og landskabsværdier, kan der være særlige restriktioner for at beskytte visse sårbare naturtyper.



Foto: Casper Ingerslev Henriksen

Hvorfor er det vigtigt at udpege jordbrugsområder med særlige natur- og landskabsværdier?

Jordbruget skal kunne drive erhverv, dog under hensyn til natur, miljø og de særlige landskabsværdier, der bl.a. knytter sig til herregårdslandskaberne samt øvrige værdifulde landskaber, herunder betydningsfulde geologiske lokaliteter og kyststrækninger.

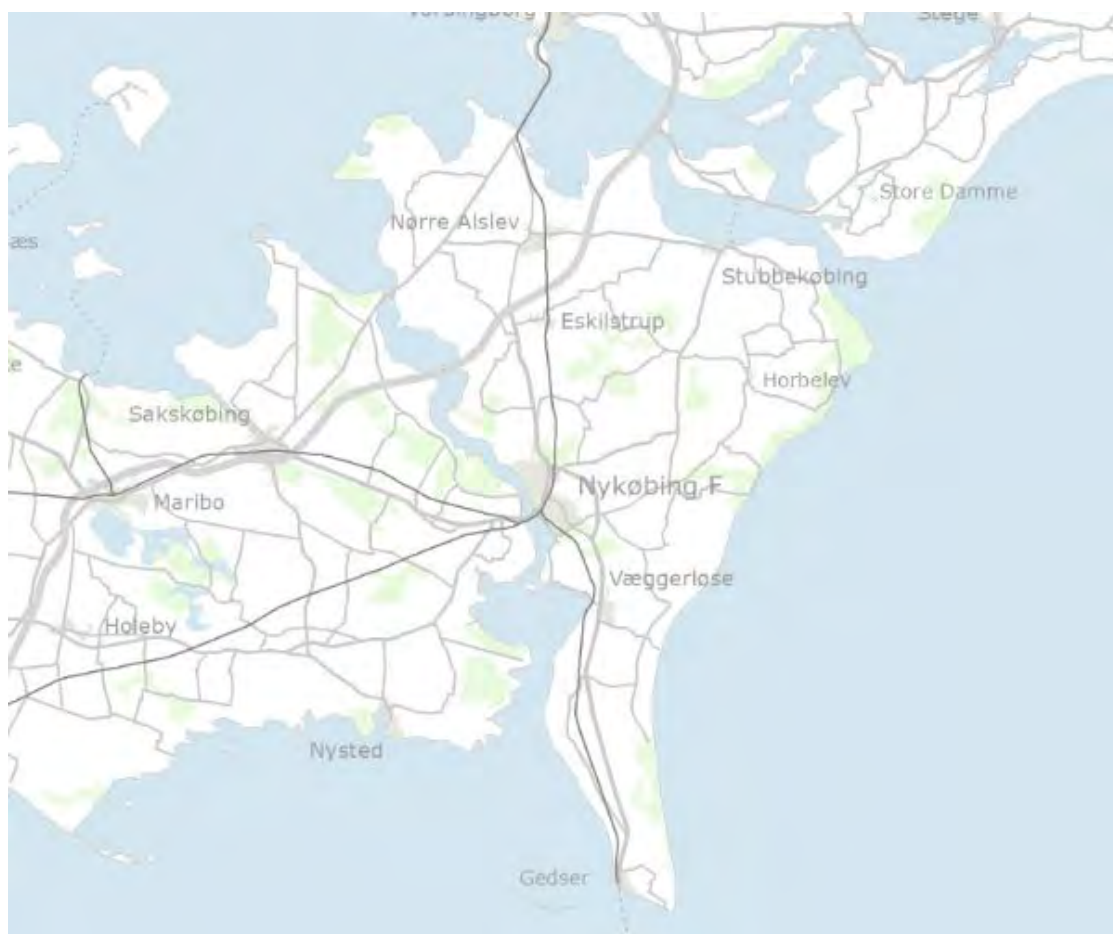
De landskabselementer, der knytter sig til jordbrugsområder med særlige naturværdier, er karakteriseret ved følgende:

- Den lange og landskabeligt meget varierede kyst inkl. lavvandede kystområder
- Skove og randzoner omkring skovene, der oplevelsesmæssigt hænger sammen
- Ådale, sø- og lavbundsområder, der udgør landskabelige helheder og rummer relativt store andele af naturområder
- Markante morænelandskaber, f.eks. landskaber præget af dødis-huller, åse eller lignende.

De naturelementer, der knytter sig til jordbrugsområder med særlige naturværdier, er følgende:

- Arealer med beskyttet natur i henhold til naturbeskyttelseslovens §3
- Naturfredede områder i henhold til kapitel 6 i naturbeskyttelsesloven
- Områder, hvor der vurderes at være store muligheder for naturgenopretning, herunder områder der grænser op til og forbinder arealer med beskyttet natur
- Natura 2000-områder på land med naturtyper, planter og dyr af international interesse.

HUSDYRBRUG



RETNINGSLINJER

1. Arealer til store husdyrbrug er udpeget og fremgår af kortet.

REDEGØRELSE

Kommunen skal ved retningslinjer positivt udpege arealer til lokalisering af driftsbygninger og driftsanlæg på store husdyrbrug med mere end 500 dyreenheder (DE), som skal godkendes, eller som er miljøgodkendt efter husdyrloven eller miljøbeskyttelsesloven.

Uanset om et husdyrbrug ligger indenfor eller udenfor de udpegede områder til store husdyrbrug, så følger reguleringen af husdyrbruget de samme regler.

I Guldborgsund Kommune er der ca. 468 husdyrbedrifter (Baseret på data fra CHR-registret, heste er derfor ikke medregnet). Heraf er fire bedrifter med et dyrehold større end 500 DE, hvilket svarer til 1,1 % af husdyrbedrifterne i

kommunen.

Inden for disse fire udpegede områder har der siden 2007 været ansøgt om to nyetableringer (barmarksprojekter) af husdyrbedrifter over 500 DE, hvoraf det kun er det ene, der er blevet realiseret og etableret. På de to øvrige arealer, er der søgt om en udvidelse af bedriften på over 500 DE (godkendelsen er kun delvist udnyttet) og en udvidelse på under 500 DE, men hvor det samlede dyrehold er over 500 DE. Der er igennem sagsbehandlingen af ansøgningerne til etablering og udvidelse af de fire bedrifter varetaget hensynet til natur, miljø, landskab, naboer, infrastruktur, byudvikling mv. gennem husdyrlovens bestemmelser.

Tre af de udpegede arealer ligger desuden udenfor størstedelen af kommunens natur- og landskabsværdier. Det sidste areal ligger indenfor et område med landskabsværdier, men der er i den konkrete sagsbehandling stillet vilkår til udformning og materialevalg af byggeriet, således at der er taget hensyn til de landskabelige værdier.

Kommunen er ved kommuneplanens vedtagelse ikke vidende om, at der er flere ansøgninger på vej for husdyrproduktioner over 500 DE. Alle øvrige ansøgninger om husdyrgodkendelse, som kommunen har behandlet, har været ansøgninger om udvidelse af husdyrproduktioner på eksisterende bedrifter, og hvor udvidelserne har været under 500 DE.

Når kommunen får en ansøgning om godkendelse til at etablere en husdyrproduktion, er det husdyrloven og kommunens konkrete vurdering, som afgør, om der bliver givet godkendelse til husdyrproduktionen.



Foto: Guldborgsund Kommune

GRØNT DANMARKSKORT

REDEGØRELSE

Grønt Danmarkskort er et redskab udarbejdet af staten, som viser, hvor Danmarks eksisterende natur er, men også hvor det vil give god mening at skabe nye naturområder som for eksempel skov og vådområder samt skabe sammenhæng mellem dem.

Grønt Danmarkskort vil løbende blive udviklet og udbygget i takt med, at kommunerne hvert fjerde år reviderer kommuneplanerne og udpeger naturområder.

Grønt Danmarkskort kan ses [her](#).

Grønt Danmarkskort skal understøtte opfyldelsen af FNs og EUs mål for biodiversitet i 2020. Det skal, når det er færdigudpeget, bruges som strategisk, planlægnings- og prioriteringsværktøj. Det skal danne grundlag for kommunernes, statens, foreningers og fondes prioritering af kommende naturindsatser.

Grønt Danmarkskort skal bygge videre på den planlægning og udpegning af eksisterende og potentiel natur, som kommunerne har varetaget gennem en årrække.

Ifølge [vejledningen til Grønt Danmarkskort](#) skal kommunen varetage naturbeskyttelsesinteresserne med følgende:

- udarbejde retningslinjer og udpege naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser (eksisterende værdifulde naturområder), potentielle naturområder, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser
- udarbejde retningslinjer for prioritering af kommunens naturindsats inden for de ovenstående områder.

I forbindelse med sidste planlovsændring blev det fra statens side besluttet, at kommunerne skulle etablere lokale naturråd, som skulle bistå kommunerne med udpegninger til Grønt Danmarkskort.

I perioden 15. januar til 15. juli 2018 har der været nedsat et fælles lokalt naturråd for Lolland og Guldborgsund Kommune.

Efter afslutningen af det lokale naturråds arbejde har rådets anbefalinger været til politisk drøftelse, og anbefalingen blev tiltrådt.

Det er ikke muligt at nå at nyudpege eksisterende og potentielle naturområder og eksisterende og potentielle økologiske forbindelser før ikrafttrædelsen af denne kommuneplan. Retningslinjer for alle fire temaer inden for [Naturområder](#) og [Økologiske forbindelser](#) fastholdes fra kommuneplan

2017-2029.

Det har i forbindelse med høringen af denne kommuneplan været dialog med staten om hvornår nyudpegningerne til Grønt Danmarkskort skal være vedtaget. Det er i denne proces aftalt, at udpegningerne skal udmøntes i forslag til kommuneplantillæg sommeren 2020.



Lokalt naturråd - medlemmer og anbefalinger

Medlemmer i Naturråd Lolland-Falster

I naturrådet for Guldborgsund og Lolland Kommune var der deltagelse af følgende organisationer:

- Bæredygtigt Landbrug
- Danmarks Naturfredningsforening
- Danmarks Jægerforbund
- Friluftsrådet
- Dansk Ornitologisk Forening
- Foreningen Toreby Landsby
- Rødby Fjord Lodsejerlaug
- Guldborgsund Sports- og Idrætsråd
- Dansk Landbrug Sydhavsørerne
- Landbrug & Fødevarer
- Dansk Skovforening

Naturrådets anbefalinger

Det samlede naturråd nåede til enighed om, at anbefalingerne bygger på forudsætningen om frivillighed fra lodsejernes side.

Derudover blev der anbefalet følgende:

- Udgangspunktet for udpegningerne er Natura 2000-områderne på land samt de øvrige, eksisterende naturområder, der har størst biologisk mangfoldighed i dag
- Der lægges vægt på at udvide disse naturområder og binde dem sammen for at sikre deres robusthed og forbedre spredningsmulighederne for forekomster af fortrinsvist sjældne eller særlig beskyttelseskrævende dyr, planter og svampe
- Nye spredningsveje tegnes som udgangspunkt bredt, således at der er flere forskellige muligheder for målpopfyldelse ad frivillighedens vej

- Der lægges vægt på helhedstænkning og synergier i forhold til rekreative og landskabelige værdier samt på sammenhænge på tværs af kommunegrænsen.

Ved udarbejdelse af kommuneplanerne anbefaler naturrådet, at der lægges særlig vægt på retningslinjer, som beskriver:

- at kommunens aktive indsats for at sikre vilde dyrs og planters levemuligheder fokuseres i områder, der er omfattet af Grønt Danmarkskort
- at der arbejdes aktivt for at realisere Grønt Danmarkskort gennem projekter, som sikrer bedre spredningsmuligheder for vilde dyr og planter samt udvidelse af særligt værdifulde naturområder
- at projekter, som skal realisere Grønt Danmarkskort, gennemføres ved frivillighed og samskabelse med lodsejerne
- at der ved anlæg af veje og andre tekniske anlæg samt byvækst eller lignende, som kan forringe den biologiske mangfoldighed eller spredningsmulighederne for vilde dyr og planter, indtænkes løsninger, så anlæggene ikke bliver til hinder for realiseringen af Grønt Danmarkskort
- at Grønt Danmarkskort anvendes, som det er tænkt - som et planlægningsværktøj - og at forudsætningerne for udarbejdelsen respekteres.

Overordnet anbefales det endvidere, at der forud for alle konkrete projekter skal indtænkes muligheder for:

- at standse tilbagegangen i biodiversitet
- at imødegå de stigende nedbørsmængder
- at imødegå fremtidige havvandsstigninger
- at sikre det rene drikkevand
- at opfange kvælstofudvaskningen.



Vejledning til Grønt Danmarkskort

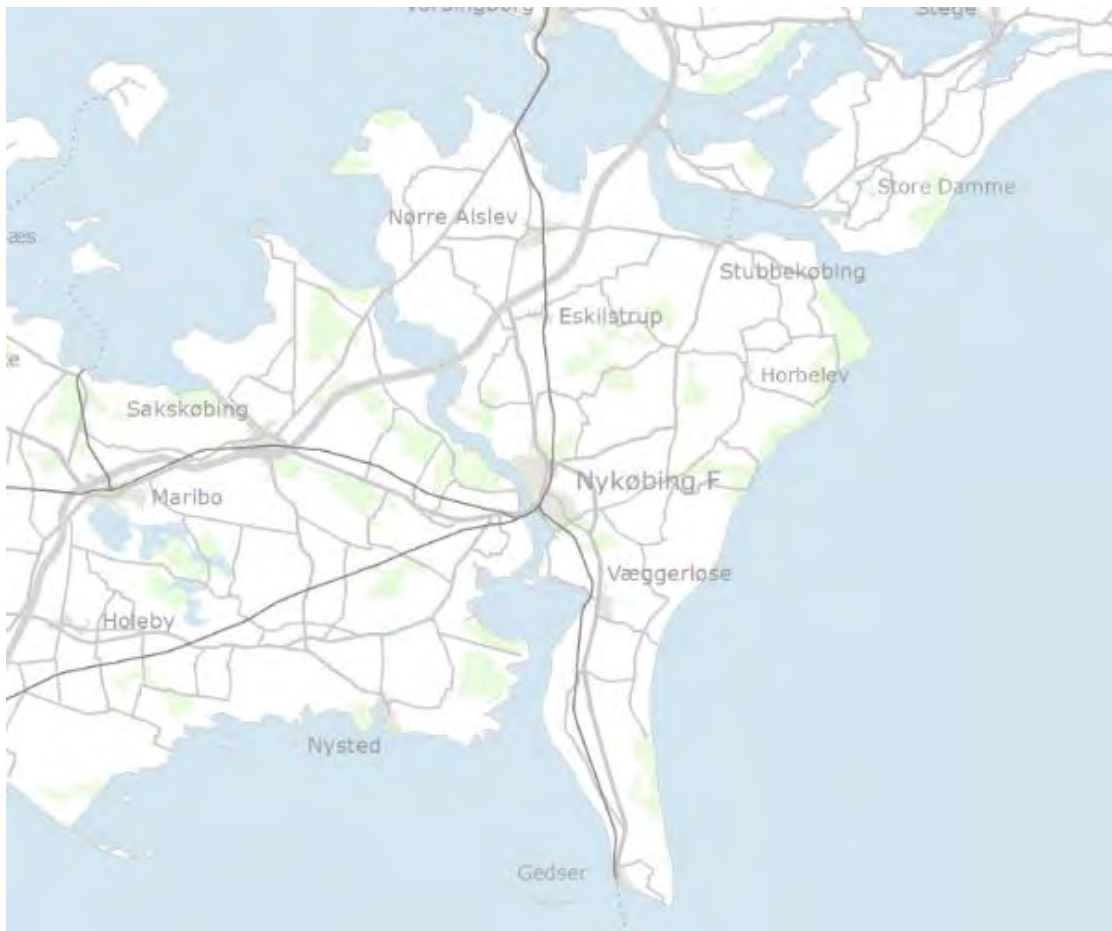
Statens har i dens vejledning bl.a. fastsat følgende i forhold kommunerne udpegning til Grønt Danmarkskort:

1. Kommunerne skal fastsætte retningslinjer for varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle

naturområder og potentielle økologiske forbindelser. Retningslinjerne skal bestå af en overordnet beskrivelse af områderne, en begrundelse for hvorfor områderne er udpeget, og hvordan kommunen i sin mere detaljerede planlægning og administration af lovgivningen skal vægte hensynet til disse områder.

2. Retningslinjerne skal endvidere indeholde en prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort. Det forventes således, at den kommunale naturindsats i vidt omfang kommer til at ligge inden for udpegningen af Grønt Danmarkskort, og at kommunerne i vidt omfang vil prioritere kommende kommunale naturprojekter inden for Grønt Danmarkskort. Det skal beskrives i retningslinjerne for Grønt Danmarkskort, hvordan Grønt Danmarkskort over tid søges realiseret og forbedret, så natur- og biodiversitetsværdierne bevares og udvikles frem mod større og bedre sammenhængende naturområder.

NATUROMRÅDER



RETNINGSLINJER

1. Naturområderne i Guldborgsund Kommune er vist på kort.
2. Der må generelt ikke ske byvækst, etableres større tekniske anlæg, anlægges veje, eller foretages indgreb, der kan forringe områdernes landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier, mangfoldigheden af planter og dyr, deres levesteder og spredningsmuligheder.
3. Kvaliteten og omfanget af naturområderne kan forbedres ved naturpleje og naturgenopretning i samarbejde og dialog med lodsejerne.
4. Potentielle naturområder kan etableres indenfor f.eks. Lavbundsarealer og Skovrejsningsområder (positivområder).

REDEGØRELSE

I Guldborgsund Kommune er der en varieret natur bestående af mange større og mindre naturområder. Områderne er f.eks. beskyttede naturtyper som moser, søer, enge, vandløb, overdrev, strandenge, Natura 2000-områder og fredede områder. Naturområderne danner sammen med de økologiske forbindelser og skovene et naturnetværk, der skaber sammenhæng i naturen indenfor kommunen og over kommunegrænsen.

I disse områder er der en særlig interesse for at sikre beskyttelsen af naturen. Genopretning og pleje af naturen foregår i samarbejde og dialog med lodsejerne. Lodsejerne forvalter også naturen i de helt små steder, f.eks. de levende hegn og vandhuller der er mindre end 100 m². Nye naturområder kan etableres f.eks. inden for lavbundsarealer eller skovrejsningsområder.



Foto: Guldborgsund Kommune

Naturområderne er et af de elementer, som kommunerne bidrager med i Grønt Danmarkskort. I kommuneplan 2017-2029 blev der taget udgangspunkt i de tre nationale kriterier:

1. Eksisterende værdifuld natur – f.eks. Natura 2000, beskyttede naturtyper og fredede områder
2. Nye naturområder, som kan udvide eller skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder – f.eks. lavbundsarealer, arealer til genopretning af vådområder og arealer til skovrejsning

3. Nye naturområder, som også kan bidrage til andre formål - f.eks. klima- eller vådområdeprojekter til fjernelse af næringsstoffer.

Udpegningen fra kommuneplan 2017-2029 fastholdes i denne kommuneplan, hvor der indenfor naturområderne er medtaget Natura 2000-områder på land, beskyttet natur og vandløb og fredede områder (ekskl. kirkefredninger). Se mere herom i afsnittet om Grønt Danmarkskort.

Staten har vedtaget en Natura 2000-plan for hvert Natura 2000-område. Disse planer fastlægger målsætninger for den indsats, som er nødvendig for at bevare, udvide, sammenkæde eller genoprette habitatnaturtyper samt yngle- og rasteområder for arter. Med baggrund i disse planer har Guldborgsund Kommune udarbejdet en Naturhandleplan for hvert af de Natura 2000-områder, der ligger indenfor kommunens areal.



Om Natura 2000-områder

Natura 2000-områder er et netværk af naturområder i hele EU, som indeholder særligt værdifuld natur set i et europæisk perspektiv. Natura 2000-områderne er udpeget af EU for at beskytte levesteder og rasteområder for fugle. Desuden skal de beskytte naturtyper samt plante- og dyrearter, der er truede, sårbare eller sjældne i EU. Et Natura 2000-område er sammensat af EF-fuglebeskyttelsesområder, EF-habitatområder og Ramsar-områder.

I Guldborgsund Kommune er der følgende Natura 2000-områder:

- 168 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund
- 173 Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborgsund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand
- 174 Maltrup Skov
- 175 Horreby Lyng og Listrup Lyng
- 176 Krenkerup Haveskov
- 177 Maribosøerne
- 256 Bangsebro Skov og Sønder Kohave
- 257 Halskov Vænge

Der kan findes yderligere information om Natura 2000-områderne [her](#).

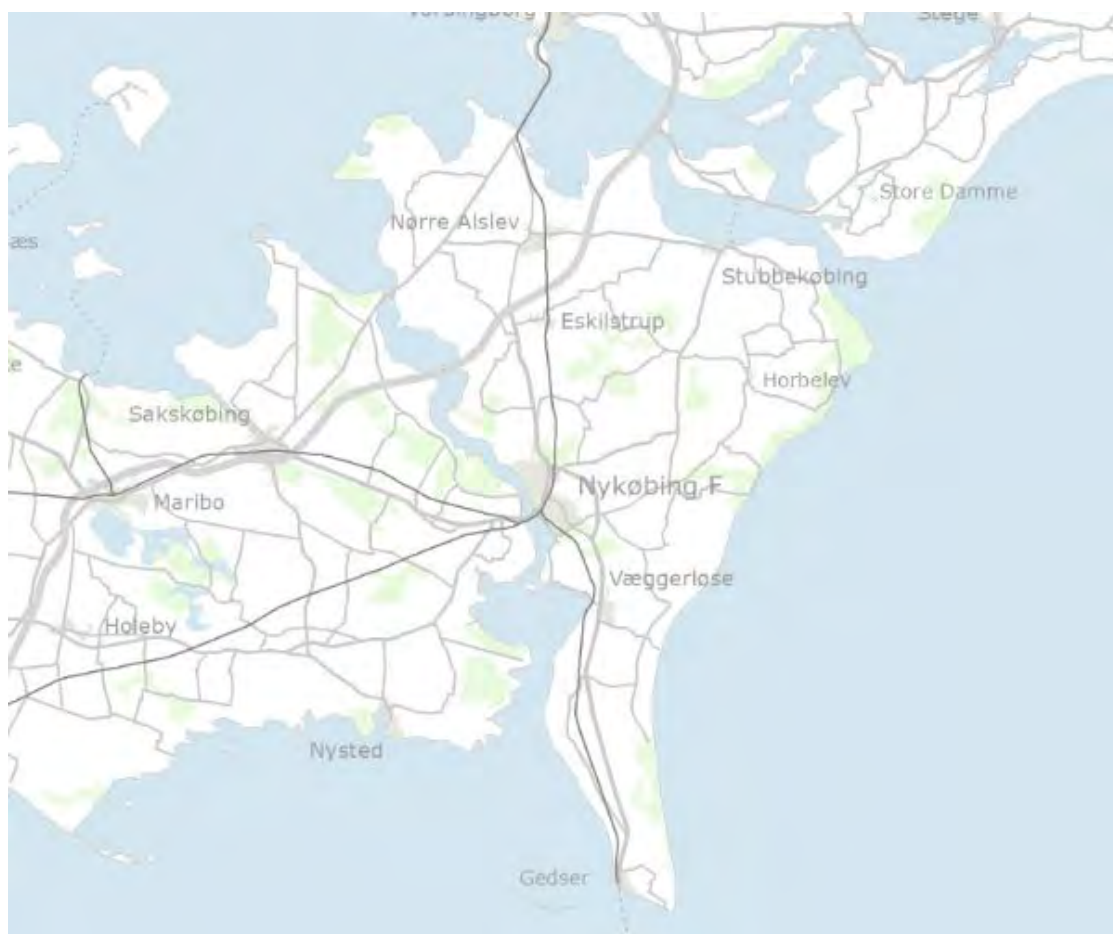
Om beskyttede naturområder

Naturområder, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens §3, er enge, moser, overdrev og strandenge større end 2.500 m², søer og vandhuller større end 100 m² samt vandløb, der er udpeget som beskyttede. Tilstanden af de beskyttede naturtyper må ikke ændres. Der kan findes yderligere information om beskyttet natur [her](#).



Foto: Guldborgsund Kommune

ØKOLOGISKE FORBINDELSER



RETNINGSLINJER

1. Økologiske forbindelser er udpeget og vist på kort.
2. Ved planlægning og administration af areallovgivningen skal større tekniske anlæg og byvækst undgås i de økologiske forbindelser, eller anlægges så spredningsmulighederne ikke forringes. Hvor f.eks. trafikforbindelser ud fra samlede samfundsmæssige afvejninger anlægges, så de krydser økologiske forbindelser, skal etablering af afværgeforanstaltninger i form af faunapassager vurderes.
3. Kvaliteten og omfanget af naturen i de økologiske forbindelser kan forbedres ved naturpleje og naturgenopretning i samarbejde og dialog med lodsejerne.
4. Potentielle økologiske forbindelser kan placeres indenfor f.eks. Lavbundsarealer og Skovrejsningsområder (positivområder).

REDEGØRELSE

Kommunen har fastholdt udpegningen af økologiske forbindelser fra kommuneplan 2017-2029. Beliggenheden af de økologiske forbindelser er vist på kort. Økologiske forbindelser er korridorer i landskabet, hvor planter og dyr har særligt gode muligheder for at sprede sig. Økologiske forbindelser følger vandløbssystemer, våde og tørre naturtyper, herunder skovområder, kyster samt landskabsstrøg. Naturområder og de økologiske forbindelser udgør sammen et netværk, der forbinder naturområder med hinanden gennem kommunen. Dette netværk indgår i kommunens planlægning for Grønt Danmarkskort.

For at sikre dyr og planters spredning i landskabet skal målene for de økologiske forbindelser fremmes ved efterlevelse af retningslinjerne samt ved at fremme naturandelen i forbindelserne. Kommunen vil løbende, i samarbejde med berørte lodsejere, arbejde for at finde arealer til naturgenopretning, som kan indgå i økologiske forbindelser og dermed være en del af naturnetværket. Sådanne potentielle naturområder findes eksempelvis på lavbundsarealer eller arealer, hvor skovrejsning er mulig.

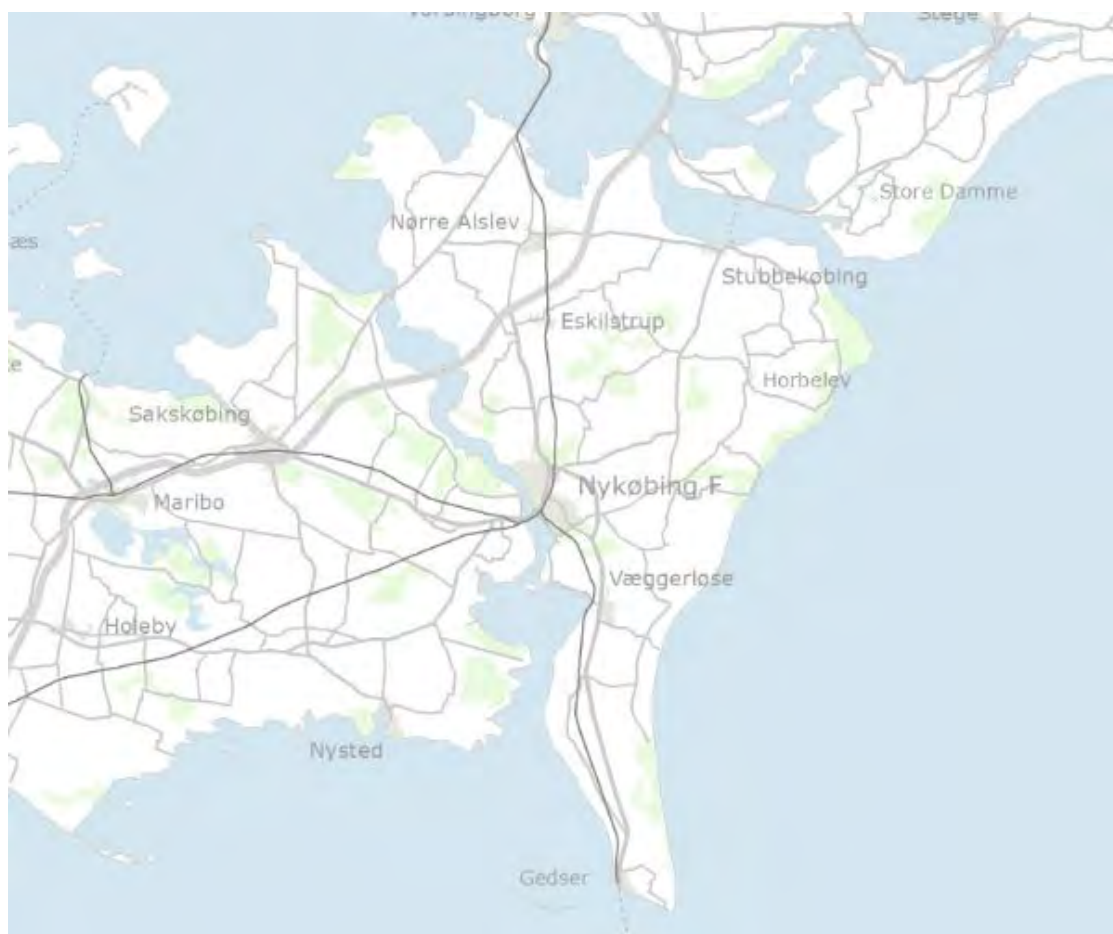
Ved planlægning for anlæg af veje og andre større tekniske anlæg er det vigtigt at vurdere behovet for etablering af faunapassager, der kan afværge dannelse af nye barrierer for dyrelivets færden.

Ligeledes kan de potentielle økologiske forbindelser etableres indenfor Lavbundsarealer og Skovrejsningsområder (positivområder).



Foto: Guldborgsund Kommune

LAVBUNDSAREALER



RETNINGSLINJER

1. Lavbundsarealer og arealer, der er potentielt egnede til genopretning af vådområder, er vist på kort.
2. Ved planlægning og administration af areallovgivningen for byggeri og anlæg, der berører lavbundsarealer, skal fremtidig vandstandshævning, vandafledning, regnintensitet samt muligheden for en fremtidig naturgenopretning af lavbundsarealet vurderes.
3. Hvis det ikke er muligt at undgå at placere byggeri eller anlæg på lavbundsarealer, skal der tages hensyn til lavbundsarealet gennem udformning af byggeriet eller anlægget, f.eks. ved terrænregulering eller ved at anlægge veje på broer.
4. Der må ikke meddeles landzonetilladelse til byggeri og anlæg mv., som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes i

lavbundsarealer, der er udpeget som potentielt egnede til genopretning af vådområder.

REDEGØRELSE

Lavbundsarealer er lavtliggende områder, der tidligere har været enge, moser, lavvandede søer og fjorde, og som i dag er kunstigt afvandede eller drænede. En stor del af lavbundsarealerne drives i dag som landbrugsområder. Udpegningen af lavbundsarealer indebærer ingen begrænsninger for en fortsat landbrugsdrift. Indenfor lavbundsarealerne er udpeget arealer, som er egnede til genopretning af vådområder med henblik på at opnå et vandmiljø af god kvalitet. Udpegningen af arealer til genopretning af vådområder i kommuneplan 2017-2029 fastholdes.

Lavbundsarealer rummer muligheder for at udvikle sig til områder, der er af stor værdi for naturen, og som kan forøge den landskabelige oplevelse for borgere og turister. Hvis den intensive landbrugsdrift ophører, kan arealerne overgå til vådområder. Områderne giver mulighed for, at et naturligt plante- og dyreliv igen kan indfinde sig. For at lavbundsarealerne kan genoprettes til vådområder, skal det så vidt muligt undgås, at anlæg og byggeri bliver placeret i disse områder.

Genopretning af vådområder vil medvirke til at opfylde vandområdeplanernes mål for vandkvaliteten i bl.a. søer, vandløb og havet. Et genoprettet vådområde er et nyt naturområde, der vil medvirke til at skabe sammenhæng mellem allerede eksisterende naturområder og vil dermed øge udstrækningen og sammenhængen af de økologiske forbindelser og det samlede naturnetværk i kommunen.



Ændringer i klimaet og risiko for stigende vandstand

Prognoser for det fremtidige klima peger på, at vi kan forvente stigende vandstand i havet, øget nedbør samt kraftigere nedbør. Miljøministeriet har udpeget "risiko-områder", hvor der er stor risiko for oversvømmelser i ekstreme vejsituationer. Risiko-områderne er angivet på fare- og risikokort. Der er ikke udpeget risikoområder indenfor Guldborgsund Kommunes areal. Kommunen har derfor ikke udarbejdet en

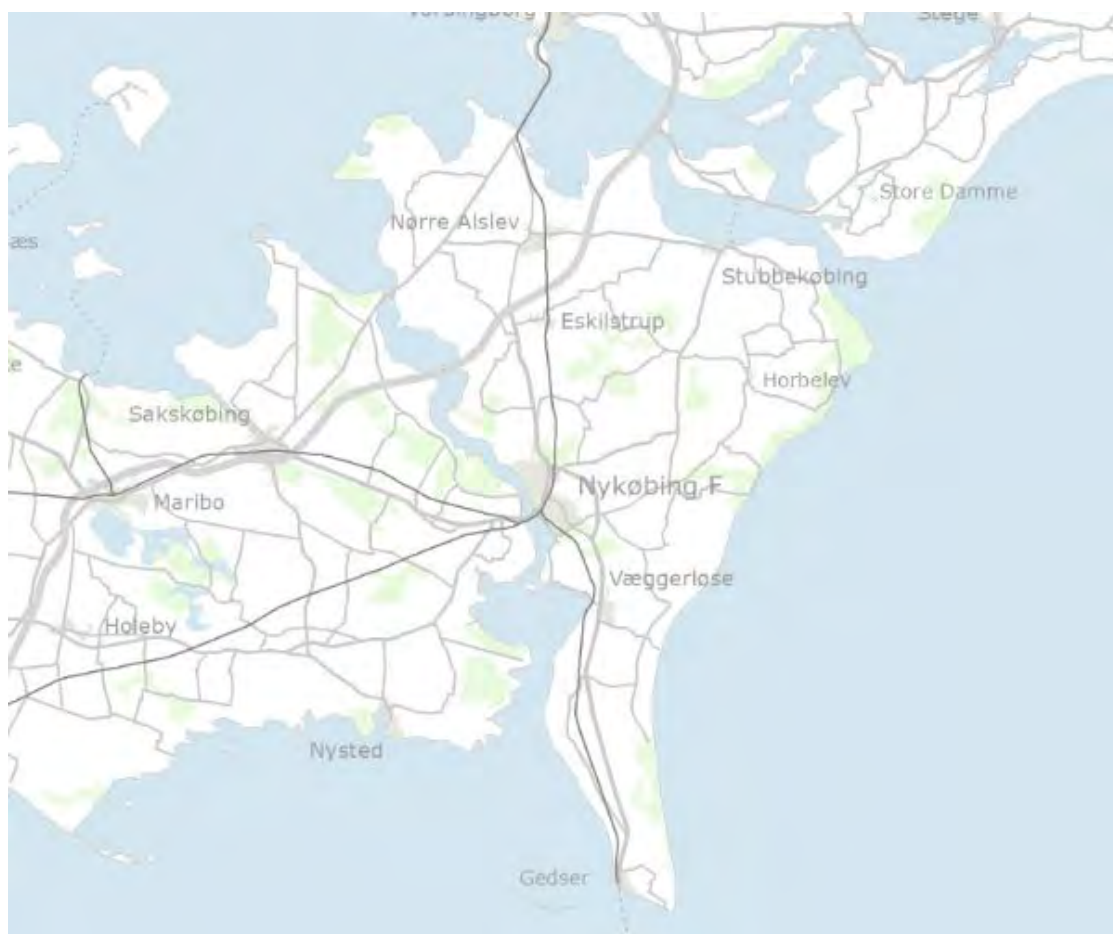
risikostyringsplan.

Øgede vandmængder vil under alle omstændigheder påvirke lavbundsarealerne, da arealerne naturligt ligger lavt i terrænet. Ved udlægningen af nye områder til anlæg og byggeri, f.eks. sommerhusbebyggelse, bør de klimatiske ændringer tænkes ind, således at det undgås at udlægge byggeri og anlæg i områder, hvor vandstanden i dag eller i fremtiden vil være høj. I de tilfælde, hvor det ikke vil være muligt at undgå at placere byggeri eller anlæg på lavbundsarealer, skal der tages hensyn til lavbundsarealet gennem placeringen og udformningen af byggeriet eller anlægget. Det skal sikres, at byggeriet eller anlægget bliver tilpasset til at ligge i et lavbundsareal, og at det ikke forhindrer mulighederne for en eventuel fremtidig naturgenopretning af lavbundsarealet.



Foto: Guldborgsund Kommune

STØRRE SAMMENHÆNGENDE LANDSKABER



RETNINGSLINJER

1. Større sammenhængende landskaber er udpeget og vist på kort.
2. Indenfor de større sammenhængende landskaber må etablering af større tekniske anlæg generelt ikke finde sted. Samfundsnødvendige anlæg kan undtagelsesvis tillades, hvis de ikke kan henvises til en placering udenfor områderne og da kun under hensyntagen til de landskabelige interesser.
3. Udtjente og større tekniske anlæg skal generelt ikke have tilladelse til genetablering indenfor de større sammenhængende landskaber.

REDEGØRELSE

Den teknologiske udvikling har sat sig spor i landskabet i en grad, så vi i dag har svært ved at finde større, sammenhængende områder, der er relativt

upåvirkede rent fysisk, støjmæssigt eller visuelt af byer eller tekniske anlæg. De større, sammenhængende landskaber, som fortsat findes, har betydning for oplevelsen af landskabets karakteristika, særlige værdier og sammenhænge. Landskabselementerne kan være større eller mindre i udstrækning, og nogle kan strække sig over kommunegrænser.

Guldborgsund Kommune samarbejder derfor med Lolland og Vordingborg Kommune, så varetagelsen af bevaringsværdierne i landskabet koordineres over kommunegrænserne.

I Guldborgsund Kommune er der to områder med større sammenhængende landskaber, henholdsvis Smålandsfarvandet med de nære kystområder og det sydlige Midtjylland med kystområdet indenfor Hyllekrog.

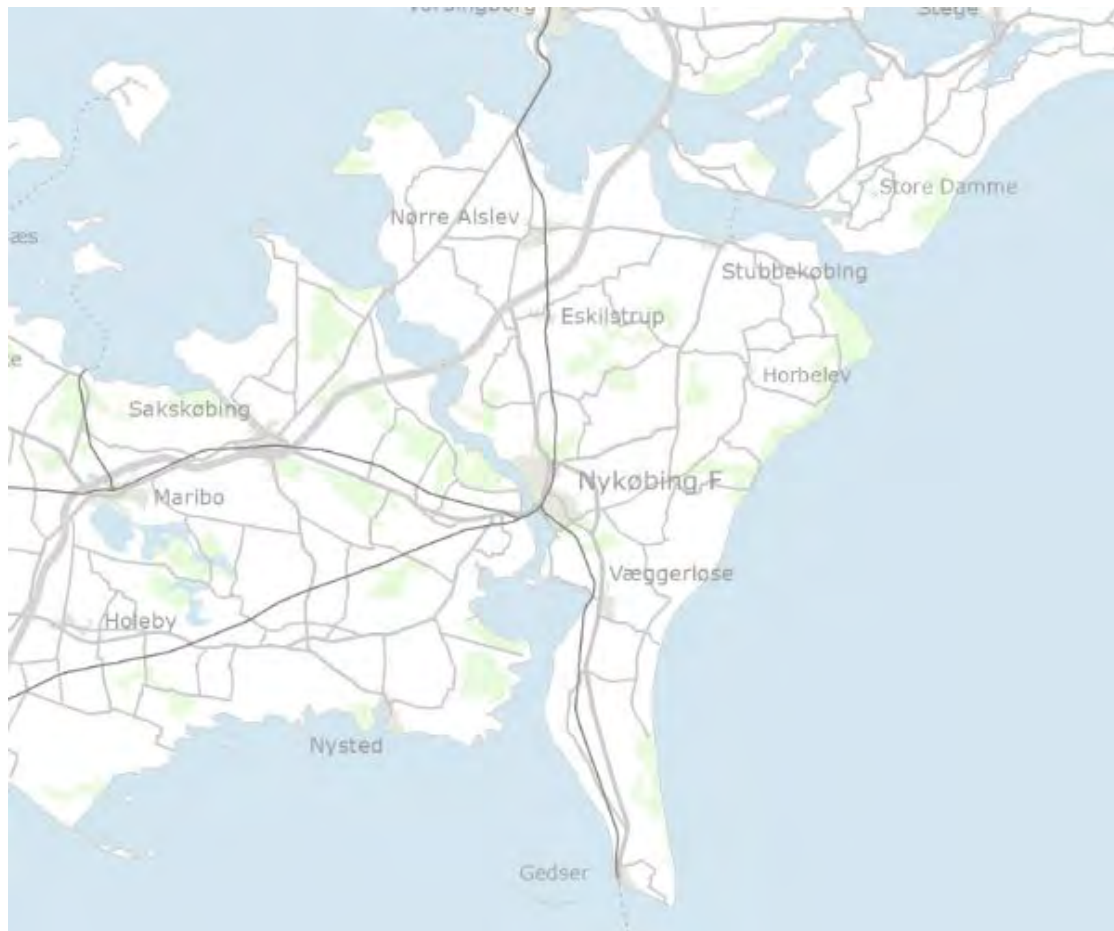
Kommuneplan 2017-2029's udpegninger af "Større sammenhængende landskaber" er bibeholdt.

FAKTA

"Større sammenhængende landskaber" defineres som områder på mindst 100 km², der er upåvirkede af større tekniske anlæg med nationale eller regionale funktioner.

Det kan være motorveje, jernbaner, større byer/feriebyer, campingpladser på over 350 enheder, lufthavne, marinaer med plads til mindst 350 både, vindmølleparker, større enkeltstående vindmøller, store telemaster og el-ledninger, forlystelsesparker, idrætsanlæg, større råstofgrave og lignende.

SKOVREJSNINGSOMRÅDER



RETNINGSLINJER

1. Skovrejsningsområder (positivområder) og områder, hvor ny skovtilplantning er uønsket (negativområder), er udpeget og vist på kort. Øvrige arealer (neutralområder) er områder, hvor skovrejsning er mulig.
2. Inden der iværksættes skovrejsningsprojekter, skal der foretages en konkret vurdering af arealet, blandt andet med baggrund i landskab, natur, kulturhistorie, friluftsliv, geologi samt drikke- og grundvandsinteresser.
3. Som udgangspunkt skal der udpeges nye erstatningsskovrejsningsområder, hvis eksisterende skovrejsningsområder skal reduceres.

REDEGØRELSE

Skovrejsning (positivområder):

Guldborgsund Kommune har fastholdt de udpegede skovrejsningsområder fra kommuneplan 2017-2029. Kommunen har i alt 13.310 ha positivområder, hvilket svarer til 15,9% af det ubebyggede areal i kommunen.

Øvrige områder, hvor skovrejsning er mulig (neutralområder):

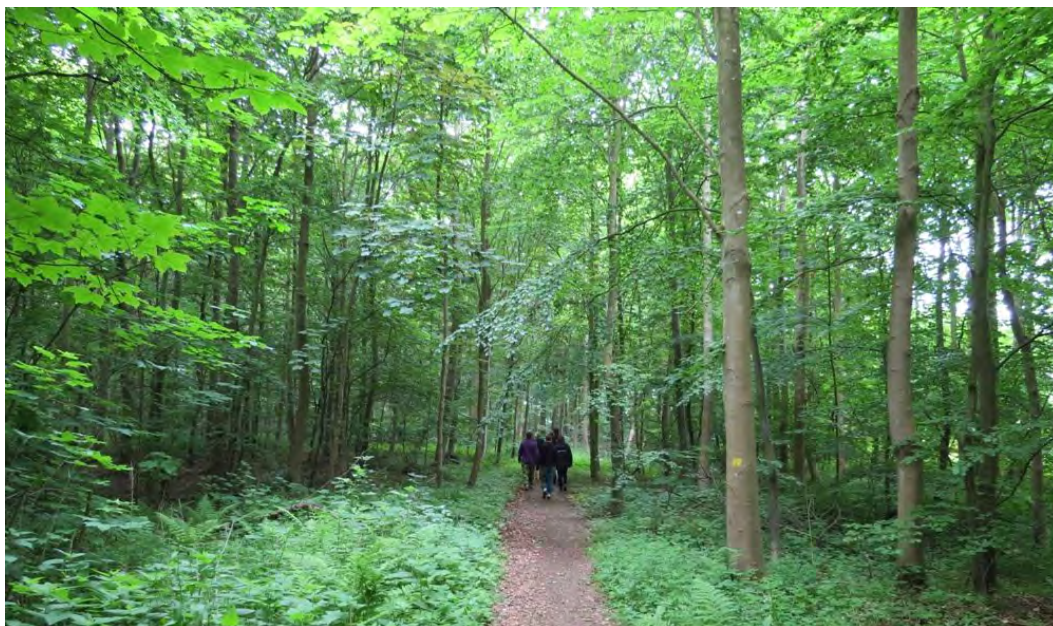
Størstedelen af kommunens areal udgøres af neutralområder, der ikke direkte er udpeget til skovrejsningsområde, men hvor skovrejsning er mulig.

Muligheder for skovrejsning samlet set:

Staten anbefaler, at der i kommuneplanerne udlægges minimum 20% af det ubebyggede areal på landsplan som skovrejsningsområder. Indenfor skovrejsningsområder og neutralområder i Guldborgsund Kommune er der samlet set mulighed for skovrejsning på langt mere end 20% af det ubebyggede areal.

Områder, hvor skovtilplantning er uønsket (negativområder):

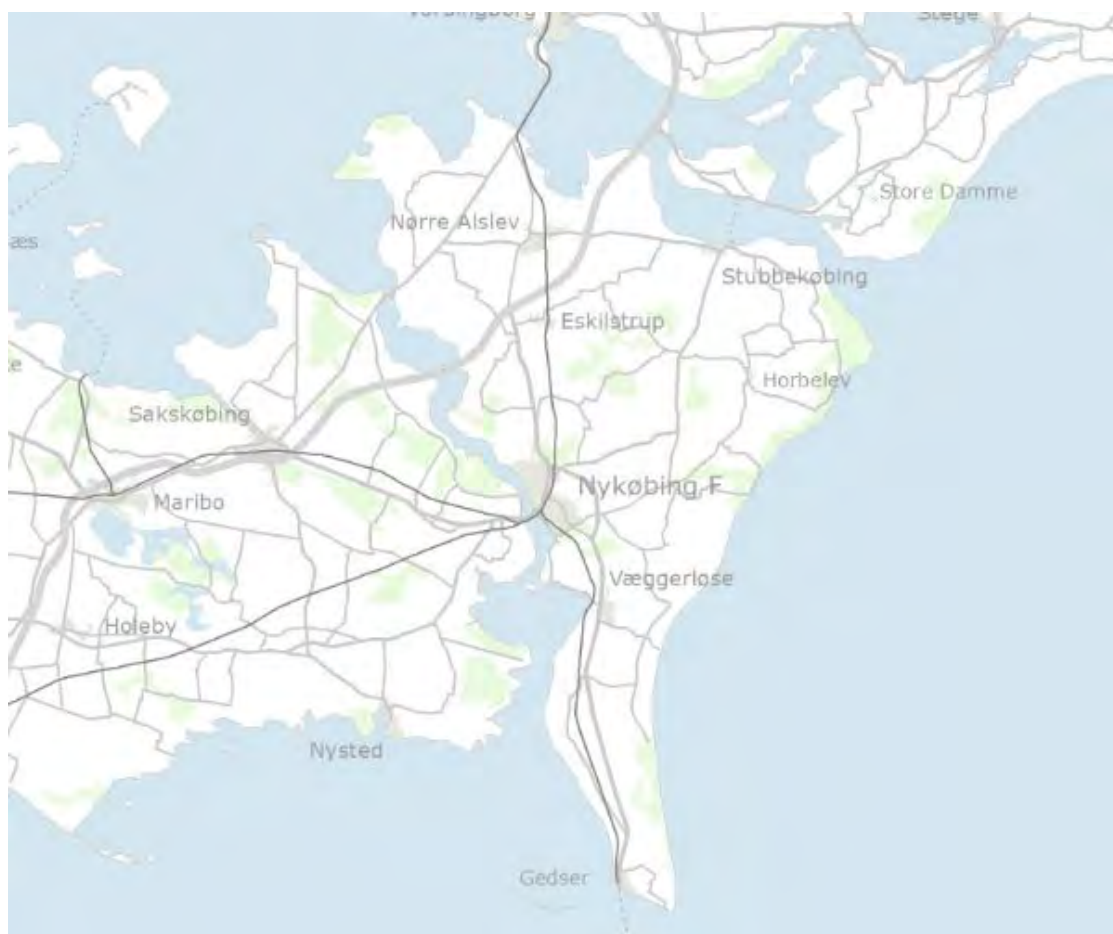
Guldborgsund Kommune har fastholdt udpegningen af områder, hvor skovtilplantning er uønsket, fra kommuneplan 2017-2029. Kommunen har i alt 15.489 ha, hvor ny skovtilplantning er uønsket, svarende til 18,5% af det ubebyggede areal i kommunen.



FAKTA

"Skovrejsningsområder" (positivområder) og "Områder, hvor ny skovtilplantning er uønsket" (negativområder) er kommunalt udpegede arealer. Skovrejsningsområder er områder, hvor det ud fra en helhedsbetragtning er mest hensigtsmæssigt, at skovtilplantning finder sted. Områder, hvor skovtilplantning er uønsket, sigter mod at friholde områder for skov, der rummer natur-, landskabs-, geologiske eller kulturhistoriske værdier, som er uforenelige med skov. Det er f.eks. arealer i fuglebeskyttelsesområder, områder med natur-, landskabs- eller kulturhistoriske værdier, beskyttelsesområder omkring kirker, arealer, der er udlagt til råstofgraveområder, byudvikling og infrastrukturformål. Mellem udpegede områder findes "neutralområder", hvor skovrejsning er mulig. Der må ikke plantes ny skov på arealer, hvor skovrejsning er uønsket. Guldborgsund Kommune kan dog efter ansøgning give tilladelse.

GEOLOGISKE INTERESSER



RETNINGSLINJER

1. Nationale Geologiske Interesseområder, Regionale Geologiske Interesseområder og Nationale Kystlandskaber er vist på kort.
2. Indenfor de arealer, som er nævnt i retningslinje 1, skal der tages særlige hensyn til geologien. Byggeri og anlægsarbejder, tekniske anlæg, skovrejsning, beplantning mv., som kan sløre landskabets dannelsesformer, kan kun finde sted, hvis der ikke kan findes et alternativ. Råstofgravning kan kun ske, hvis det ikke ødelægger væsentlige geologiske interesser.
3. Værdifulde, geologiske landskabstræk og blottede profiler, som særligt tydeligt viser landskabets opbygning, skal søges bevaret og beskyttet. Der kan være tale om åse, dale, bakker, sletter, kystprofiler og deres sammenhænge.

4. Ved efterbehandling af råstofgrave i et område med geologiske interesser skal der tages særlige hensyn til geologien. Geologiske profiler, som bliver afdækket ved råstofgravning, skal bevares i det omfang, det er muligt. Det skal om muligt sikres, at profilerne bliver vedligeholdt efter endt råstofgravning.

REDEGØRELSE

Guldborgsund Kommune skal sikre, at nye anlæg ikke forringer karakteristiske og oplevelsesrige landskaber, herunder at geologiske og andre værdifulde landskabstræk ikke sløres eller ødelægges af bebyggelse, belysning, tekniske anlæg eller beplantning.

Ved planlægning i det åbne land skal kommunen sikre de geologiske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af områder med særlig geologisk værdi. Desuden har kommunen mulighed for at inddrage nye arealer med geologiske bevaringsværdier i planlægningen.

Presset på de geologiske interesseområder er stadig stigende i forbindelse med byudvikling og etablering af større vejanlæg.

For at opretholde et rigt og naturligt kystlandskab bør kystsikring ske med særlig hensyntagen til landskabet i områder, der indgår i et Nationalt Kystlandskab.

Områder med geologiske interesser er, ligesom andre landskabsinteresser, sårbare over for råstofindvinding, opførelse af bygninger, vindmøller, master, skovrejsning osv. Nogle anlægstyper er i dag så store, at de påvirker landskabet markant og fremstår dominerende på lang afstand.

Guldborgsund Kommune sørger for at sikre adgangen til de geologiske værdier samt adgangen til kyst- og naturområder. Tilgængeligheden kan medvirke til at øge den rekreative værdi, der også er at finde i de geologiske interesseområder.



Foto: Christian W. Jensen

FAKTA

De geologiske interesseområder er opdelt i følgende:

Nationale Geologiske Interesseområder er statsligt udpegede områder med en særlig værdi for forståelsen af Danmarks geologi – og området kan være af enestående karakter på verdensplan.

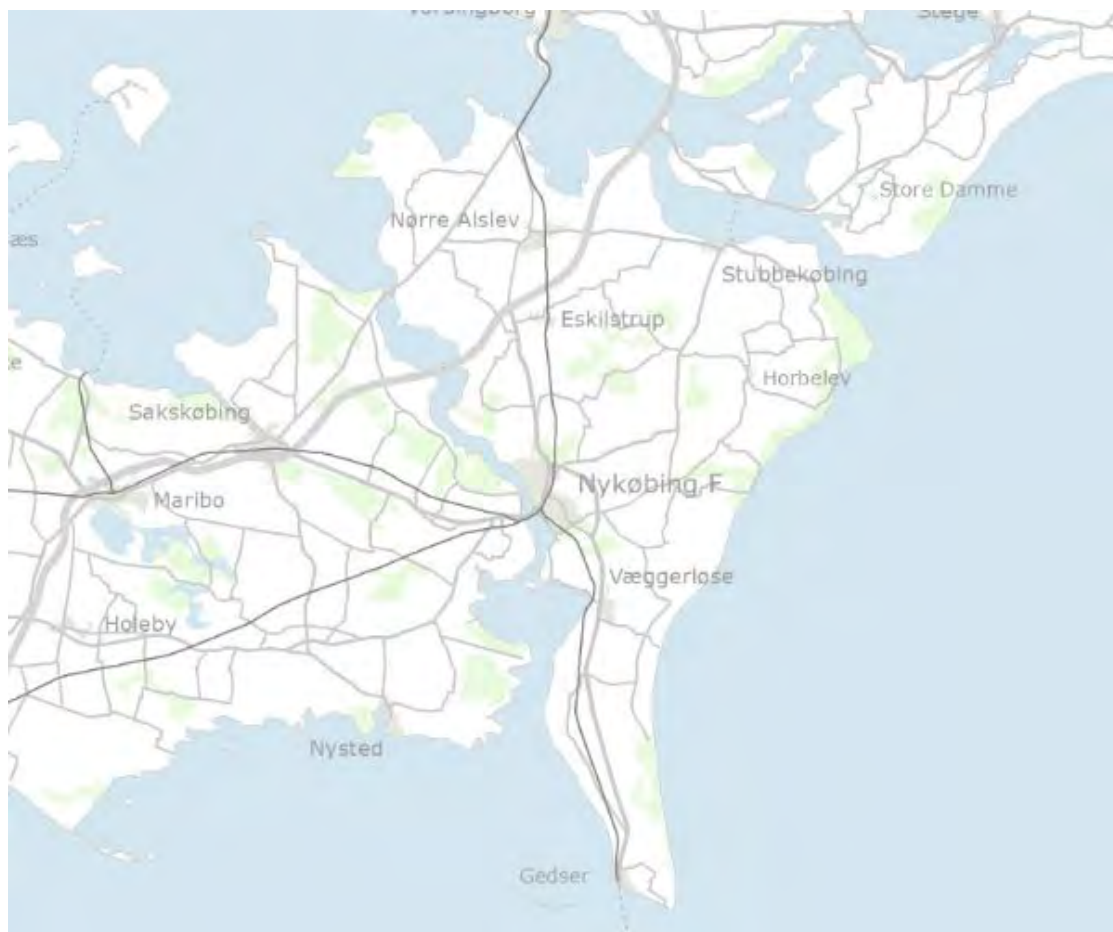
Regionale Geologiske Interesseområder er statsligt udpegede områder, som er af betydning for forståelsen af den regionale geologi.

Nationale Kystlandskaber er statsligt udpegede områder, hvor kystlinjen har national geologisk interesse. Områderne er hver for sig nøgleområder for iagttagelse af processer, former og aflejringer i kystzonen og for forståelsen af kystzonens opbygning og tilblivelse. Set under ét belyser områderne det samlede danske kystlandskab og alle de forskelligartede processer, der har medvirket ved kystlandskabets udvikling. Foruden den nationale interesse vil mange af områderne have international interesse.

Den bagvedliggende rapport, der ligger til grund for udpegningen af

Nationale Kystlandskaber, findes [her](#).

KYSTNÆRHEDSZONEN



RETNINGSLINJER

1. Kystnærhedszonen fremgår af kortet samt af hovedstrukturkortet. Arealanvendelse indenfor kystnærhedszonen fremgår af hovedstrukturkortet.
2. I kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
3. I kystnærhedszonen kan der – bortset fra trafikhavneanlæg og andre overordnede infrastrukturanlæg – kun i ganske særlige tilfælde planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som inddrager arealer på søterritoriet samt planlægges for særlig kystbeskyttelse.
4. I kystnærhedszonen må nye sommerhusområder ikke udlægges, og

eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål.

5. I kystnærhedszonen skal nye ferie- og fritidsanlæg lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

6. Nye ferie- og fritidsanlæg og større udvidelser af eksisterende anlæg skal lokaliseres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser og efter hovedprincipperne for planlægning i kystnærhedszonen.

7. I kystnærhedszonen skal offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges.

8. I kystnærhedszonen skal nye arealer til byzone og anden byudvikling så vidt muligt placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone samt fortrinsvis bag eksisterende bebyggelse.

REDEGØRELSE

Danmark har i forhold til sin størrelse en meget lang kystlinje. Danmarks kystområder er enestående i Europa på grund af den store variation. Det er en national interesse, at kysterne bevares, så de fortsat og som hidtil kan udgøre landskabelige helheder med høj natur- og landskabsværdi samtidig med, at de nuværende muligheder for rekreativ brug bevares og udbygges. Det åbne, danske kystlandskab er en truet og begrænset ressource. Det giver Danmark et særligt ansvar for at bevare de åbne kyststrækninger. Guldborgsund Kommune er én af de kommuner i Danmark, der har de fleste kilometer kyststrækning pr. indbygger.

Hensigten med kystbestemmelserne er at friholde kystområderne (3 km fra kysten) for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Udfordringen ligger i at sikre en planlægning, der både beskytter de danske kystlandskaber og ikke forhindrer en hensigtsmæssig udvikling i kommunen. Planlægningen for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal sikre en kvalitetsbetonet udvikling, hvor natur og landskabshensyn har høj prioritet.

Kystområderne afgrænses ikke af de administrative kommunegrænser, hvorfor Guldborgsund Kommune samarbejder med Lolland Kommune om

forvaltningen af kystområderne i kystnærhedszonen.

Guldborgsund Kommune ønsker at bevare de åbne kyster, så de fortsat kan udgøre landskabelige helheder, hvor natur- og landskabsværdierne har høj prioritet. Kommunen ønsker samtidig, at områderne kan bruges til velbegrundede oftest rekreative formål.

STRANDBESKYTTELSE

Den yderste del af kysten (indtil 300 m fra kysten) vil som regel være omfattet af strandbeskyttelse i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 15. Dette område er forbudszone, hvilket betyder, at tilstandsændringer – herunder placering af byggeri eller andre anlæg – ikke er tilladte. Kystdirektoratet administrerer strandbeskyttelseslinjen.



Foto: Guldborgsund Kommune

FAKTA

Kystnærhedszonen omfatter kystområderne i ca. 3 km afstand fra kysten i landzone og sommerhusområder.

Arealer i byzone er ikke omfattet af kystnærhedszonen, men der gælder særlige regler for planlægningen af de kystnære dele af byzonerne, jf. planlovens § 11 f.

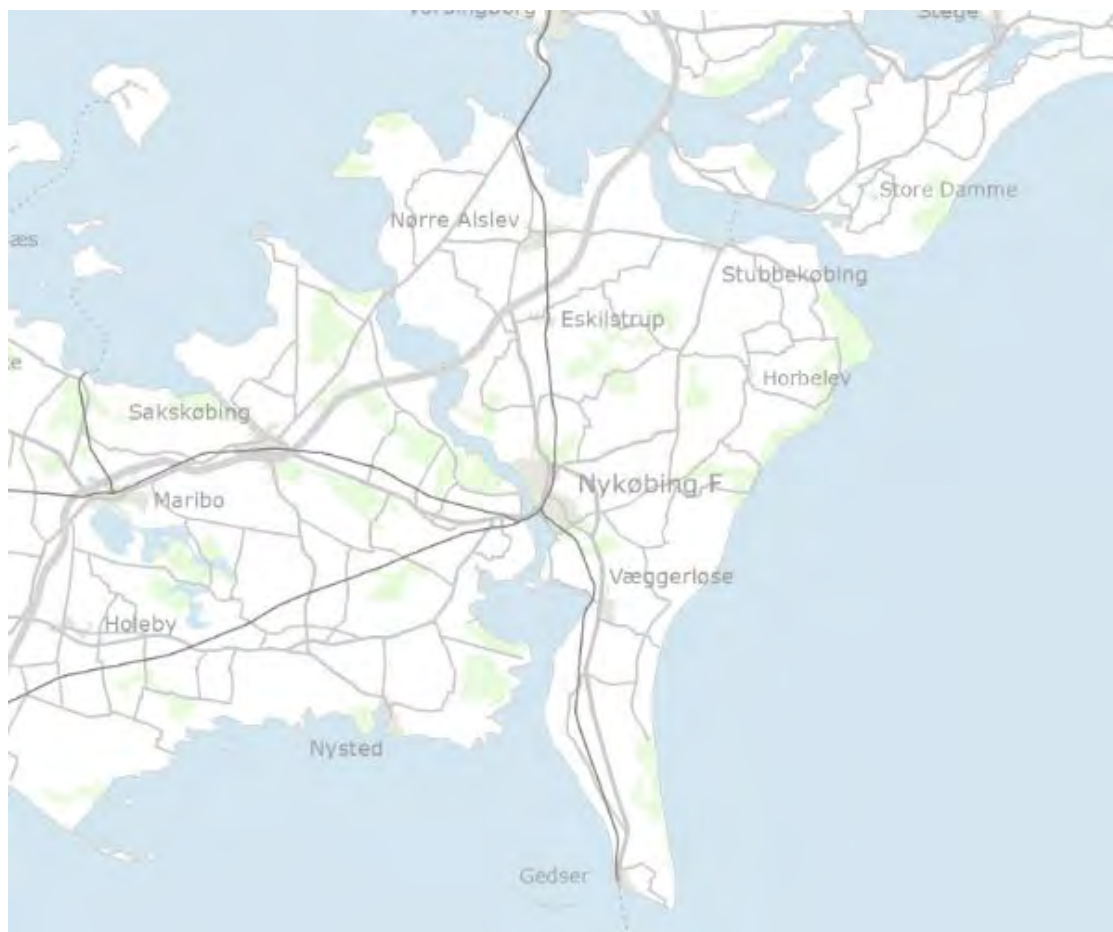
Et af formålene i planloven er, at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource.

Kystnærhedszonen er dog en planlægningszone og ikke en forbudszone. Det betyder, at udvikling inden for kystnærhedszonen ikke er udelukket, men at det kræver en meget grundig, forudgående planlægning.

Den største del af kommunens bysamfund og sommerhusområder ligger inden for kystnærhedszonen. Ifølge planloven skal lokalplanlægning i kystnærhedszonen ske med en særlig opmærksomhed på kyststrækningernes ofte enestående kvaliteter og nationale betydning. Det er præciseret, at planlægning her skal ske, så kvaliteterne beskyttes samtidig med, at der bliver rimeligt rum til udvikling.

Der stilles særlige krav til lokalplanlægningens omfang mht. til visualisering. Ved bygningshøjder over 8,5 m skal der ligeledes anføres begrundelser herfor. Ved nybyggeri bør det undgås, at byggeriet bliver placeret, hvor der er risiko for oversvømmelse eller erosion fra havet, idet dette kan gøre det nødvendigt at etablere kystsikring.

KIRKEOMGIVELSER



RETNINGSLINJER

1. Kirkeomgivelsesregistreringer er angivet på kort.
2. Ved planlægning for byggeri, tekniske anlæg, skovrejsning mv. indenfor kirkeomgivelser skal det så vidt muligt sikres, at oplevelsen af kirkens samspil med landskabet eller landsbymiljøet visuelt ikke væsentligt sløres eller forringes.

REDEGØRELSE

Guldborgsund Kommune har fastholdt udpegningen af kirkernes fjern- og nærvirkningsområder fra kommuneplan 2017-2029.

Kirkernes samspil med landskabet og de nære omgivelser skal så vidt muligt bevares. Kirkerne har betydning som kulturhistoriske monumenter og som markante kendingsmærker i landskabet. Oftest er kirkerne

middelalderlige bygninger, der er en karakteristisk del af kulturlandskabet. Det gælder både, når de er integreret i landsbyen, og når de ligger i det åbne landskab.

De visuelle værdier, der knytter sig til kirkerne, kirkernes fjern- og nærvirkning, er registreret og beskrevet for samtlige kirker i kommunen, med undtagelse af bykirker uden visuel betydning for det omgivende landskab.



Foto: Guldborgsund Kommune

FAKTA

Kirkeomgivelsesregistreringer består af kirkens fjernvirkningsområde og nærvirkningsområde. "Fjernvirkning" betegner den del af landskabet, hvorfra kirken opleves som et markant element, og hvor kirken har betydning for det samlede landskabsbillede. "Nærvirkning" betegner den del af kirkens næromgivelser i landsbyen, hvor kirken opleves som et dominerende element.

Specielt for at sikre hensynene til middelalderkirkers omgivelser i det åbne land gennemførte Kirkeministeriet i perioden 1949-1951 fredning af kirkernes nære omgivelser. Disse fredninger omtales som kirkeomgivelsesfredninger eller Provst Exner-fredninger.

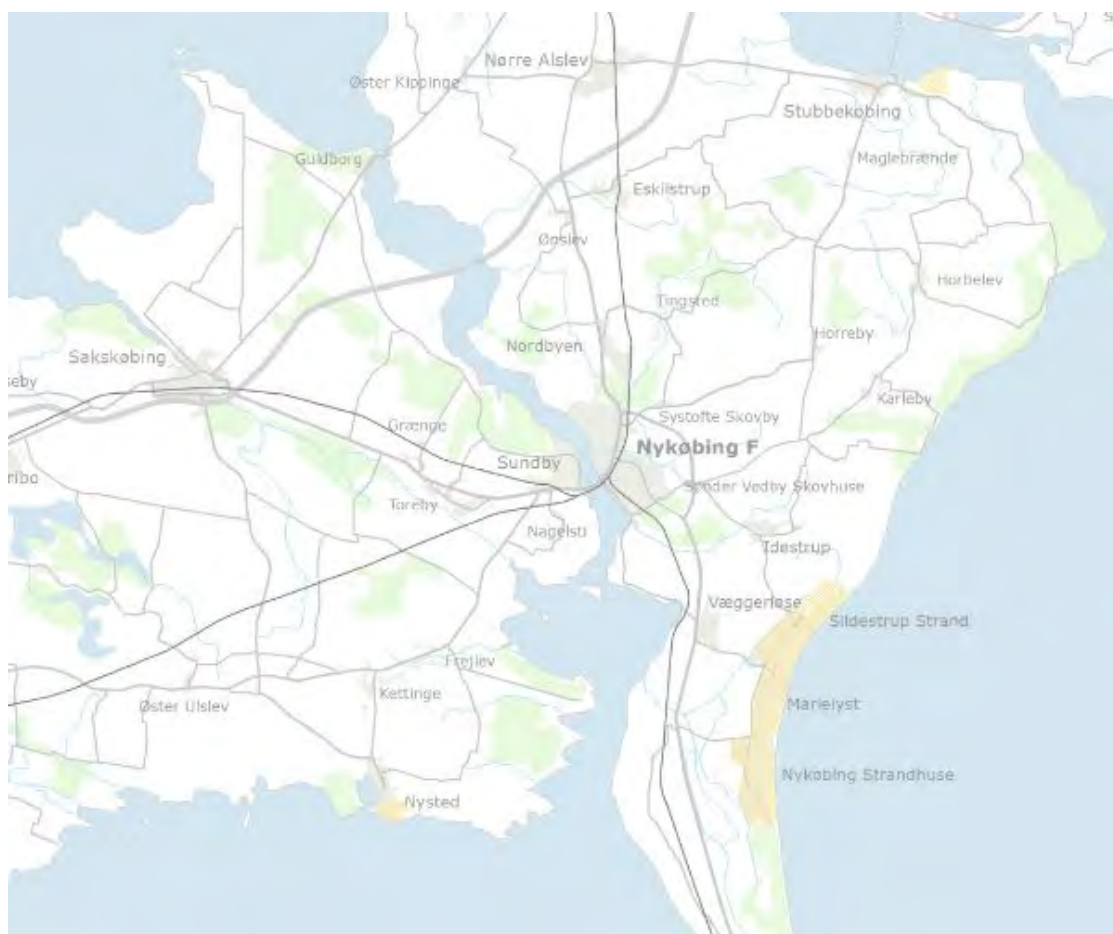
I Guldborgsund Kommune er der tinglyst
kirkeomgivelsesfredninger omkring 45 kirker.

FRITID & TURISME



I afsnittet 'Fritid & Turisme' finder du retningslinjer for kommunens mange turismeområder som f.eks. sommerhuse og campingpladser samt aktiviteter som badevand og golfbaner.

SOMMERHUSE



RETNINGSLINJER

1. Eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til sommerhusbebyggelse, og de fremgår af kortet.
2. Ved udlæg af nye sommerhusområder skal det gennem lokalplanlægningen sikres, at områderne ikke bliver tæt bebyggede, men at de holdes åbne med større fællesarealer o.l. Friarealer skal derfor minimum udgøre 30% (beplantningsbælter, søer, græsarealer, stier, og andre fællesarealer).
3. På ubebyggede arealer indenfor de eksisterende sommerhusområder kan der gennem lokalplanlægning gives tillades til opførsel af feriecentre/feriehoteller.
4. Ved etablering af nye feriecentre i sommerhusområder skal offentlighedens adgangs- og opholdsmuligheder ved kystområderne

sikres.

REDEGØRELSE

I Guldborgsund Kommune findes ca. 7.600 sommerhuse. Heraf ligger størstedelen, ca. 5.500 stykker, i Marielyst-området. Herudover er der sommerhusområder i Gedesby, Nysted, Sortsø og Stubbekøbing.

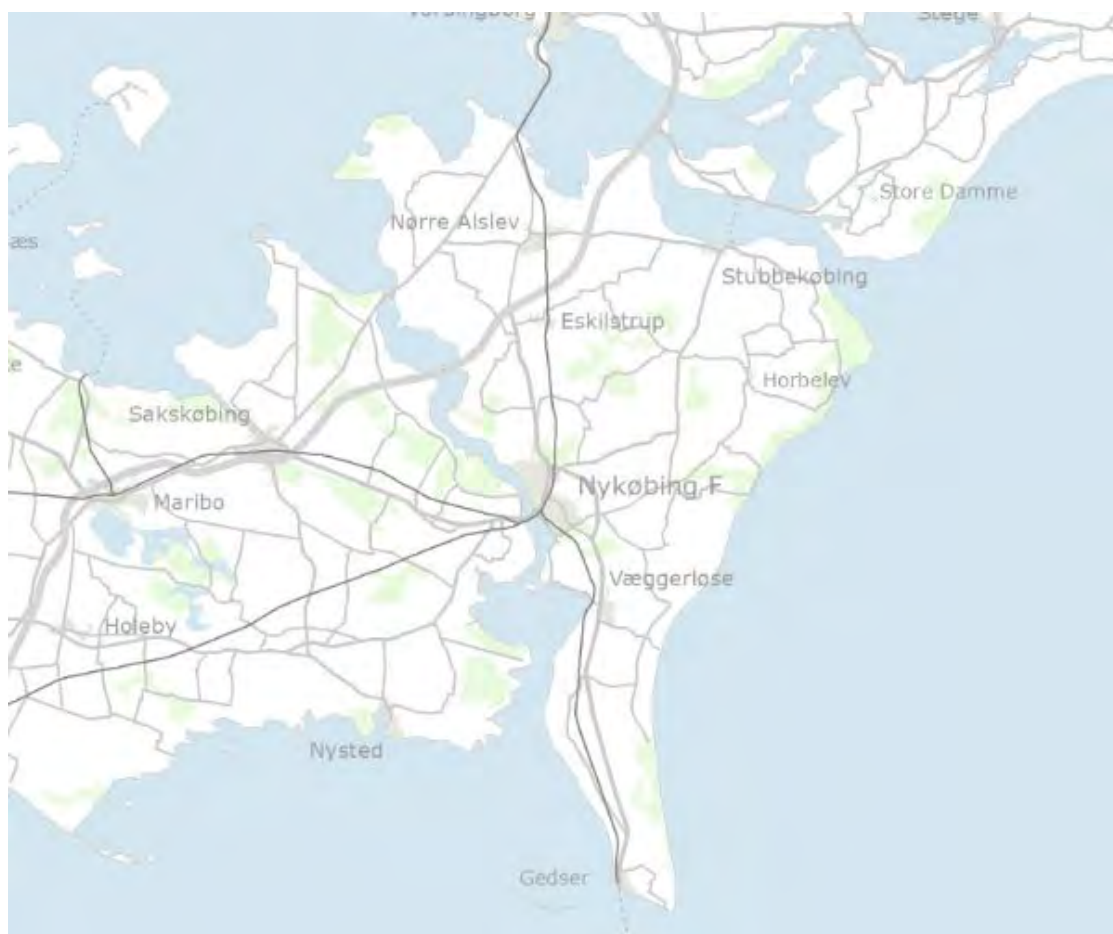
Sommerhusområderne er hovedsageligt udbygget i 60erne og 70erne. Men der er af flere omgange siden 2005 blevet udlagt arealer til ca. 1.170 nye sommerhusgrunde. Således findes der i alt nu ca. 8.750 sommerhusgrunde i kommunen. De senest udlagte områder omkring Elkenøre og Gedesby er endnu ikke lokalplanlagt og overført til sommerhuszone i kommuneplanssammenhæng, men de vil blive planlagt og udviklet i takt med at behovet opstår.

Udenfor de udlagte sommerhusområder er der enkelte områder med sommerhusbebyggelser i landzone. Disse områder er ikke formelle sommerhusområder og kan ikke blive det med den nuværende lovgivning. Områdernes udbygningsmuligheder skal derfor afklares gennem lokalplanlægning, som det bl.a. er sket med lokalplan 165 for Sdr. Alslev Strand, og Ulslev Strand. Områderne er derfor også medtaget i kommuneplanens rammedel som fritidsboligområder beliggende i landzonen.



Foto: Guldborgsund Kommune

CAMPINGPLADSER



RETNINGSLINJER

1. Eksisterende campingpladser kan få tilladelse til udvidelse, såfremt de konkrete forhold på stedet ikke taler imod det. Det kan bl.a. være hensynet til natur- og landskabsforhold, hensyntagen til gældende støjgrænser, til offentlighedens adgangs- og opholdsmuligheder ved kystområder og tilgængelighed - herunder eksisterende adgangsveje og offentlige transportmuligheder. Campingpladser skal afskærmes mod det åbne land og eksisterende bebyggelse.

REDEGØRELSE

Campingpladserne i Guldborgsund Kommune er vigtige faktorer i ønsket om at fremme og udvikle rammerne for turist- og oplevelsesøkonomien.

Campingpladserne tilbyder en varieret række af overnatningsmuligheder. Udover overnatning i telt og hytter er der på flere campingpladser igangsæt et

arbejde med at tilvejebringe faciliteter til autocampere.

Planlægning for nye campingpladser skal normalt ske på baggrund af lokalplan.



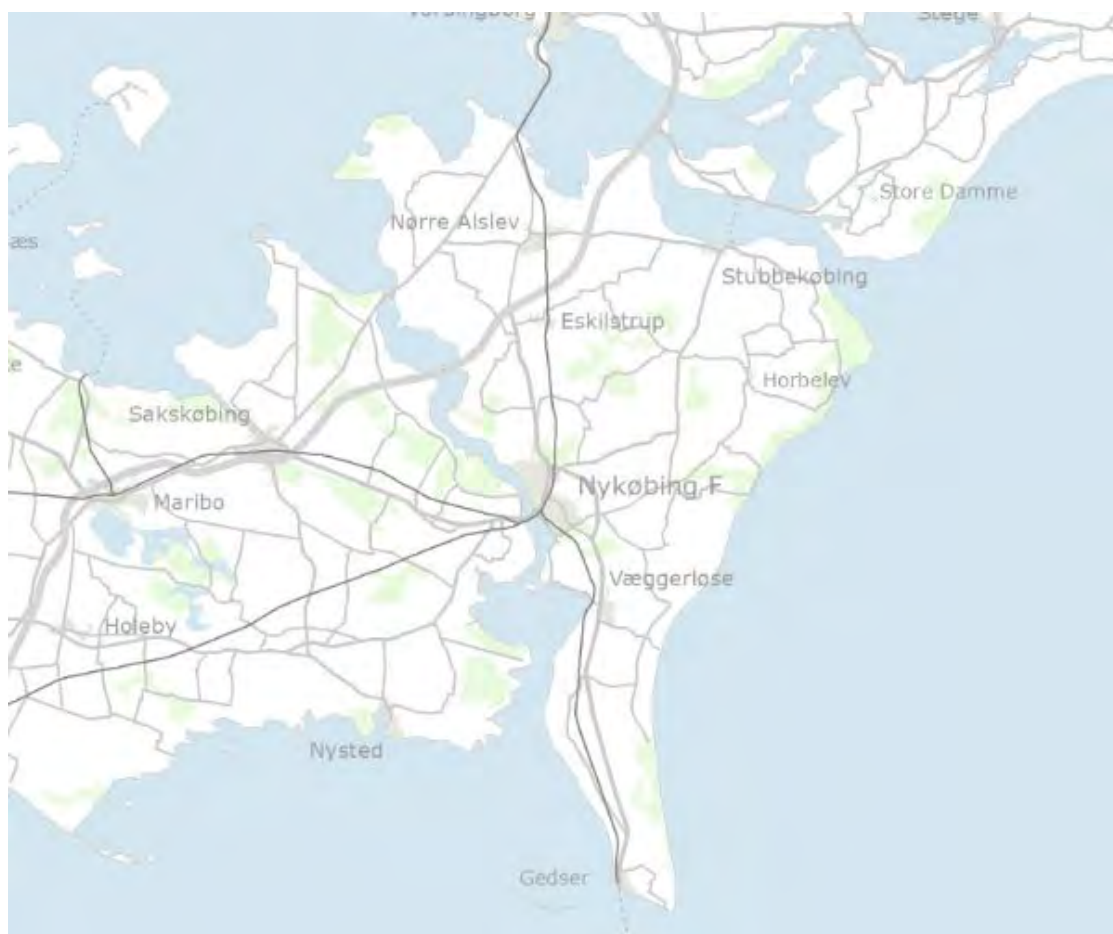
Foto: Guldborgsund Kommune

FAKTA

I Guldborgsund Kommune er der 12 campingpladser. Fem af dem er beliggende i tilknytning til sommerhusområderne på østkysten.

Herudover er der pladser i Guldborg, Horbelev, Nykøbing, Nysted, Saksøbing, Stubbekøbing og Toreby.

FRI TIDSHAVNE



RETNINGSLINJER

1. Ved alle udbygningsplaner skal der ved projekternes placering og omfang tages hensyn til bevarelse af natur-, miljø- og kulturmiljøværdier samt til kysternes benyttelse til andre rekreative formål.
2. De kommunale lystbådehavne skal så vidt muligt drives af foreningerne omkring havnene.
3. Der skal sikres synergieffekter mellem havn og by gennem sammentænkning med den øvrige byplanlægning, herunder ved at benytte sig af integrerede byfunktioner og sikre gode forbindelser og sammenhænge.

REDEGØRELSE

Fritidshavnene er væsentlige og aktive kulturmiljøer, der skal udnyttes og

udvikles, dels som centrale dele af byerne og dels som knudepunkter for andre rekreative aktiviteter med tilknytning til land og vand. De aktive erhvervs- og turistmæssige potentialer bør udnyttes og forstærkes. Det bør derfor tilstræbes, at fritidshavnene forsynes med faciliteter og landarealer efter behov, svarende til deres størrelse og anvendelse. Der skal arbejdes med en god formidling af områdernes natur- og kulturværdier samt hensynene ved færdsel til vands og på land.

Integration af anden anvendelse end erhvervsformål, f.eks. boligbebyggelse, indgår som led i en fortsat udvikling af havnemiljøerne. Tidligere er der således lavet boligudvikling omkring Slotsbryggen, der har blandet etageboligbebyggelse og rekreative udendørsarealer på dele af havneområdet i Nykøbing. På samme vis indgår havnepladsen i Stubbekøbing i byens områdefornyelse, hvor der er fokus på at udvikle de bymæssige kvaliteter i området. Ligeledes er der fokus på at styrke rekreative og turismerelaterede aktiviteter i og omkring Nysted Havn.

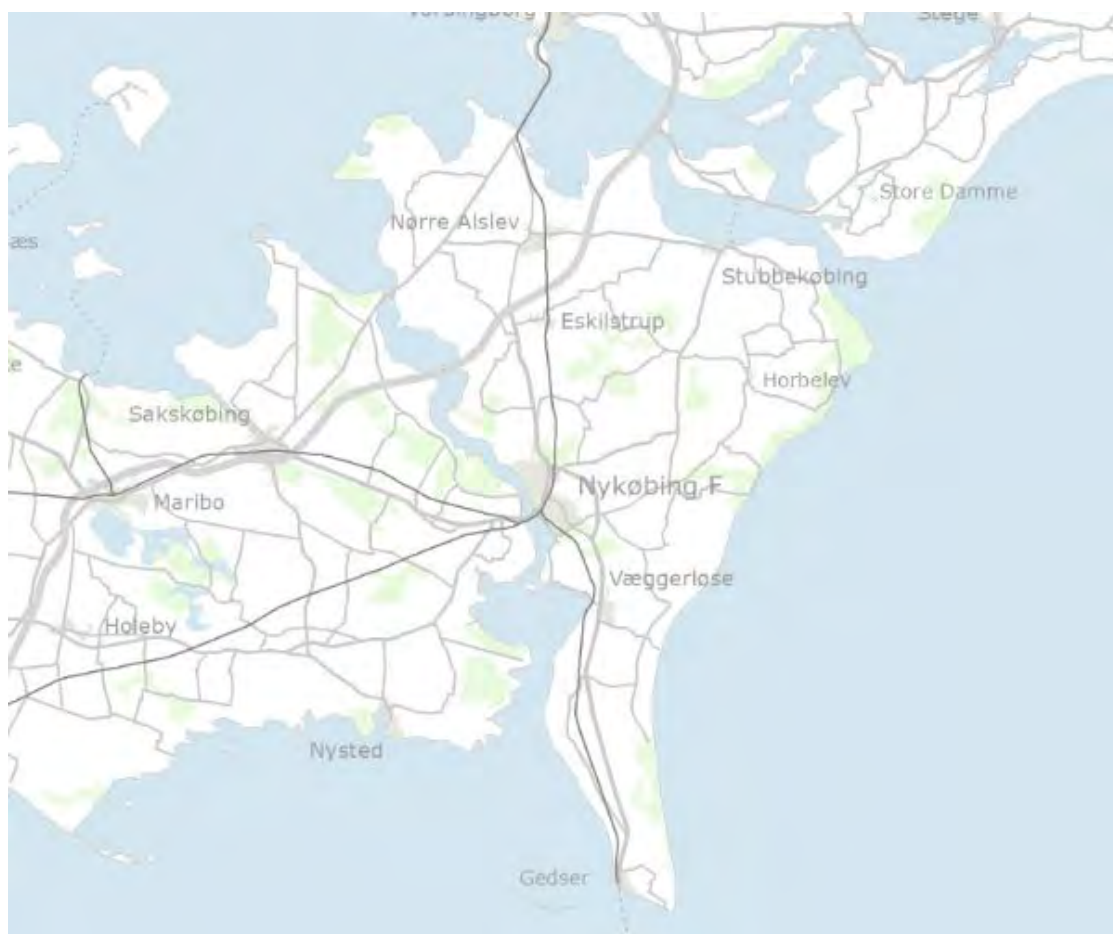
Antallet af autocampister er stærkt stigende. I forbindelse med omdannelse af havnearealer vil det være formålstjenstlig at øge mulighederne for ophold, der samtidig kan bidrage til mere turisme og oplevelser på havnen samt bidrage til vedligeholdelse og løft af arealerne.

Udvidelse og etablering af fritidshavne kræver tilladelse fra Kystdirektoratet.



Foto: Guldborgsund Kommune

BADEVAND



REDEGØRELSE

I Guldborgsund Kommune er der mange dejlige badestrande af god badevandskvalitet.

Kommunen har udpeget 21 badevandsstationer langs kysten, hvor badevandets kvalitet jævnligt bliver kontrolleret fra 1. maj til 1. september. Kontrollen skal sikre, at badegæster ikke kommer til at bade i forurenede vand. Kontrollen udføres efter reglerne i bekendtgørelse om badevand og badeområder.

[Link til kommunens hjemmeside om badevand](#)

 Mere om badevand

Gældende bekendtgørelse om badevand og badeområder har

indarbejdet reglerne i EUs badevandsdirektiv. Ifølge bekendtgørelsen skal byrådet sikre, at alt badevand mindst er klassificeret som "tilfredsstillende".

Generelt er der væsentlige, rekreative interesser ved kommunens kystvande, idet der - udover badning fra land - er mange aktiviteter, som f.eks. roning, surfing, sejlads og lystfiskeri. Særligt på Falsters Østkyst ved Marielyst er der en unik badestrand, et stort sommerhusområde og mange turister.

Guldborgsund Kommune er derfor interesseret i at sikre en tilfredsstillende badevandskvalitet ved kommunens kystvande.

På badestedet måles bl.a. sigtedybden, altså vandets klarhed. Sigtedybden skal være mindst én meter. En lille sigtedybde kan være tegn på for store mængder alger, eller at vandet er pisket op efter kraftige regnskyl/blæst. Men en forurening kan også skyldes spildevand. Prøver af badevandet bliver derfor også undersøgt på laboratorier for bl.a. indhold af bakterier.

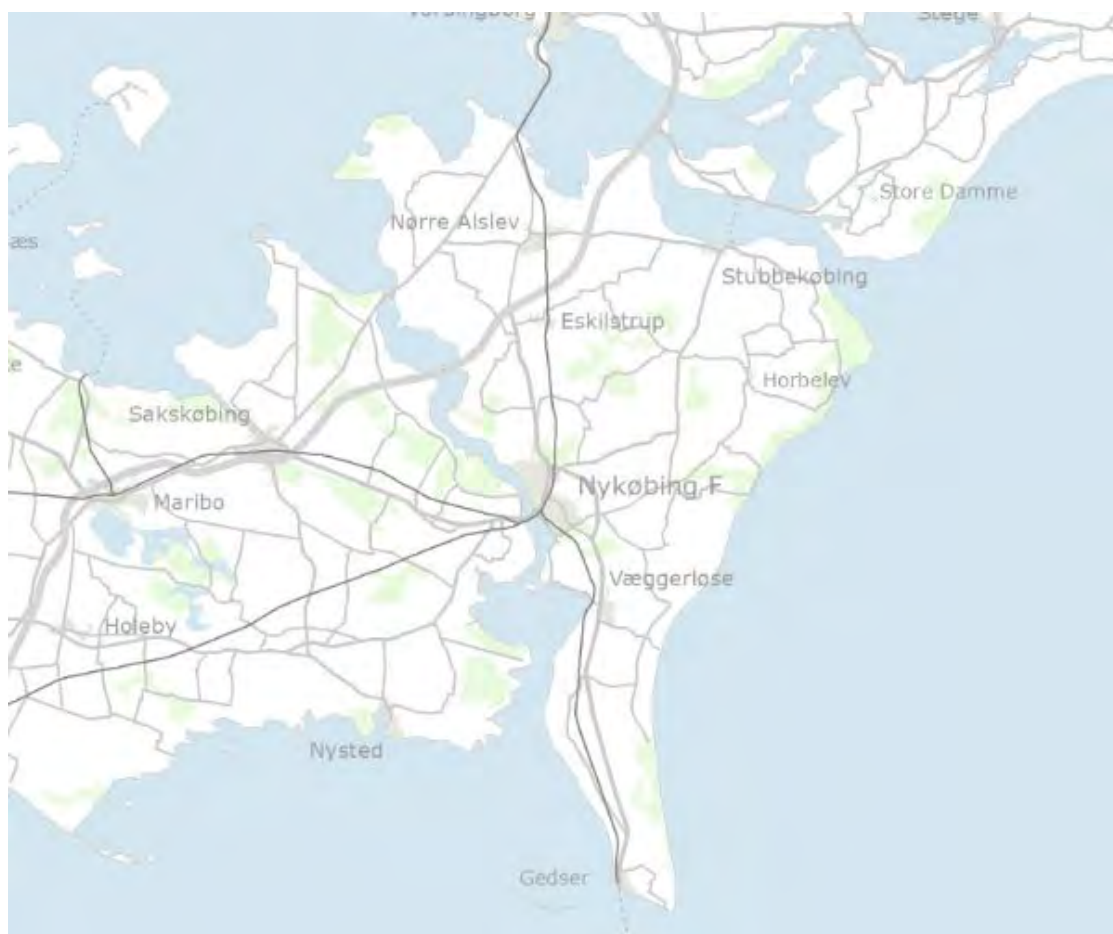
Lokalt kan badevandskvaliteten være påvirket af spildevandsudledninger; særligt i forbindelse med udløb fra vandløb som tilledes mekanisk rensede spildevand. Kyststrækningen fra Gedser til Ulslev er dog friholdt for spildevandsudløb.

Ved fælleskloakerede oplande, typisk i de ældre byområder, forekommer der aflastninger fra de regnbetingede udløb under nedbørshændelser. Her udledes der opspædet spildevand, der kan forårsage utilfredsstillende badevandskvalitet.



Foto: Guldborgsund Kommune

GOLFBANER



RETNINGSLINJER

1. Ved anlæg af golfbaner skal der tages hensyn til områdets landskab, natur og kultur.
2. Ved anlæg eller udvidelser af golfbaner skal det sikres, at der er offentlig adgang, og at arealerne også kan anvendes til andre former for friluftsliv.

REDEGØRELSE

I kommunen findes tre 18 hullers golfbaner ved Marielyst, Nykøbing og Virket på Midtfalster. Herudover er der mulighed for at etablere en ny golfbane ved Stubberup umiddelbart vest for Nysted, hvor der allerede findes en godkendt lokalplan for en golfbane.

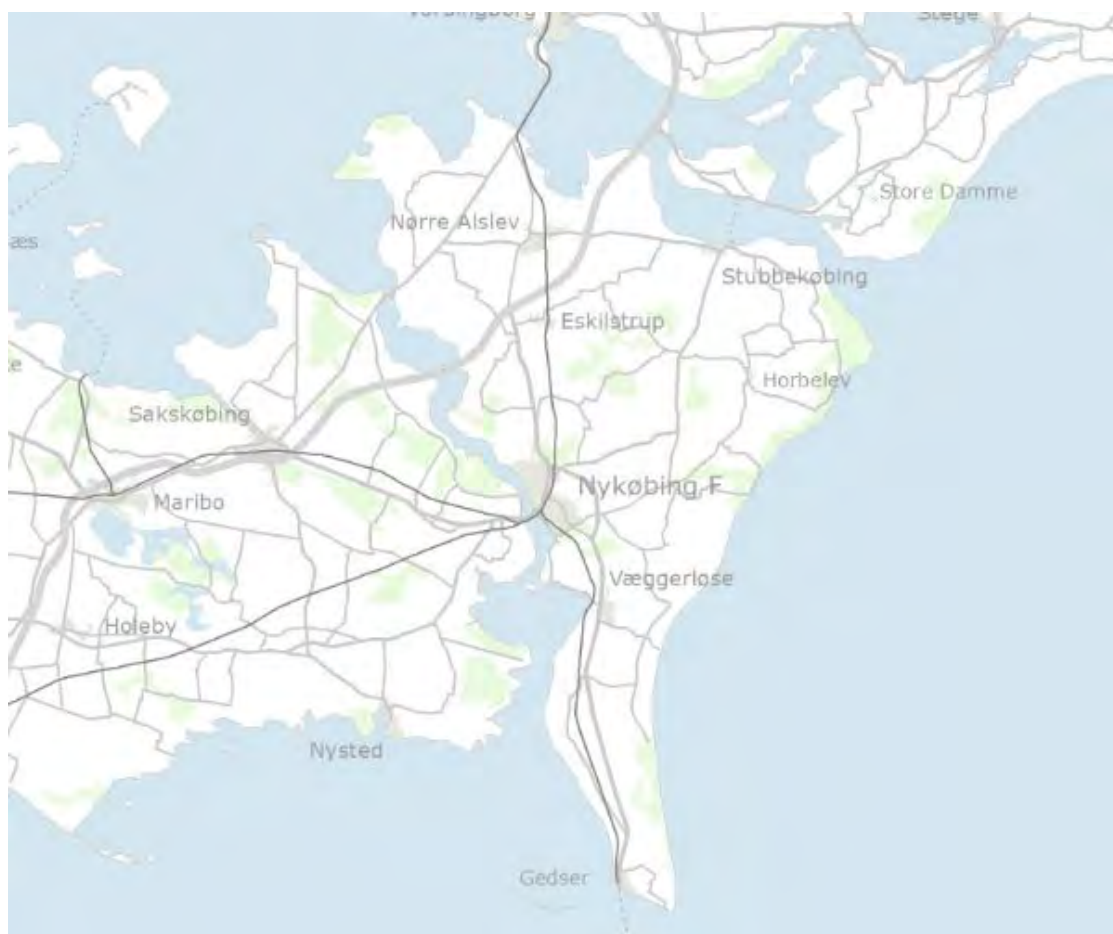
I Maribo i Lolland Kommune er der allerede etableret en golfbane, som i stort

omfang dækker behovet i Guldborgsund Kommunes vestlige del.



Foto: Guldborgsund Kommune

KOLONIHAVER



RETNINGSLINJER

1. Nye arealer til kolonihaver skal ligge op til byområder eller i forbindelse med eksisterende kolonihaver.
2. Når der udlægges arealer til nye kolonihaver eller etableres erstatningshaver for nedlagte haver, skal kommunen tage hensyn til områdets landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier, mangfoldigheden af planter og dyr, deres levesteder og spredningsmuligheder samt offentlighedens adgang til området.
3. Nye arealer til kolonihaver skal placeres, så de ikke generes af forurening (eksempelvis lugt og støv) fra omgivelserne. Det vil sige, at de ikke skal placeres ud til motorvej, større veje eller i industriområder, hvor de kan være udsat for forurening.

REDEGØRELSE

Det er et mål for Guldborgsund Kommune, at kolonihaver fortsat skal være et attraktivt og rekreativt tilbud for kommunens borgere.

Kolonihaver er reguleret gennem lovbekendtgørelse om kolonihaver. Loven skelner mellem varige og ikke-varige kolonihaver, hvor de varige haver er beskyttet mod at blive nedlagt. I tilfælde af, at varige kolonihaver bliver nedlagt, skal de erstattes af nye haver.

I kommunen er der syv kolonihaveforeninger med varige haver:

- Åhaverne i Nykøbing
- Sommerlyst mellem Nykøbing og Væggerløse
- Haveselskabet Solbakken i Stubbekøbing
- Haveselskabet af 2005 i Stubbekøbing
- Haveselskabet af 14. marts 1919 i Stubbekøbing
- Haveforeningen på Solvej i Gedser
- Havekolonien Dannebrog i Saksøbing.

Ikke-varige haver:

Ud over de varige haver er der flere nyttehaver i kommunen, eksempelvis i Nørre Alslev og Eskilstrup. Disse er ikke omfattet af reglerne om varige kolonihaver.

Det nuværende udbud af kolonihaver vurderes til at være tilstrækkeligt til efterspørgslen. Såfremt der opstår behov for at udlægge nye områder til kolonihaver, skal de udlægges i forbindelse med byområder eller eksisterende kolonihaveområder.

I forbindelse med udvidelse af terminalområdet på Gedser Havn er kolonihaveområdet på Solvej blevet reduceret i udstrækning. Det har dog ikke haft betydning for antallet af aktive kolonihaver på stedet.



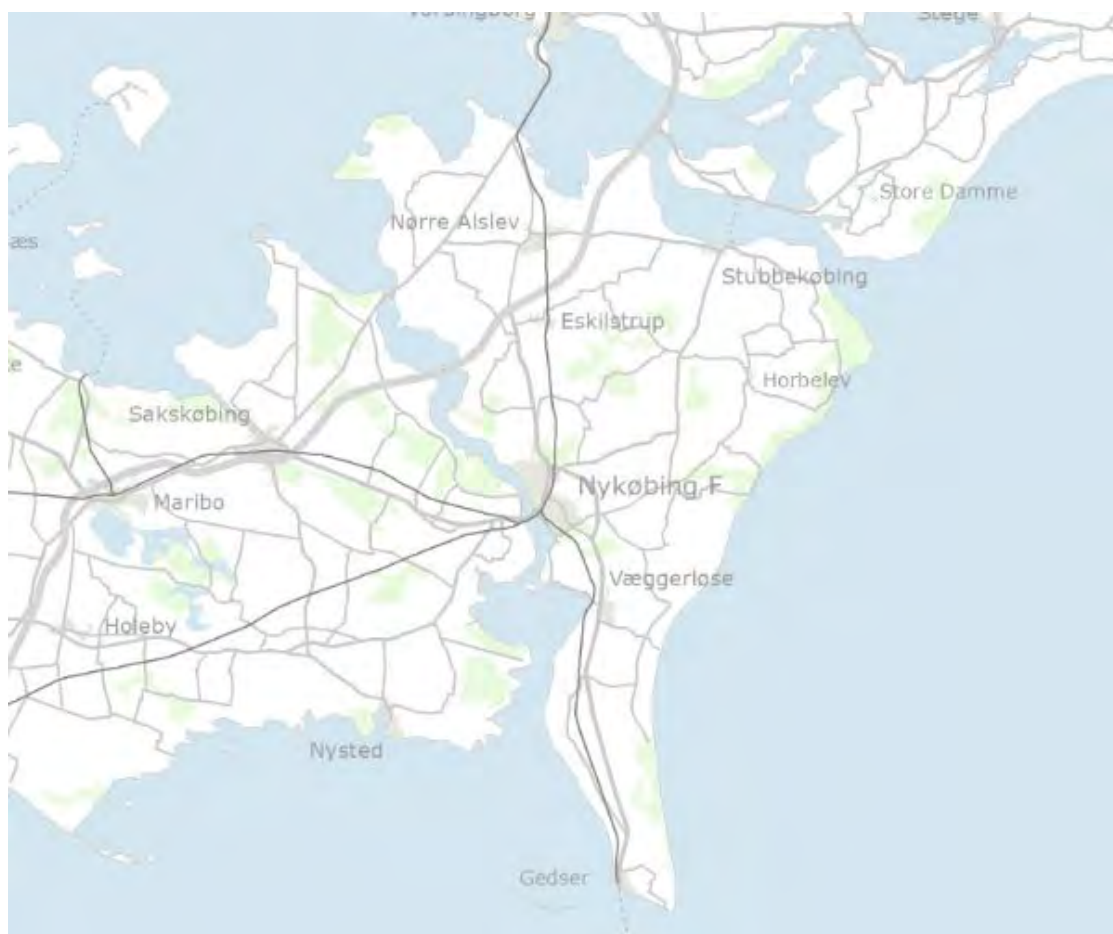
Lov om kolonihaver

Bekendtgørelse af lov om kolonihaver kan findes her: [Lov om kolonihaver](#).



Foto: Colourbox

NATURBASERET FRILUFTSLIV



RETNINGSLINJER

1. Friluftsområder er udpeget og angivet på kort.
2. Nye, rekreative anlæg og aktiviteter kan etableres i det omfang, de ikke forringer områdernes naturmæssige kvaliteter, der er grundlaget for områdernes rekreative værdi.
3. Rekreative anlæg og aktiviteter etableres i samarbejde med lodsejere.
4. Ved ændring eller placering af nye anlæg eller aktiviteter i områderne skal det sikres, at befolkningens adgang til området og de naturbaserede rekreative interesser ikke forringes.
5. Ved nedlæggelse af jernbanestrækninger skal en fremtidig rekreativ anvendelse vurderes.

REDEGØRELSE

Kommunen har fastholdt udpegningen af friluftsområder fra kommuneplan 2017-2029. Beliggenheden af de udpegede friluftsområder er vist på kort.

Kommunen arbejder løbende på, i samarbejde med lodsejere og andre interessenter, at etablere andre rekreative områder med offentlig adgang, stisystemer og brugerfaciliteter, så der er mange muligheder for naturbaseret friluftsliv.

Stisystemer og støttepunkter

I samarbejde med lodsejere og andre interessenter arbejder kommunen vedvarende på at udbygge stisystemer, støttepunkter, primitive lejrpladser og skiltning, hvor det er muligt, så der dannes endnu flere muligheder for naturbaserede friluft aktiviteter. Stier og ruter i Guldborgsund Kommune formidles via Naturlandet Lolland-Falsters App. Stierne er f.eks. opdelt i cykelruter, vandreruter, rideruter og kano- og kajakruter.

Naturvejledning

Kommunen har ansat en naturvejleder. Naturvejlederen afholder offentlige og ikke-offentlige ture i hele kommunen. Alle offentlige ture annonceres i udvalgte medier. Offentlige ture kan f.eks. omhandle natur, kultur og friluftsliv for børn og voksne. Ikke-offentlige ture aftales ved at kontakte naturvejlederen. Naturvejlederen arbejder vedvarende på at fremme naturtilbuddene i kommunen i samarbejde med andre kommunale institutioner, turarrangører, foreninger, kulturinstitutioner m.fl.

Naturlandet Lolland-Falster

'Naturlandet Lolland-Falster' er et flerårigt projekt, som skal medvirke til at gøre Lolland-Falster kendt som den attraktive naturperle, omgivelserne i høj grad berettiger til. Projektet løber i perioden 2016-2020 og støttes af Nordea-fonden med 18 millioner kroner. Projektet 'Naturlandet Lolland-Falster' gennemføres af Lolland og Guldborgsund Kommune i fællesskab.

Naturpark Nakskov Fjord, Naturpark Maribosøerne og Naturområde Guldborgsund samt en række mindre naturområder udgør ryggraden i Naturlandet Lolland-Falster på grund af deres unikke natur og deres

placering tæt ved de tre største byer i landsdelen.

Projektet 'Naturlandet Lolland-Falster' baserer sig på dialog med lodsejere og på at etablere partnerskaber med organisationer og virksomheder mv., der kan se en fordel i at bidrage til at skabe større sammenhæng mellem Lolland og Falsters naturområder.

Brugerråd

Kommunen arbejder vedvarende på at inddrage og samarbejde med borgere og andre interessenter om bl.a. Naturpark Maribosøerne, Naturområde Guldborgsund og Bavnehøj Friluftsområde. De har alle tilknyttet et brugerråd, der er sammensat af lokale organisationer og foreninger inden for f.eks. natur, friluftsliv, turisme og erhverv, lodsejere, samt stat og nabokommuner.

Offentlige, grønne områder

Kommunen forsøger at udvikle og forskønne de grønne områder i forhold til arealernes formål og i forhold til borgernes brug. En forskønnelse kan f.eks. være at rydde op i et område, der trænger til fornyelse, eller som kan virke utrygt. Forskønnelse af et areal kan også være at omlægge græsarealer til blomstereng. Begge dele sker i samarbejde med borgerne. Formålet er at skabe rekreative og oplevelsesfyldte arealer, der lever op til borgernes ønsker, og hvor der er fokus på at øge biodiversiteten. En økonomisk drift af arealerne er ligeledes en vigtig parameter. Udviklingen og forskønnelsen af arealerne vil ske inden for budgetrammen, f.eks. ved omprioritering af ressourcer.



Foto: Guldborgsund Kommune

FAKTA

"Friluftsområder" er områder med naturværdier, som er specielt velegnede til naturbaserede, rekreative aktiviteter.

"Danske naturparker" er et begreb defineret og udviklet af Friluftsrådet. Begrebet defineres som: "større sammenhængende landskaber af regional betydning. De vil ofte indeholde naturområder af national og international betydning. De er velafgrænsede med stor landskabelig skønhed, naturrigdom og kulturhistorisk værdi. De repræsenterer landskaber karakteristiske for landets forskellige egne, som bør nyde særlig beskyttelse af hensyn til nuværende og kommende generationer."

Et "støttested" i naturen er en lokalitet med informationer på f.eks. skilte og/eller faciliteter f.eks. i form af bænke, toiletter, p-pladser, lejrpladser mv. for publikum, som ønsker at færdes eller opholde sig i naturen.

"Spor i Landskabet" er vandre- og trampestier, der giver alle interesserede mulighed for at opleve sider af den danske natur, som ellers ikke er tilgængelig for offentligheden.

Kommunens "offentlige grønne områder" defineres som alle kommunalt ejede tilgængelige grønne områder i eller i nærheden af byer, hvor der er fri adgang for alle. De udgør f.eks. parker og anlæg,

men udgør f.eks. også små græshjørner og arealer.

MILJØ



I afsnittet 'Miljø' finder du retningslinjer for en del af forsyningsområder som f.eks. vand- og varmforsyning, men også beskyttelse af kvaliteten i vandløb og grundvand samt jordforurening.

AFFALDSBEHANDLING

RETNINGSLINJER

1. Der udlægges ikke nye arealer til affaldsdeponering eller affaldsforbrænding i kommunen i planperioden.

REDEGØRELSE

Affald bortskaffes i henhold til gældende affaldsregulativer og efter anvisning fra kommunen. Det fælleskommunale affaldsselskab, I/S REFA, dækker ud over Guldborgsund Kommune også Lolland Kommune.

Dagrenovationsordning, genbrugspladser, deponerings- og affaldsforbrændingsanlæg drives af I/S REFA. SWS (Special Waste System A/S) driver forbrændingsanlæg til forbrænding af farligt affald i Nørre Alslev.

Affaldsplan og -regulativer

Guldborgsund Kommunes gældende affaldsplan er fra 2014. Der er tale om en forholdsvis overordnet plan, hvor indsatserne primært er kortlægning og analyse, der skal være grundlag for næste affaldsplan.

Affaldsplanen fra 2014 forventes revideret i planperioden. Den nye affaldsplan skal leve op til statens ressourcestrategi og de vedtagne mål for genanvendelse.

[Affaldsplan 2014-2024](#)

Ordninger for husholdnings- og erhvervsaffald er beskrevet i regulativer.

[Regulativer for erhvervs- og husholdningsaffald](#)

Genbrugspladser

Der er syv genbrugspladser i Guldborgsund Kommune. De nuværende pladser vurderes at dække behovet foreløbig. Der er ikke planer om at etablere flere genbrugspladser i kommunen i planperioden.

Genbrugspladser

Deponeringsanlæg

Miljøcenter Hasselø modtager årligt 65.000 tons affald. Heraf bliver 11.000 tons slutdeponeret. Med de nuværende miljøgodkendte arealudlæg og fyldhøjder forventes deponeringsanlægget at have en restlevetid på mindst 50 år. Affaldsprognosen forventer et fald i affaldsmængderne på 2% frem til 2024. På den baggrund har Guldborgsund Kommune valgt, at der ikke skal udlægges nye arealer til deponeringsanlæg.

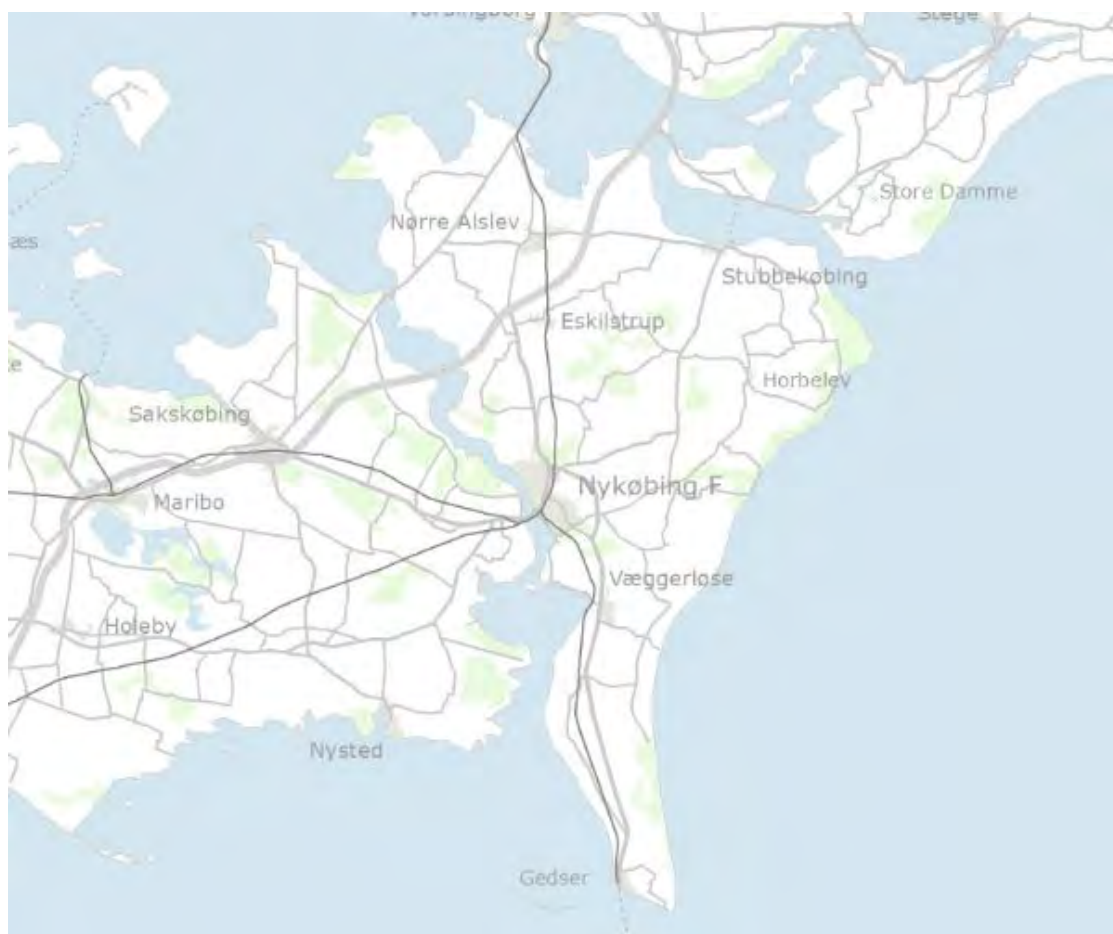
Affaldsforbrændingsanlæg

I/S REFA's affaldsforbrændingsanlæg i Nykøbing modtager 115.000 tons affald pr. år. Heraf kommer 70.000 tons affald fra Lolland og Guldborgsund Kommune. 10.000 tons er biomasseaffald. De øvrige affaldsmængder kommer fra Sjælland samt importeret affald. Det er i affaldsplanen vurderet, at der er rigelig forbrændingskapacitet. Der er derfor ikke behov for udlægning af arealer til nye forbrændingsanlæg i planperioden.



Foto: I/S REFA

VARMEFORSYNINGSSANLÆG



RETNINGSLINJER

1. Energiforsyningsanlæg, kraft- og varmeværker skal placeres i erhvervsområder. Mindre anlæg kan placeres lokalt under hensyn til boliger, områdernes landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier, mangfoldigheden af planter og dyr, deres levesteder og spredningsmuligheder.

REDEGØRELSE

Der lægges vægt på en optimal udnyttelse af energiressourcerne, herunder udnyttelse af de eksisterende fjernvarmesystemer ud fra samfundsøkonomiske og miljømæssige hensyn.

Kommunen arbejder strategisk med klima- og energiplanlægning, som bl.a. danner rammer for kommunens varmeplanlægning.

Fjernvarmeområderne i kommunen forsynes med energi fra små og mellemstore kraft- og varmegærker. De største er det halmfyrede kraftvarmegærk i Sakskebving, der også forsyner Maribo i Lolland Kommune og affaldsforbrændingsanlægget i Nykebving, der har regional betydning på affaldsområdet.

Der er p.t. ikke behov for nye arealer til større varmegærker. Der kan dog udarbejdes tillæg til kommuneplanen, hvis der skulle opstå et behov, f.eks. ved nedlæggelse af udtjente kraft- og varmegærker.

Det nationale mål er at mindske afhængighed af brændsler som gas, olie og kul for i stedet at anvende indenlandske energiressourcer, som f.eks. biomasser, vind- og solenergi samt at reducere energiforbruget gennem energibesparelser og energieffektivitet. Herunder varmepumpe teknologier.

I Guldborgsund Kommune er der allerede en øget anvendelse af de vedvarende energikilder (især halm og træflis men også anden biomasse og vind- og solvarme). Kommunen har en række landsbyer/boligområder, hvor der stadig er potentiale for ændring og effektivisering af den individuelle forsyning med varme til vedvarende energikilder - enten fælles anlæg eller egne anlæg.

Kommunens fjernvarmegærker udvikler sig hele tiden. Flere anlæg har investeret i solvarme og overvejer varmepumpesystemer. Nogle ændringer skal godkendes efter bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg og måske have en miljøgodkendelse.

Vindenergi er nærmere beskrevet i afsnittet 'Store vindmøller'.



Foto: I/S REFA

VANDLØB, SØER OG KYSTVANDE

REDEGØRELSE

Kommuneplanen skal i henhold til planloven indeholde retningslinjer for anvendelsen af vandløb, søer og kystvande. Der er tale om en gammel bestemmelse, der henviser til de recipientkvalitetsmålsætninger, der var i regionplanerne før 2007, som nu er erstattet af de statslige vandområdeplaner.

Staten har i december 2016 vedtaget vandområdeplanerne med tilhørende bekendtgørelser, der indeholder bindende miljømål for vandområderne. Vandområdeplanerne erstatter statens vandplaner og er vedtaget i henhold til lov om miljømål, der er udmøntet af EUs Vandrammedirektiv.

Anvendelse af vandløb, søer og kystvande må ikke være til hinder for, at vandområdeplanens miljømål kan opfyldes. Ved god tilstand for overfladevand forstås den tilstand, der er defineret ud fra de kvalitetsparametre, som er angivet i vandområdeplanerne.

Tilsynet med tilstanden af miljøet, herunder overvågning af vandløb, søer og kystvande, varetages af staten, hvilket fremgår af miljøbeskyttelsesloven.

Kommuneplanen må ikke stride imod vandområdeplanerne. De, i vandområdeplanernes fastsatte miljømål og retningslinjer, er bindende for kommunens administration, f.eks. ved udarbejdelse af udledningstilladelser, vandløbsregulativer mv. og for kommunens spildevandsplanlægning.

Vandområdeplaner

Bekendtgørelse om fastsættelse af miljømål for vandløb, søer, kystvande, overgangsvande og grundvand



Foto: Guldborgsund Kommune

Vandløb

I Guldborgsund Kommune er der ca. 760 km kommunevandløb, hvoraf ca. 280 km er rørlagt, samt et stort antal private vandløb.

Kommunen er myndighed for offentlige og private vandløb og træffer afgørelser i vandløbssager.

Kommunen har ansvaret for vedligeholdelsen af "offentlige vandløb". Det vil sige, at vi blandt andet har ansvaret for grødeskæring og oprensning af vandløbene.

Bredejerne har selv ansvaret for vedligeholdelsen af "private vandløb".

Vandløbene i Guldborgsund Kommune bærer præg af en stor variation i vandføringen, ringe faldforhold og lille fysisk variation. De er derfor ekstra

sårbare for påvirkning fra spildevandsudledninger fra ejendomme i det åbne land. En del vandløb er udtørret om sommeren.

Vandløbsregulativer

For alle offentlige vandløb gælder det, at der skal være et vandløbsregulativ. I regulativet fastsættes bestemmelser for bl.a. vandløbets skikkelse og vedligeholdelse. Regulativet er vandløbets kontrakt og fastlægger vandløbets afvandingsevne og miljøforhold. Såfremt der skal ske ændringer af regulativet, skal der gennemføres en reguleringssag efter vandløbsloven. Både kommune og lodsejre kan rejse en reguleringssag.

Vandløbsloven

Det fremgår af vandløbslovens formålsparagraf at:

- det skal sikres, at vandløb kan benyttes til afledning af vand, navnlig overfladevand, spildevand og drænvand.
- fastsættelse og gennemførelse af foranstaltninger efter loven skal ske under hensyntagen til de miljømæssige krav til vandløbskvaliteten, som fastsættes efter anden lovgivning.

Ved kommunens administration af loven skal der derfor både tages hensyn til afvandingsinteresser og de miljømål, der er fastsat i vandområdeplanen.

SPI LDEVAND

RETNINGSLINJER

1. Spildevand skal inden udledningen renses tilstrækkeligt til, at der ikke sker en negativ påvirkning af vandområders miljøtilstand, herunder badevandskvaliteten.
2. Ved udledning af spildevand, herunder regn- og overfladevand, skal det sikres, at vandområdernes hydrauliske kapacitet ikke overskrides.

REDEGØRELSE

Håndtering af spildevand fremgår af kommunens Spildevandsplan 2014-2020. Spildevandsanlæg inden for kloakoplande drives af Guldborgsund Forsyning.

Der er sket en centralisering af spildevandsstrukturen i Guldborgsund Kommune, så antallet af renseanlæg er reduceret til ni. Ved centraliseringen udnyttes kapaciteten i større renseanlæg. Der udlægges ikke arealer til nye renseanlæg i planperioden.

Der er sket en betydelig indsats for kloakering af ejendomme i det åbne land. Frem til 2014 er der etableret kloak ved 2.600 ejendomme.

Kommunens spildevandsplan skal være i overensstemmelse med statens vandområdeplaner.

Spildevandsplanen revideres i planperioden.

Ved administration af spildevandsområdet er kommunen forpligtet til at stille krav til spildevandsudledninger, således at miljøtilstanden i vandløb, søer og kystvande ikke forringes. De vandområder, der ikke opfylder kravene til miljømålene i statens vandplaner, kan få stillet skærpede krav til spildevandsudledningen.



Foto: Guldborgsund Kommune

GRUNDTVAND

RETNINGSLINJER

Retningslinje 1 og 2 kan afviges, såfremt der udarbejdes en grundvandsredegørelse.

Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyning uden for OSD skal friholdes for virksomhedstyper samt anlæg, der medfører en væsentlig fare for forureningen af grundvandet.

Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) til almen vandforsyning skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet.

REDEGØRELSE

Staten har kortlagt grundvandet i hele Danmark. Kortlægningen ligger til grund for udpegningen af drikkevandsinteresserne, samt hvilke områder der er sårbare.

Drikkevandsinteresserne deles i tre kategorier:

1. Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)
2. Områder med drikkevandsinteresser (OD)
3. Områder uden for drikkevandsinteresser

Udover drikkevandsinteresserne udpeger staten indvindingsoplandene til de almene vandværker. Inden for OSD og indvindingsoplande, der ligger udenfor OSD, udpeger staten områder, der er sårbare for aktiviteter på overfladen, eksempelvis industri eller gødskning med nitrat. Disse områder benævnes "nitratfølsomme indvindingsområder" (NFI). Her er grundvandet særligt sårbart, ikke blot nitrat, men også miljøfremmede stoffer herunder pesticider.

Kortlægningen og udpegning af drikkevandsområder og sårbare områder

danner grundlag for kommunens indsatsplaner for grundvandsbeskyttelsen i Guldborgsund Kommune. Inden for NFI, som er de sårbare områder, udpeges "indsatsområderne" (IO). Det er inden for IO, at grundvandet er sårbart, samtidigt med at der dannes grundvand, og arealanvendelsen kan være problematisk.

Guldborgsund Kommune benytter statens bekendtgørelse og vejledning om kommunernes planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande.

Guldborgsund Kommune oplever problemer med overskridelse af kravværdier af visse pesticider eller nedbrydningsprodukter ved flere vandværker. Her skal der findes konkrete løsninger, så vandværkerne kan levere vand, der overholder kravværdierne i drikkevandsbekendtgørelsen. Løsninger kan være:

- Samarbejde mellem vandværker så vandværker med tilfredsstillende vandkvalitet hjælper vandværker med problemer
- Etablering af nye borer. Her benyttes statens kortlægning til udpegnings af nye boresteder
- Avanceret vandbehandling. Hvis en konkret vurdering viser, at samarbejde eller nye borer ikke er muligt eller økonomisk meget ufordelagtig kan vandværker få tilladelse til avanceret vandbehandling for at fjerne uønskede stoffer. Dette kræver også, at vandværket styres af sagkyndige personer, så det vil ikke kunne forekomme på de mindste vandværker.

Bekendtgørelse

Vejledning



Foto: Guldborgsund Kommune

Grundvandsredegørelse. Bilag til kommuneplan 2019

Kommuneplanen skal følge retningslinjerne fra ”bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse”. Dette betyder, at der inden for disse områder er særlige krav til beskyttelse af grundvandet, hvilket medfører, at visse aktiviteter ikke må ske på overfladen eller skal ske med særlige vilkår for at undgå forurening. Fokus i bekendtgørelsen og den tilhørende vejledning er, at kommunerne gennem deres kommuneplanlægning skal friholde OSD og indvindingsoplande for virksomhedstyper og anlæg (jf. vejledningens bilag 1), der sædvanligvis har oplag af, anvender eller frembringer forurenende stoffer eller stofgrupper, der er mobile i forhold til grundvandet, hvor virksomhedstypen medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Bekendtgørelsen har som udgangspunkt, at forurening af grundvandet skal forebygges, og at der sikres en tilstrækkelig grundvandsdannelse samtidig med, at kommunernes muligheder for byudvikling m.v. ikke

vanskeliggøres unødigt.

OSD og indvindingsoplande

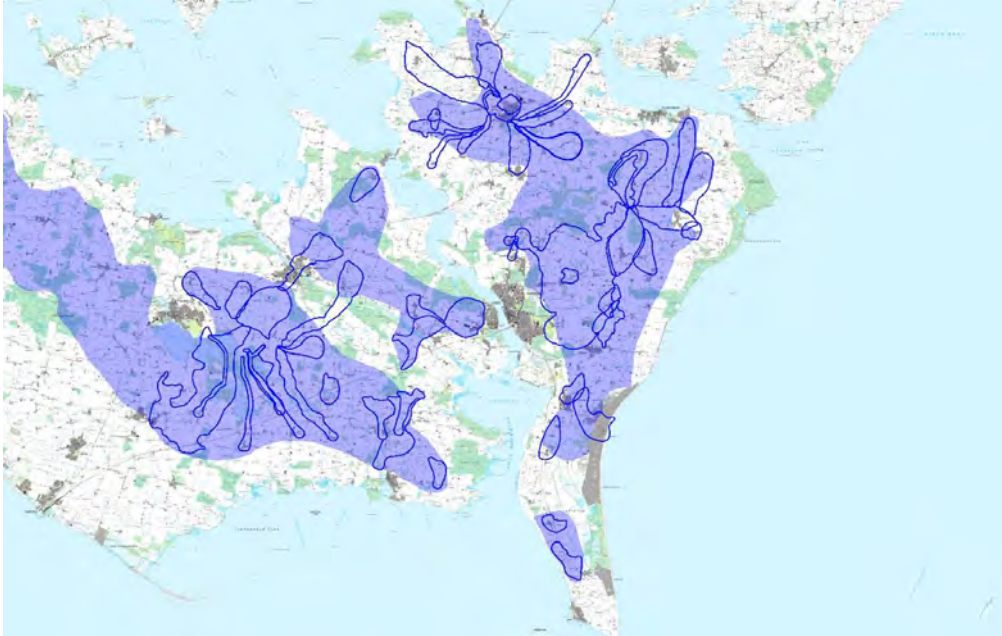
Store dele af Guldborgsund Kommune er af staten udpeget til områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det er inden for disse områder man finder de fleste indvindinger, da det er inden for disse områder, at grundvandet generelt er bedst. Grundvandsindvindingen i Guldborgsund Kommune er relativ lille i forhold til arealet. De almene vandværker indvinder tilsammen lige under 4 mio. m³ om året. Indvinding til markvanding og industri er til sammenligning ret beskedet og ligger på omkring 300.000 m³/år. Dette hænger også sammen med, at det ofte er vandværkerne der leverer vand til landbrug og mindre industri, stort set kun markvanding og større industrier, så som sukkerfabrikken og Ardo, har egen indvinding.

Grundvandsdannelsen i Guldborgsund Kommune er dog relativ lille, hvorfor der er udpeget så store OSD områder. Flere steder er grundvandet påvirket af pesticider (se senere afsnit). Det er især nedbrydningsprodukter fra et tidligere brugt totalukrudtsmiddel (BAM) og et tidligere brug roemiddel (desphenyl-chloridazon) der er fundet. Der er derfor flere steder, hvor vandværker forsøger at finde alternativ indvinding til de borer, de har p.t. Det kan enten være nye borer eller sammenlægninger med nabovandværker med tilfredsstillende vandkvalitet. Avanceret vandbehandling kan komme på tale, hvis ikke der kan findes andre løsninger.

Det er derfor af yderste vigtighed, at grundvandet beskyttes. Det er inden for OSD og indvindingsoplandene, der skal udvises en særlig agtpågivenhed for de aktiviteter, der sker på overfladen. Restriktioner i forhold til landbrugets brug af pesticider kan kun finde sted ved kompensation, selv om det er pesticider, der lukker borer og meget sjældent miljøfremmede steder fra virksomheder.

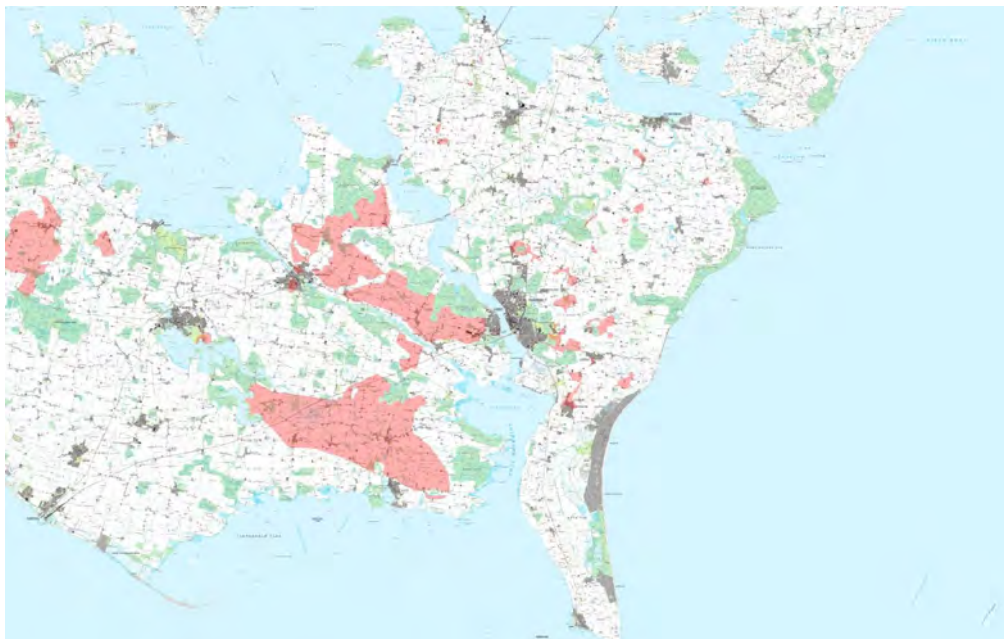
Nedenstående kort viser OSD og indvindingsoplande. Det ses, at de fleste indvindingsoplande ligger inden for OSD, men der er steder hvor

boringerne ligger uden for OSD eller at indvindingsoplandet strækker sig ud over OSD. Detaljeret kort kan ses af Miljøportalen.



OSD ses som blå flade. Indvindingsoplande ses som 'dråber'.

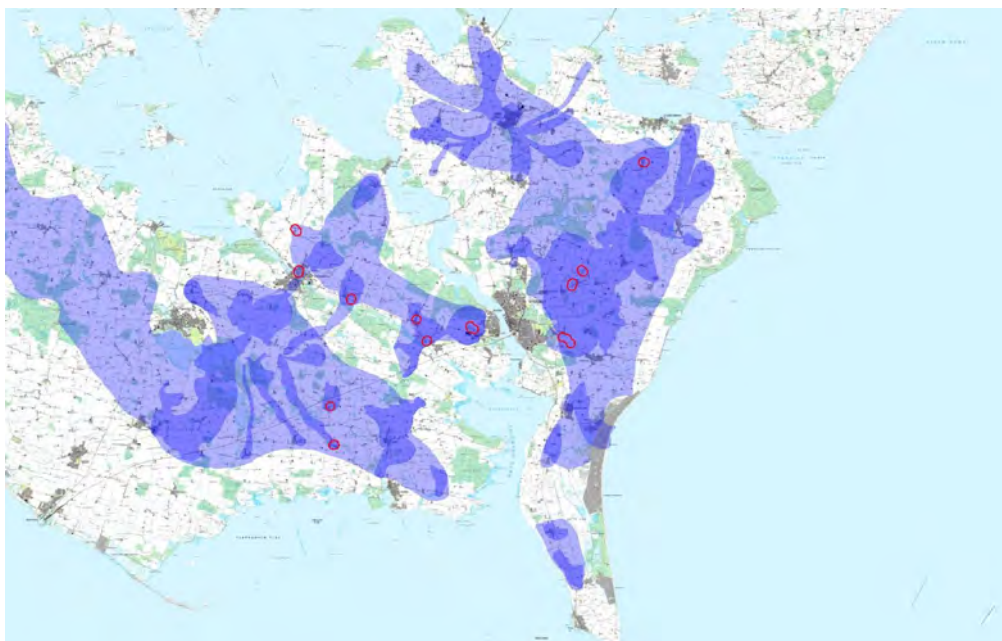
Indsatsområder inden for OSD er der områder, som er særligt sårbare på grund af geologisk dårligt beskyttelse af grundvandsmagasinet. Staten har inden for de sårbare områder udpeget såkaldte Indsatsområder (IO). Inden for IO er grundvandet endnu mere sårbart over for forurening af grundvandet. Detaljeret kort over IO kan ses af Miljøportalen.



Områder med rødt er indsatsområder

Forurenede områder

Flere steder inden for OSD og indvindingsoplandene er der fundet pesticider over grænseværdien. Arealerne er så store (alle vandværker som ligger i Flintinge Å dalen), at det er usandsynligt, at der er tale om punktkilder, men at der er tale om fladekilder og dermed sandsynligvis regelret anvendelse af pesticider. Kortet nedenfor viser en 300 m bufferzone omkring disse borer, hvor der inden for de sidste år er fundet pesticider over eller omkring grænseværdien. Inden for disse områder har Guldborgsund Kommune vurderes, at grundvandet ikke kan anvendes til drikkevandsforsyning. Områderne kan måske i fremtiden blive taget ud af OSD. Her vurderer Guldborgsund Kommune, at der ikke er behov for samme restriktioner for virksomheder. Generelle regler for at virksomheder ikke må forurene gælder dog stadig.



Områder markeret med røde ringe er de zoner hvor grundvandet er forurenet af pesticider.

Tekniske tiltag

Kommunalbestyrelsen kan placere aktiviteter, der kan udgøre en væsentlig fare for forurening af grundvandet inden for OSD eller indvindingsoplande, hvis der er redegjort for, at der er planlægningsmæssige begrundelser for placeringen, herunder at lokalisering uden for OSD og indvindingslande er undersøgt, og at det ikke er fundet muligt. I sådanne tilfælde skal risikoen for forurening af grundvandet forebygges ved tekniske tiltag i lokalplanen.

De konkrete tekniske tiltag vil afhænge af, hvad der konkret planlægges i de enkelte områder. Det vil være i lokalplanerne og de konkrete tilladelser til virksomhederne, at tiltag bliver skrevet ind. Afhængig af virksomhedstyper kan tiltag f.eks. være:

- Sikring mod nedsivning af stoffer via krav om tætte belægninger på udsatte steder
- Øget tilsyn

- Særlig vilkår i virksomhedernes tilladelser.

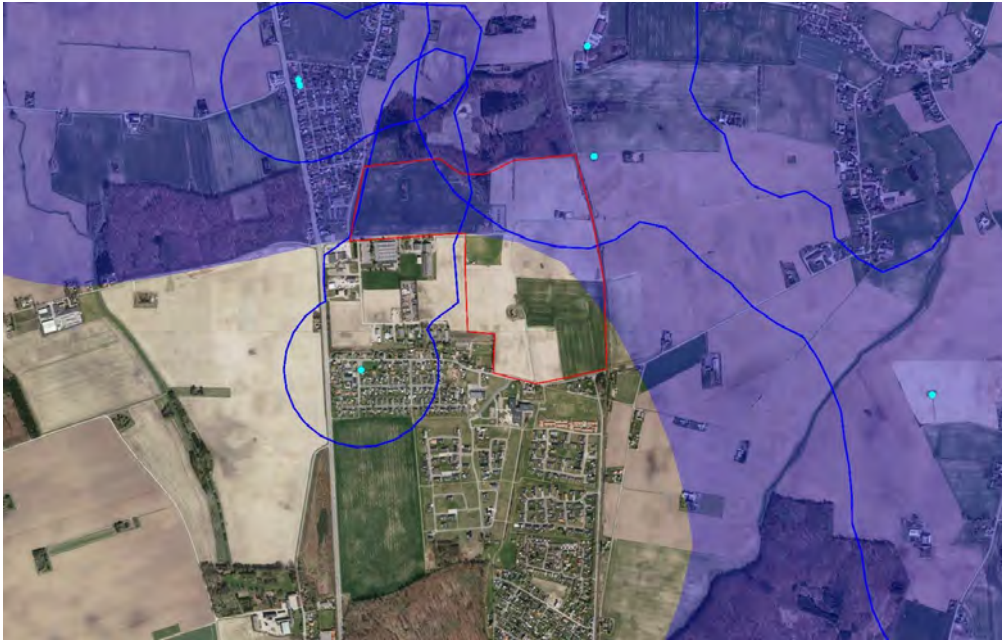
Tiltag vil vurderes ud fra den konkret sårbarhed i området. Ved tekniske tiltag kan den generelle beskyttelse af grundvandet bliver mindst på højde med den tidligere anvendelse af arealet, hvis arealet har været anvendt til landbrugsdrift med brug af pesticider, da det kun i sjældne tilfælde er miljøfremmede stoffer fra industrien der lukker borer, men pesticider fra landbruget ofte ses som årsagen til en pesticid forurening.

Virksomhedstyper

Virksomhedstyper som uanset størrelse medfører en væsentlig fare for grundvandsforurening ved uheld, hvor der f.eks. sker spild af mobile forureningskomponenter bør ikke etableres inden for OSD eller indvindingsoplande. Kriterier til udvælgelse af de forskellige virksomheder og anlægstyper er begrundet i deres oplag, håndtering, anvendelse eller produktion af mobile stoffer, dvs. forureningskomponenter, der på grund af manglende binding, nedbrydning eller omdannelse kan udvaskes til grundvandet. Konkret liste over virksomhedstyper ses af " Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

Udpegede nye erhvervsområder

Erhvervsområde Nordbyen



Den røde ramme viser nyt udlagt erhvervsområde.

Nord for Nordbyen er der udlagt et erhvervsområde på arealer, der i dag er marker. Den nordlige del af området ligger inden for OSD. Den nordvestlige del ligger samtidig indenfor indvindingsopland til Møllehave Vandværk, og den nordøstlige del ligger samtidig indenfor indvindingsopland til Nykøbing Vandværk.

De områder der ligger inden for OSD ligger i periferien af OSD, og der er i forvejen erhverv i dele af indvindingsoplandet til Møllehave Vandværk. Der er ikke udlagt bestemt erhverv på nuværende tidspunkt, men i forbindelse med lokalplanerne, skal der derfor tages højde for beskyttelsen af grundvandet. Valg af erhverv og de konkrete grundvandsbeskyttende tiltag skal ses i sammenhæng med områdets nuværende anvendelse, som er landbrugsjord, hvor der traditionelt bruges gødning og pesticider.



Erhvervsområde Guldborgsundcenteret. Den røde ramme viser nyt udlagt erhvervsområde.

Erhvervsområder er lagt i vestlig forlængelse af Guldborgsundcenteret. Områder ligger uden for OSD og indvindingsoplande. Det nuværende OSD strækker sig ind over industriområde og ind over et område, der er forurenet med klorerede opløsningsmidler fra virksomheden RAACO. Regionen er p.t. i gang med afværge. Det er det eneste område i Guldborgsund med kendskab til grundvandsforurening fra industri. De tre boringer der ses af kortet bruges p.t. ikke til indvinding, da de er forurenet med desphenyl-chloridazon fra landbrugsdrift. Et nyt indvindingsopland og en ny udpegning af OSD vil sandsynligvis betyde, at OSD og indvindingsoplandet vil rykke længere mod vest og nord, da de nye boringer som erstatter disse boringer ligger mod nordvest.

VANDINDVINDING

RETNINGSLINJER

1. Vandindvindings- og vandforsyningsplanlægning skal etableres og drives i overensstemmelse med gældende vandforsyningsplan.
2. Anvendelse af grundvand må ikke være til hinder for, at statens vandplaners miljømål kan opfyldes.
3. Anvendelsen af vandressourcen skal ske efter følgende prioritering:
 - 1. prioritet:** Indvinding af grundvand til lokalbefolkningens drikkevand, husholdning, skoler og institutioner. Ved eksport af vand over større afstande skal ressourcen og bæredygtigheden nøje vurderes.
 - 2. prioritet:** Indvinding af grundvand fra vandværkerne til øvrig forsyning, herunder sommer- og fritidshuse, kolonihaver, camping, hoteller, almindeligt landbrug og øvrigt industri.
 - 3. prioritet:** Indvinding af grundvand til vandforbrugende industri, råstofindvinding, varmepumper, markvanding, gartneri og lignende.
4. For vandløb og søer gælder, at indvinding af overfladevand kun tillades til særlige formål og kun såfremt, det kan godtgøres, at indvindingen ikke hindrer opfyldelsen af vandløbsmålsætningen eller miljømålene.

REDEGØRELSE

Ved placering af grundvandsboringer skal der tages hensyn til følgende:

- Grundvandet er af en mængde og kvalitet, som passer til det ønskede formål, således at avanceret vandbehandling kun anvendes i ganske særligt tilfælde, hvor det ikke kan undgås. Drikkevandsboringer placeres fortrinsvis i områder med særlige drikkevandsinteresser. Der vil kun i meget specielle tilfælde blive givet tilladelse til nye drikkevandsboringer til almen vandforsyning i områder med begrænsede drikkevandsinteresser. Hvis dette sker, bør der efterfølgende ske en omklassificering af området.

- I vådområder, herunder vandløb og søer, som er påvirkelige over for grundvandsindvindingen, tages så vidt muligt hensyn til, at minimumsvandføringen kan opretholdes. I konkrete tilfælde vurderes påvirkningen.
- Ved indvinding af vand efter prioritet 2 og især prioritet 3 skal der tages nøje højde for, om ressourcen er tilstrækkelig til at dække behovet til prioritet 1. Anlæg til prioritet 3 kan som hovedregel kun meddeles udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser. I tilfælde af, at der er en rigelig ressource til rådighed, kan tilladelser meddeles i områder med særlige drikkevandsinteresser.

Retningslinjerne for indvinding af overfladevand skal sikre, at indvindingen ikke påvirker overfladevandsområdet negativt, således at områderne ikke kan opfylde målsætninger/miljømål. Det betyder, at indvinding fra vandløb overvejende kun tillades fra nedre afsnit af pumpekanaler, afløbskanaler med afløb til kystvande og nedre afsnit af vandløb, hvor vandspejlsforholdene er afhængige af kystvandstanden.

For søer gælder, at indvinding af overfladevand generelt kun tillades til vanding af specialafgrøder eller andre specielle, vandkrævende aktiviteter. Vandindvindingen kan ske fra søer, hvor vandspejlsforholdene i vidt omfang er afhængige af kystvandstand. Andre steder skal det godtgøres, at indvindingen ikke væsentligt påvirker størrelsen af naturlige vandstandsvariationer, mindste sommervandstand, iltbalance samt eventuelle krav til afløbets kvalitet og vandføring.



Foto: Colourbox

RÅSTOF

REDEGØRELSE

Det er Region Sjælland, der foretager råstofkortlægning, og som giver tilladelse til råstofindvinding.

Det er kommunen, der, i samarbejde med lodsejer/indvinder, planlægger efterbehandling i råstofgraven, når råstofindvindingen er afsluttet.

Udpegninger af grave- og interesseområder og retningslinjer hertil kan ses i Råstofplanen for Region Sjælland. Råstofplanen findes [her](#).



Graveområder og interesseområder

Råstofområder inddeles i to typer områder:

Graveområder: hvor råstofindvinding primært skal foregå.

Interesseområder: er områder, der er udlagt som reservation for senere råstofudnyttelse.

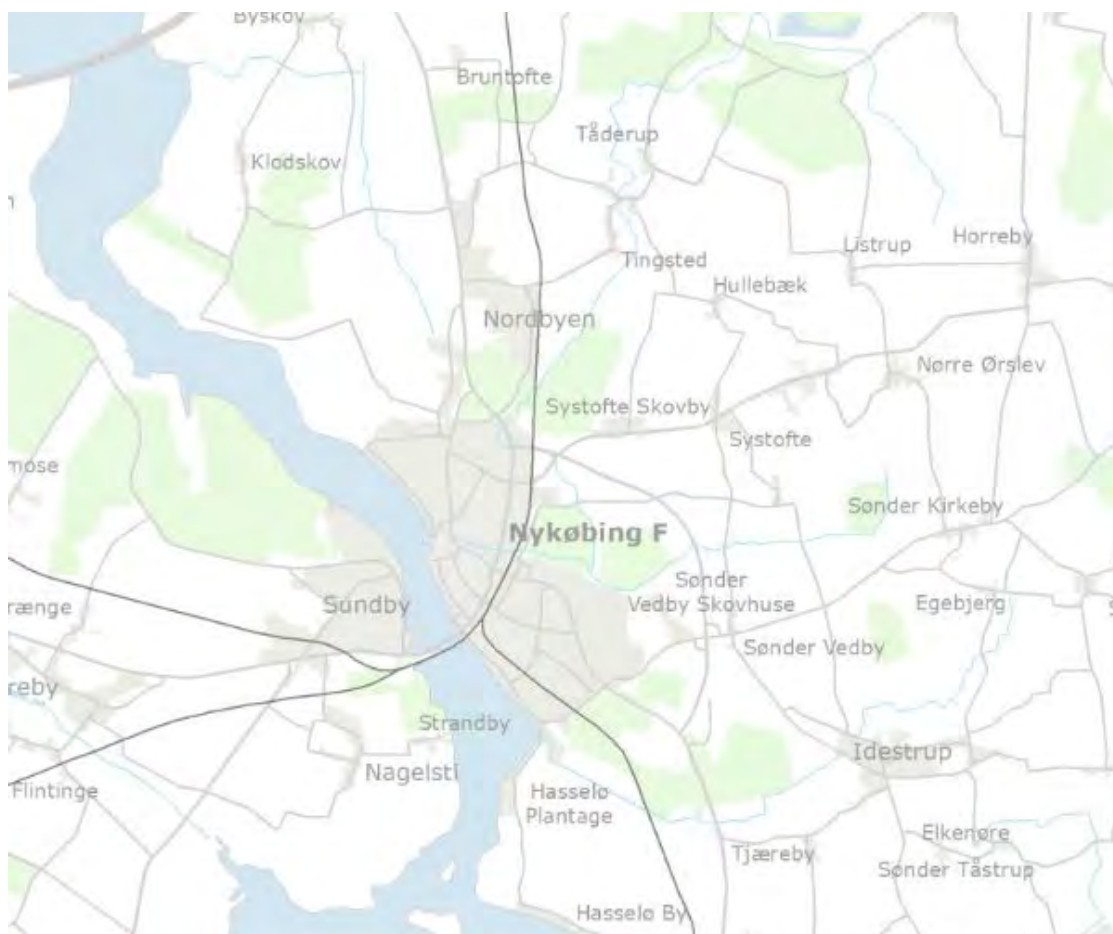
Efterbehandlingen af råstofområder skal ske til rekreative formål, naturformål, ekstensiv landbrugsdrift eller ekstensiv skov, der ikke udgør nogen forureningsrisiko.

Kommunen ønsker at fremme adgangen til efterbehandlede arealer ved f.eks. at etablere stisystemer, hvortil der er adgang efter naturbeskyttelseslovens bestemmelser.



Foto: Guldborgsund Kommune

JORD



RETNINGSLINJER

1. Forurennet jord

Bygge- og anlægsaktiviteter på arealer kortlagt som forurenede eller lettere forurenede byzoner (områdeklassificering) kræver normalt tilladelse. Området reguleres af jordforureningsloven. På Guldborgsund Kommunes hjemmeside kan man se de opdaterede retningslinjer for håndtering af forurennet jord og forhold omkring kortlagte arealer og lettere forurenede arealer. Information:

Ofte stillede spørgsmål om jord.

Jordflytning og nuanceret områdeklassificering.

2. Uforurennet jord

Overskudsjord skal som udgangspunkt søges nyttiggjort i tekniske anlæg. Jord kan dog udlægges på landbrugsjorder. Det kan dog kræve en landzonetilladelse efter planloven. Der må ikke udlægges jord i mængder, som vil udvise oprindelige, geomorfologiske landskabstræk,

eller som væsentligt kan forringe områdernes landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier, mangfoldigheden af planter og dyr, deres levesteder og spredningsmuligheder.

Jord må som udgangspunkt ikke udlægges i de områder, der er udpeget i kommuneplanen som lavbundsarealer (vådområder), områder med geologiske bevaringsværdier og naturområderne (beskyttet natur, fredede områder Natura 2000) inkl. beskyttelseslinjer.

Se korttemaerne her.

REDEGØRELSE

Forurennet jord

Jordforureningsområdet er styret af jordforureningsloven og miljøbeskyttelsesloven. Guldborgsund Kommune er myndighed inden for denne lovgivning på langt de fleste borger- og virksomhedsrelaterede opgaver inden for området.

Forurenede grunde kan ikke frit disponeres. Ved brug af dem skal der tages hensyn til beskyttelse af menneskers sundhed og miljøet, herunder overfladevand og grundvand. Derfor vil det som hovedregel fordyre eller endog forhindre nye projekter på kortlagte grunde.

Der er ikke en kommunal politik for forvaltning af området. Lovgivningen på området omhandler ret detaljeret varetagelsen af jordforureninger, afledte problemer heraf og jordstrømme til og fra de klassificerede og kortlagte arealer. Kortlægning af jordforureninger og byzonearealer klassificeret som lettere forurenede kan ses her.



Foto: Guldborgsund Kommune

Uforurenet jord

Der er flere problemstillinger omkring bortskaffelse af ren overskudsjord. Bygherrer, entreprenører og vognmænd har ofte et akut problem med bortskaffelse af overskudsjord. På længere sigt kan det have uheldige konsekvenser for landskabet og naturen, hvis uforurenet overskudsjord bortskaffes i det åbne land.

Opfyldning med jord i lavninger i et naturligt, kuperet terræn udjævner terrænforskellene og slører de træk, der fortæller om landskabets oprindelse og geologiske historie. Det mindsker variationen i landskabet og mindsker de fysiske rammer for biologisk diversitet. Det gælder for eksempel udpræget ved opfyldning af våde lavninger, engarealer, vandhuller, mergelgrave og små søer. Lavbundsområder skal friholdes for udlægning af jord for at bevare muligheden for at foretage naturgenopretninger i fremtiden. I nyere tid er der yderligere interesse for lavbundsområderne af klimahensyn. Her findes ofte store mængder organisk stof, som kan bindes ved regulering af vandstanden i området og dermed mindske CO₂-udledningen.

Udlægning af jord i landzone kræver som udgangspunkt landzonetilladelse efter planloven.

Større mængder jord kan nyttiggøres som jordskulpturer i bymæssige områder, som støjvolde langs større veje eller som afdækningsjord på lossepladser. Overskudsjord kan også anvendes til kælkebakker ved boligområder eller til andre rekreative faciliteter. Dette vil som udgangspunkt kræve lokalplanlægning.



Kortlægning og undersøgelse af forurenede grunde

Regionen kortlægger forurenede grunde, fordi jordforureninger kan udgøre en risiko for menneskers sundhed eller miljøet. Formålet er at sikre rent drikkevand, og at forureninger ikke truer menneskers sundhed, f.eks. ved kontakt med forurenede jord, eller hvis forureningen trænger ind i boligen.

Kortlægningen sker på to niveauer: V1 og V2.

Ejendomme kortlægges på vidensniveau 1 (V1) efter jordforureningsloven, når der er konkret viden om aktiviteter, der kan være potentielt forurenende i forhold til jord og grundvand.

Ejendomme kortlægges på vidensniveau 2 (V2) efter jordforureningsloven, når der er konkret viden om jordforurening.

Om regionens opgaver - se dette [link](#).

Derudover er arealer i ældre byzoner, som de er defineret i planloven, klassificeret som lettere forurenede. Forureningen af disse arealer er diffus og skyldes virkninger gennem lang tid af blandt andet industriel aktivitet og afbrænding af fossile brændstoffer. Arealet af disse områder er dog reduceret, idet Guldborgsund Kommune har udarbejdet regulativer, så kun de ældste dele af byzoner defineres som lettere forurenede områder.

Se nærmere [her](#).

Kortlægning af jordforureninger (V1 og V2) kan ses [her](#).



Foto: Guldborgsund Kommune

VANDFORSYNING

RETNINGSLINJER

1. Vandforsyningen skal som hovedregel baseres på uforurenet grundvand, der efter den mest simple og miljømæssigt skånsomme behandling udpumpes til forbrugerne.

2. Ved overskridelser af drikkevandskvalitetskravene for stoffer, som ikke kan fjernes ved normal vandteknisk behandling, skal problemerne søges løst ved:

- Samarbejde med nærliggende vandværk med tilfredsstillende vandkvalitet enten ved køb af råvand, drikkevand eller sammenlægning
- Etablering af en eller flere nye borerer med tilfredsstillende vandkvalitet
- Kun i særlige tilfælde, hvor det er vist at ovenstående muligheder ikke er økonomisk rentable, kan der gives tilladelse til avanceret vandbehandling med skærpede vilkår til drift og undersøgelser.

3. I områder med varierende vandkvalitet bør grundvandsressourcen uden væsentlige problemer reserveres til vandforsyning, der kræver drikkevandskvalitet. Dette kan medføre, at der i visse områder ikke kan meddeles tilladelse til vanding eller anden vandindvindning, der ikke kræver vand af drikkevandskvalitet. Det kan ligeledes medføre at vand til dyrehold skal etablere egne borerer uden for områder med god vandkvalitet.

4. For at sikre det ferske grundvand mod saltvandsforurening og anden, ikke tilfredsstillende, vandkvalitet må overudnyttelse af grundvandsressourcen ikke forekomme.

5. Ved placering og indretning af vandværker skal der tages de fornødne hensyn til omgivelserne for at undgå gener fra afblæsningsanlæg og skyllevandsudledning.

6. Ved tildeling af indvindingstilladelser kan der stilles særlige krav med hensyn til placering af indvindingen som følge af forureningsforhold og

problematisk grundvandskvalitet.

7. Der skal udvises særlig forsigtighed ved placering af boringer i nærheden af lokaliteter med grundvandstruende forurening. Det anbefales her, at boringer ikke placeres nærmere end 500 m. grundvandsmæssigt nedstrøms i disse lokaliteter.

REDEGØRELSE

Vandforsyningen reguleres efter kommunens vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanens formål er at sikre, at borgerne i Guldborgsund Kommune har adgang til nok og godt drikkevand. Planen synliggør kommunens målsætninger og retningslinjer for vandforsyning og skaber et ensartet grundlag for administration og forvaltning af vandforsyningsområdet. Kommunens administration af vandforsyningen skal primært sikre:

- At borgerne i Guldborgsund Kommune har adgang til nok og godt drikkevand
- At strukturen med en decentral vandforsyning og vandindvinding bevares
- At de almene vandværker er i en tilstand, så de som minimum kan leve op til lovens krav til rent drikkevand
- At de ikke-almene vandværker og enkeltindvindere som minimum lever op til lovens krav til rent drikkevand.

Vandforsyningsstruktur

Vandindvindingen til drikkevand og husholdning leveres hovedsageligt af kommunens decentrale private og offentlige vandværker. Husstande, som har egen forsyning af vand til drikkevand og husholdning, kan fortsætte denne indvinding, såfremt vandkvaliteten er tilfredsstillende.

Forbrugere med særligt stort vandforbrug, f.eks. industri, dyrehold, mark- og gartnerivanding, kan have deres egen grundvandsindvinding og vandbehandling. Kommunen vurderer i den enkelte sag bæredygtigheden i egen indvinding frem for forsyning fra det forsyningspligtige vandværk.



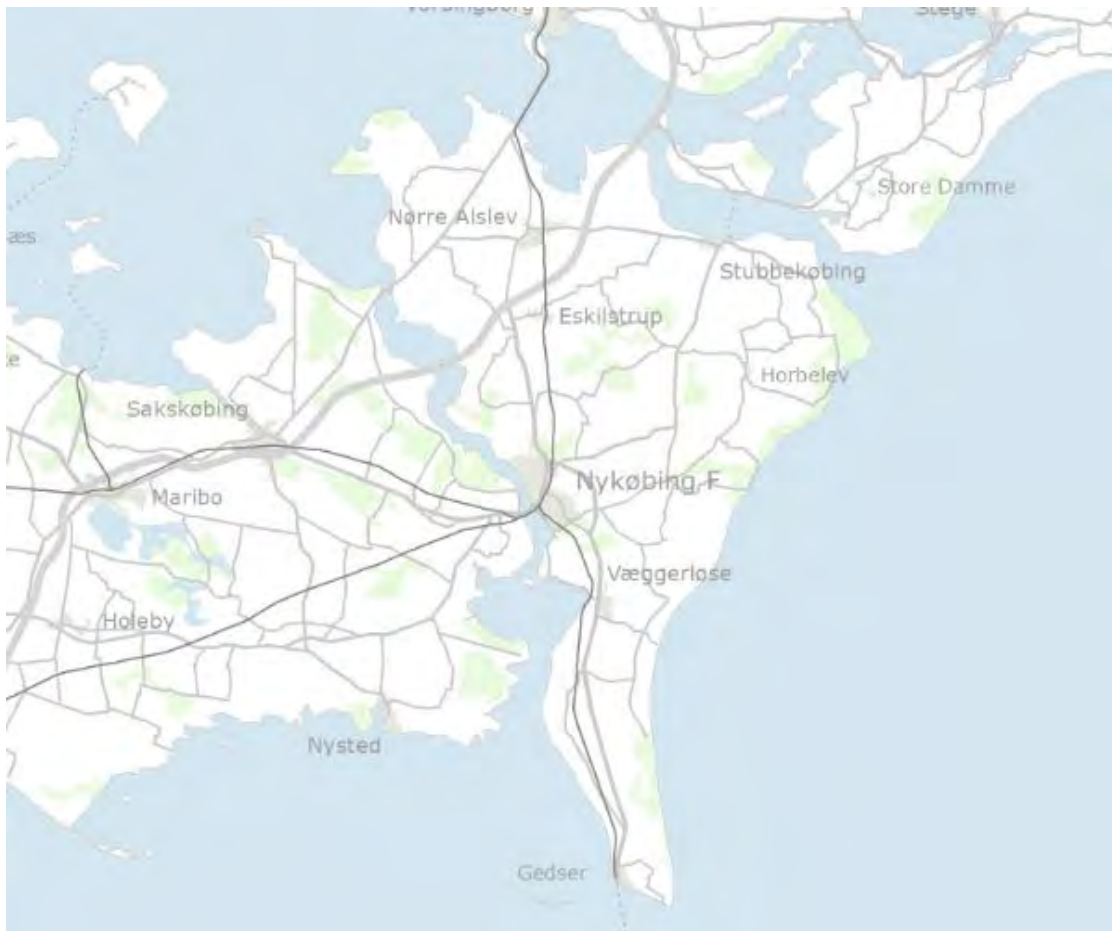
Foto: Colourbox

TEKNIK & INFRASTRUKTUR



I afsnittet 'Teknik & Infrastruktur' finder du retningslinjer for opstilling af tekniske anlæg, som f.eks. store vindmøller og hustandsvindmøller. Herudover indeholder afsnittet informationer om en del af de statslige anlæg som højspændings- og naturgasledninger, samt infrastrukturanlæg som jernbanen.

STORE VINDMØLLER



RETNINGSLINJER

1. Vindmøller skal placeres i grupper. De skal være ens og opstilles i et mønster sådan, at møllernes nav afspejler de overordnede linjer i terrænet (vandrette eller skrå).

Enkeltstående møller kan undtagelsesvis stilles op afhængig af afstanden til andre vindmøller og det visuelle indtryk.

2. Vindmøller skal opstilles under hensyntagen til områdernes landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier, mangfoldigheden af planter og dyr, deres levesteder og spredningsmuligheder.

3. Vindmøllernes afstand skal mindst være:

- 200 m til radiokædeforbindelser

- 1 gange møllernes totalhøjde til overordnede veje og uden for vejens

sigtelinje. Hvor der findes vejbyggelinjer regnes afstanden fra disse

- 1 gange møllens totalhøjde fra jernbaner.

4. Forøgelsen af totalhøjden i et eksisterende vindmølleområde eller fastsættelsen af højden i nye vindmølleområder sker efter en visuel vurdering af indvirkningen på landskab, natur og bebyggelse.

5. Afstanden mellem vindmølleområder skal være så stor, at områderne opfattes som adskilte i landskabet. Der skal foretages en vurdering, hvis afstanden er under 28 gange totalhøjden mellem møller i vindmølleområderne.

Klynger af vindmøller i et ansøgt vindmølleområde skal stå tæt på hinanden med lige mange møller i hver gruppe.

6. Vindmøllerne må maksimalt belaste boligejendomme med 10 timers skyggekast pr. år.

REDEGØRELSE

Opstilling af nye, større vindmøller skal på sigt medføre færre vindmøller i landskabet og bidrage til nedbringelse af CO₂-udledningen fra fossile brændsler som olie, kul og naturgas samt øge el-produktion gennem mere vedvarende energi. Ifølge statens Energiaftale 2018 skal antallet af møller på land reduceres fra 4.300 til 1.850 inden 2030.

Det skal ske ved opsætning af store møller, især til havs, og nedtagning af gamle vindmøller på land. Der vil være en årlig opfølgning på udviklingen, som giver mulighed for yderligere statslig regulering på området.

I kommunen er der ca. 110 landvindmøller, som samlet giver ca. 59 MW. De seneste møller er sat i drift i december 2003 (tre landbaserede på hver 900 kW). De fleste møller tages ned, når de er omkring 20 år gamle, så mange møller vil forsvinde fra landskabet i løbet af de næste 5 til 10 år. Dog kan møller ofte levetidsforlænges med 10 til 15 år afhængig af den enkelte mølles produktion og vedligholdelsesomkostninger.

Pt. producerer vindmøllerne i Guldborgsund Kommune ca. 118.000 MWh pr.

år, hvilket svarer til ca. 1/4 af det årlige elforbrug i kommunen. 12 nye vindmøller på omkring 3 MW/stk. (36 MW) vil kunne producere lige så meget el.

Siden kommunalreformen i 2007 er der taget 28 møller ned med en samlet effekt på ca. 7 MW og en produktion på ca. 16.000 MWh/år svarende til to stk. 3 MW møller.

I planperioden kan nye vindmøller derfor være et alternativ til erstatning af den produktion, som forsvinder samt det stigende behov for elektricitet i fremtiden. Desuden på grund af udfasningen af fossile brændsler samt biomassebrændsler i energiforsyningen. Den statslige udbygning af havvindmølleparker vil til dels dække noget af behovet samt eventuel forsyning fra andre EU-lande.

Ved placering af nye vindmøller tages der hensyn til, at der kan ske nedblæsning eller udslyngning af isdannelse fra vingespidsen eller optræde uheldige optiske virkninger for trafikanterne. Vindmøller placeres i en stand fra større veje, så de ikke generer trafikanternes opmærksomhed.

Landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier i kommuneplanen indgår som væsentlige parametre i vurdering af områdets egnethed til vindmøller. Vindmøllerne må endvidere ikke true mangfoldigheden af planter og dyr, deres levesteder og spredningsmuligheder. Ved ansøgning af opstilling af vindmøller og udarbejdelse af en VVM skal der foretages en konkret vurdering af disse forhold.



Lidt om lovgivningen for vindmøller

Vindmøller med en totalhøjde over 25 m skal screenes for VVM-pligt. Hvis kommunen vurderer, at et vindmølleprojekt er VVM-pligtigt, skal redegørelsen udarbejdes af ansøger efter kommunens anvisninger.

Jf. lov om luftfart skal vindmøller på over 100 meter anmeldes til Trafikstyrelsen og afmærkes efter bestemmelserne for civil luftfart, BL 3-11.

Alle vindmøller er omfattet af bekendtgørelse om støj fra vindmøller, hvori

der er fastsat støjgrænser både for almindelig støj og lavfrekvent støj i forhold til boliger.

Nabobebyggelser på udendørs opholdsarealer i det åbne land må ikke belastes med støj på mere end 44 dB(A) ved vindhastighed på 8 m/s. Samlede boligområder eller områder med anden støjfølsom arealanvendelse må ikke belastes med mere end 39 dB(A) ved vindhastighed på 8 m/s.

Vindmøller må maksimalt være 150 meter høje fra jorden til vingspids (totalhøjde) og skal mindst være fire gange totalhøjden fra boliger.



Foto: Colourbox

HUSSTANDSVINDMØLLER

RETNINGSLINJER

1. Husstandsvindmøller (maks. totalhøjde 25 meter) kan kun opstilles i områder med spredt bebyggelse (landzone og erhvervsområder). Mini- og mikrovindmøller (rotorareal på under 5 m²) kan endvidere opstilles i byzone efter forudgående lokalplanlægning.
2. Vindmøllen skal placeres i umiddelbar tilknytning til det eksisterende bygningsanlæg - som udgangspunkt indenfor en afstand på 30 meter fra eksisterende bebyggelse. Møllen må ikke give anledning til unødige gener for naboer i forhold til støj, skyggevirkning, udsyn og blændingsgener.
3. Vindmøller skal opstilles under hensyntagen til områdernes landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier, mangfoldigheden af planter og dyr, deres levesteder og spredningsmuligheder.
4. Ved placering af mini- og mikrovindmøller på fritstående master må totalhøjden (fra jorden til vingespids) ikke overstige ejendommens bebyggelse med mere end 3 meter.
Ved placering på bygningerne må møllevingens laveste punkt ikke placeres højere end 1 meter over tagryggen.

REDEGØRELSE

Husstandsvindmøller bidrager til en boligs eller et erhvervs elforbrug og støtter udviklingen af vedvarende energi.

Disse mindre vindmøller kan opdeles i tre kategorier: mikrovindmøller (rotorareal på op til 1 m²), minivindmøller (rotorareal op til 5 m²) og større husstandsvindmøller (maks. totalhøjde 25 meter og maks. navhøjde på 18 meter).

Som udgangspunkt skal vindmøllerne placeres nær eksisterende bebyggelse, hvilket i praksis betyder maks. 30 meter fra eksisterende bebyggelse. Dette skal sikre, at de indgår som en naturlig del af

ejendommens samlede bebyggelse og derved ikke påvirker det åbne land unødigt. Der kan dog være steder, hvor større afstand kan tillades.

Ved placeringer i byzonen lægges der vægt på, at de mindre vindmøller placeres, så de indgår som en naturlig del af det bebyggede område, dvs. som en integreret del af byggeriet, hvorfor der ikke vil kunne tillades vindmøller på bevaringsværdige bygninger og i byernes historiske bymidter.

Der skal ved lokalplanlægning i byzone lægges vægt på, at opsætningen finder sted på høje byggerier i forhold til det omkringliggende byggeri, hvor der er mulighed for udnyttelse af vindressourcen, samt at vindmøllen tilpasses bygningens arkitektur. Der kan dog ikke planlægges for vindmøller i købstædernes bymidter samt øvrige områder, hvor bevaringsværdierne taler imod.

Mikrovindmøller (rotorareal på under 1 m²) kan undtagelsesvis placeres i forbindelse med et fritliggende forbrugssted (hegn, pumpestationer o.l.). Her må højden som udgangspunkt ikke overstige fire meter.

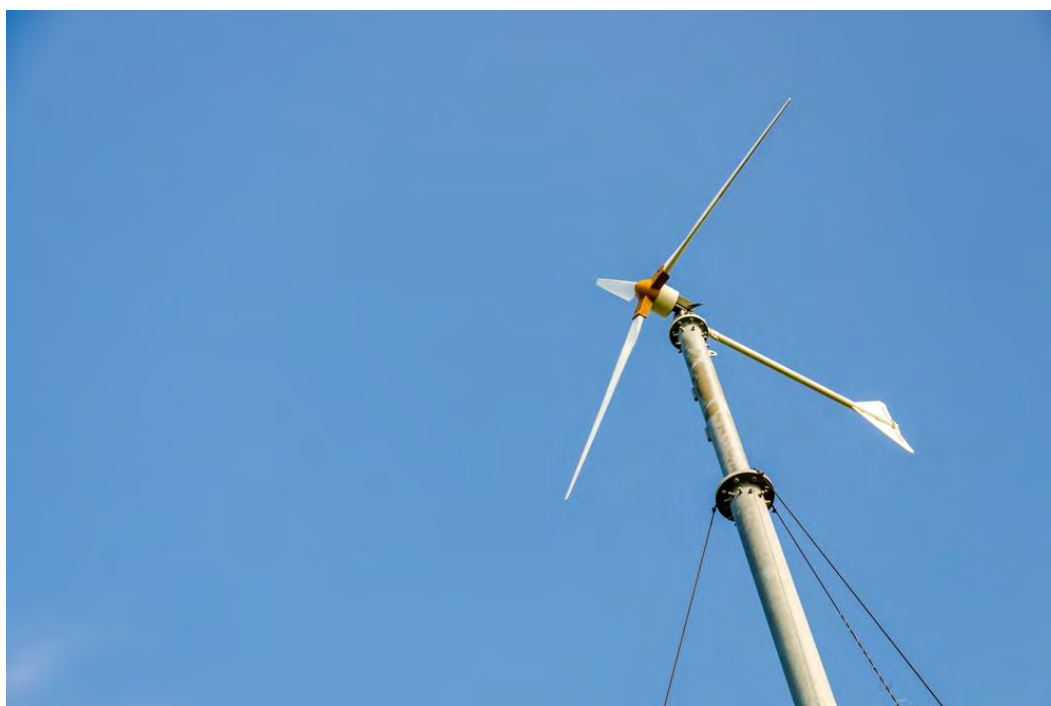
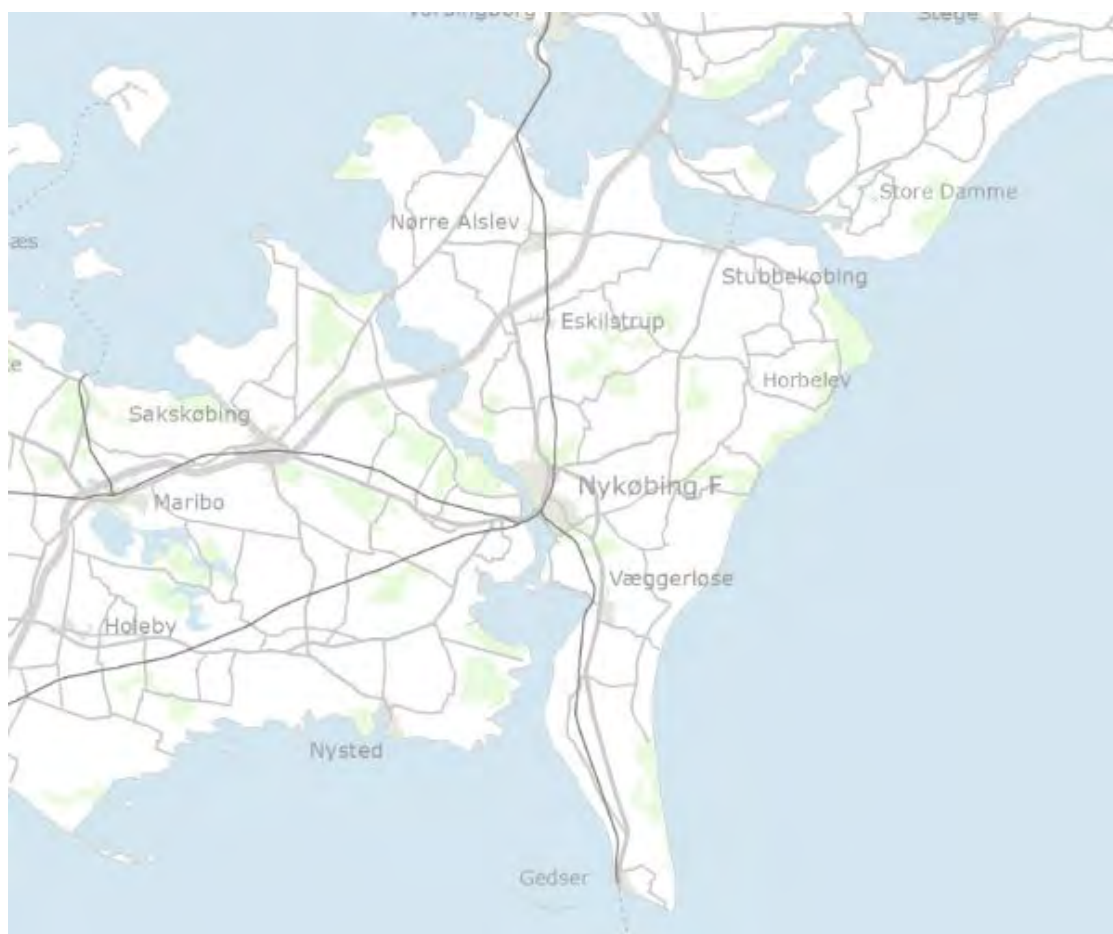


Foto: Colourbox

HØJSPÆNDINGSANLÆG



RETNINGSLINJER

1. Der er udlagt traceer omkring højspændingsanlæg, som kan anvendes til andre ledningsnet efter godkendelse hos den ansvarlige for elsystemet (pt. Energinet.dk).

Reserverede arealer forbeholdes kabelnet og tekniske anlæg. Arealerne må således ikke planlægges anvendt til bolig- eller erhvervsformål eller til andre foranstaltninger, herunder rekreative anlæg, der kan hindre højspændingsforbindelsens fremtidige etablering, vedligeholdelse og reparation.

Information om elforbindelser kan hentes hos Energinet.dk. Oplysninger om nedgravede kabler bør søges på ledningsinformationen, www.ler.dk, inden projekter med gravearbejde sættes i gang.

2. Nye 132 kV-forbindelser skal som hovedregel etableres som

jordkabler. Kun i ganske særlige tilfælde bør luftledninger overvejes – f.eks. som første trin i en senere 400/132 kV-kombiledning og eventuelt i tilfælde med store behov for overføringsevne på 132 kV-niveauet over større afstande.

REDEGØRELSE

Højspændingsanlæg skal sikre en stor grad af forsyningssikkerhed i hele kommunen. Kommunen ønsker generelt, at elledningsnettet fremføres i jordkabler i stedet for luftledninger.

De politiske rammer er den danske energipolitik, som er baseret på hensynet til forsyningssikkerhed, miljø, økonomi og et velfungerende elmarked samt den bedst mulige udnyttelse og udvikling af transmissionsnet, kraftvarmeværker og vedvarende energianlæg mv.

Energistyrelsen har ansvaret for den overordnede planlægning af Danmarks el-, varme - og naturgasforsyning. Energinet.dk er ansvarlig for elsystemet i Danmark. Selskabet planlægger for vedligehold og udbygning af elnettet i samarbejde med netselskaberne, bl.a. SEAS-NVE. De tekniske rammer er en forudsætning for både udvekslingen af el i det nordiske elsystem og en jævnstrømsforbindelse til det europæiske kontinent.

Kommunen vurderer det samlede højspændingsnets landskabspåvirkning. Gennem en VVM-proces efter planloven kan der fastlægges traceer til nye ledninger samt aftales saneringer og demontering i samarbejde med Energistyrelsen og elselskaber.

Planlægningen af det fremtidige transmissionsnet indgår i Energinet.dks arbejde med en systemplan og en kabelhandlingsplan.

Udbygningstakt og rækkefølge vil være afhængig af:

- Beslutning om kraftværksudbygningen og/eller afvikling i regionen
- Fremtidige behov for forstærkning af elforsyningen til Sydsjælland og Lolland-Falster
- Den fremtidige udvikling i havvindmølleparker (Kriegers Flak).

Dertil kommer opsætningen af store vindmøller, som der kan læses mere om i afsnittet 'Store vindmøller'.

Myndigheder på området

De administrative rammer for Energinet.dk er fastsat i love, bekendtgørelser og bevillinger, som bl.a. medvirker til at implementere EUs elmarkedsdirektiv.

Lov om elforsyning fastsætter rammer for produktion og net.

Planlægning for elledninger i det åbne land behandles og screenes af kommunen som planmyndighed.

Elforbindelser i kommunen

Eksisterende og planlagte 132 kV-højspændingsanlæg samt 400 kV Kontek-forbindelse fremgår af kortet. Langs reservationszonen gennem kommunen til Kontek-forbindelsen (400 kV), der går fra Bjæverskov ved Køge til Tyskland, er der fastlagt et 100 m bredt bælte for den fastlagte linjeføring til kabeltracé for jævnstrømsforbindelsen.

I Guldborgsund Kommune er det kun affaldsforbrændingsanlægget i Nykøbing, kraftvarmeanlægget i Saksøbing og biogasanlægget i Kettinge og de opstillede vindmøller, der producerer el samt de nye solcelleparker ved Stubbekøbing og Øster Toreby.

Kontek-forbindelsen blev taget i brug i 1995, og der er fortsat plads til andre tekniske anlæg i reservationszonen.

Nysted Havmøllepark (Rødsand 1 – 165 MW) er sat i drift, og der er etableret et 132 kV-kabel mellem Radsted og vindmølleparkens 30/132 kV-transformer og endnu en havmøllepark syd for Lolland, Rødsand 2 på 207 MW, er taget i drift 2010.

Etableringen af Rødsand 2 medførte også behov for forstærkninger i transmissionsnettet til elforsyningen. Forstærkningen styrker 132 kV-nettet mellem Radsted og 132 kV-koblingsstationen i Rislev (nord for

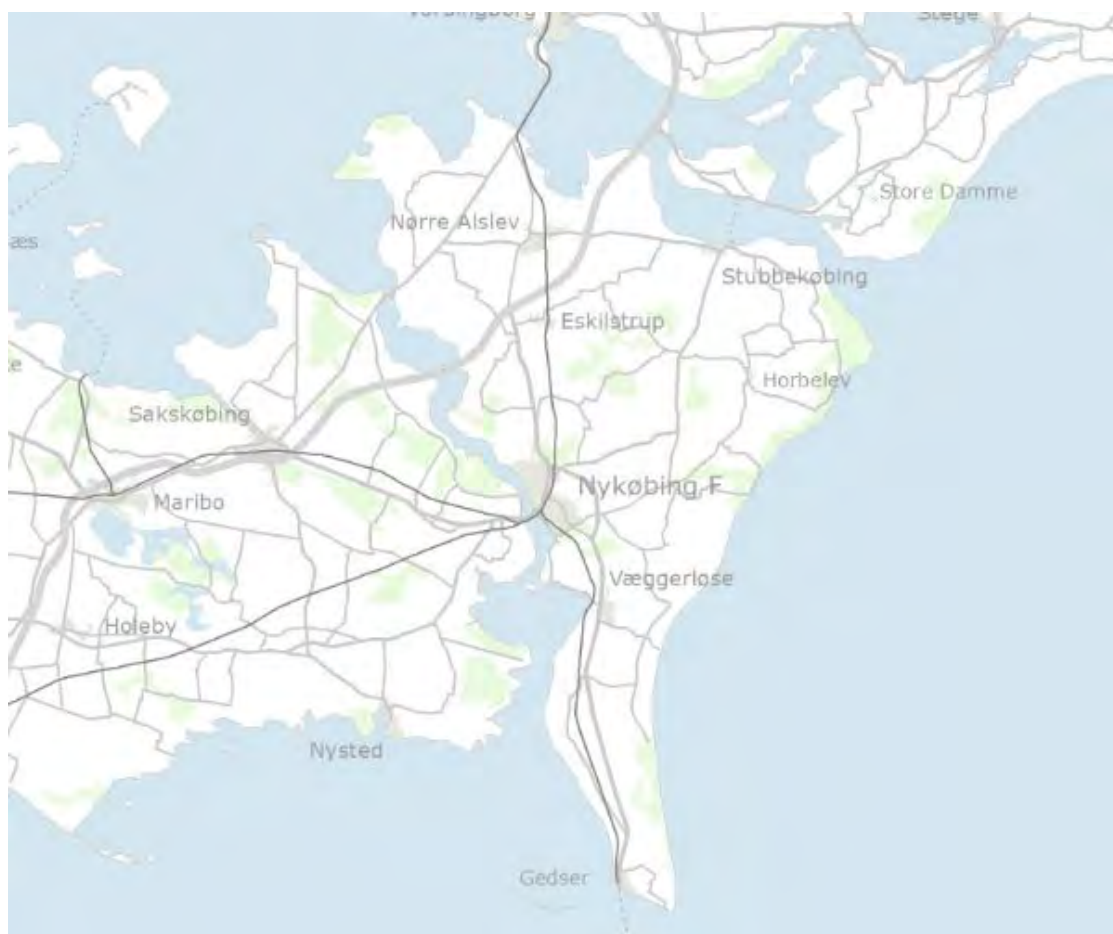
Næstved).

Der kan opstå ønsker om kommende fremføring af en 400 kV-ledning mellem Stignæs og Rislev, eventuelt via en ring over Radsted og Vestlolland.



Foto: Colourbox

NATURGASLEDNINGER



RETNINGSLINJER

1. Der skal reserveres areal til en hovedtransmissionsledning for naturgas, Køge-Rødbyhavn, jf. Miljøministeriets cirkulære nr. 129 af 2. august 1979. Arealet omfatter et bælte på 50 m - på enkelte nærmere angivne strækninger indskrænket til 25 m - omkring den på kort 4.2.4.1 angivne linjeføring. Arealet må ikke udnyttes til bolig- eller erhvervsformål eller til rekreative anlæg.
2. Reservationszonen vil i den udstrækning, det er foreneligt med hovedformålet, også kunne benyttes til andre trafik- og ledningsformål. En sådan anvendelse skal dog i hvert enkelt tilfælde forhandles med Energinet.dk og med staten.

REDEGØRELSE

Kommunen forventer ikke at blive forsynet med naturgas, men vil i givet fald

udnytte naturgassen, hvor det kan være hensigtsmæssigt.

Der er reserveret areal (reservationszonen) til naturgasledningen. Se kort.

Hvis reservationszonen skal udnyttes, jf. retningslinje 1 og 2, vil arealerne efter forhandling med de berørte kommuner og staten blive pålagt servitutter vedrørende beplantning og vedligeholdelse mv. Almindelig landbrugsdrift vil fortsat være mulig indenfor reservationszonen.

Efter en nærmere afklaring af mulighederne for forsyning med naturgas kan der ved tillæg til kommuneplanen foretages arealreservationer til et udvidet naturgasfordelingsnet. Energinet.dk har dog pt. ingen planer om udvidelse af naturgasnettet til Falster. Det nærmeste naturgasnet er i Vordingborg Kommune ved kraftvarmeværkerne på Mashedø.



Foto: Colourbox

TELEMASTER

RETNINGSLINJER

1. Antennemaster/sendeanlæg skal som udgangspunkt placeres i bymæssig bebyggelse på skorstene, siloer o.l., i industriområder eller på eksisterende master, der eventuelt udbygges.

Hvis en placering som angivet ovenfor ikke er mulig, bør nye antennemaster/sendeanlæg placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse under hensyntagen til især kulturmiljøværdier og til luftfartens sikkerhed.

I områder med bevaringsværdige bygninger skal sendeanlæg camoufleres, f.eks. som flagstænger.

2. Nye antennemaster/sendeanlæg kan opstilles i kystnærhedszonen, men der skal tages hensyn til større, uforstyrrede landskaber, jordbrugsområder med særlige naturværdier og beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven.

Ved landskabeligt skæmmende masteplaceringer skal ansøger godtgøre – om nødvendigt ved uvildig dokumentation - at det ikke er muligt at opnå tilnærmelsesvis samme kommunikationsdækning ved en mindre skæmmende placering.

Før der gives tilladelse til opførelse af nye antennemaster, skal det godtgøres, at der ikke findes egnede placeringer på eksisterende master i området.

3. Normalt vil kommunen stille følgende krav til opstilling af antennemast/sendeanlæg:

- Anlægget stilles til rådighed for andre antenneformål og operatører mod rimelig betaling
- Anlægget skal kunne anvendes af alle andre selskaber, der har eller opnår tilladelse til at etablere og drive et offentligt mobilkommunikationsnet i Danmark
- Teknikcontainere m.m. placeres på jorden og afskærmes af beplantning med hjemmehørende arter

- Anlægget nedtages for ejers regning senest 1 år efter endt brug til det formål, der er meddelt tilladelse til.

REDEGØRELSE

Kommunen vil gerne have udviklet bedre internetforbindelse i forbindelse med den digitale udvikling. Bredbånd, telemaster og sendeanlæg er derfor vigtige. Det foretrækkes at nye sendeanlæg så vidt muligt placeres på eksisterende master eller høje bygninger, så antallet af nye master kan begrænses mest muligt. Det åbne land kan dog være såbart for nye master. I samråd med teleselskaberne skal der afsøges velegnede områder til opsætning af antennemaster.

Opstilling af telemaster og antennesystemer til internetforbindelse og andre kommunikationsformål forudsætter normalt ikke kommuneplantillæg, men kan ske på baggrund af en konkret vurdering.

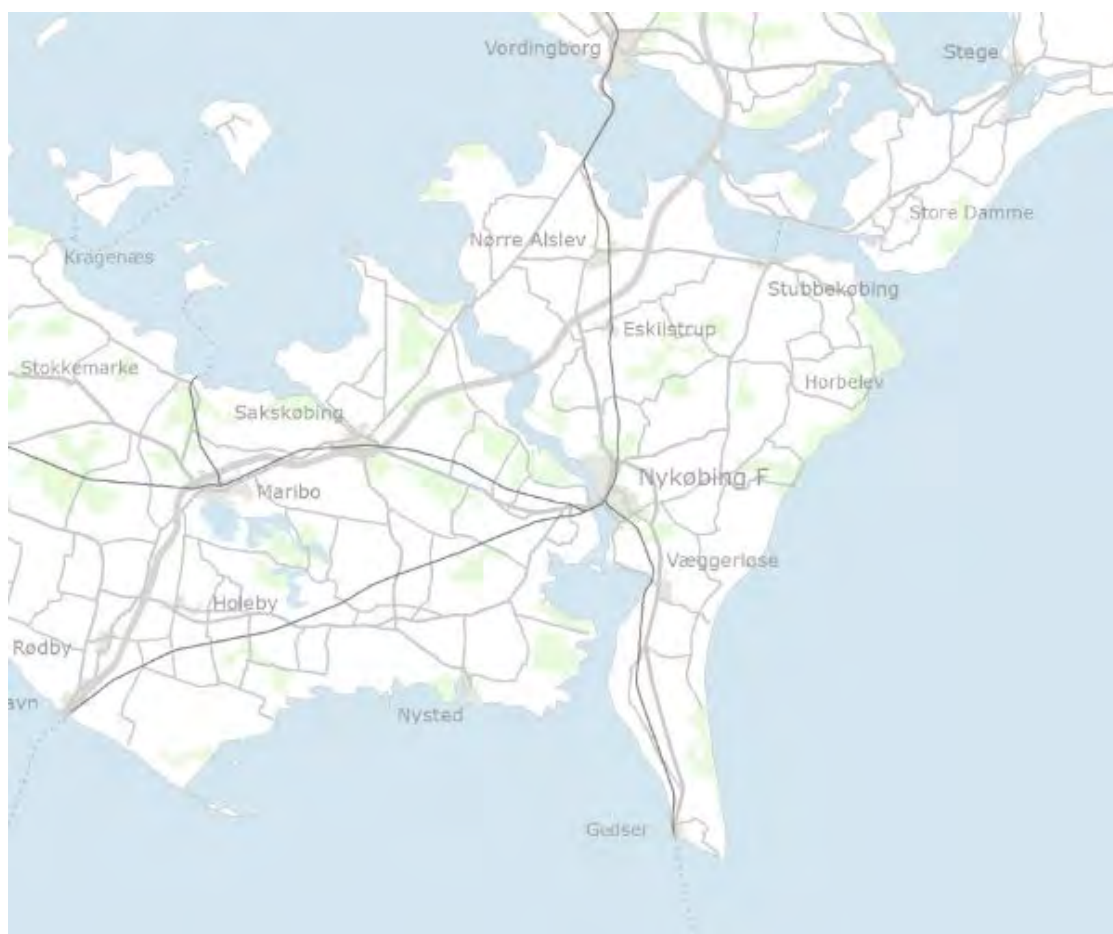
På www.mastedatabasen.dk findes kort over eksisterende og planlagte master.

Master er en vigtig del af infrastrukturen i telenettet, idet de blandt andet benyttes til opsætning af antennesystemer til brug for mobilkommunikation, til radio og tv m.m. I Danmark er der derfor også en lov om etablering og fællesudnyttelse af master til radiokommunikationsformål mv. Lovgivningen retter sig særligt mod teleoperatører samt lokale myndigheder.



Foto: Colourbox

VEJ- & TRAFIKANLÆG



RETNINGSLINJER

1. De statslige veje i kommunen udgør E47 og E55, herunder også omfartsvejen om Nykøbing.
2. De statslige mulige udbygninger udgør ny Storstrømsbro og en udvidelse af omfartsvejen omkring Nykøbing. Den præcise vejføring og arealreservationer fremgår af kortet.
3. Kommunens overordnede vejnet omfatter statsveje og kommuneveje som vist på kortet 'Overordnet vejnet' med henholdsvis rød og blå signatur.
4. Mulige tiltag for bedre trafikafvikling skal vurderes løbende.
5. Parkeringspladsers antal, tilstand, placering og indretning vurderes løbende sammen med mulighederne for ny informationsteknologi.

6. Nye vejanlæg placeres således, at rådighedsindskrænkninger og negative påvirkninger af borgere og det omgivende miljø begrænses mest muligt.
7. Ved udformning og placering af trafik anlæg skal der tages hensyn til områdernes landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier.
8. Vejstrækninger uden sideveje skal i videst muligt omfang bibeholdes som facadeløse veje.
9. På de overordnede kommuneveje søges antallet af vejtilslutninger på frie strækninger minimeret - dog altid under hensyn til borgernes og erhvervslivets øvrige behov.
10. Ved anlæg af nye veje udarbejdes en konkret vurdering af behovet for afskærmende og støjdæmpende foranstaltninger.
11. Langs flere af de overordnede veje er der tinglyst vejbyggelinjer. Byggelinjer er pålagt for at sikre, at vejen med tilhørende anlæg kan udbygges efter behov. På arealerne indenfor vejbyggelinjen må der ikke opføres bebyggelse og andre faste anlæg og indretninger af blivende art uden tilladelse fra vejmyndigheden (kommunen eller Vejdirektoratet)
12. Nye tiltag skal afstemmes med og prioriteres i henhold til gældende trafiksikkerhedsplan.

REDEGØRELSE

Guldborgsund Kommune har 1.400 km offentlige kommuneveje og 300 km private fællesveje (private fællesveje findes overvejende i sommerhusområder). Desuden er der statsvejene, som dels er motorvejen fra Farø mod Rødby Havn, og dels hovedvejen fra Ønslev, via omfartsvejen, til Gedser.

Nye kommuneveje forventes i planperioden alene anlagt i eksisterende eller kommende byggemodningsområder.

Det er i planperioden et mål at arbejde for god trafikikkerhed, tilstrækkelige parkeringsmuligheder, fremkommelighed og effektiv trafikafvikling, reduktion

af støjgener samt optimering af offentlig transport.

I den løbende vedligeholdelse og fornyelse af vejnettet arbejdes med forskellige vejklasser, som afspejler vejenes trafikale vigtighed - vedligeholdelsen prioriteres på dette grundlag - samt vejenes tilstand og opbygning.

Vejne er aktiver ligesom f.eks. bygninger. Hvis de ikke istandsættes rettidigt, mister de uforholdsmæssigt meget værdi, og de bliver efterhånden dyrere at vedligeholde eller forny.

Det er et mål at arbejde for et økonomisk/teknisk optimalt vedligeholdelsesniveau, dels af hensyn til sikkerhed, fremkommelighed og service, og dels fordi det er billigst på længere sigt.

Der arbejdes med en form for vejklasser eller kategorier i de fleste driftsopgaver på vejnettet, men de er ikke nødvendigvis sammenfaldende, da forskellige opgavetyper kan have forskellige prioriteringer.



Vejdirektoratets forventninger til trafikens udvikling på landsplan

Ifølge den seneste version af Landstrafikmodellen stiger trafikbelastningen på det samlede danske vejnet med 1,5% årligt i perioden 2015 til 2020. Mellem 2020 og 2030 forventes det, at trafikken stiger med 0,6% årligt.

I gennemsnit for hele perioden 2015 til 2030 forventes det, at trafikken stiger i størrelsesorden 1% årligt.

Stigningstakten vil være størst på hovedfærdselsårer og aftagende i takt med vejenes trafikale vigtighed, hvor de mindste veje forventes at have nul-vækst. Det betyder, at motorveje og nogle af de største kommuneveje forventes at have en vækst, som ligger over 1% årligt.



Foto: Guldborgsund Kommune

JERNBANEANLÆG

RETNINGSLINJER

1. Jernbanelovgningen skal på alle tidspunkter overholdes

REDEGØRELSE

Med en afstandsbesparelse på 160 km på strækningen København-Hamburg i forhold til banen over Storebælt (Fyn-Jylland) forventes Femern Bælt-forbindelsen at blive den fortrukne bane for godstransport til Europa. Det betyder en væsentlig stigning i banetrafikken, hvilket giver nye muligheder for virksomheder med behov for godstransport på bane, men det vil samtidig give øgede gener i forhold til banens omgivelser.

Guldborgsund Kommune vil, i samarbejde med Banedanmark og øvrige relevante parter, arbejde for at reducere og begrænse støjgener mest muligt.

Banestrækninger

Nykøbing F. – Sjælland:

Banen er enkeltsporet, men arbejdet med at gøre den dobbeltsporet er gået i gang og forventes færdigt i 2021, hvor strækningen også vil blive elektrificeret. Banen anvendes i dag af tog til København, som i Guldborgsund Kommune standser i Nykøbing, Eskilstrup og Nørre Alslev. Når banen er udvidet til to spor på hele strækningen, forventes der en betragtelig reduktion af rejsetiden mellem Nykøbing og København. Ved etablering af Femern Bælt-forbindelsen forventes et øget antal godstransporter.

Nykøbing F. – Rødby:

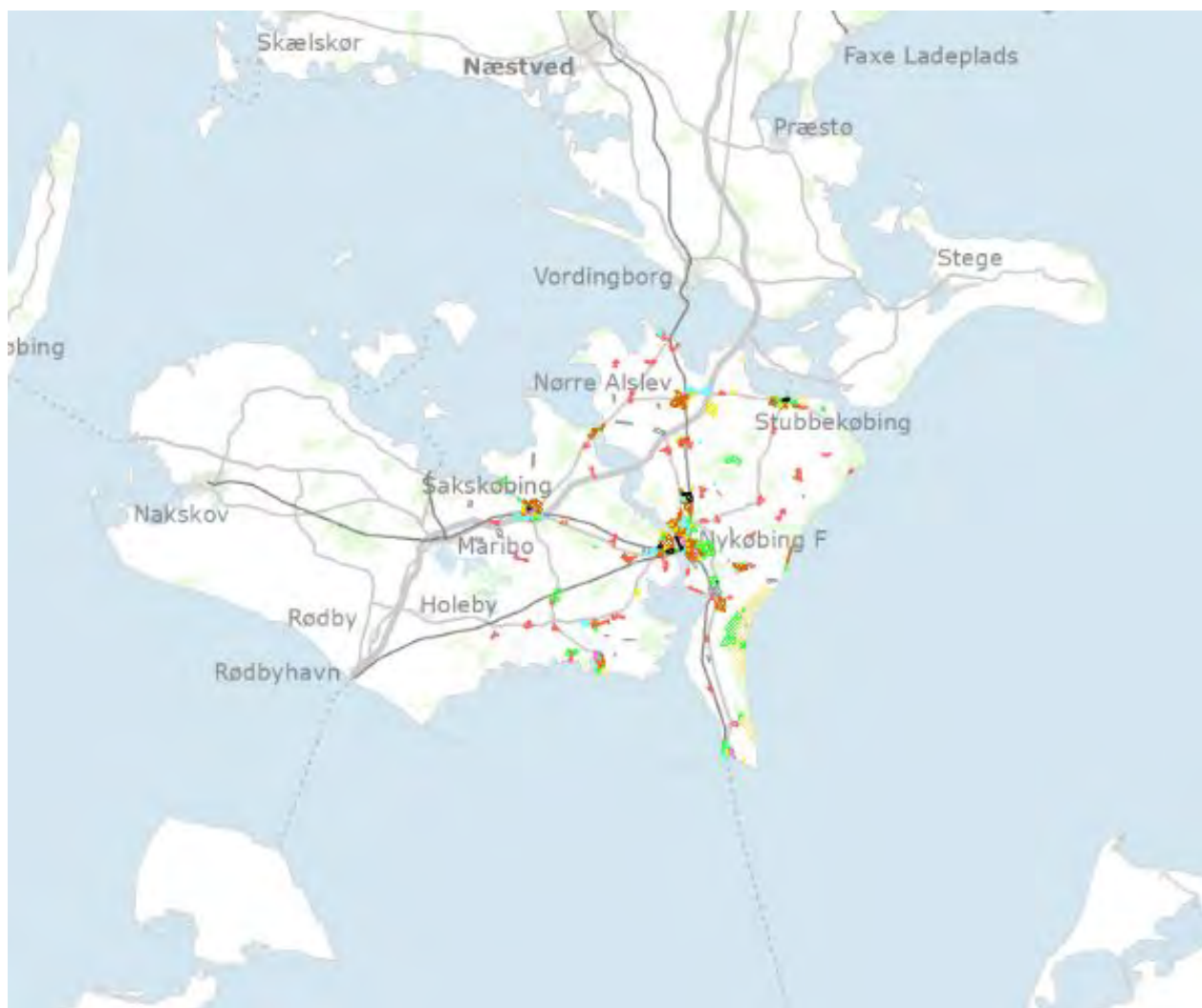
Banen er enkeltsporet, men planlægges udvidet til dobbeltspor i forbindelse med anlæg af Femern Bælt-tunnelen. Der vil i anlægsfasen være lange perioder, hvor tog erstattes af busser, da det eksisterende spor skal udskiftes. Banen anvendes i dag hovedsageligt til passagertrafik mellem Danmark og Tyskland.

Nykøbing F. – Nakskov:

Banen er en enkeltsporet lokalbane, der betjenes af Lollandsbanen. I Guldborgsund Kommune standser toget i Nykøbing, Øster Toreby, Grænge og Saksøbing. Banen kan indtænkes i forhold til eventuelt kommende udvidelse af bolig- og erhvervsarealer.

Nykøbing F. – Gedser:

Banen er enkeltsporet og anvendes af Gedser Remise til veterantogskørsel ved særlige arrangementer. DSB anvender lejlighedsvis strækningen.



SØG EFTER EN KOMMUNEPLANRAMME

Leder du efter oplysninger om en kommuneplanramme?

[Vil du søge på kort](#)

[Vil du søge på en adresse](#)

[Vil du søge i en liste opdelt på byer](#)

Kommuneplanens rammer for lokalområderne:

Her kan du finde kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen i alle kommunens planområder. Kommuneplanens rammer er konkrete bestemmelser for, hvordan de forskellige lokale by- og landsbyområder skal anvendes og bebygges. Herunder hvor og hvor meget, der kan bygges, i hvor mange etager, og hvor høje bygningerne må være.

Rammerne viser den fysiske udstrækning af planområderne på et kort.

Kommuneplanens rammer har to formål:

- 1) Rammerne angiver, hvad der skal gælde for indholdet af lokalplaner for de enkelte delområder.
- 2) Rammerne er grundlaget for behandling af sager vedrørende byggeri og anvendelse, som ikke kræver lokalplan.

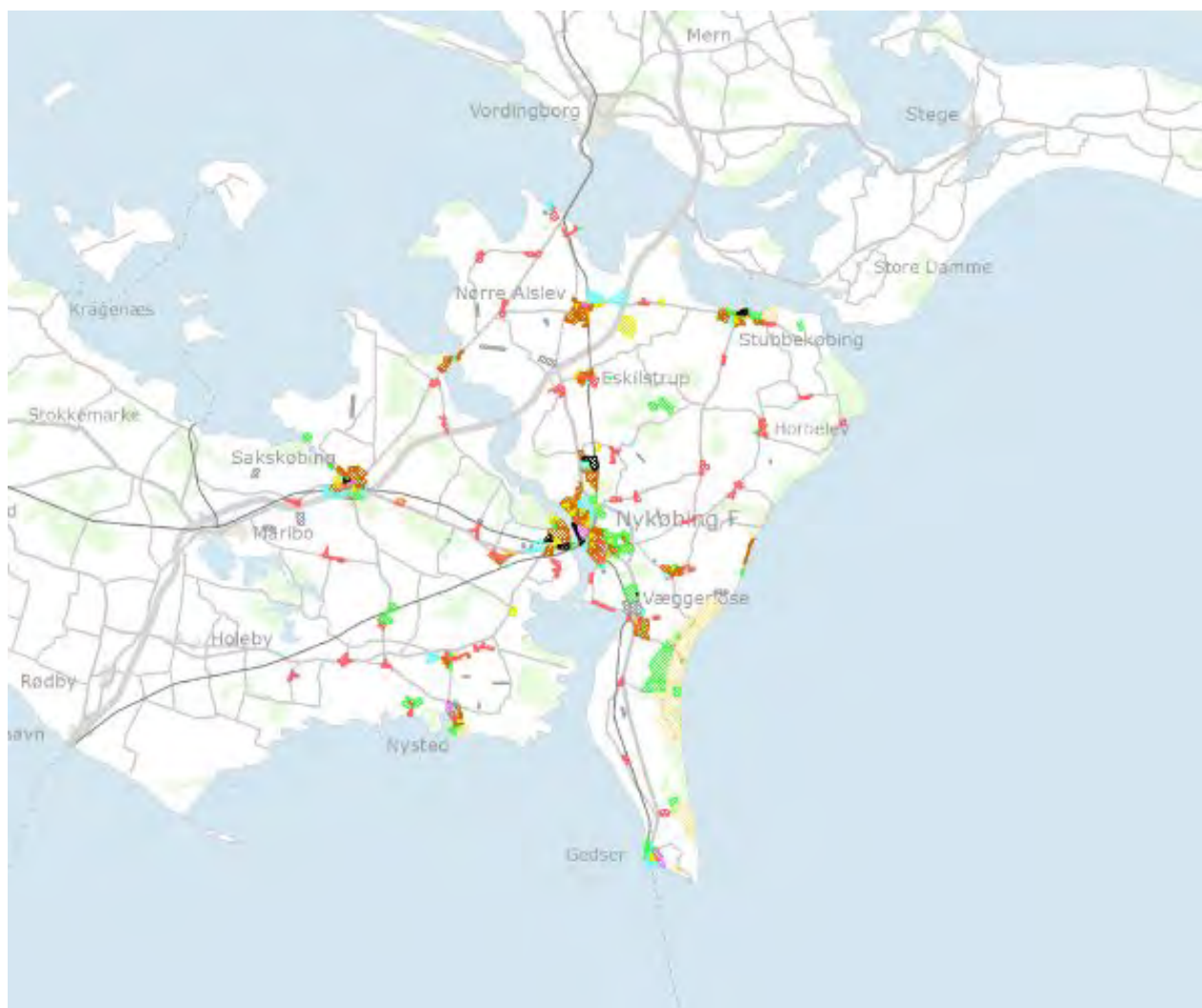
Guldborgsund Kommune kan give tilladelse til et byggeri, der er i overensstemmelse med rammerne og kan afslå at give tilladelse, når et projekt ikke er i overensstemmelse med rammerne.

Rammerne er opdelt efter ni geografiske områder i kommunen samt en betegnelse for anvendelse og sidst et fortløbende nummer:

NALS (Nørre Alslev)
ESKI (Eskilstrup)
STUB (Stubbekøbing)
NYKF (Nykøbing F.)
MARI (Marielyst)
GEDS (Gedser)
SAKS (Sakskøbing)
SUND (Sundby)
NYST (Nysted)

Rammeområderne er betegnet med et stort bogstav og et tal. Bogstavet angiver områdets hovedanvendelse, mens tallet er et fortløbende nummer.

A = Andet
B = Boligområder
BE = Områder med blandet bolig og erhverv
C = Centerområder
E = Erhvervsområder
O = Områder til offentlige formål
R = Rekreative områder
S = Sommerhusområder
T = Tekniske anlæg (herunder vindmøller)



LISTE MED KOMMUNEPLANRAMMER OPDELT PÅ OMRÅDER

Kommuneplanrammer for:

Eskilstrup

Marielyst

Nørre Alslev

Nykøbing Falster

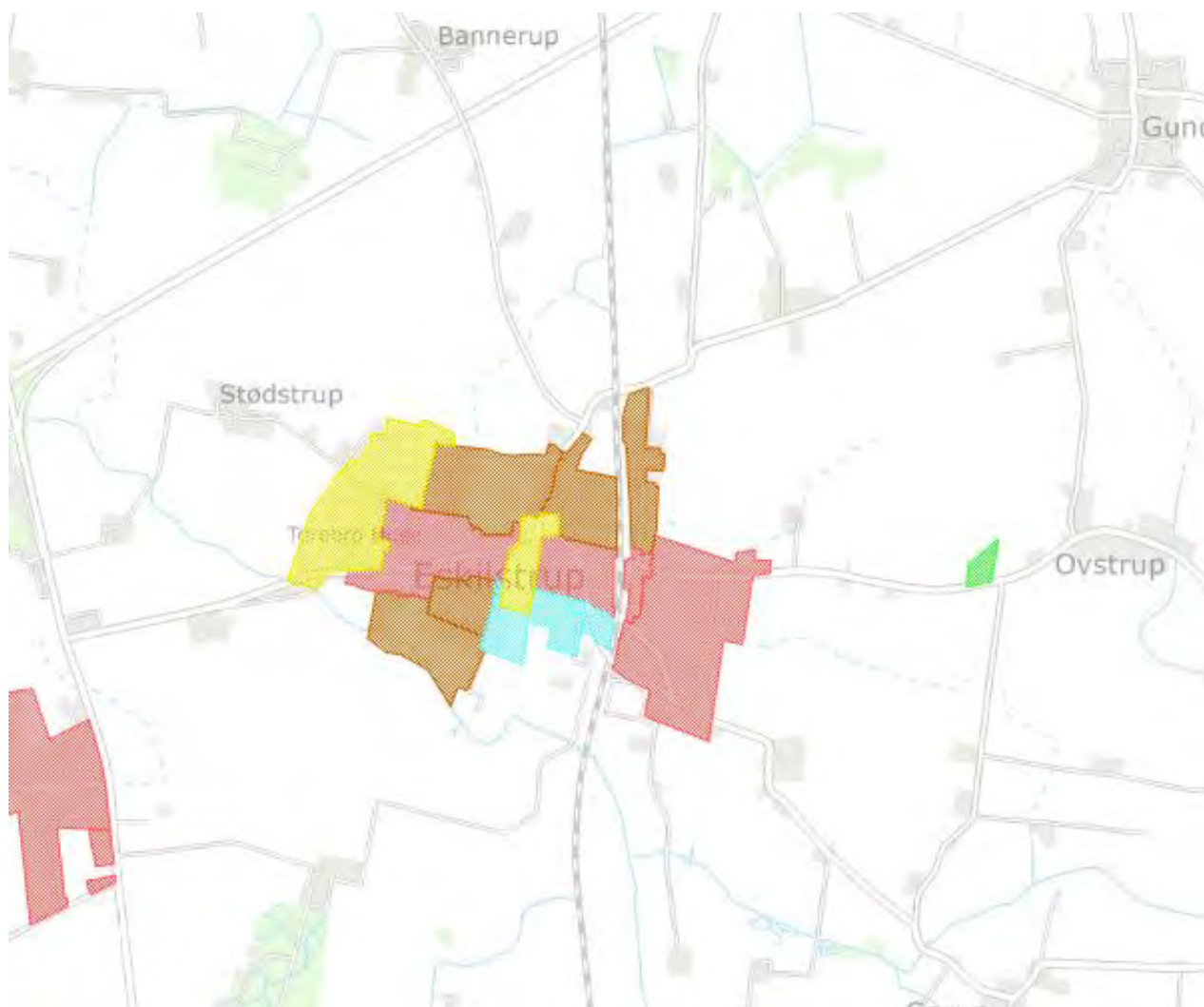
Nysted

Saksøbing

Stubbekøbing

Sundby

Gedser



ESKILSTRUP

ESKI B1 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE - ESKILSTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, område til offentlige formål**

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål eller andre nærmere angivne erhvervsformål, der kan passes ind i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 45.

Max. antal etager 2.

Max. bygningshøjde 8,5.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Bestemmelser om Erhvervsanvendelsen har sammen med de forøgede byggemuligheder bl.a. til formål, at sikre de allerede eksisterende erhvervsvirksomheder i området.

ESKI B2 - NYERE BOLIGOMRÅDE - ESKILSTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende, samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 30.

Max. antal etager 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 15 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter fælles for området.

ESKI B3 - NYERE BOLIGOMRÅDE - ESKILSTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende, samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 30

Max. antal etager 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

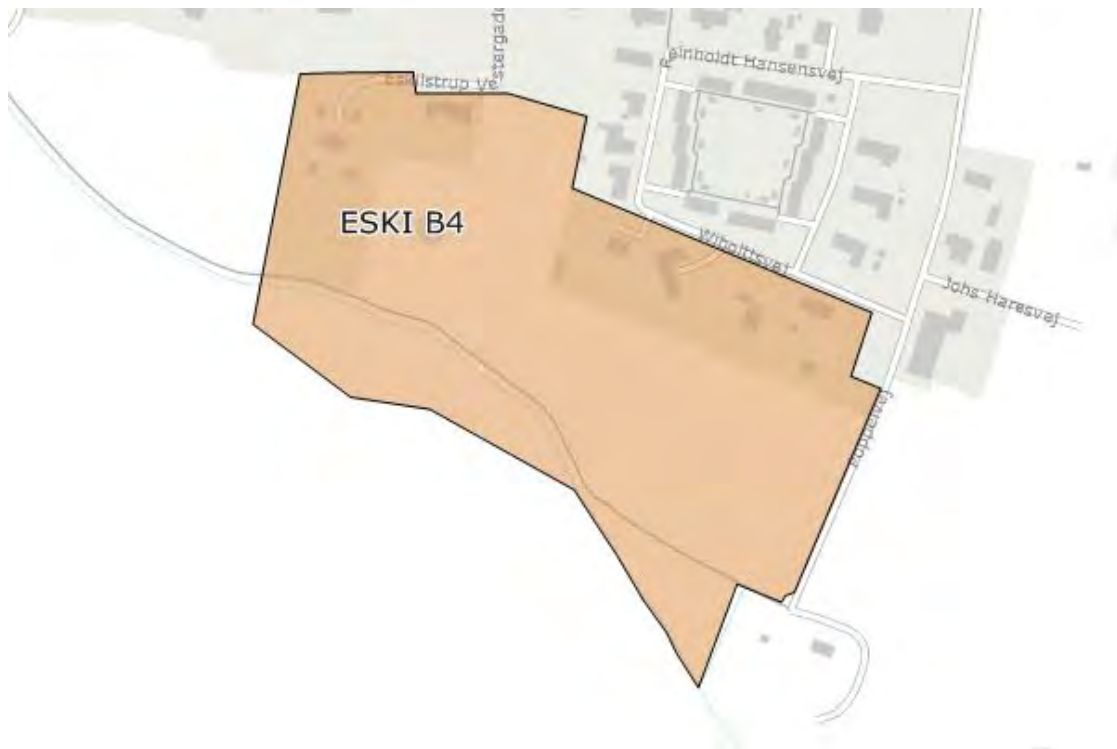
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 15 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter fælles for området.

ESKI B4 - BOLIGOMRÅDE MED JORDBRUGSPARCELLER - ESKILSTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål og ikke-erhvervsmæssig landbrug i tilknytning hertil.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. antal etager. 2

Max. bygningshøjde 8,5 m

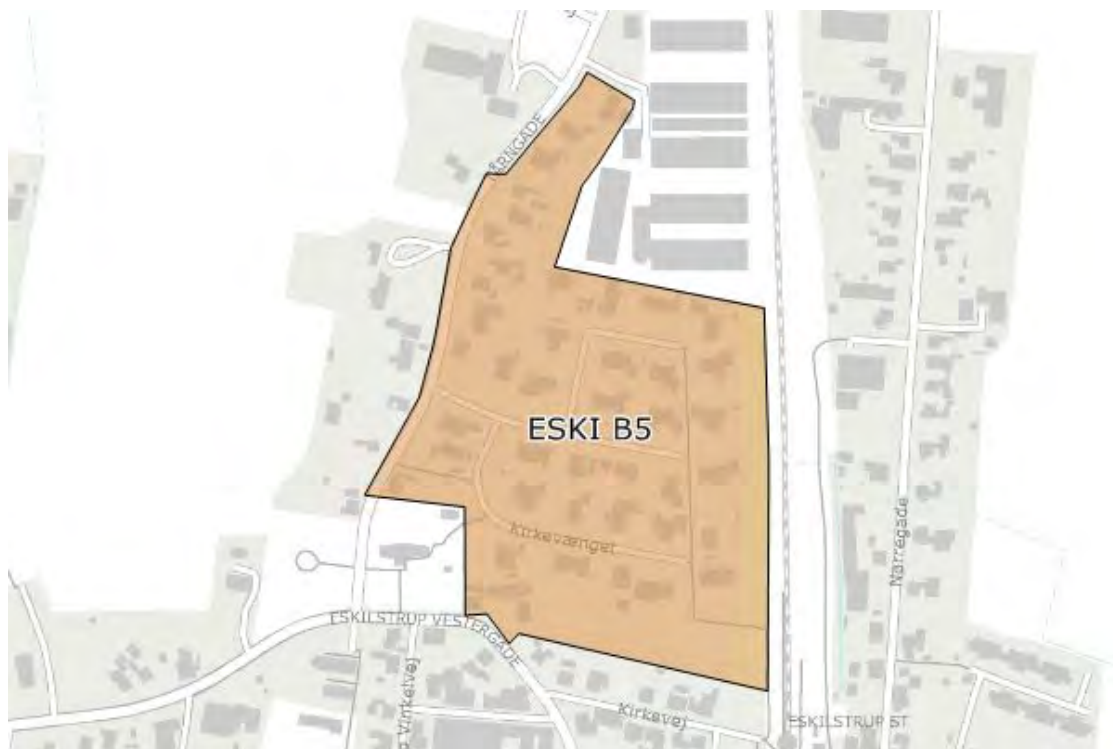
Min. Grundstørrelse 10.000 m²

Andet: Der kan max opføres 250 m² beboelse og 150 m² staldbyggeri, samt 150 m² udhus på hver enkelt grund.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

ESKI B5 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE ÅBEN BEBYGGELSE - ESKILSTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål eller andre nærmere angivne erhvervsformål, der kan passes ind i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 30

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m

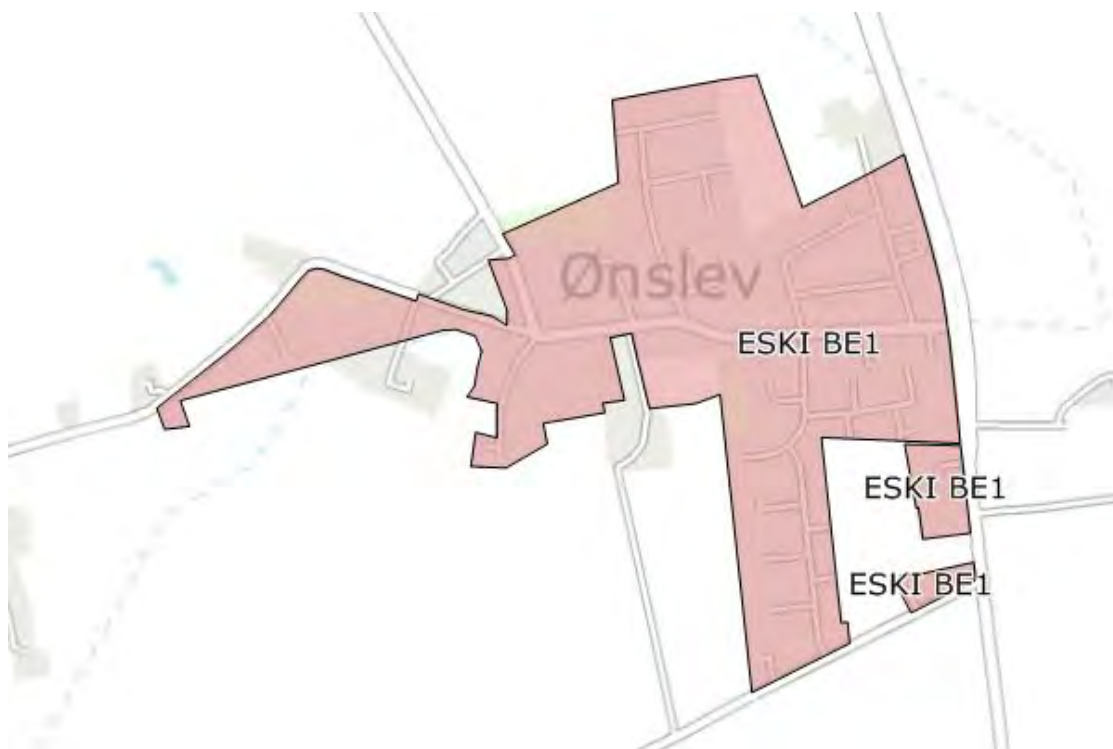
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse.

ESKI BE1 - AFGRÆNSET LANDSBY - ØNSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker til områdets egen forsyning, på maks. 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Arealerne ligger i Byzone og landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor

den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

ESKI BE2 - ÆLDRE BOLI GOMRÅDE ÅBEN BEBYGGELSE - ESKILSTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, daginstitutioner, tekniske anlæg**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende, samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden génevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 30

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse.

ESKI BE3 - ÆLDRE BOLI GOMRÅDE TÆT BEBYGGELSE - ESKILSTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, butikker til lokalområdets forsyning, område til offentlige formål**

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervsformål, der kan passe ind i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m² og for udvalgswarebutikker 500 m².

Rammen er fælles for ESKI BE3 og ESKI BE5.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 45

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

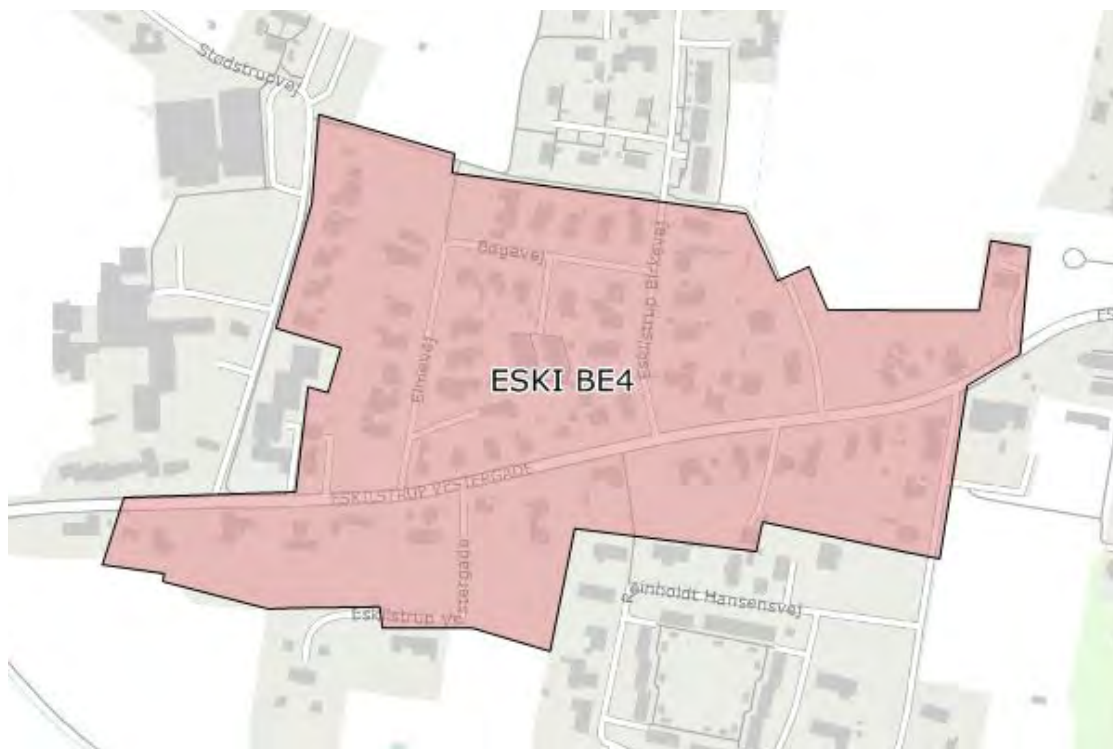
Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse

Særlige bestemmelser

Bestemmelser om Erhvervsanvendelsen har sammen med de forøgede byggemuligheder bl.a. til formål, at sikre de allerede eksisterende erhvervsvirksomheder i områderne

ESKI BE4 - ÆLDRE BOLI GOMRÅDE ÅBEN BEBYGGELSE - ESKILSTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, butikker til lokalområdets forsyning, område til offentlige formål**

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning, eller andre nærmere angivne erhvervsformål, der kan passes ind i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker til områdets egen forsyning, på maks. 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 30

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m

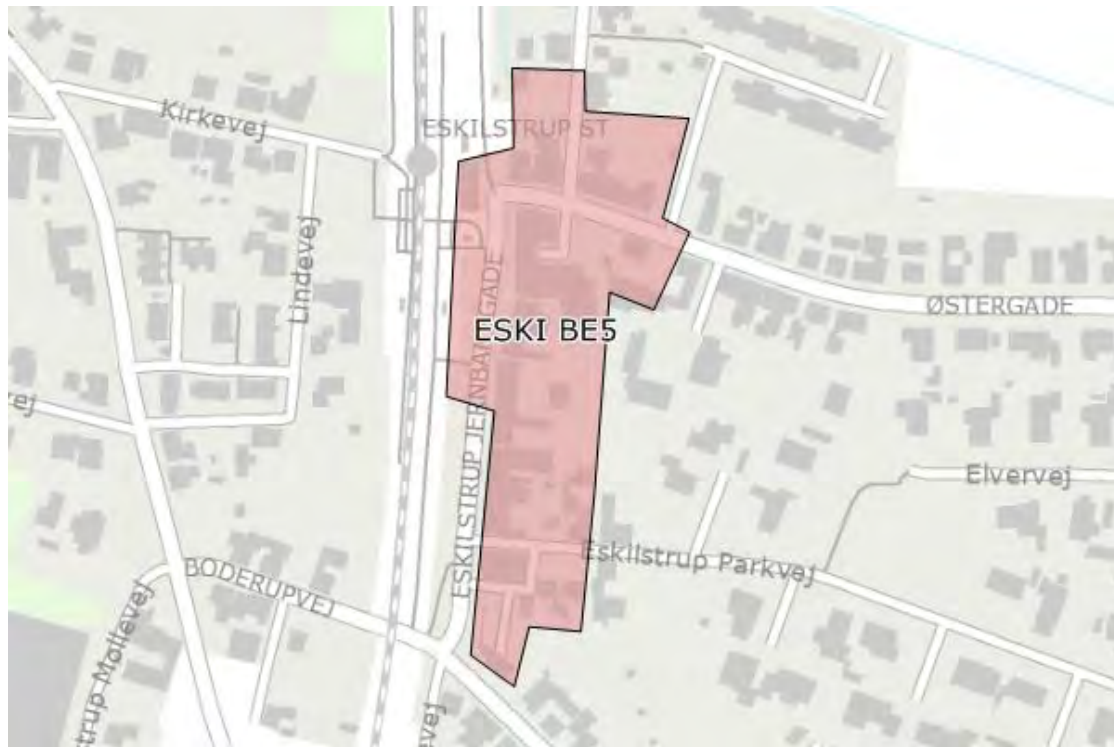
Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse.

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

ESKI BE5 - ÆLDRE CENTEROMRÅDE - ESKILSTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning, butikker, område til offentlige formål**

Centerformål (butikker, liberale erhverv og mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne samt tilhørende boligbebyggelse) og offentlige formål

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m² og for udvalgswarebutikker 500 m².

Rammen er fælles for ESKI BE3 og ESKI BE5.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 55

Max. antal etager 3

Max. bygningshøjde 12,5 m

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

ESKI E1 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - ESKILSTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Lokale erhvervsområder lokaliseret i tilknytning til mindre byer (håndværkere, mindre fremstillings- og servicevirksomhed) med begrænset behov for tung godstransport. Områdets indrettes ud fra tilgængelighed til det lokale vejnet. Bebyggelsen udformes med visuel og miljømæssig afskærmning mod bolig- og institutionsområder. Det oprindelige arealudlæg er ofte sket for at imødekomme allerede eksisterende lokalt forankrede virksomheders behov for arealer til udvidelse af en virksomhed eller udflytning fra et eksisterende boligområde mhp. at reducere miljøbelastning. Endvidere kan der i disse områder med fordel placeres lokale forsynings-virksomheder, som eks. Varmeværk og genbrugsplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m

Max. procent af grundareal der må bebygges 50.

Andet: Eksisterende bebyggelse i området må ved ombygning eller lignende tillades opført med hidtidig højde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der friholdes et mindst 10 m bredt bælte langs tilstødende boligområder og mod det åbne land til skærmende beplantning, og bebyggelsen placeres således, at væsentlig genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

ESKI E2 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - ESKILSTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Lokale erhvervsområder lokaliseret i tilknytning til mindre byer (håndværkere, mindre fremstillings- og servicevirksomhed) med begrænset behov for tung godstransport. Områdets indrettes ud fra tilgængelighed til det lokale vejnet. Bebyggelsen udformes med visuel og miljømæssig afskærmning mod bolig- og institutionsområder. Det oprindelige arealudlæg er ofte sket for at imødekomme allerede eksisterende lokalt forankrede virksomheders behov for arealer til udvidelse af en virksomhed eller udflytning fra et eksisterende boligområde mhp. at reducere miljøbelastning. Endvidere kan der i disse områder med fordel placeres lokale forsynings-virksomheder, som eks. Varmeværk og genbrugsplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m

Max. procent af grundareal der må bebygges 50.

Andet: Eksisterende bebyggelse i området må ved ombygning eller lignende tillades opført med hidtidig højde.

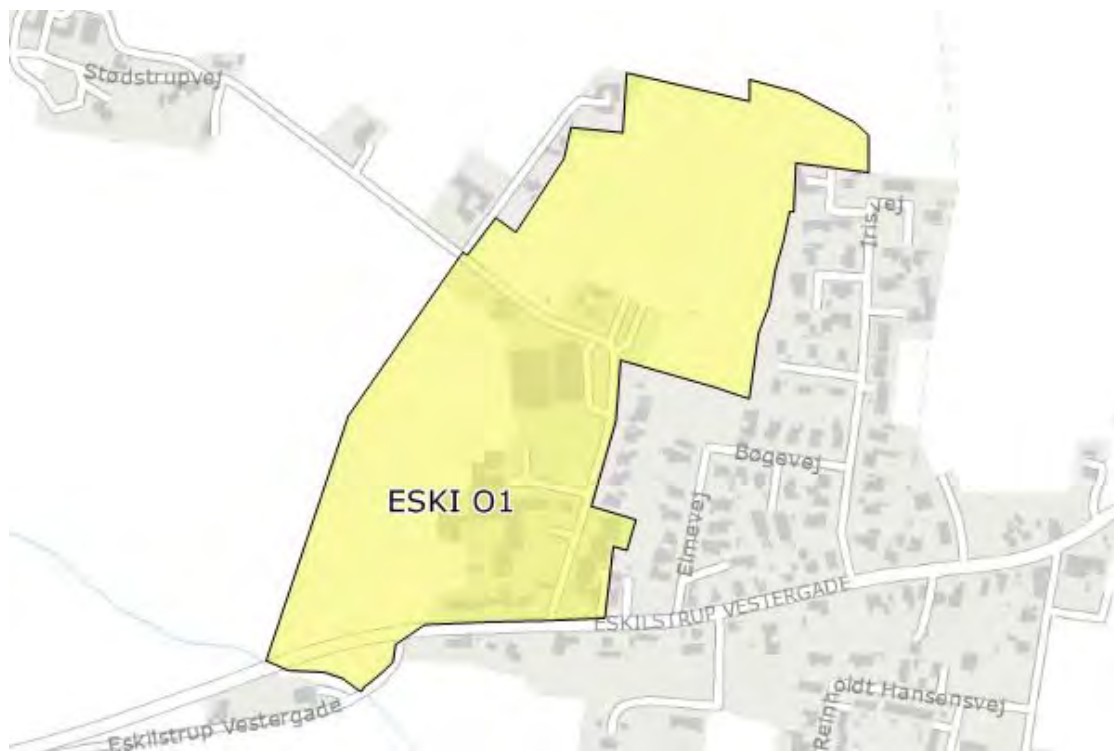
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der friholdes et mindst 10 m bredt bælte langs tilstødende boligområder og mod det åbne land til skærmende beplantning.

ESKI 01 - ÆLDRE OFFENTLIGE OMRÅDER - ESKILSTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål, skole, sportsplads m.v., bolig og mindre erhverv

Generelle anvendelsesbestemmelser

Område til offentligt formål, bolig og mindre erhverv

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.

Max. antal etager 3.

Max. bygningshøjde 12,5 m

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

ESKI O2 - ÆLDRE OFFENTLIGE OMRÅDER - ESKILSTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål, institutioner, fritidsområde, legeplads m.v

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.

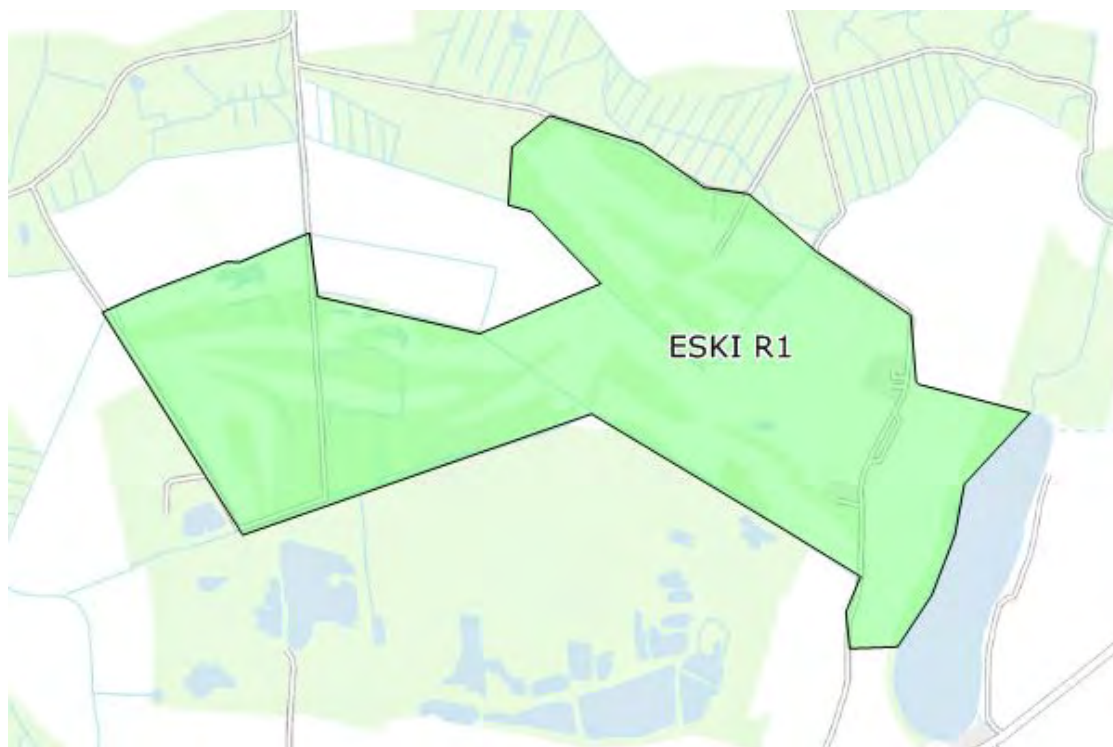
Max. antal etager 3.

Max. bygningshøjde 12,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

ESKI R1 - VIRKET GOLFKLUB



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **golfbaneanlæg**

Golfbane med tilhørende klubhus, mulighed for overnatning og andre aktiviteter der knytter sig til et golfanlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 10.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

ESKI R2 - SKYDEBANE VED ESKILSTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **støjende fritidsanlæg**

Området skal anvendes til rekreativt formål: støjende fritidsanlæg: skydebane

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

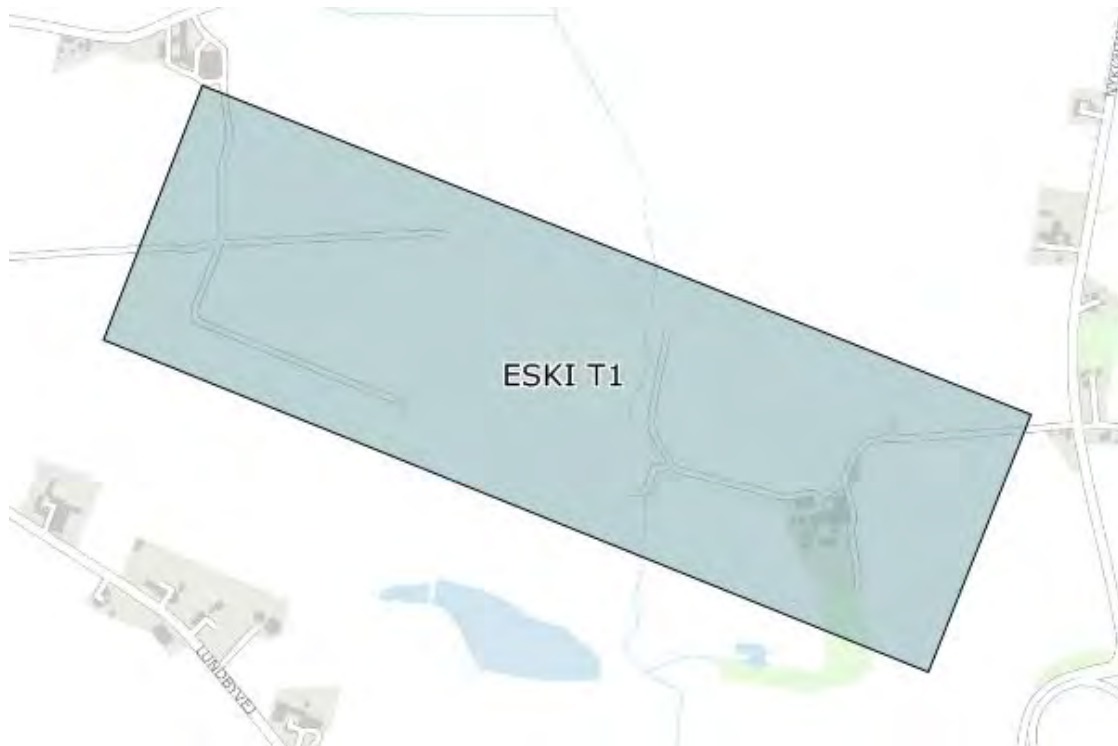
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Max. højde for byggeri og anlæg: Max. 2 etager og 6 meter.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

ESKI T1 - VINDMØLLEOMRÅDE - LUNDBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

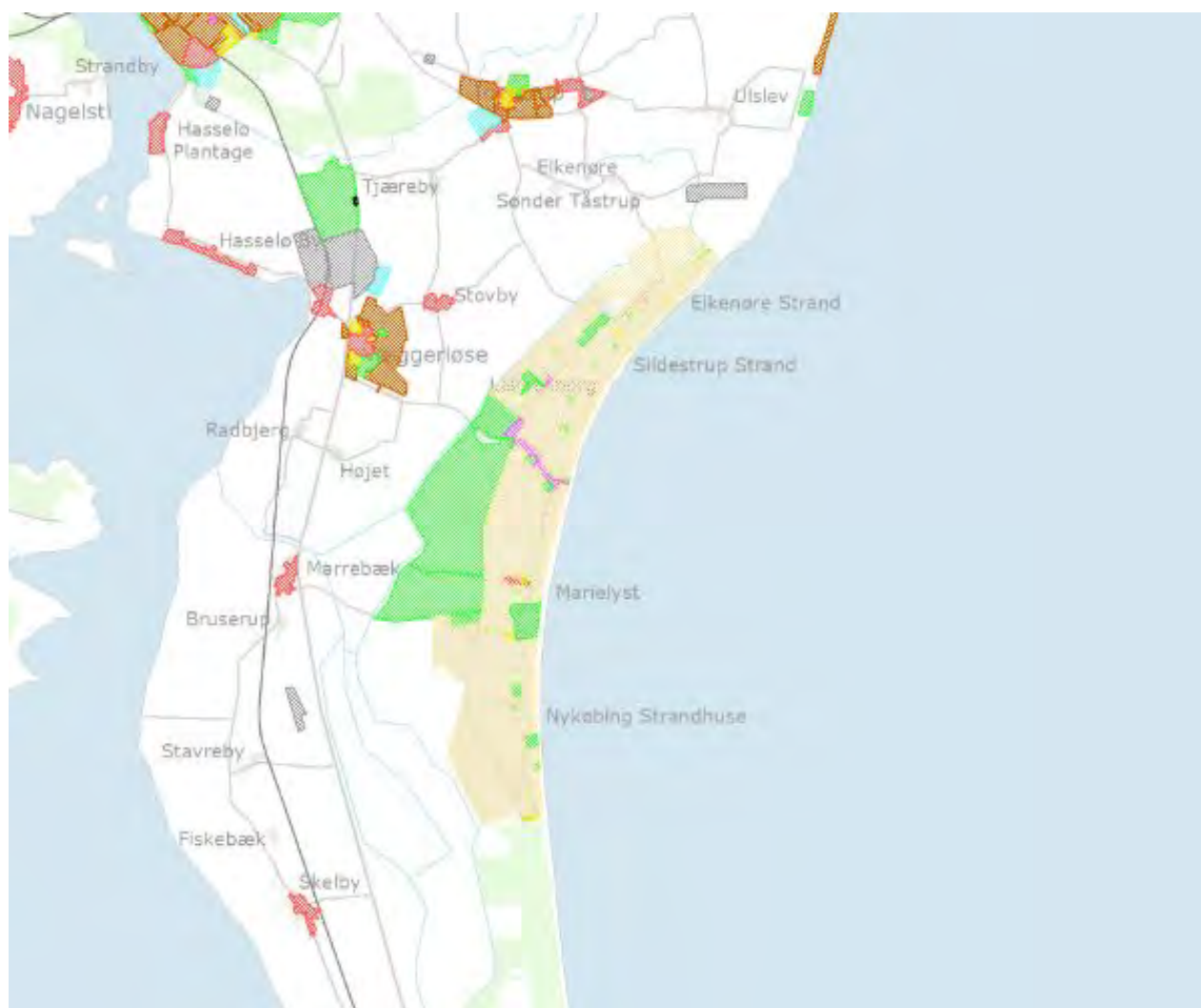
Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanens afsnit om vindmøller

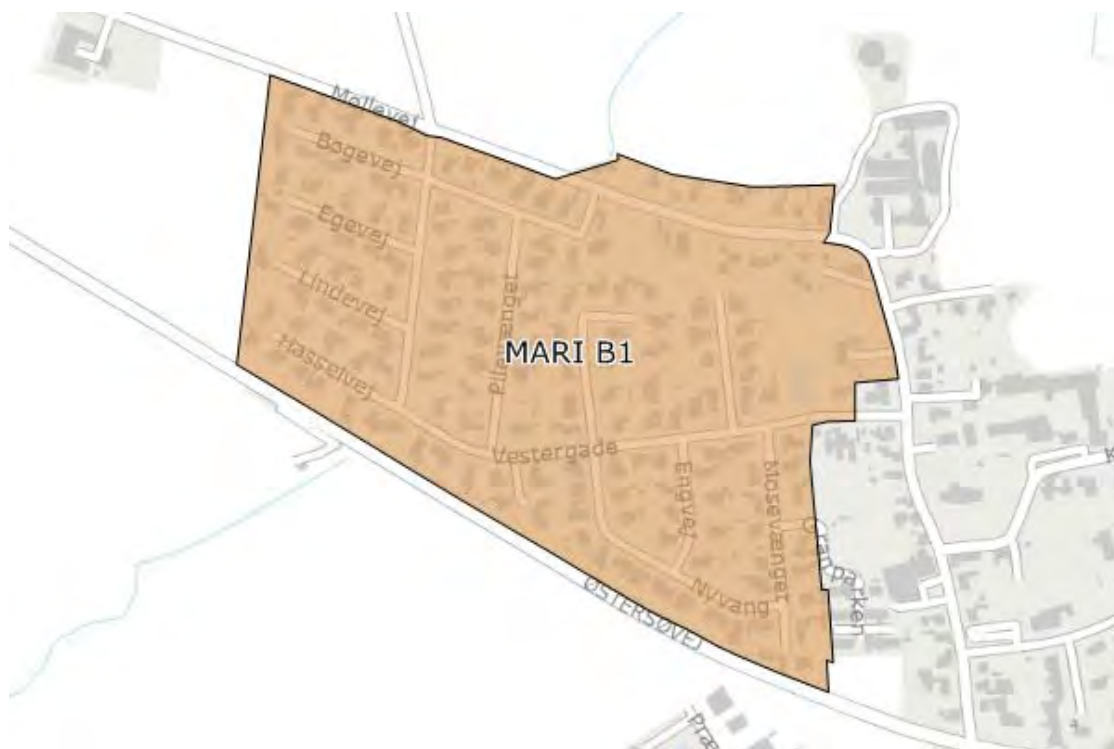
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning



MARIELYST

MARI B1 - BOLIGOMRÅDE - I DESTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI B10 - BOLI GOMRÅDE - VÆGGERLØSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende anlæg der kan indpasses i området uden gænevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 15 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter fælles for området.

MARI B11 - BOLIGOMRÅDE - VÆGGERLØSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende anlæg der kan indpasses i området uden gænevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

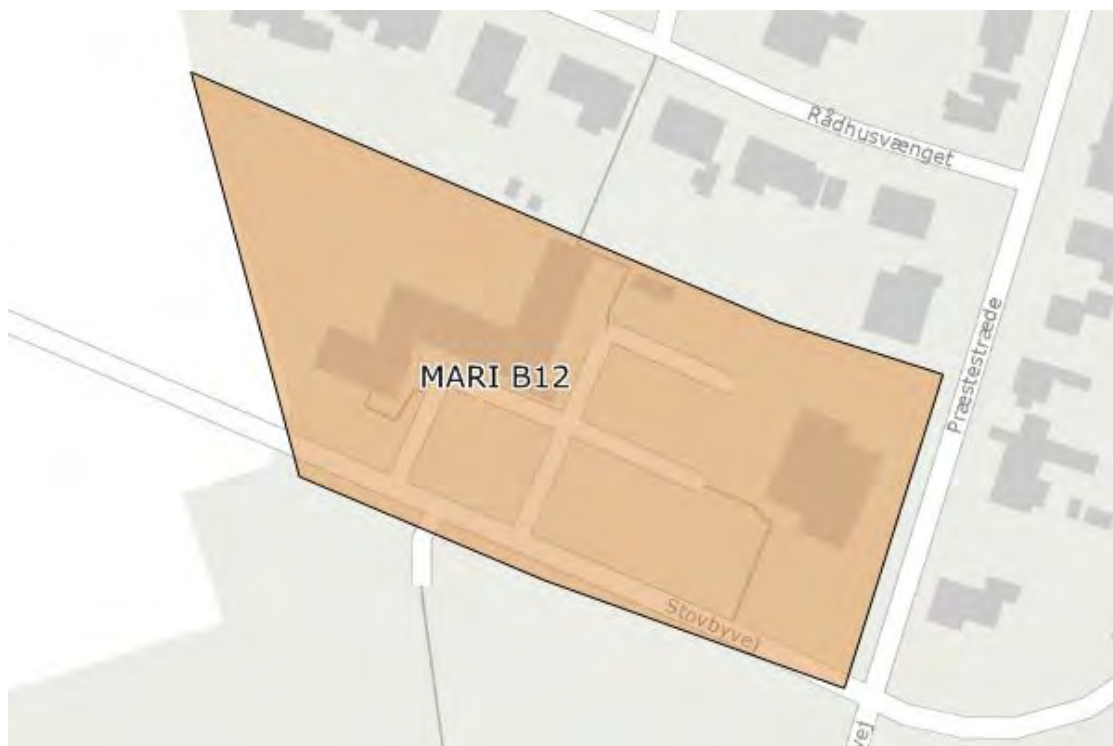
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 15 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter fælles for området.

MARI B12 - BOLIGFORMÅL, OFFENTLIGE FORMÅL SAMT LIBERALT ERHVERV - VÆGGERLØSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål, offentlige formål samt liberalt erhverv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 30.

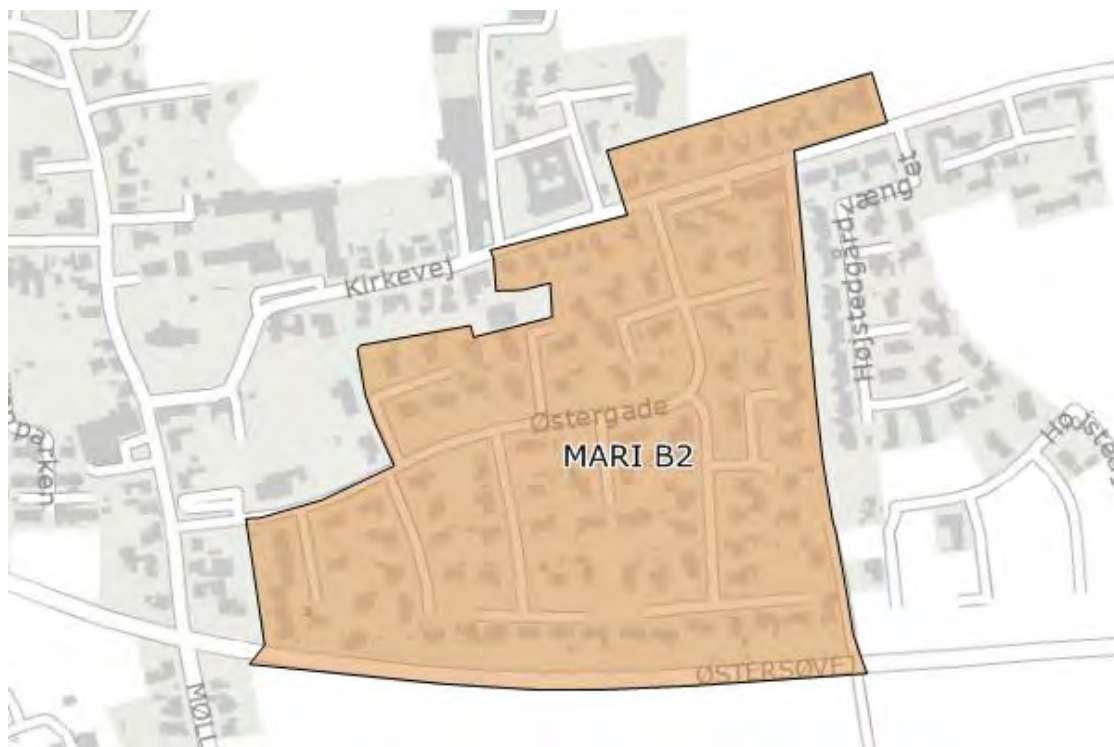
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 10 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI B2 - BOLIGOMRÅDE - I DESTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral, mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

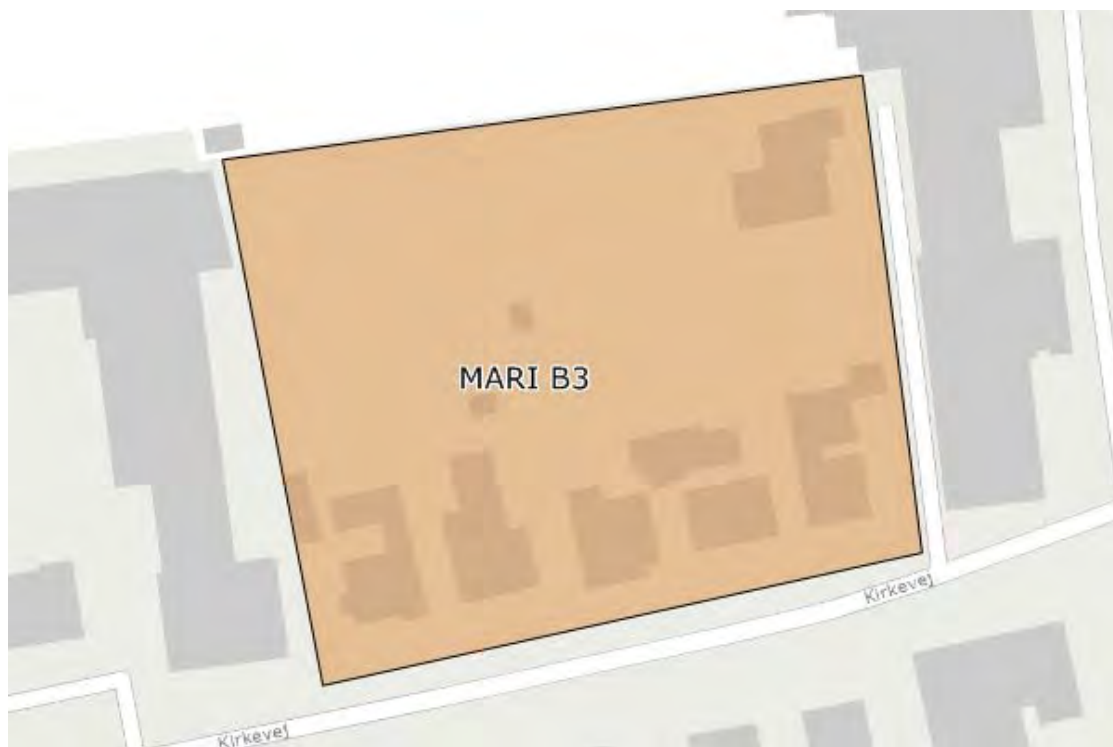
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI B3 - BOLIGOMRÅDE - IDESTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral, mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

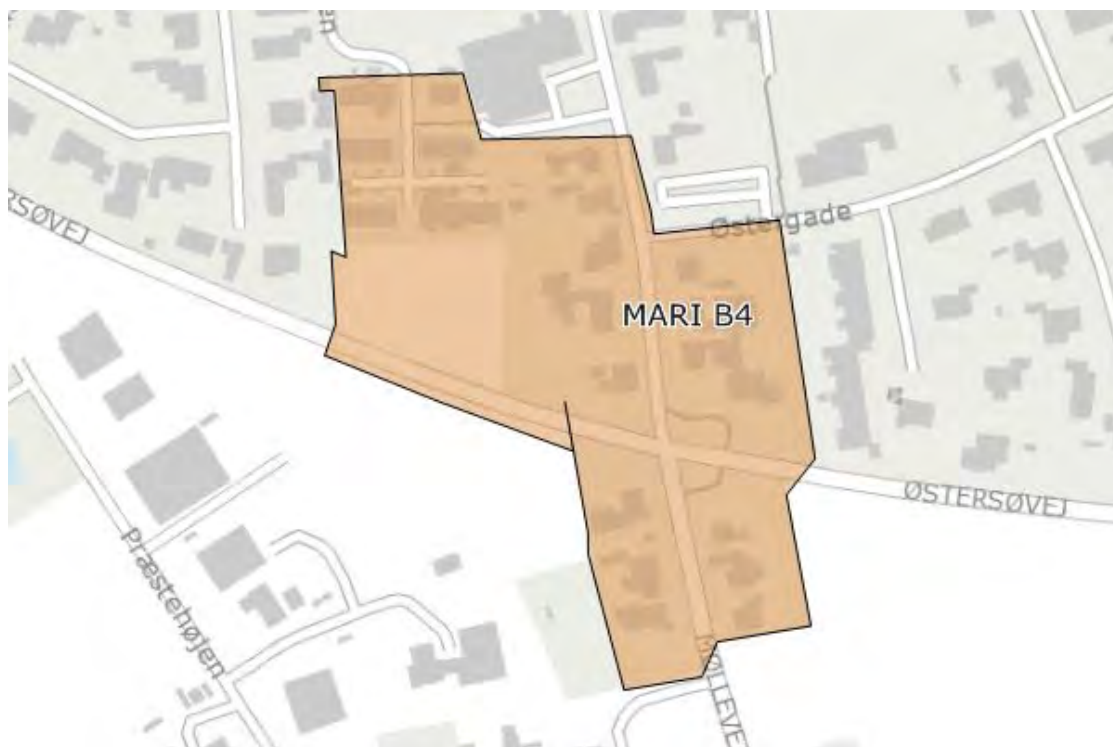
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området planlægges under hensyn til bevarings- og miljøinteresser i den gamle bydel.

MARI B4 - BOLIGOMRÅDE - I DESTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral, mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Del af området (eksisterende boliger ved Møllevej) planlægges under hensyn til bevarings- og miljøinteresser i den gamle bydel.

MARI B5 - BOLIGOMRÅDE VED KIRKEVEJ - I DESTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral, mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI B6 - BOLI GOMRÅDE ØST FOR ØSTERGADE - I DESTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, butikker til lokalområdets forsyning, daginstitutioner, tekniske anlæg**

Boligformål (åben - lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varmecentral, mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

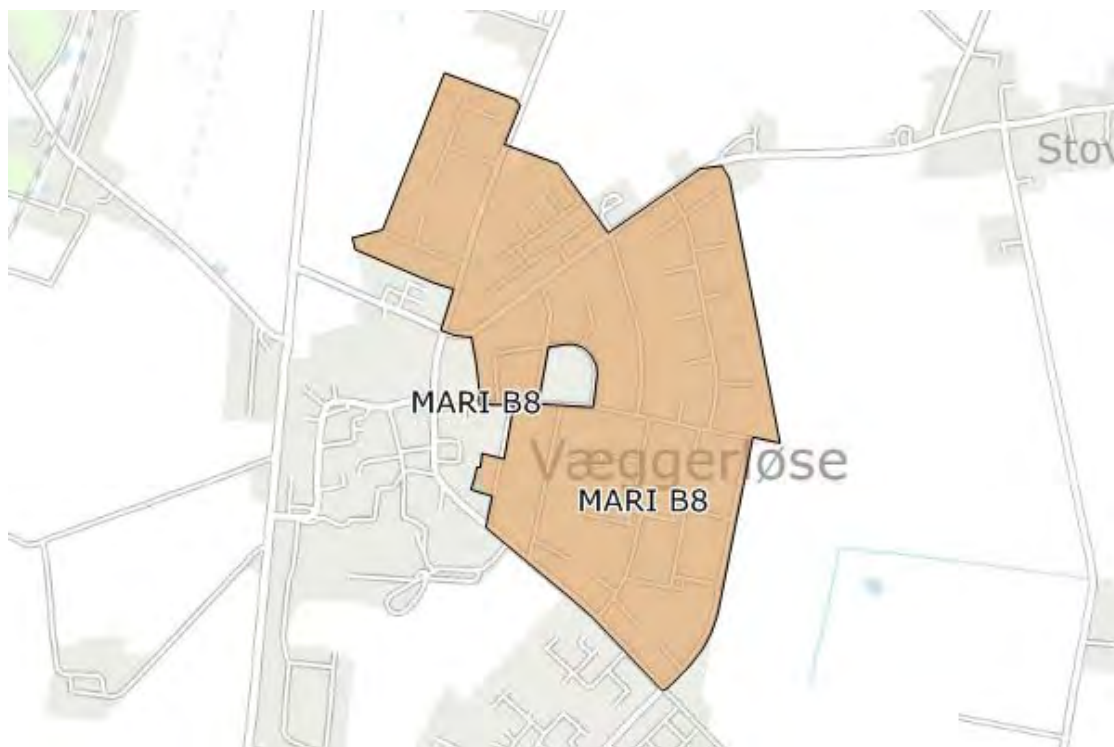
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 15% af området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter, fælles for området.

Der udlægges et beplantningsbælte langs områdets afgrænsning mod syd (langs Østersøvej).

MARI B8 - BOLIGOMRÅDE VÆGGERLØSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende anlæg der kan indpasses i området uden gænevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 15 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter fælles for området.

MARI B9 - BOLIGOMRÅDE VÆGGERLØSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende anlæg der kan indpasses i området uden gænevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 15 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter fælles for området.

MARI BE1 - SDR. ØRSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, let industri og håndværk, område til offentlige formål**

Landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af ?huller? i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

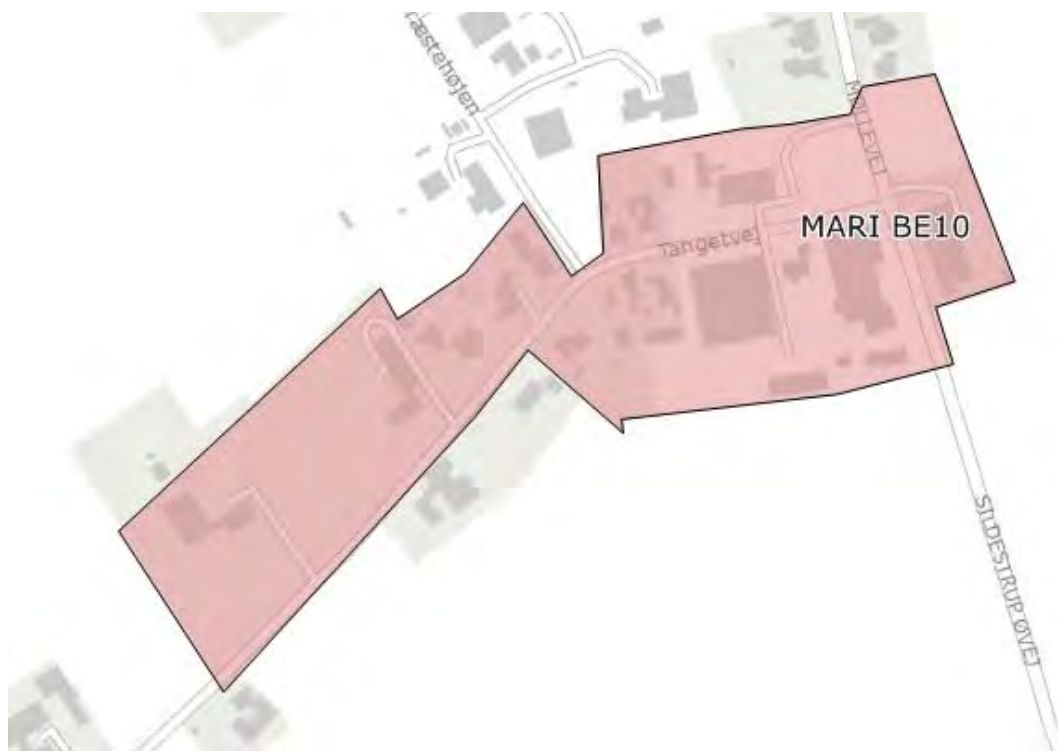
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

MARI BE10 - BLANDET BEBYGGELSE VED TANGETVEJ - IDESTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk, tekniske anlæg**

Lokale erhvervsområder lokaliseret i tilknytning til mindre byer (håndværkere, mindre fremstillings- og servicevirksomhed) med begrænset behov for tung godstransport. Områdets indrettes ud fra tilgængelighed til det lokale vejnet. Bebyggelsen udformes med visuel og miljømæssig afskærmning mod bolig- og institutionsområder. Det oprindelige arealudlæg er ofte sket for at imødekomme allerede eksisterende lokalt forankrede virksomheders behov for arealer til udvidelse af en virksomhed eller udflytning fra et eksisterende boligområde mhp. at reducere miljøbelastning. Endvidere kan der i disse områder med fordel placeres lokale forsynings-virksomheder, som eks. Varmeværk og genbrugsplads. Blandet bebyggelse - boligformål og erhvervsformål

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 4000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **2** beregnet den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Ved boligbebyggelse:

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Ved erhvervsbebyggelse:

Max. rumfang 2m³ pr. m²

Max. procent af grundareal der må bebygges, 40.

Max. bygningshøjde 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området øst for Sildestrup Øvej kan kun anvendes til parkering og udstilling.

MARI BE11 - BUTIK I SOMMERHUSOMRÅDET MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og boligbebyggelse i tilknytning til den pågældende butik m.v. Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 400 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 200 m², og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 200 m².

Butik er udlagt som enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealerne ligger i Sommerhusområde

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager, 1,5.

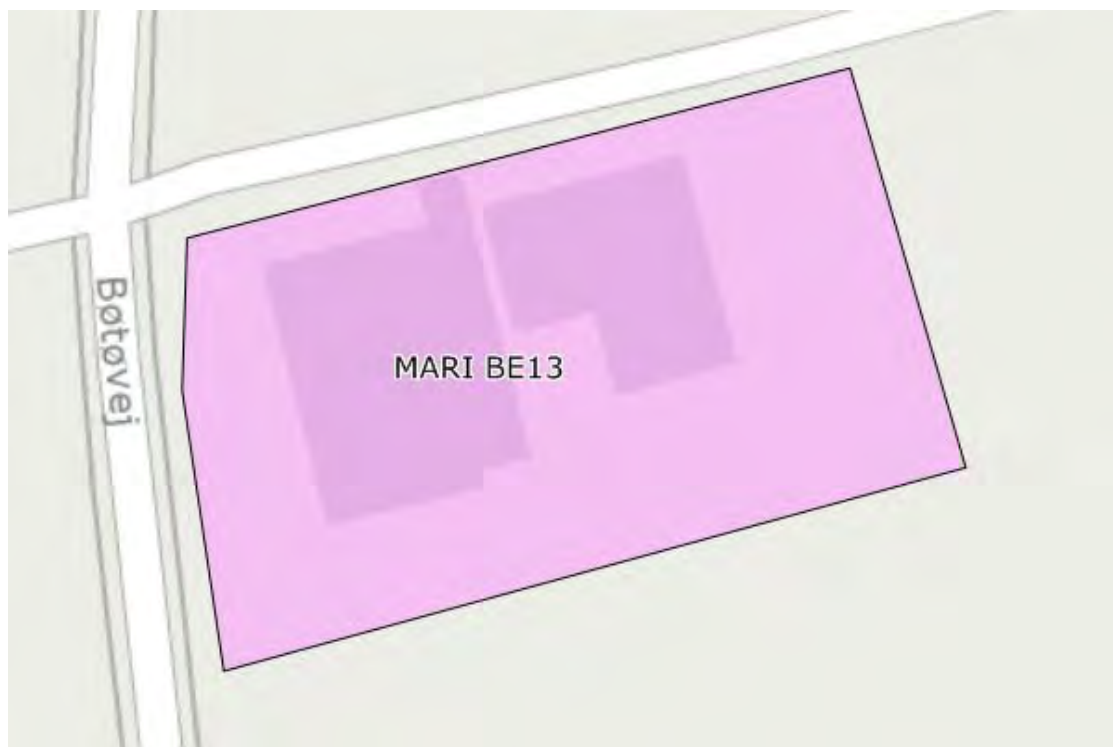
Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

MARI BE13 - BUTIK I SOMMERHUSOMRÅDET MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og

boligbebyggelse i tilknytning til den pågældende butik m.v.

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 400 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 200 m², og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 200 m².

Butik er udlagt som enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealerne ligger i Sommerhusområde

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

MARI BE14 - BUTIK I SOMMERHUSOMRÅDET MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og

boligbebyggelse i tilknytning til den pågældende butik m.v.

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 400 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 200 m², og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 200 m².

Butik er udlagt som enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealerne ligger i Sommerhusområde

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

MARI BE15 - BUTIK I SOMMERHUSOMRÅDET MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og

boligbebyggelse i tilknytning til den pågældende butik m.v.

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 400 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 200 m², og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 200 m².

Butik er udlagt som enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealerne ligger i Sommerhusområde

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

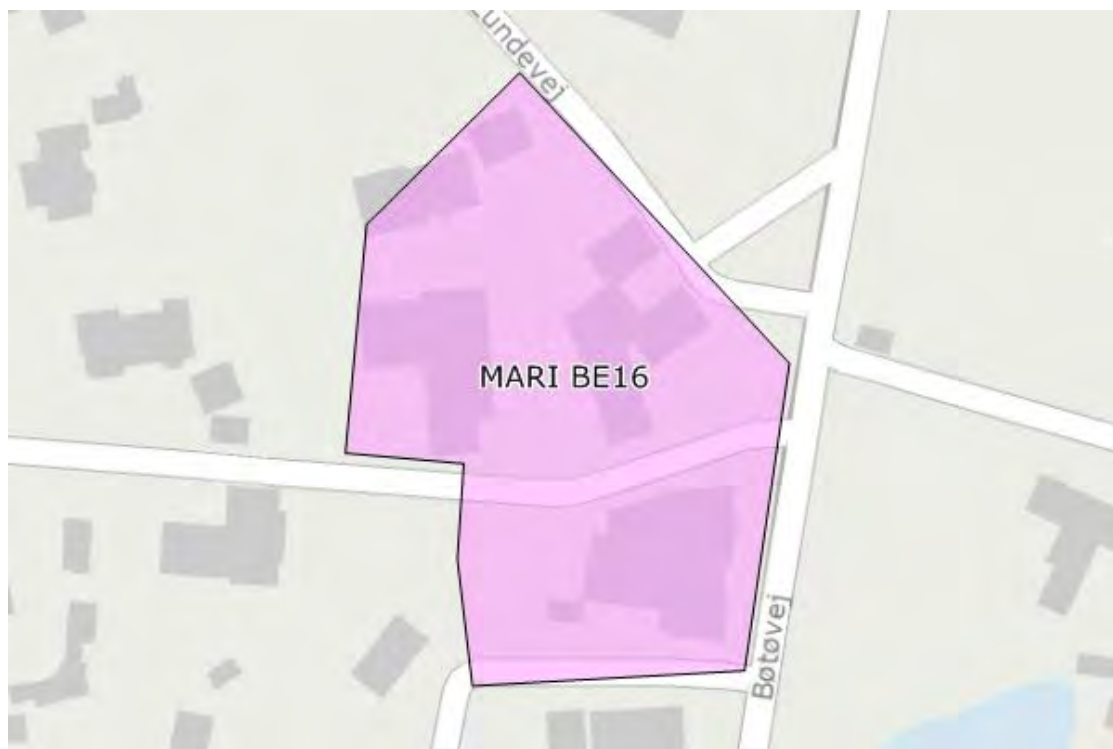
Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

MARI BE16 - BUTIK I SOMMERHUSOMRÅDET MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og boligbebyggelse i tilknytning til den pågældende butik m.v.

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 400 m². Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 200 m², og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 200 m².

Butik er udlagt som enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealerne ligger i Sommerhusområde

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

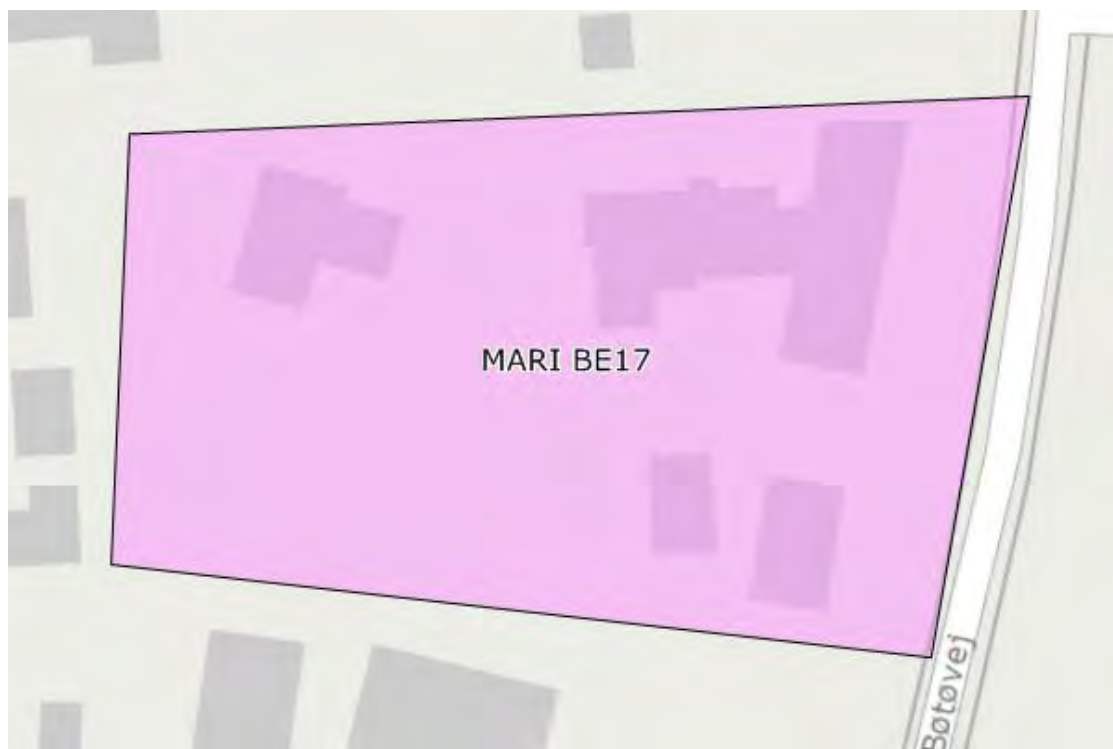
Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

MARI BE17 - BUTIK I SOMMERHUSOMRÅDET MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og

boligbebyggelse i tilknytning til den pågældende butik m.v.

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 400 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 200 m², og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 200 m².

Butik er udlagt som enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealerne ligger i Sommerhusområde

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

MARI BE18 - BUTIK I SOMMERHUSOMRÅDET MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og

boligbebyggelse i tilknytning til den pågældende butik m.v.

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 400 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 200 m², og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 200 m².

Butik er udlagt som enkeltstående butik til lokalområdets daglige forsyning.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealerne ligger i Sommerhusområde

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

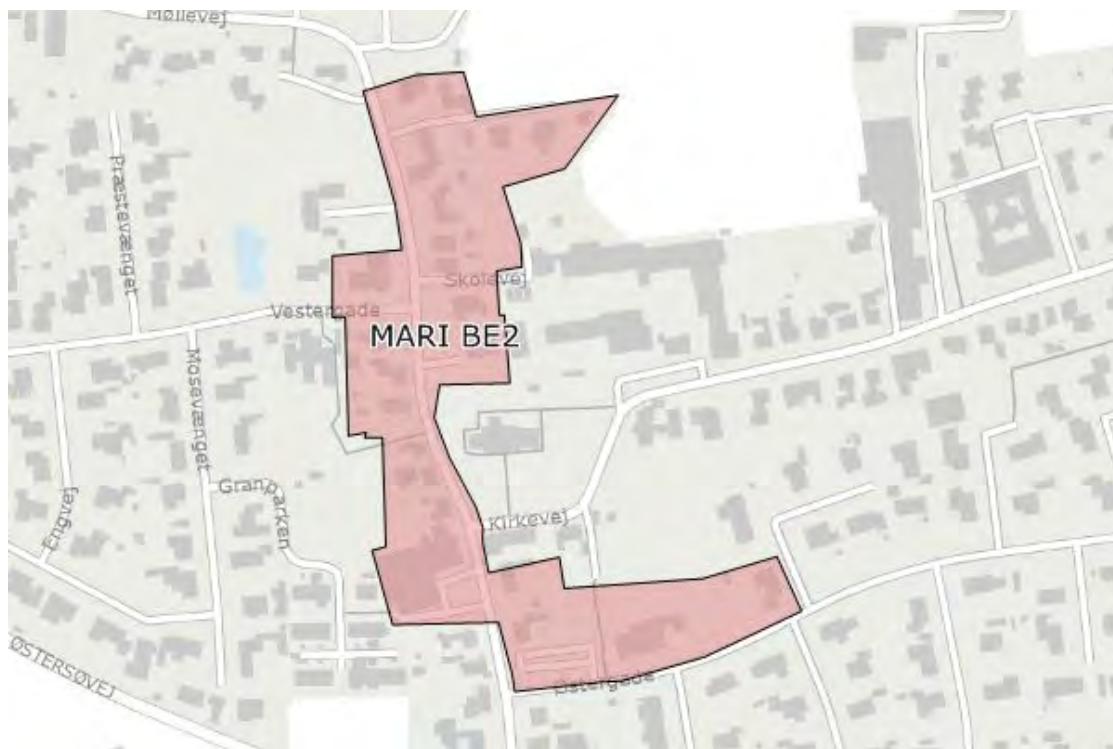
Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

MARI BE2 - BLANDET BOLIG OG ERHVERV - BLANDET BEBYGGELSE I DESTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, landsbyområde, område til offentlige formål**

Blandet bebyggelse - boligformål, erhvervsformål (dels centerformål - d. v. s. detailhandel, liberal erhverv og lignende serviceerhverv, og dels håndværk og mindre ikke-generende fremstillingsvirksomhed) og offentlige formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m². Denne ramme gælder for områderne MARI BE2 og BE3 samlet.

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m² og for udvalgsvarebutikker 500 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 ved boligbebyggelse, 55 ved anden bebyggelse.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

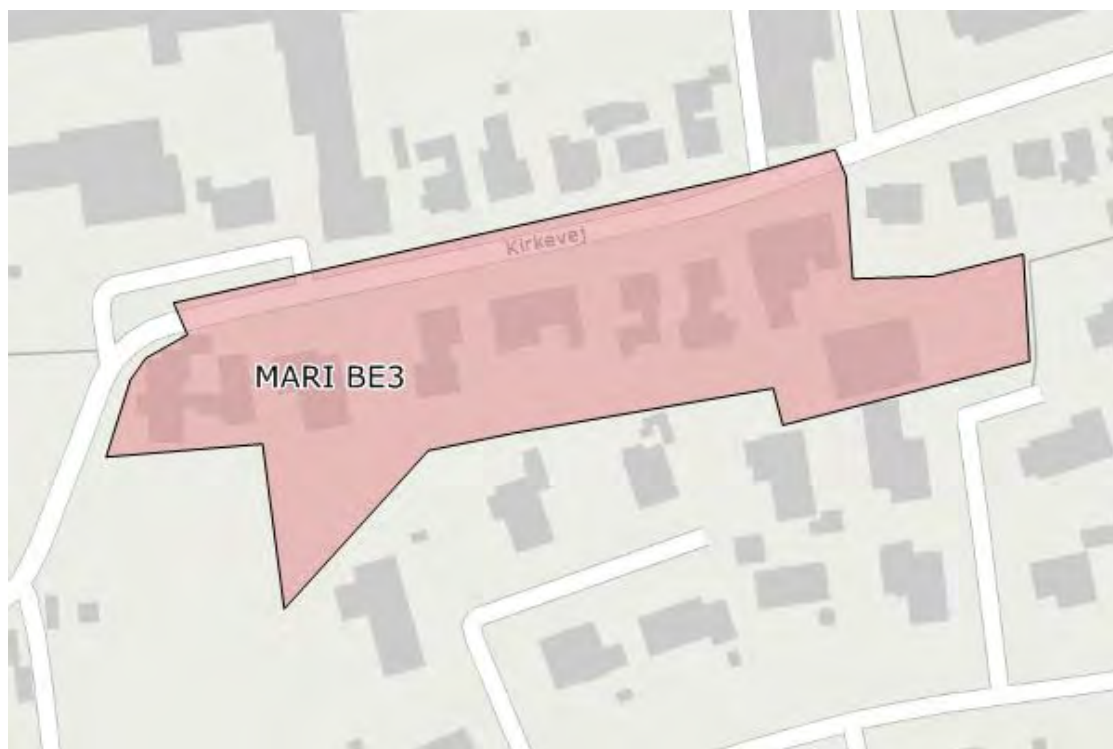
Opholds- og friarealer

På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

Særlige bestemmelser

Området planlægges under hensyn til bevarings- og miljøinteresser i den gamle bydel.

MARI BE3 - BLANDET BOLIG OG ERHVERV - BLANDET BEBYGGELSE I DESTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, landsbyområde, område til offentlige formål**

Blandet bebyggelse - boligformål, erhvervsformål (dels centerformål - d. v. s. detailhandel, liberal erhverv og lignende serviceerhverv, og dels håndværk og mindre ikke-generende fremstillingsvirksomhed) og offentlige formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butikksformål fastsættes til 3000 m². Denne ramme gælder for områderne MARI BE2 og BE3 samlet.

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m² og for udvalgsvarebutikker 500 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 ved boligbebyggelse, 55 ved anden bebyggelse.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

Særlige bestemmelser

Området planlægges under hensyn til bevarings- og miljøinteresser i den gamle bydel.

MARI BE4 - AFGRÆNSET LANDSBY - MARREBÆK



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

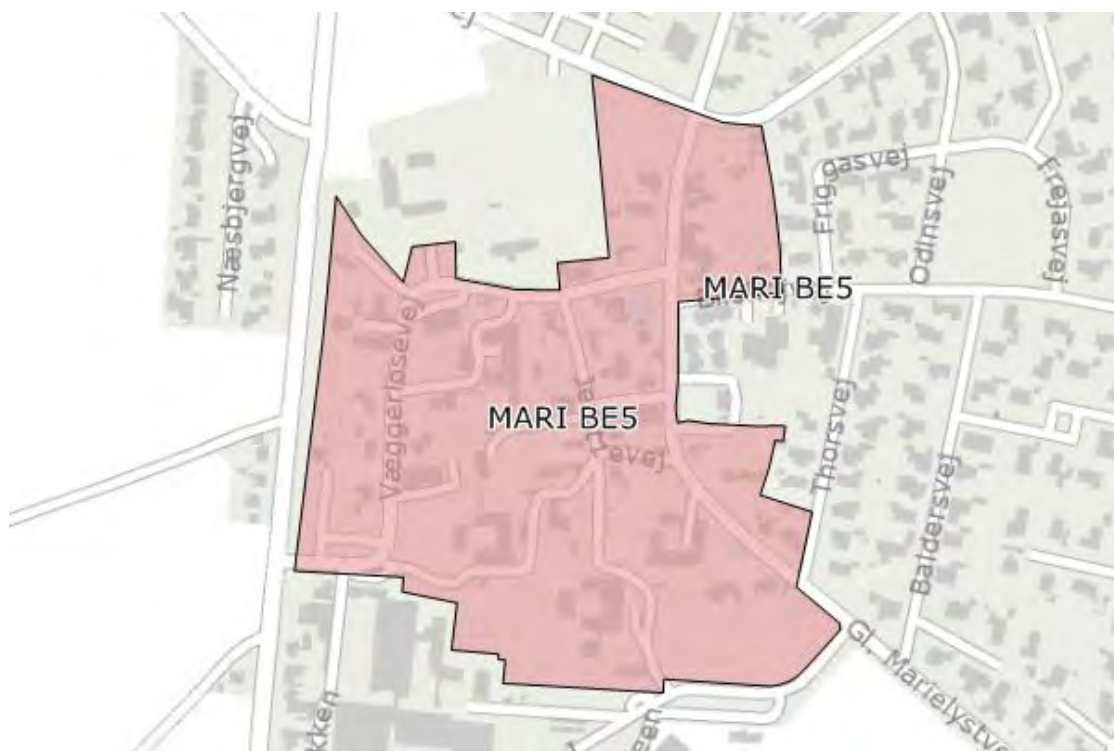
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

MARI BE5 - BLANDET BEBYGGELSE - VÆGGERLØSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, landsbyområde, let industri og håndværk, butikker til lokalområdets forsyning, område til offentlige formål**

Fastlægges til blandet bebyggelse - boligformål og erhvervsformål (dels centerformål - d. v. s detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv, og dels håndværk og mindre ikke-generende fremstillingsvirksomhed) og offentlige formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Der kan udlægges et samlet bruttoetageareal til butiksformål på 3000 m². Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m² og for udvalgsvarebutikker 500 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 ved boligbebyggelse, 55 ved anden bebyggelse.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

Særlige bestemmelser

Området planlægges under hensyn til bevarings- og miljøinteresser i den gamle bydel.

MARI BE6 - VÆGGERLØSE STATIONSBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, landsbyområde, butikker til lokalområdets forsyning**

Boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal: Min. 50% af boligarealet, Min 20% af erhvervsarealet.

MARI BE7 - AFGRÆNSET LANDSBY - HASSELØ BY



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Arealerne ligger i Byzone og landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

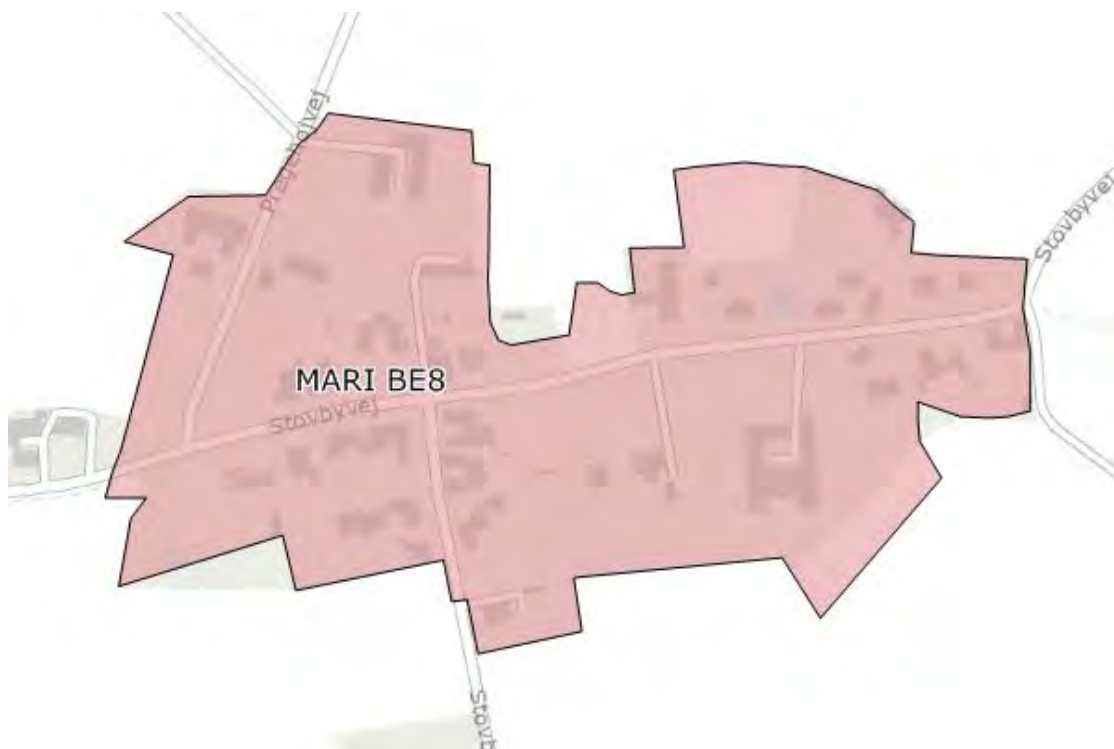
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

MARI BE8 - AFGRÆNSET LANDSBY - STOVBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor

den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

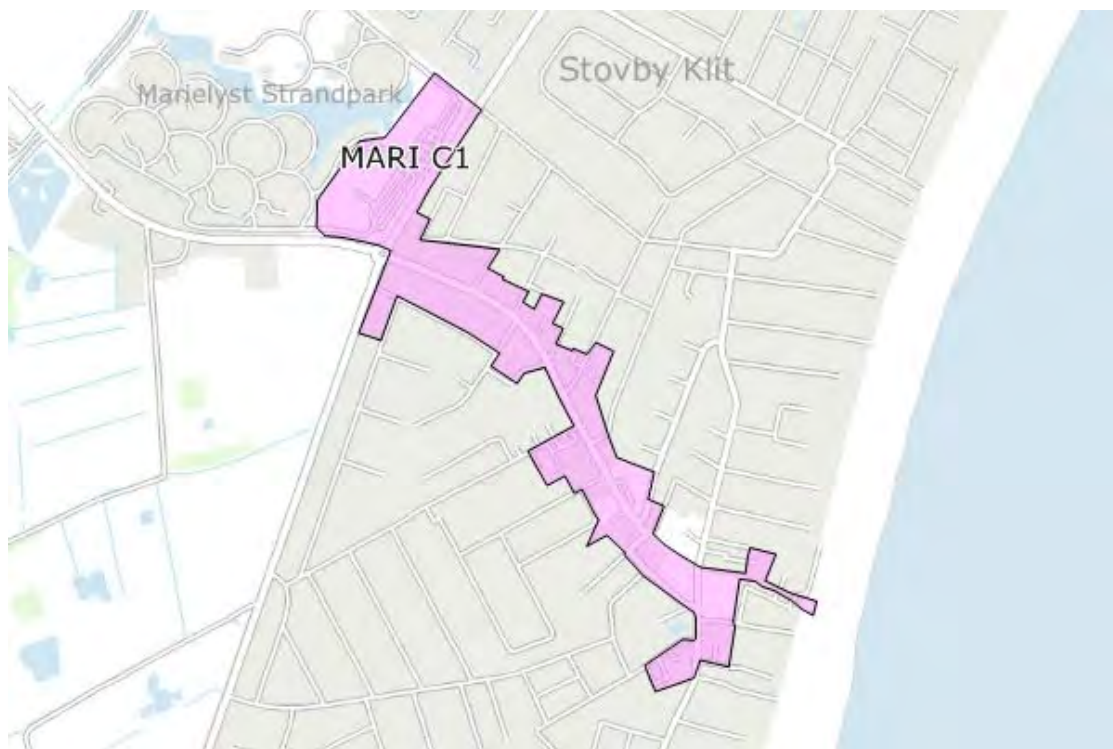
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

MARI C1 - CENTEROMRÅDE VED MARI ELYST STRANDVEJ/MARI ELYST TORV



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Centerformål - Detailhandel, liberal erhverv, ferielejligheder og serviceerhverv der passer til områdets karakter, samt lignende erhverv der naturligt hører hjemme i området)

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 5500 m². Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2000 m² og for udvalgswarebutikker 1000 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 ved boligbebyggelse, 45 ved anden bebyggelse. Max. antal etager, 2. Max. bygningshøjde 8,5 m. Der kan inden for rammeområdet etableres ét tårn i en let konstruktion, der kan fungere som vartegn for Marielyst. Tårnet må maksimalt have en højde på 15 meter.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet. På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

Infrastruktur

Mht. parking se de generelle rammebestemmelser

MARI C2 - BUTIKSOMRÅDE VED MARI ELYST STRAND UDSTYKNINGEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og offentlige formål.

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3.000m², heraf dagligvarer 2.000 m² og udvalgsvarer 1000 m². Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1.000 m², og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 250 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealerne ligger i Sommerhusområde

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 25. Max. antal etager, 1. Max. bygningshøjde 6,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

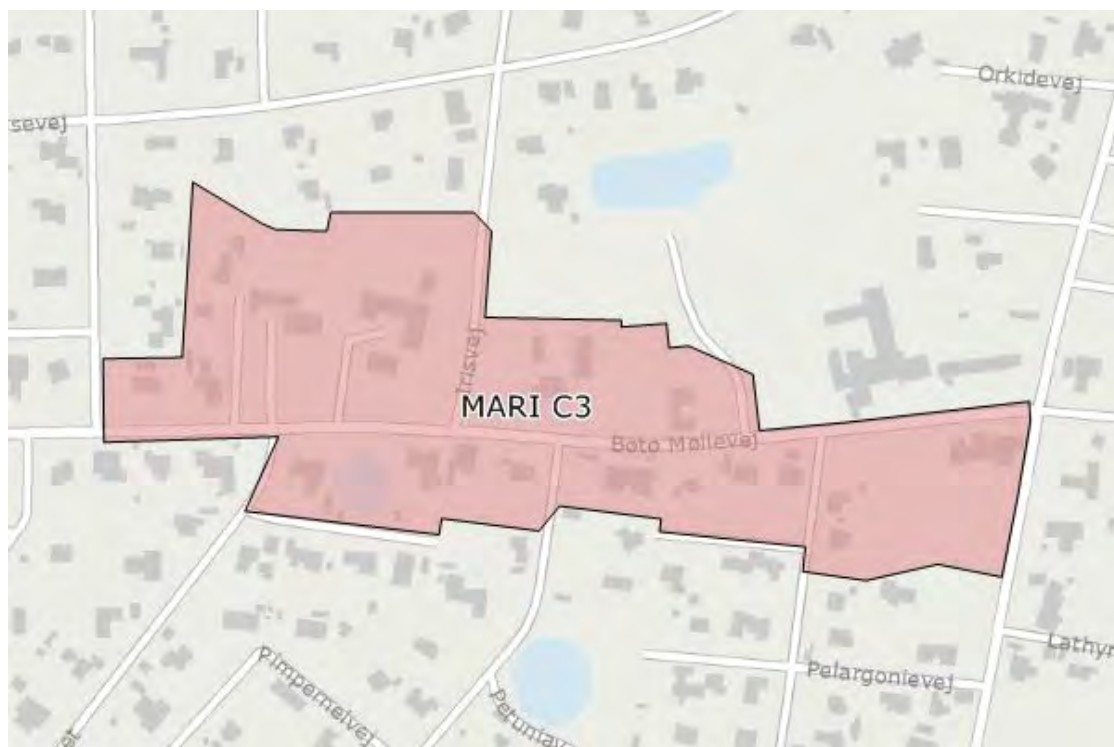
Opholds- og friarealer

Mindst 20% af området anvendes til større samlede friarealer (fodgængerområde, fælles friareal m.v.).

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser.

MARI C3 - BOLIG OG ERHVERVSOMRÅDE VED BØTØ MØLLEVEJ/BØTØ-VEJ MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning, butikker**

Centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og boligbebyggelse i tilknytning til den pågældende butik m.v.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 2500 m², heraf dagligvarer 500 m² og udvalgsvarer 2000 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 500 m², og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 250 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 6,5 m.

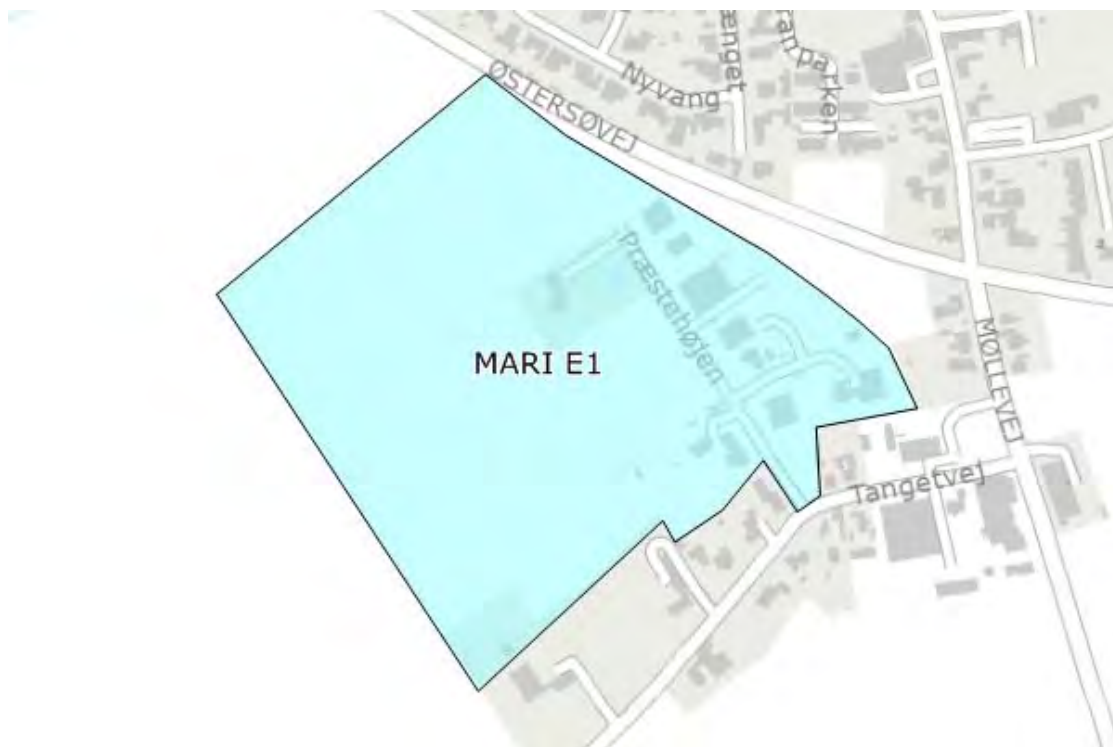
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

mindst 20% af området anvendes til større samlede friarealer
(fodgængerområde, fælles friareal m.v.).

MARI E1 - ERHVERVSOMRÅDE - I DESTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Lokale erhvervsområder lokaliseret i tilknytning til mindre byer (håndværkere, mindre fremstillings- og servicevirksomhed) med begrænset behov for tung godstransport. Områdets indrettes ud fra tilgængelighed til det lokale vejnet. Bebyggelsen udformes med visuel og miljømæssig afskærmning mod bolig- og institutionsområder. Det oprindelige arealudlæg er ofte sket for at imødekomme allerede eksisterende lokalt forankrede virksomheders behov for arealer til udvidelse af en virksomhed eller udflytning fra et eksisterende boligområde mhp. at reducere miljøbelastning. Endvidere kan der i disse områder med fordel placeres lokale forsynings-virksomheder, som eks. Varmeværk og genbrugsplads. Blandet bebyggelse - boligformål og erhvervsformål

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der udlægges et beplantningsbælte langs områdets afgrænsning.

MARI E2 - ERHVERVSOMRÅDE - VÆGGERLØSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Lokale erhvervsområder lokaliseret i tilknytning til mindre byer (håndværkere, mindre fremstillings- og servicevirksomhed) med begrænset behov for tung godstransport. Områdets indrettes ud fra tilgængelighed til det lokale vejnet. Bebyggelsen udformes med visuel og miljømæssig afskærmning mod bolig- og institutionsområder. Det oprindelige arealudlæg er ofte sket for at imødekomme allerede eksisterende lokalt forankrede virksomheders behov for arealer til udvidelse af en virksomhed eller udflytning fra et eksisterende boligområde mhp. at reducere miljøbelastning. Endvidere kan der i disse områder med fordel placeres lokale forsynings-virksomheder, som eks. Varmeværk og genbrugsplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 45.

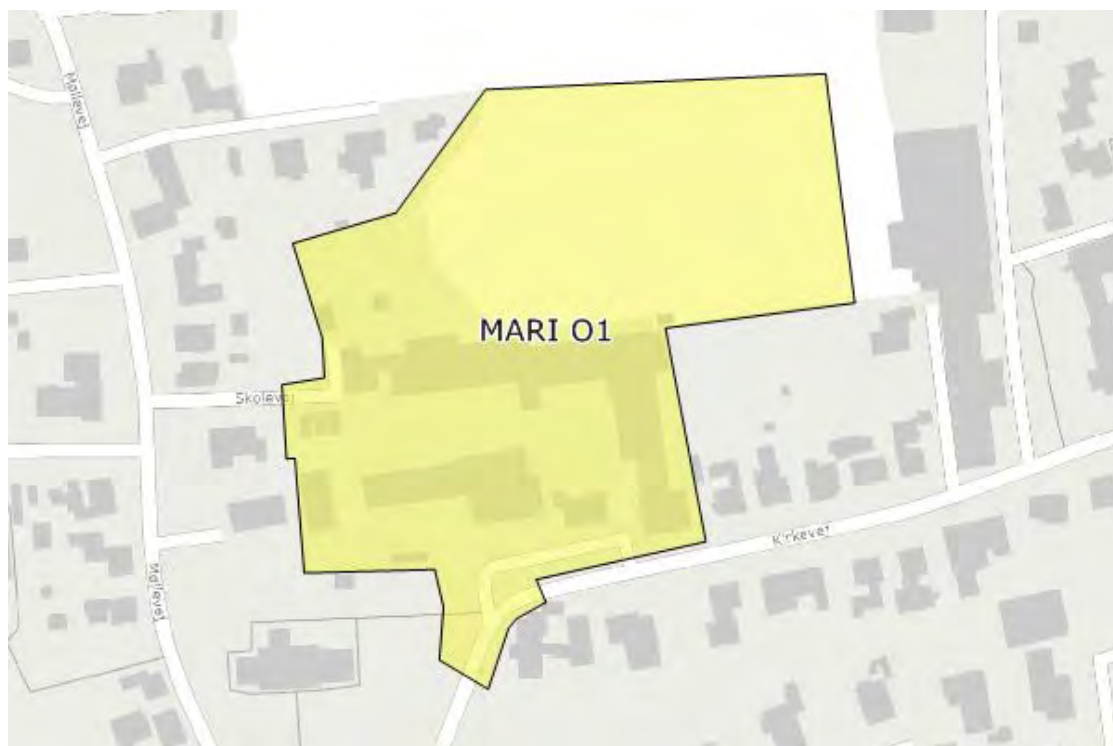
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Der udlægges et beplantningsbælte langs området ydre afgrænsning.

MARI O1 - KROGLØVSKOLEN MED TILHØRENDE IDRÆTSPLADS OG IDESTRUP BIBLIOTEK IDESTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skole og bibliotek)

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 10 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI O10 - PRÆSTEGÅRDEN OG PRÆSTEGÅRDSJORDEN - VÆGGERLØSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (præstegården og grønt område).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

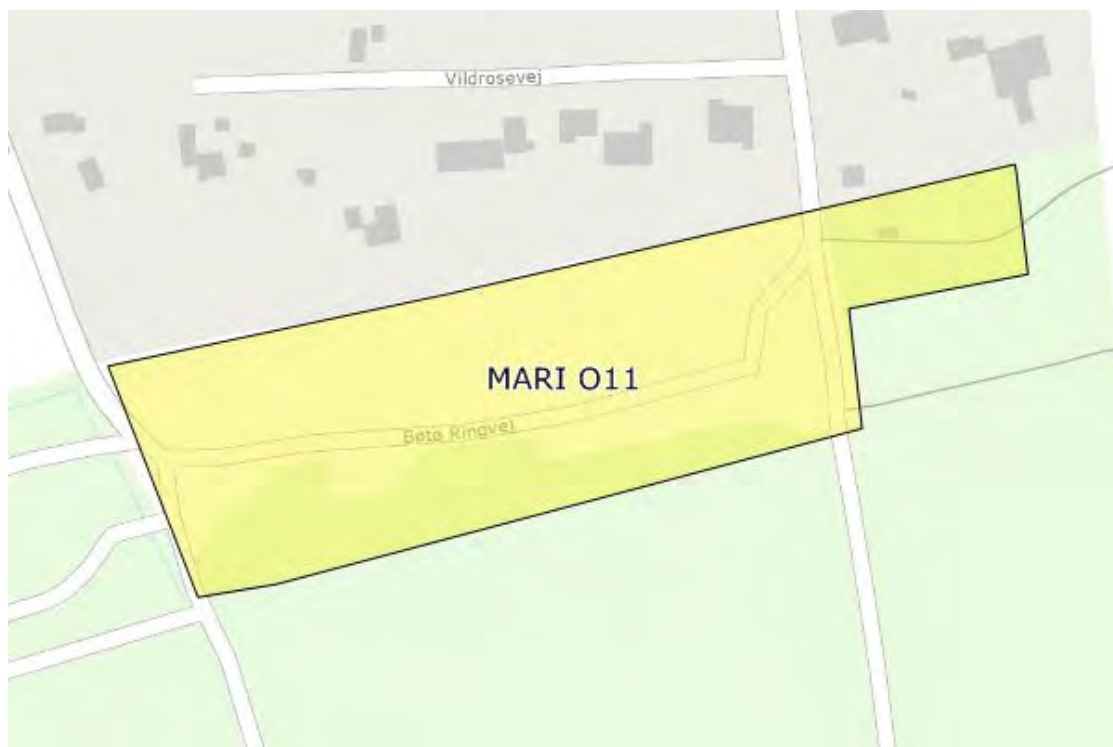
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI O11 - PARKERINGSPLADS VED BØTØSKOVEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads).

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Områdets friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI O12 - PARKERINGSPLADS MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads).

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

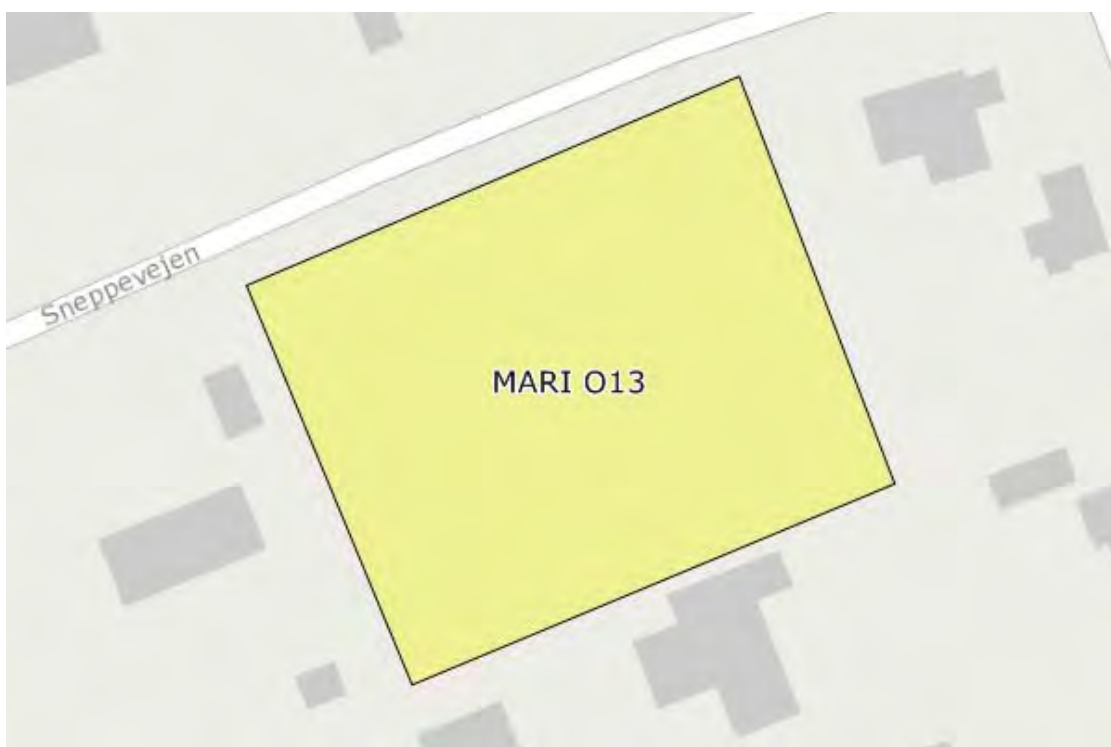
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI O13 - PARKERINGSPLADS MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads).

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI O14 - PARKERINGSPLADS MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads).

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI O15 - PARKERINGSPLADS MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads).

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

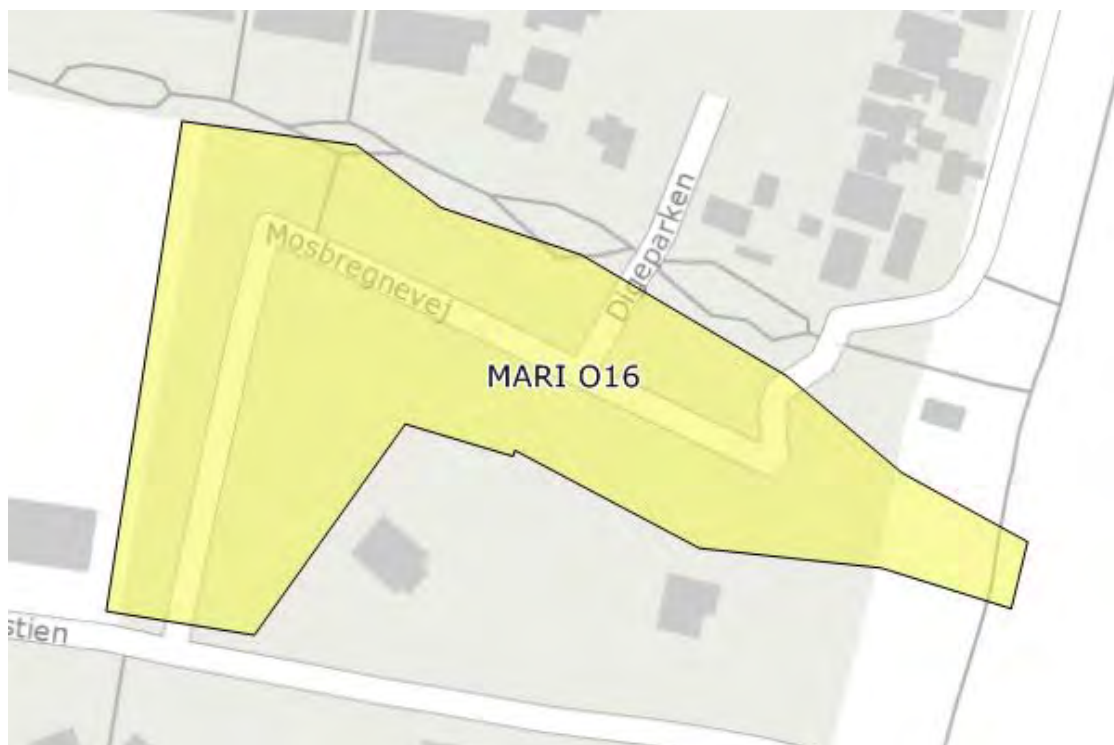
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI O16 - PARKERINGSPLADS MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads).

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI O17 - PARKERINGSPLADS MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads).

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI O18 - PARKERINGSPLADS MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads).

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI O19 - PARKERINGSPLADS MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads), samt servicefaciliteter som (f.eks. toiletbygninger og foreningshus)

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5 m.

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse samt servicefaciliteter som (f.eks. toiletbygninger) Der er også mulighed for at etablere et foreningshus.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI O2 - PARKERINGSPLADS MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads).

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI O20 - PARKERINGSPLADS MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads)

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Max. antal etager, 1.

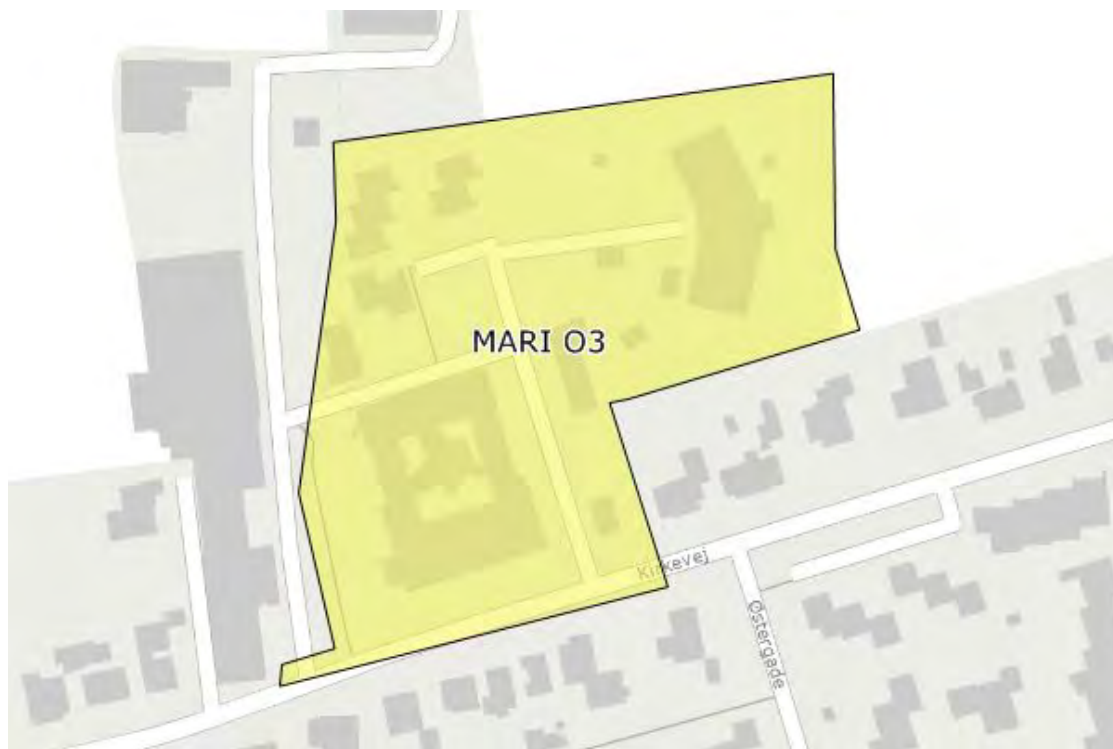
Max. bygningshøjde 5 m.

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse samt servicefaciliteter som (f.eks. toiletbygninger) Der er også mulighed for at etablere et foreningshus.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI O3 - DE GAMLES HJEM (PLEJEHJEM) OG AREAL TIL UDBYGNING



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål, døgninginstitutioner**

Offentlige formål (plejehjem og lignende ældrebyggeri samt vandværk).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

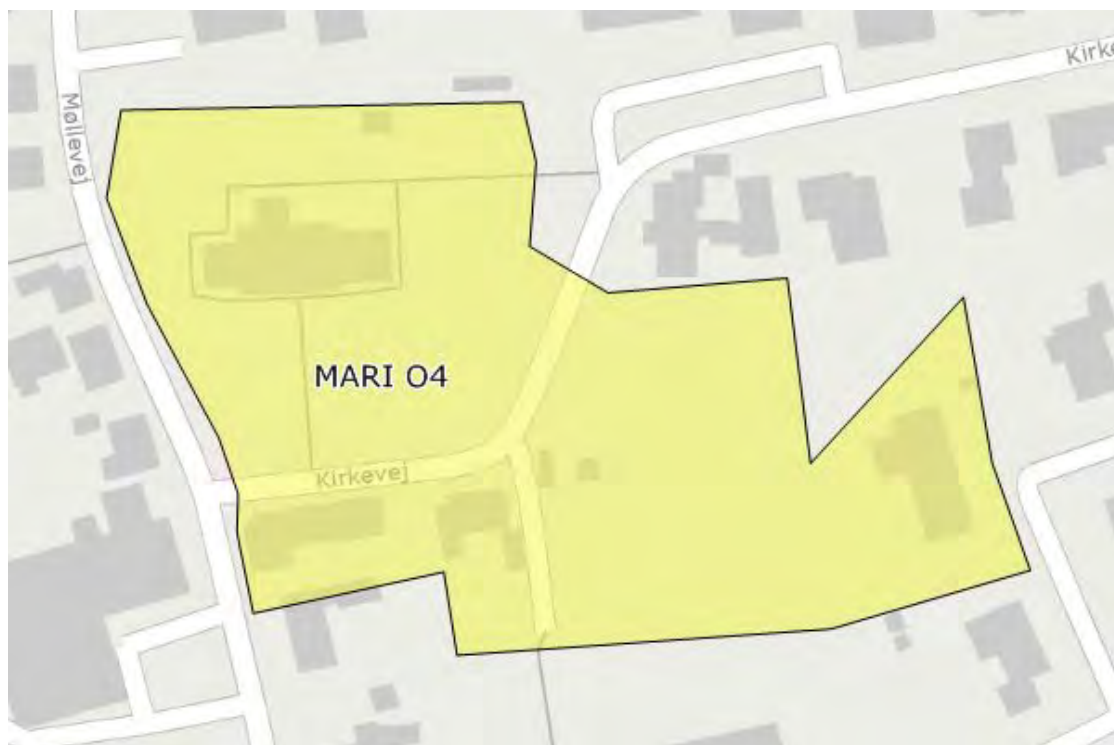
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra plejehjemsbebyggelse på matr. nr. 9e, hvor bygningshøjden ikke må overstige 10 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI O4 - KIRKE OG KIRKEGÅRD I DESTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (kirke og kirkegård).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

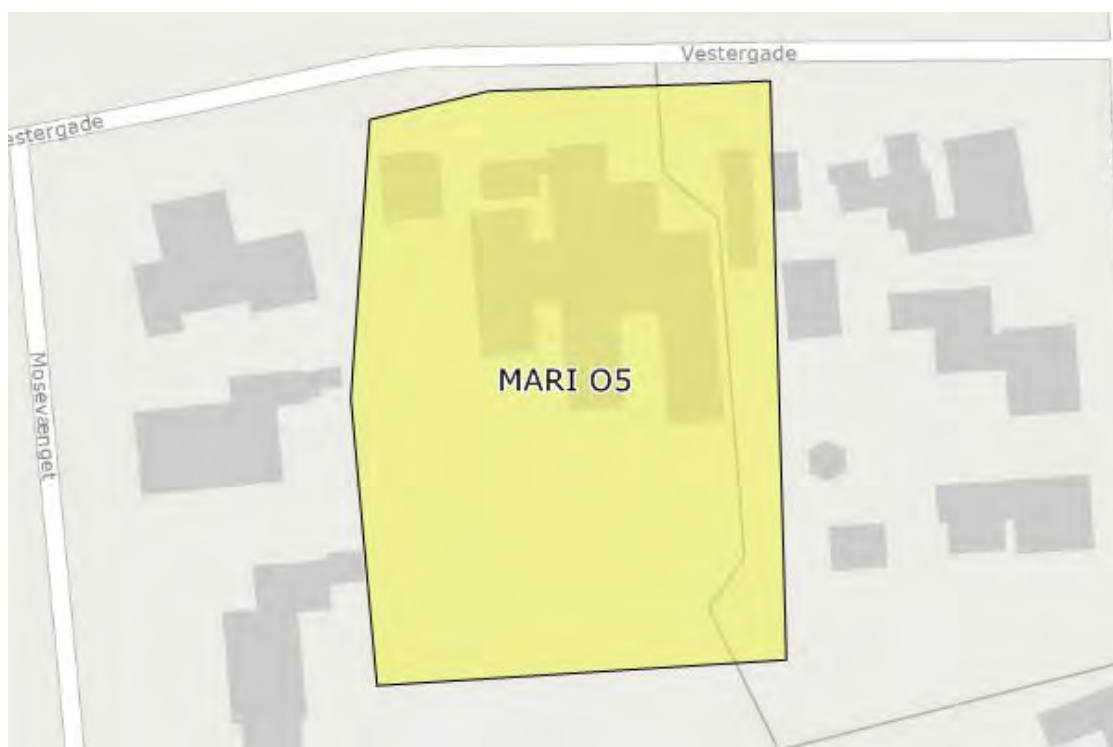
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området kan ikke bebygges yderligere bortset fra mindre bygninger og tilbygninger som er nødvendige for områdets brug.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI O5 - BØRNEHAVE I DESTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **daginstitutioner**

Offentlige formål (børneinstitution)

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

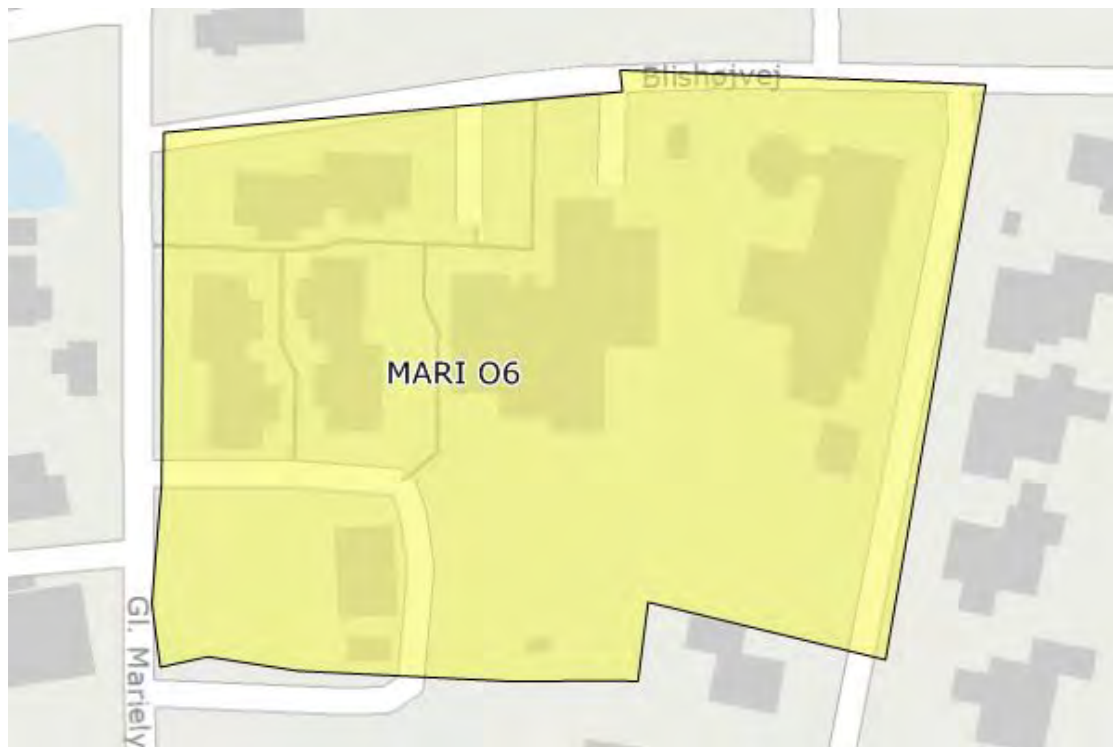
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI O6 - BØRNEHAVE OG DAGCENTER - VÆGGERLØSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **daginstitutioner**

Offentlige formål (børneinstitution, dagcenter o.a.)

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

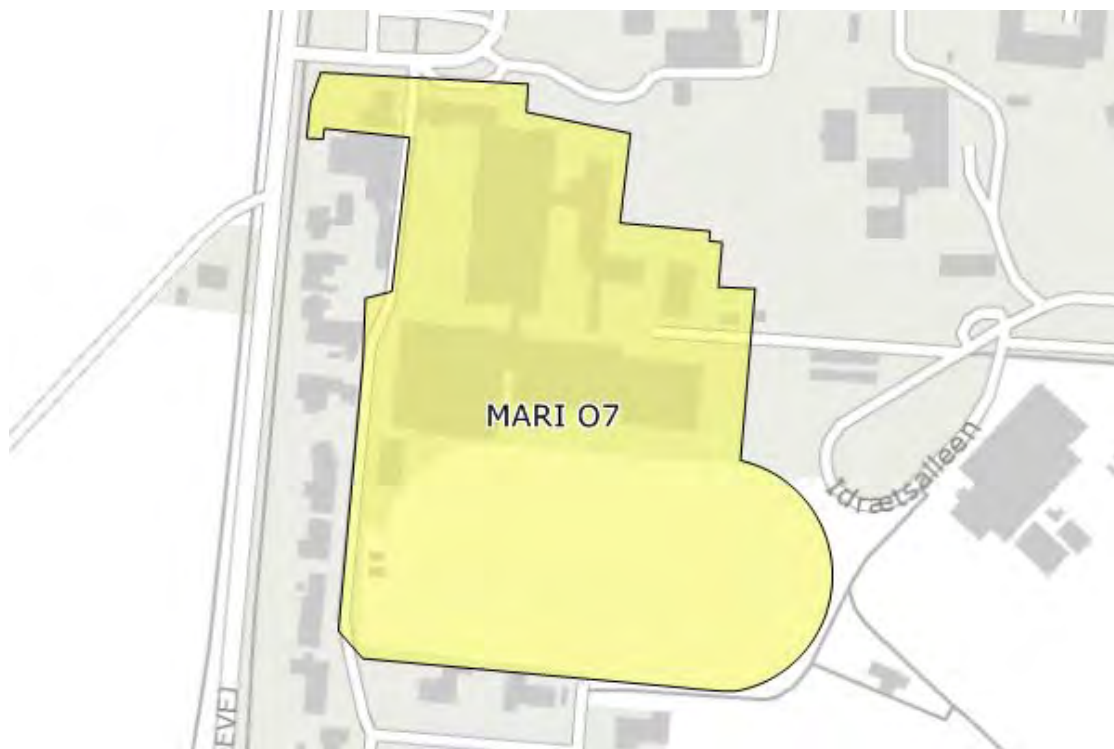
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI 07 - SKOLE MED TILHØRENDE IDRÆTSPLADS - VÆGGERLØSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skole).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI O8 - KIRKE OG KIRKEGÅRD VÆGGERLØSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (kirke og kirkegård).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området kan ikke bebygges yderligere bortset fra mindre bygninger og tilbygninger som er nødvendige for områdets brug.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R1 - LEGEPLADS/GRØNT OMRÅDE I DESTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Legeplads/grønt område.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse
nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R10 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse
nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R11 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

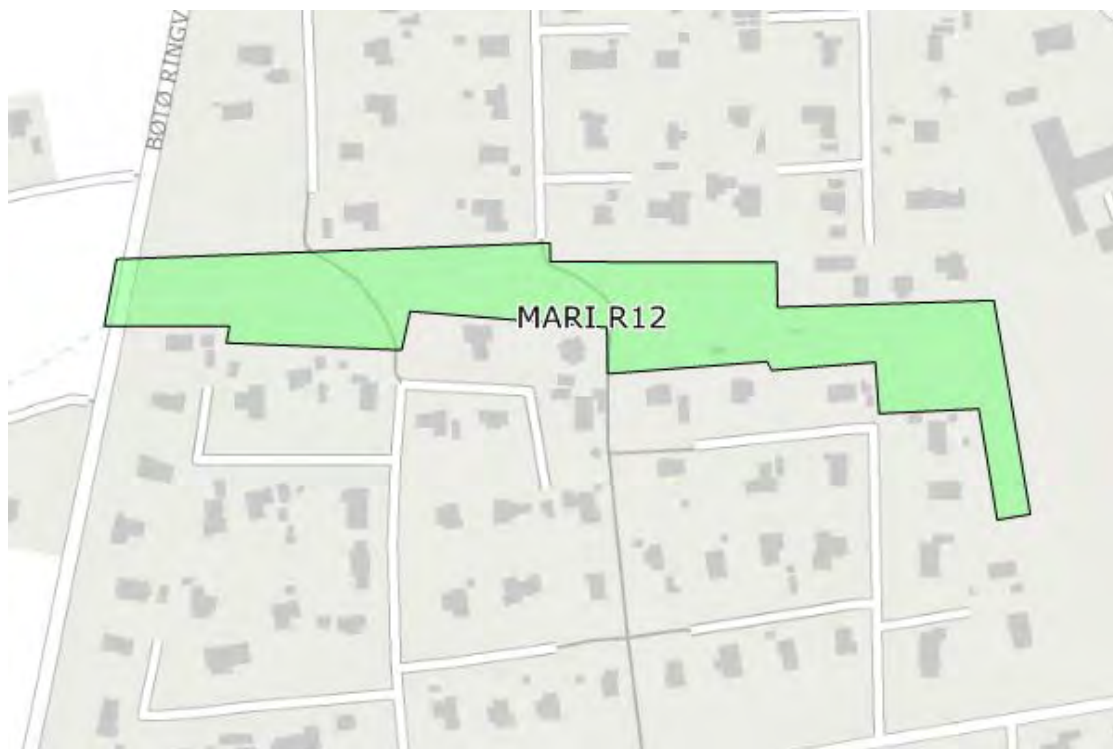
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R12 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R13 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

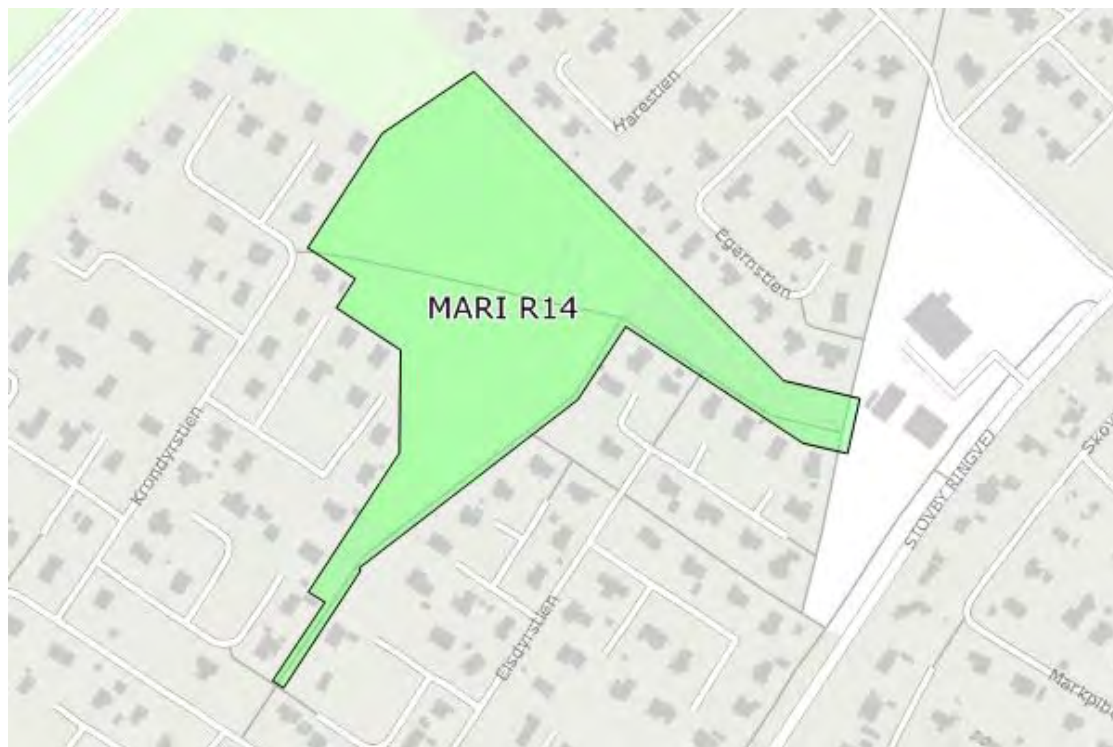
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse
nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R14 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R15 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

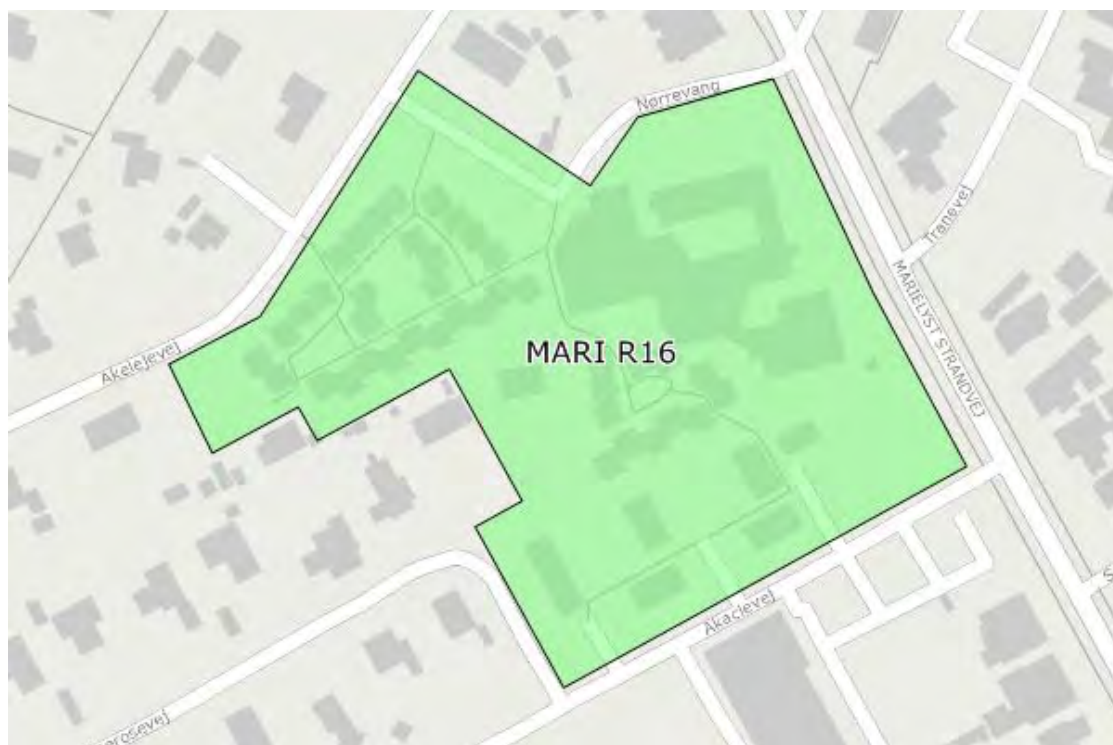
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R16 - FERIEHOTEL MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriehotel med tilhørende restaurations- og kursusvirksomhed, offentlige formål (undervisnings- og kursusvirksomhed) og lignende, herunder ferielejligheder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.

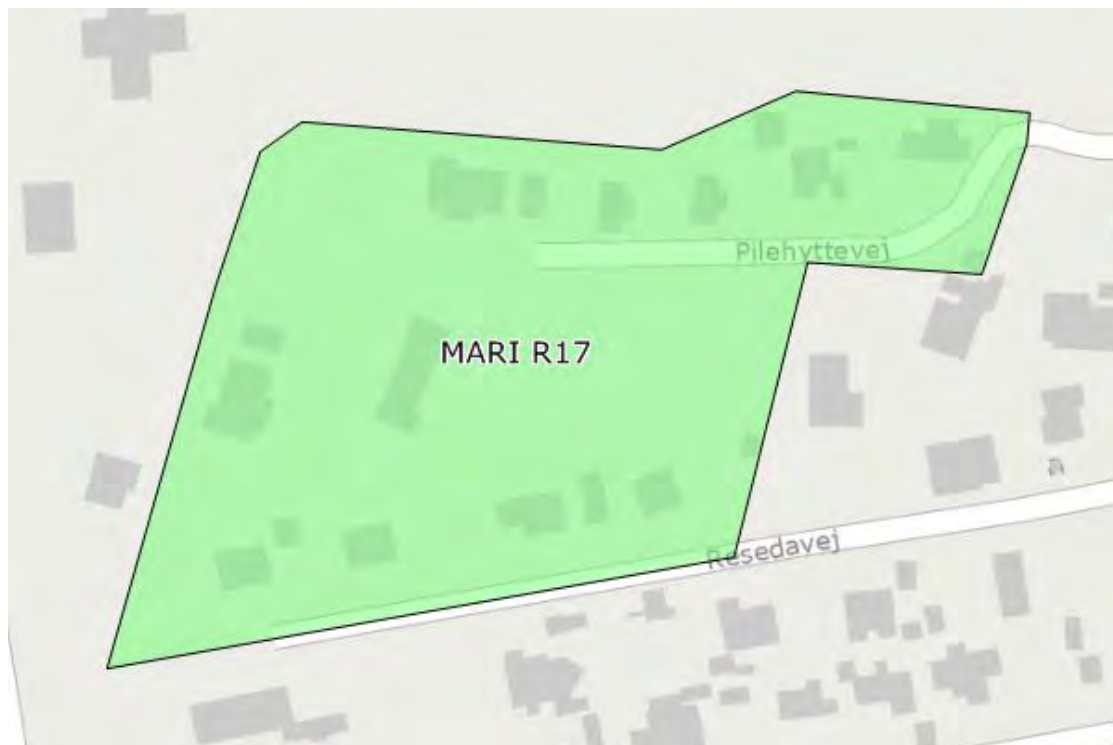
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 10 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R17 - FERIECENTER (ALTERNATIV FERIEBOLIGBEBYGGELSE) MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

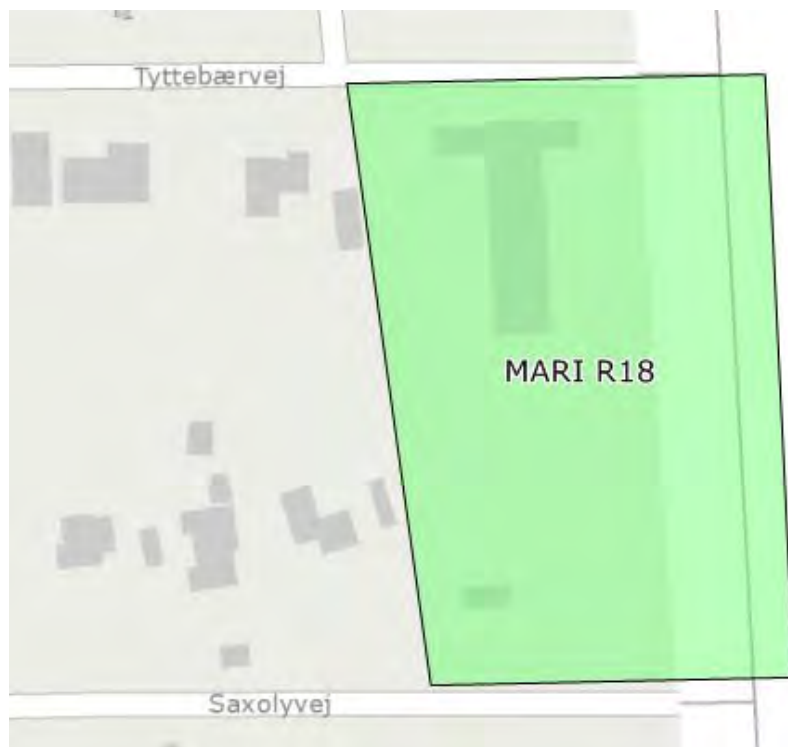
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 6,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R18 - FERIECENTER (ALTERNATIV FERIEBOLIGBEBYGGELSE) MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 6,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R19 - CAMPINGPLADS MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Campingplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R2 - GRØNT OMRÅDE, BLISHØJ - VÆGGERLØSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

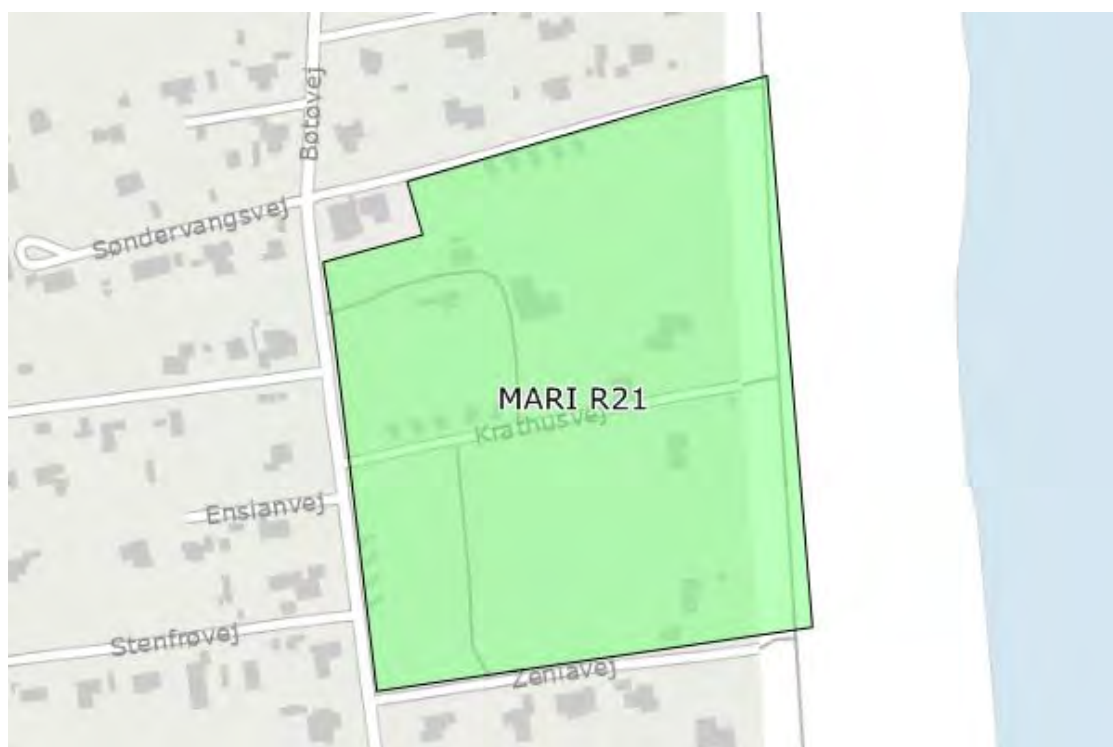
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse
nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R21 - CAMPINGPLADS MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Campingplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

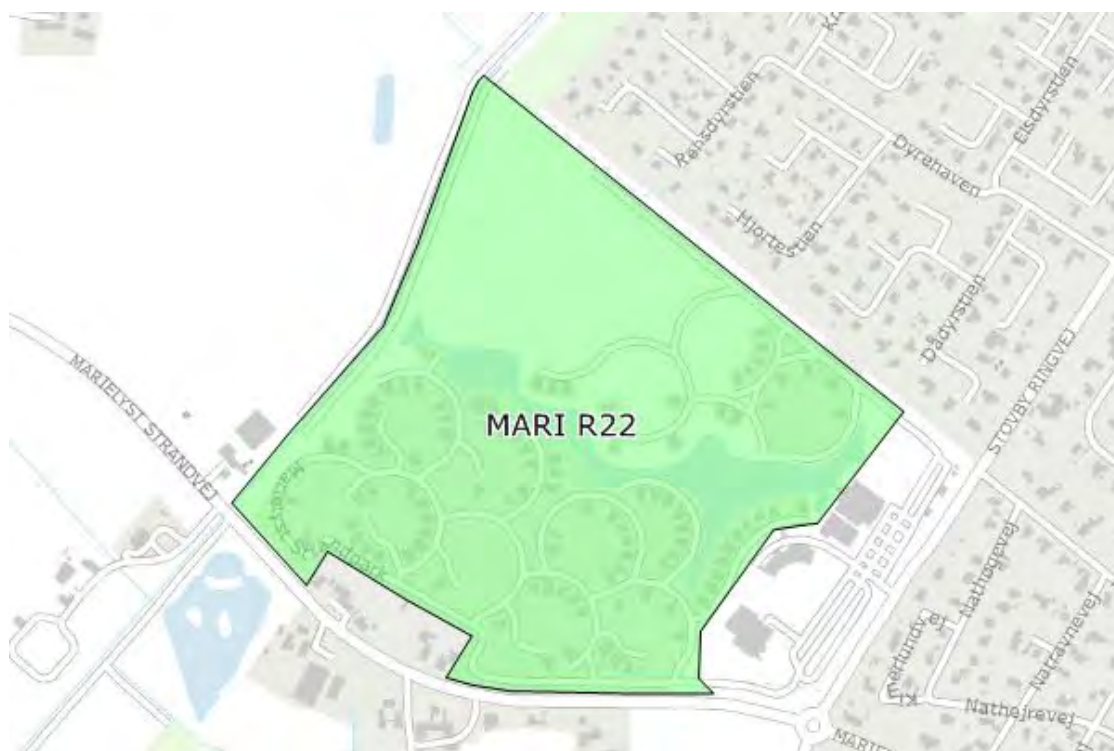
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R22 - FERIECENTER/BEBOELSE VED MARI ELYST STRANDVEJ/STOVBY RINGVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter / boligbebyggelse omfattende i alt 300 boliger med ca.130 ferieboliger/helårsanvendelse syd for søen og ca. 170 ferieboligenheder nord for søen, samt at der i forbindelse hermed gives mulighed for etablering af forskellige faciliteter (sports- og fritidsfaciliteter, butikker m.v.).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 20.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 6,5 m.

Andet: Facilitetsbygninger og lejlighedsbyggeriet i områdets nordøstlige hjørne opføres i 2 etager og en bygningshøjde på 8,5 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Der kan foretages terrænmæssige reguleringer til anlæggelse af søer og vold

MARI R23 - FERIEHOTEL MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriehotel med tilhørende restaurations- og kursusvirksomhed, offentlige formål (undervisnings- og kursusvirksomhed) og lignende, herunder ferielejligheder.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 25.

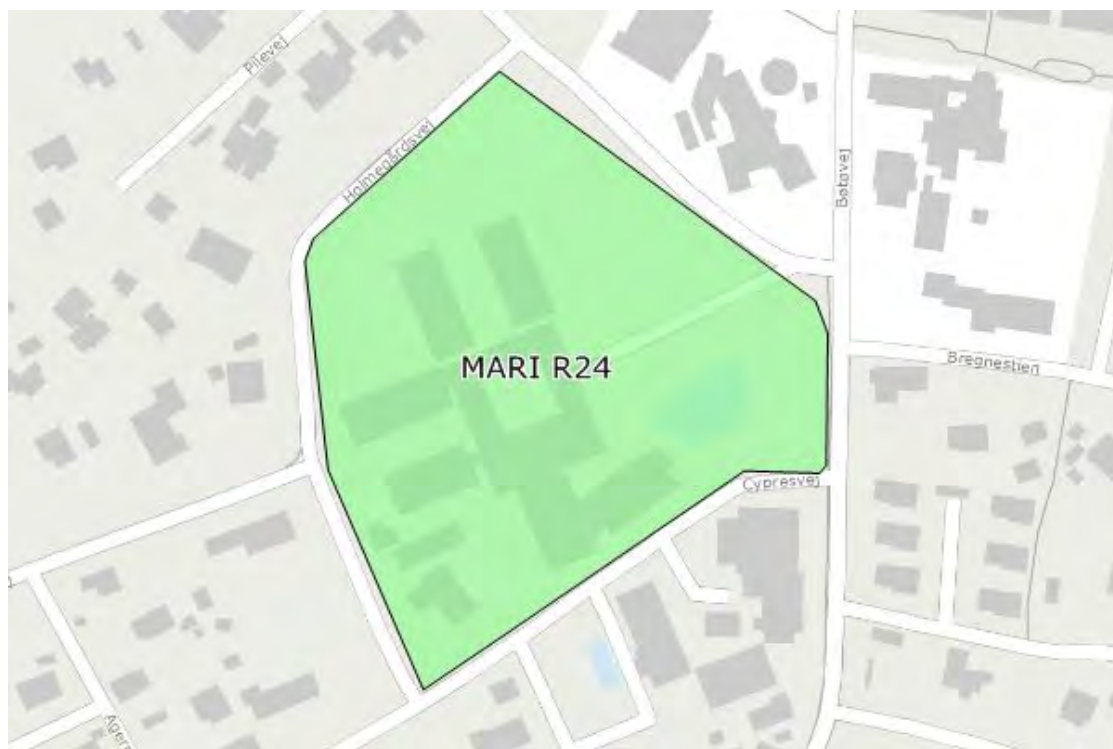
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R24 - PENSIONISTHØJSKOLEN MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriehotel med tilhørende restaurations- og kursusvirksomhed, offentlige formål (undervisnings- og kursusvirksomhed) og lignende, herunder ferielejligheder.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

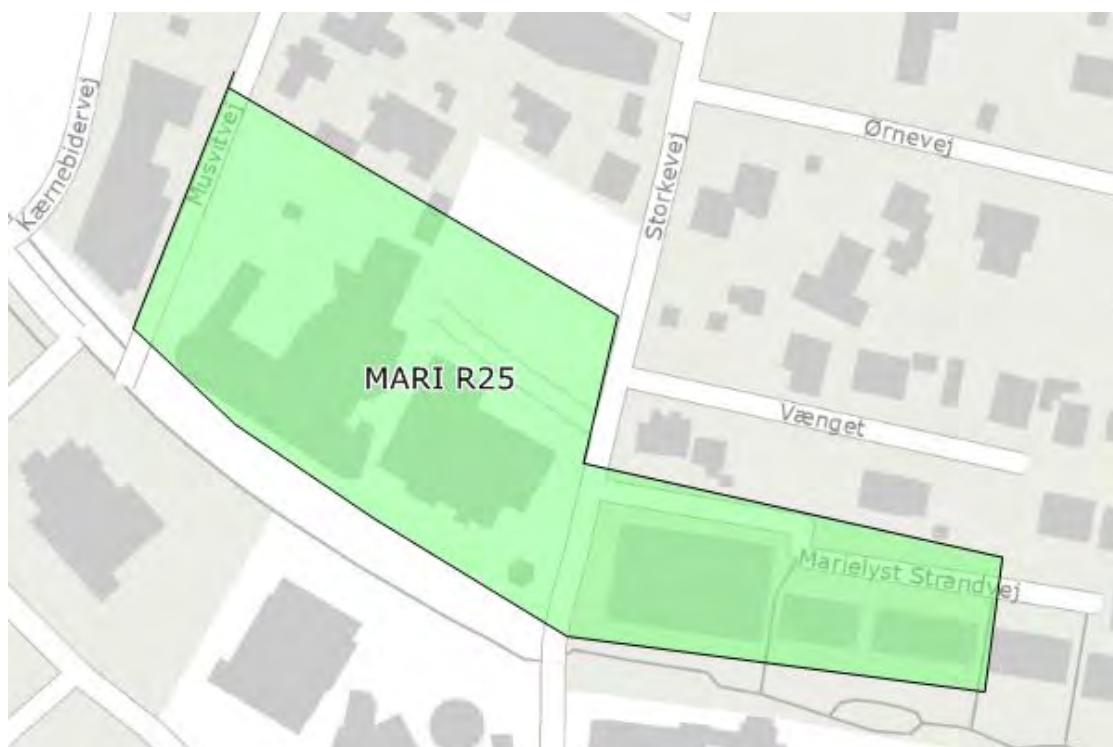
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

I forbindelse med feriehotelbebyggelse tilvejebringes et parkeringsareal svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. lejlighed, samt et nærmere angivet parkeringsareal til bebyggelsen i øvrigt.

MARI R25 - FERIEHOTELLER MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriehotel med tilhørende restaurations- og kursusvirksomhed, offentlige formål (undervisnings- og kursusvirksomhed) og lignende, herunder ferielejligheder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **11,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.

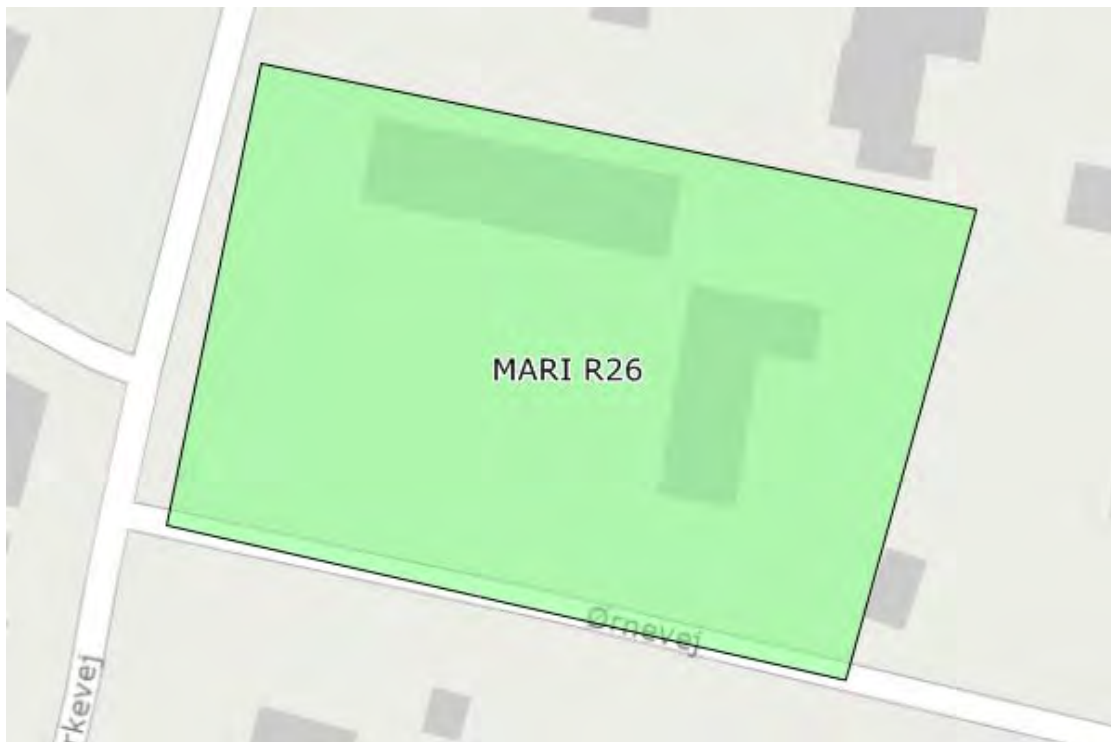
Max. antal etager, 2,5.

Max. bygningshøjde 11,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R26 - FERIEHOTEL MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriehotel med tilhørende restaurations- og kursusvirksomhed, offentlige formål (undervisnings- og kursusvirksomhed) og lignende, herunder ferielejligheder.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 25.

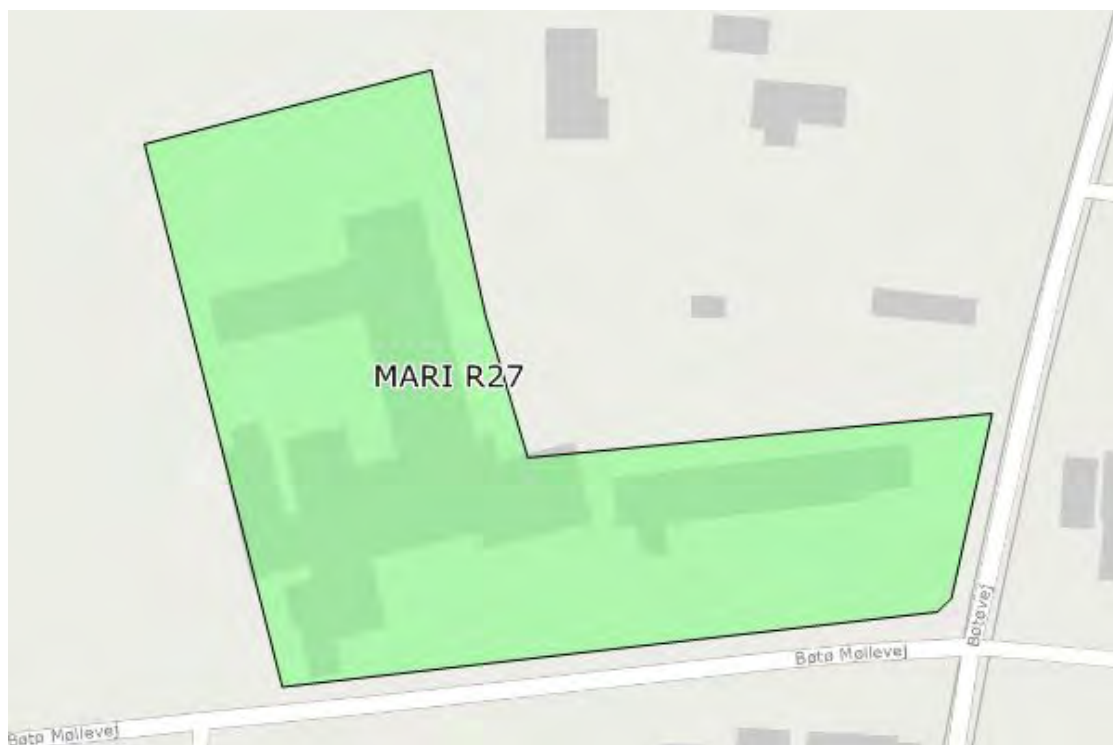
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R27 - FERIEHOTEL MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriehotel med tilhørende restaurations- og kursusvirksomhed, offentlige formål (undervisnings- og kursusvirksomhed) og lignende, herunder ferielejligheder.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 25.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R28 - FERIECENTER (ALTERNATIV FERIEBOLIGBEBYGGELSE) MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

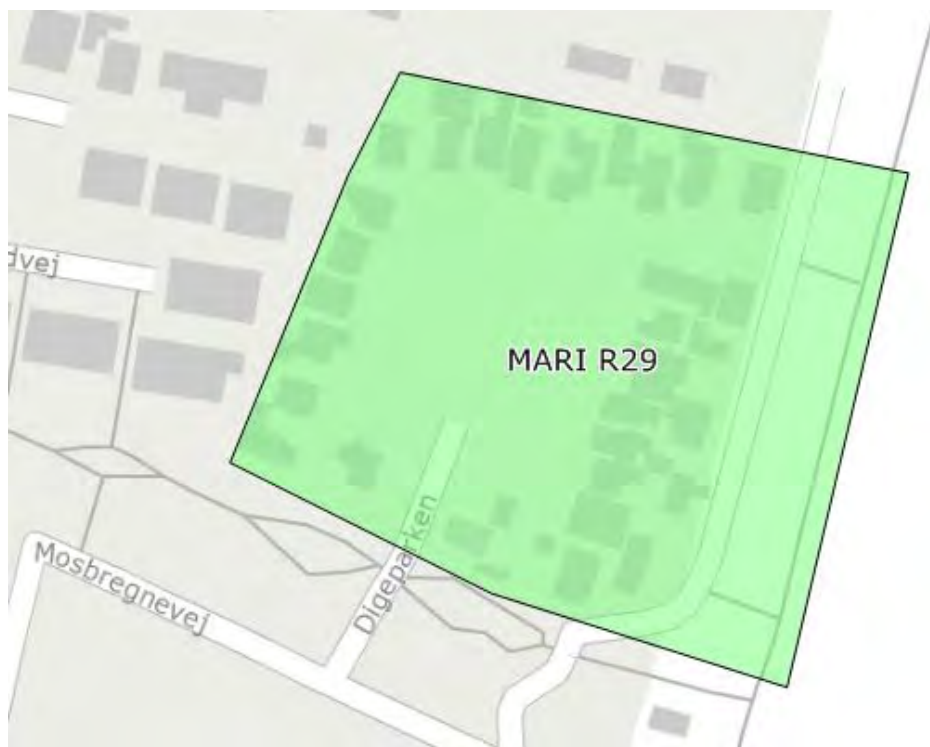
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 6,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R29 - MARI ELYST FERIECENTER (ALTERNATIV FERIEBOLIGBEBYGGELSE)



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 6,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R3 - CAMPINGPLADS ULSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Campingplads

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

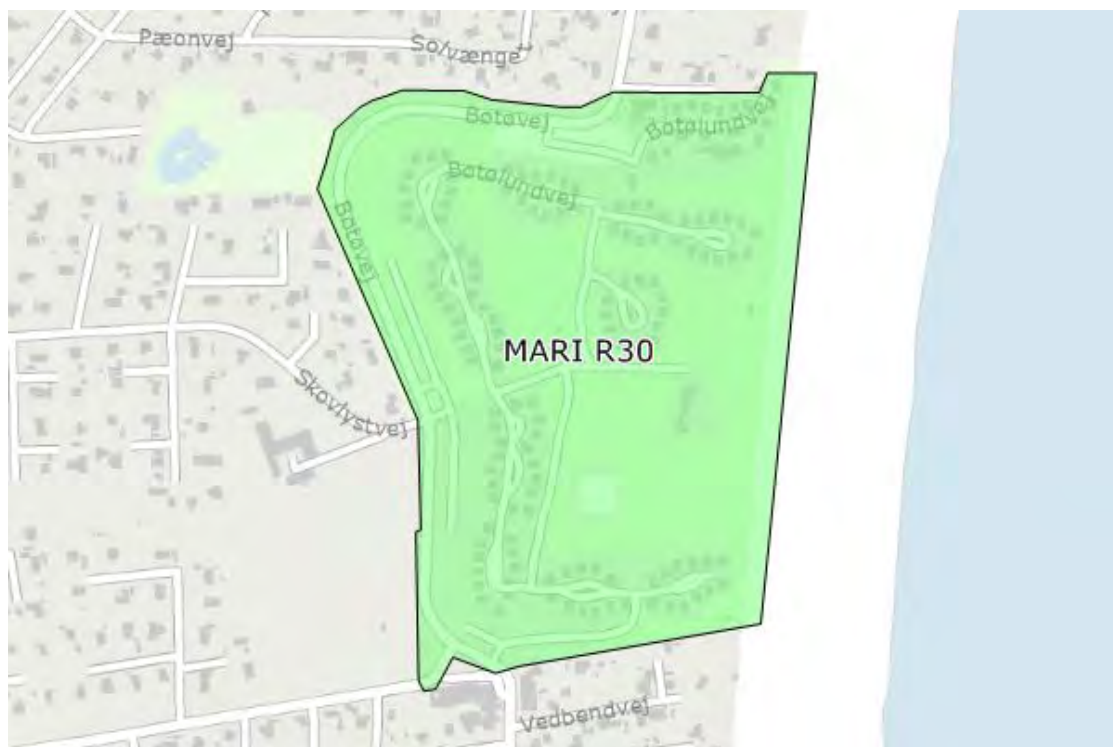
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R30 - FERIECENTER (ALTERNATIV FERIEBOLIGBEBYGGELSE) MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealerne ligger i Sommerhusområde

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15. Max. antal etager for sommerhuse 1, for ferielejligheder max 2 etager. Max. bygningshøjde 6,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

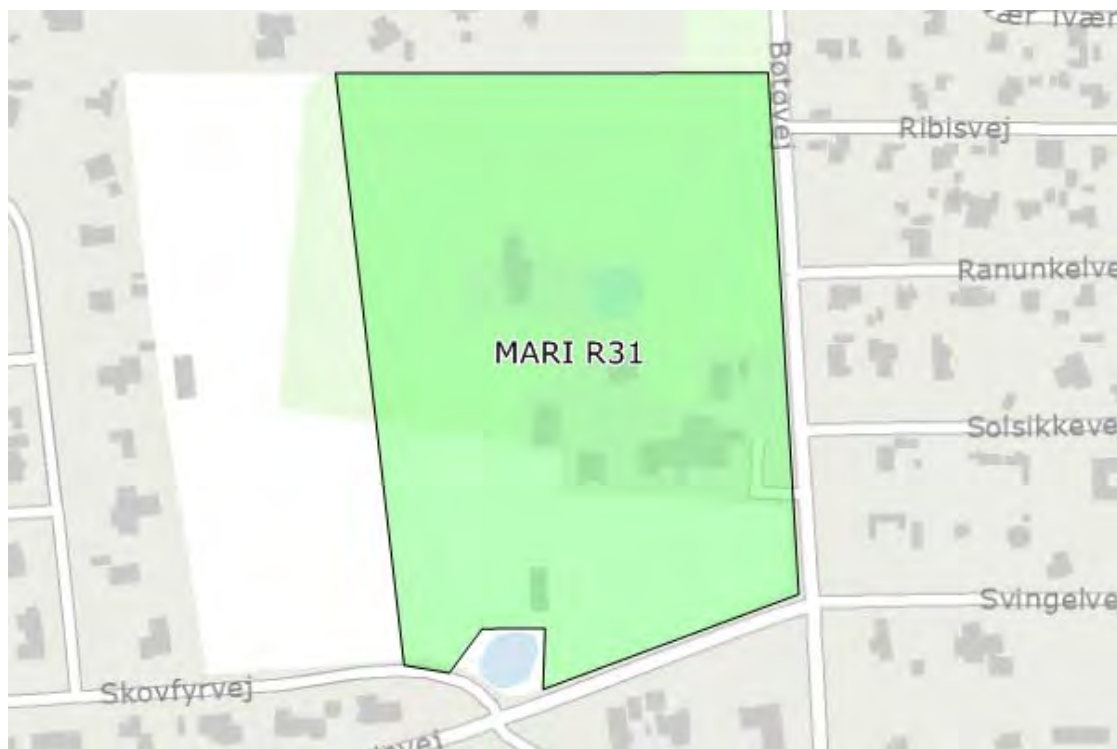
Infrastruktur

Mht. parking se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

MARI R31 - MARIELYST FERIECENTER (ALTERNATIV FERIEBOLIGBEBYGGELSE)



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

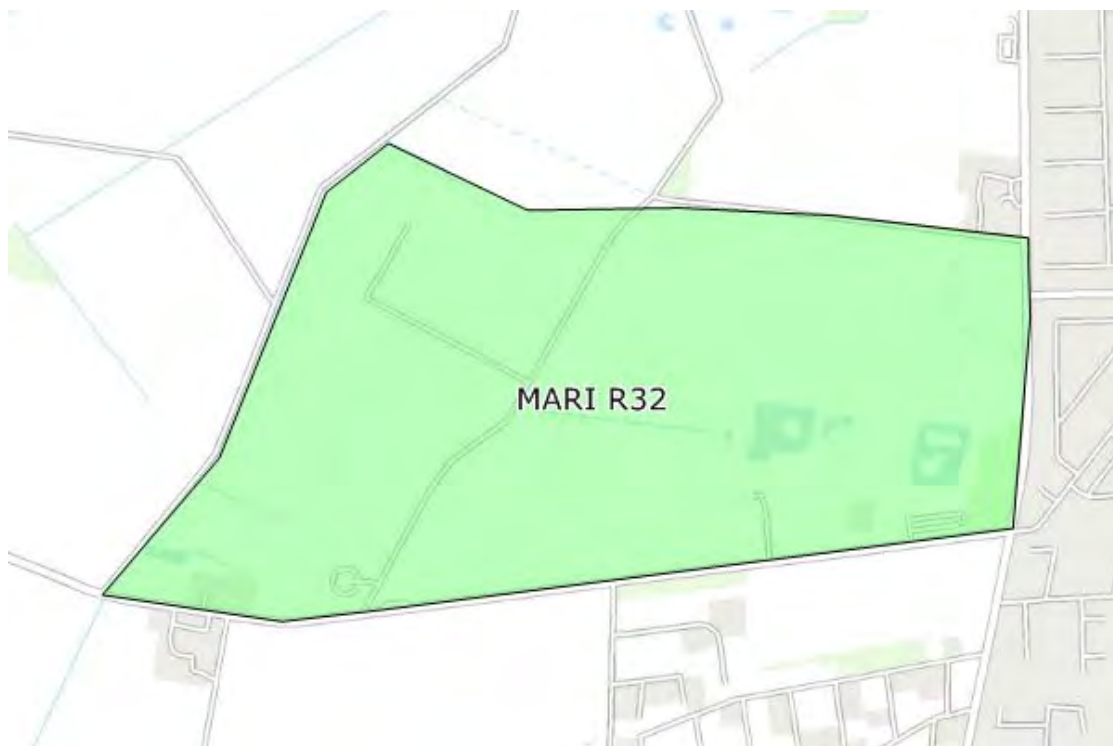
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 6,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R32 - MARI ELYST FRITIDSPARK OG CAMPINGPLADS MELLEM GODTHÅBS ALLE, BØTØ



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **støjende fritidsanlæg**

I området kan der etableres aktiviteter som: sommerland, skydebane, knallertbane, badeland, tennisbaner, tivoliplads, koncertområde, ridebaner, golfbane, dyrezoo og andre aktiviteter af lignende karakter, samt bolig til bestyrer eller forpagter. Endvidere kan der anlægges campingpladser.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **15%**

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Området friholdes for anden bebyggelse m.v. end dels den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse.

Til etablering af lege- og fritidsfaciliteter kan foretages terrænmæssige reguleringer til anlæggelse af en sø og en bakke.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der udlægges et beplantningsbælte mod områdets afgrænsning mod Godthåbs Alle, Bøtø Ringvej, Marielyst Strandvej.

MARI R33 - I DESTRUPHALLEN, I DESTRUP FORSAMLINGSHUS, PARKERINGSPLADSEN, IDRÆTSPLADSEN, KLUBHUSET MV.



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Offentlige formål (idrætshal, klubhus, idrætsplads, forsamlingshus, parkeringsplads og lignende).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

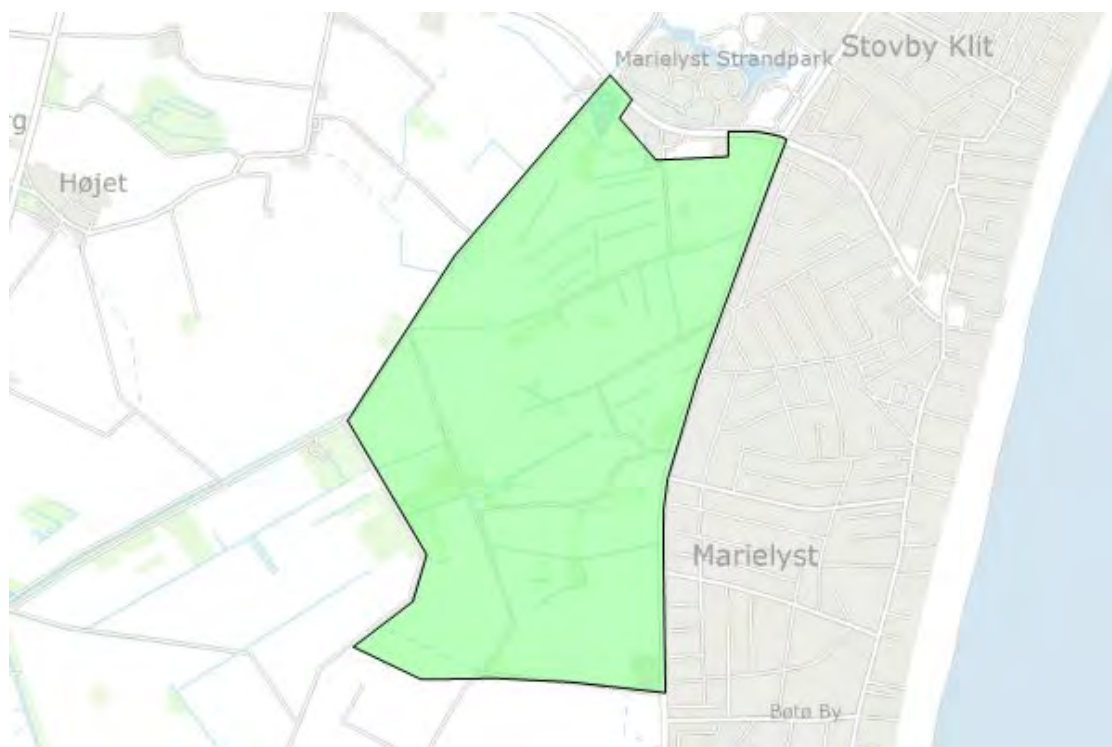
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m. bortset fra idrætshaller og lignende hvor bygningshøjden ikke må overstige 11 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R34 - MARIELYST FRITIDSPARK



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **støjende fritidsanlæg**

Offentlige formål (fritidsområde).

I området kan der etableres aktiviteter som- sommerland, skydebane, knallertbane, badeland, tennisbaner, tivoliplads, koncertområde ridebaner, golfbane og andre aktiviteter af lignende karakter, men ikke arealer til overnatning, dog undtaget bolig til bestyrer eller forpagter.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 6,5 m.

Andet: Området friholdes for anden bebyggelse m.v. end dels den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse.

Til etablering af lege- og fritidsfaciliteter kan foretages terrænmæssige reguleringer til anlæggelse af en sø og en bakke.

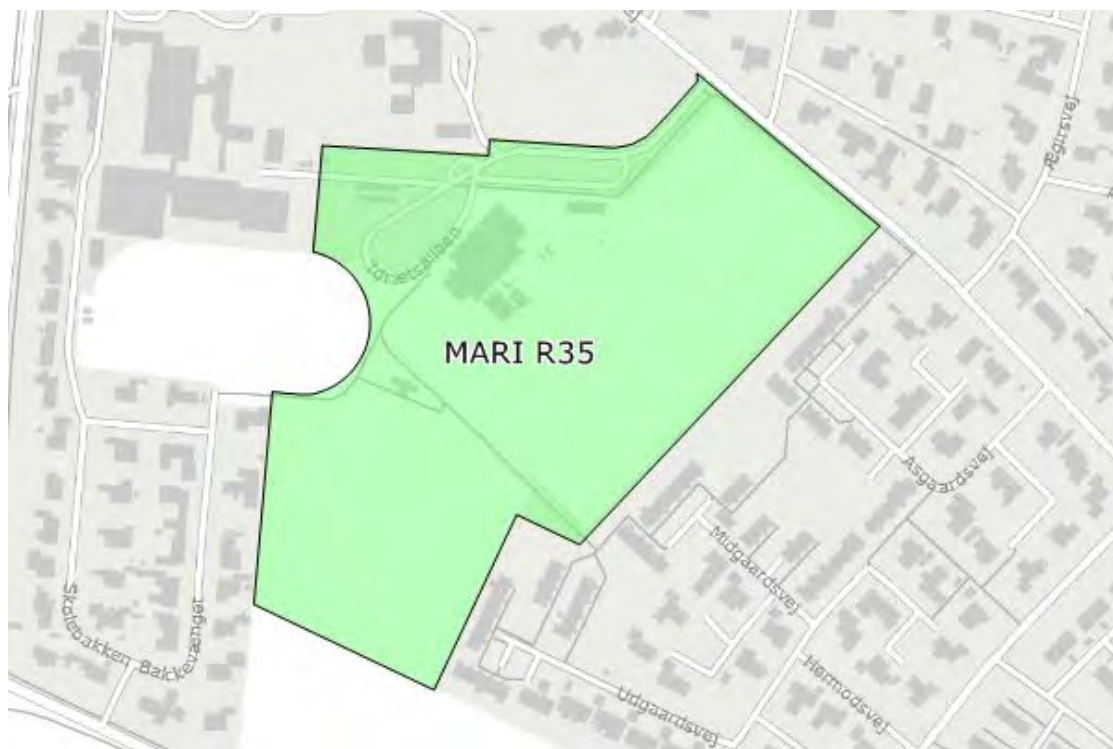
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der udlægges et beplantningsbælte mod områdets afgrænsning mod Godthåbs Alle, Bøtø Ringvej, Marielyst Strandvej.

MARI R35 - VÆGGERLØSEHALLEN, IDRÆTSPLADSEN OG PARKERINGSPLADS



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Offentlige formål (idrætshal, klubhus, idrætsplads, parkeringsplads og lignende).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

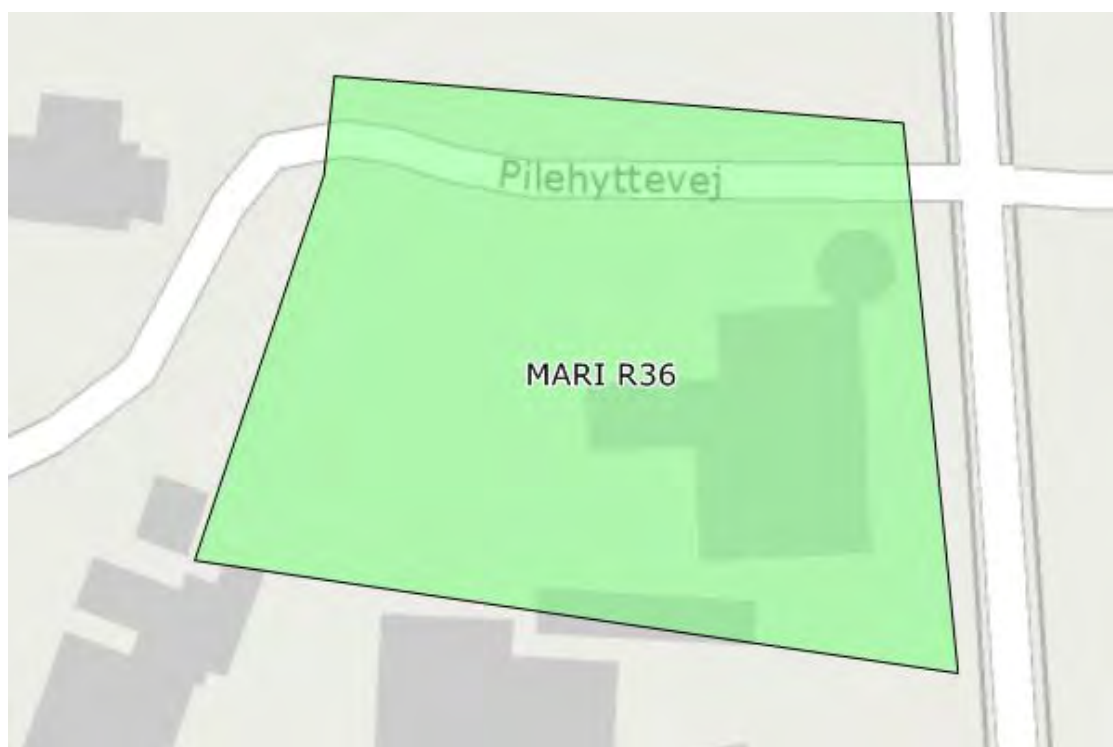
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra idrætshaller og lignende hvor bygningshøjden ikke må overstige 11 m..

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R36 - FERIEBOLIGER



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Centerformål (detailhandel, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og boligbebyggelse i tilknytning til den pågældende butik m.v.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 400 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 200 m², og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 200 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

MARI R37 - STOUBY LEJREN, FERIEBEBYGGELSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Feriehusbebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Indenfor området kan der opføres huse på op til 60 m². Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser.

Infrastruktur
1 p-plads pr. feriehus.

Særlige bestemmelser
Se generelle rammebestemmelse

MARI R4 - CAMPINGPLADS VED MARI ELYST (SILDESTRUP ØVEJ)



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Campingplads

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

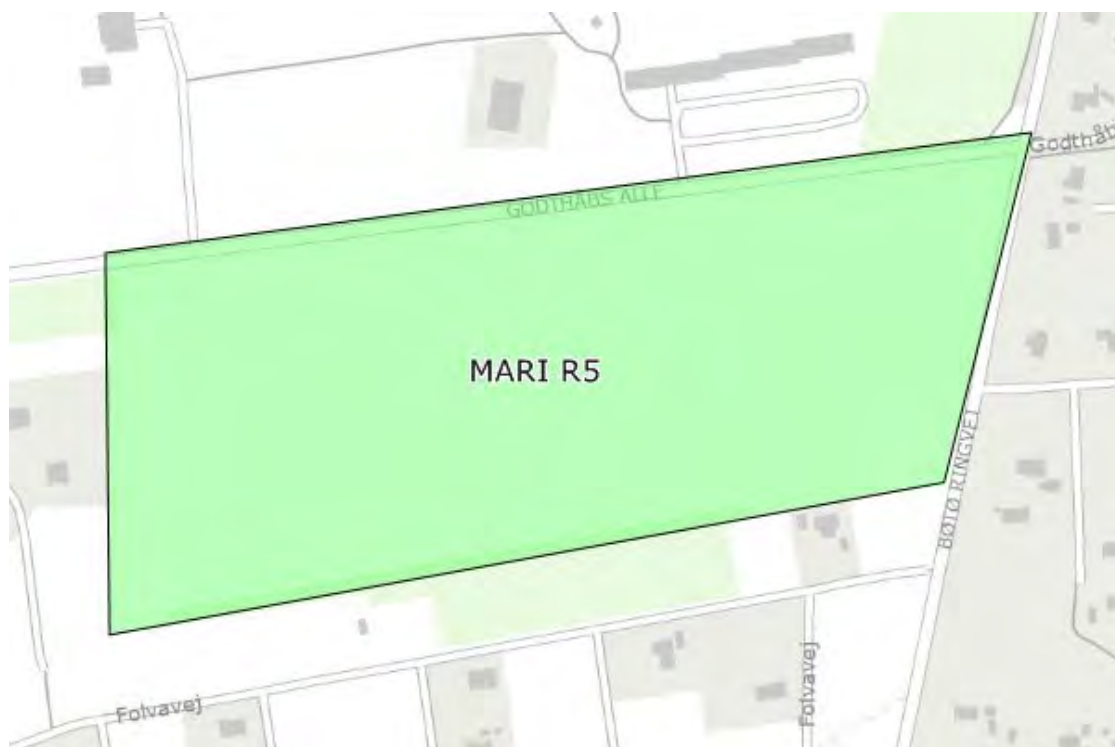
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R5 - CAMPINGPLADS VED BØTØ



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Campingplads

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R6 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R7 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse
nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R8 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARI ELYST

Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI R9 - GRØNT/FÆLLES FRIAREAL MARI ELYST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (grønt område/fælles friareal).

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI S1 - FERIEHUSBEBYGGELSE OG HELÅRSBEBYGGELSE ULSLEV OG SØNDER ALSLEV STRAND



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, øvrige ferie- og fritidsformål**
Helårs- og fritidshusbebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealer ligger i landzone. Den fremtidige zonestatus planlægges til landzone.

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15-25%. Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 7,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Se generelle rammebestemmelser

MARI S2 - MARI ELYST
FERIEHOTEL/FERIELEJLIGHEDER SAMT
BUTIKKER TIL UDVALG SVARER,
RESTAURANTER OG LIBERALE ERHVERV



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker, ferie- og kongrescenter, øvrige ferie- og fritidsformål**

Feriehotel/ferielejligheder samt butikker til udvalgsvarer, restauranter og liberale erhverv

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m. Facadehøjden må ikke overstige 4,5 m.

Andet: Andelen af erhvervsareal må på intet tidspunkt være under 20 % af de samlede bygningers etageareal.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

MARI S3 - MARI ELYST SOMMERHUSBEBYGGELSE, ELKENØRE/SILDESTRUP/STOVBY KLIT



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**
Sommerhusbebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

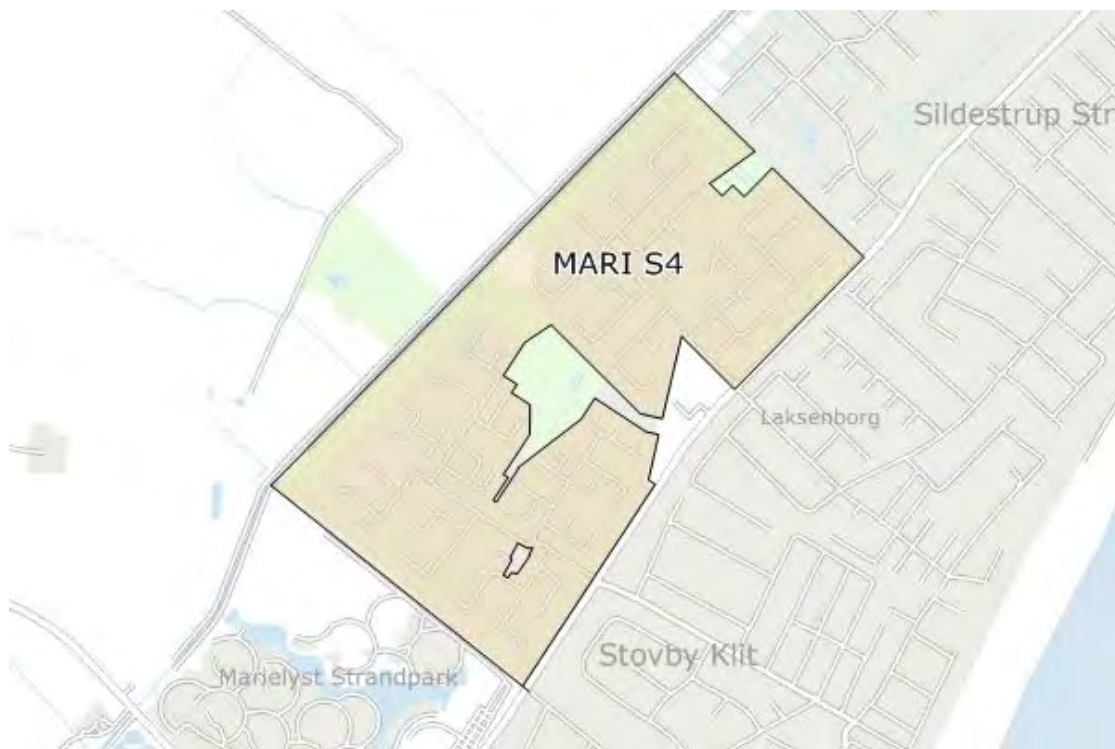
Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI S4 - SOMMERHUSOMRÅDE MARI ELYST STRAND VEST FOR RINGVEJEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Sommerhusbebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde, 5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI T1 - TRANSFORMERSTATION - I DESTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Offentlige formål (132/50 kV transformerstation).

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse og anlæg end den for områdets anvendelse nødvendige.

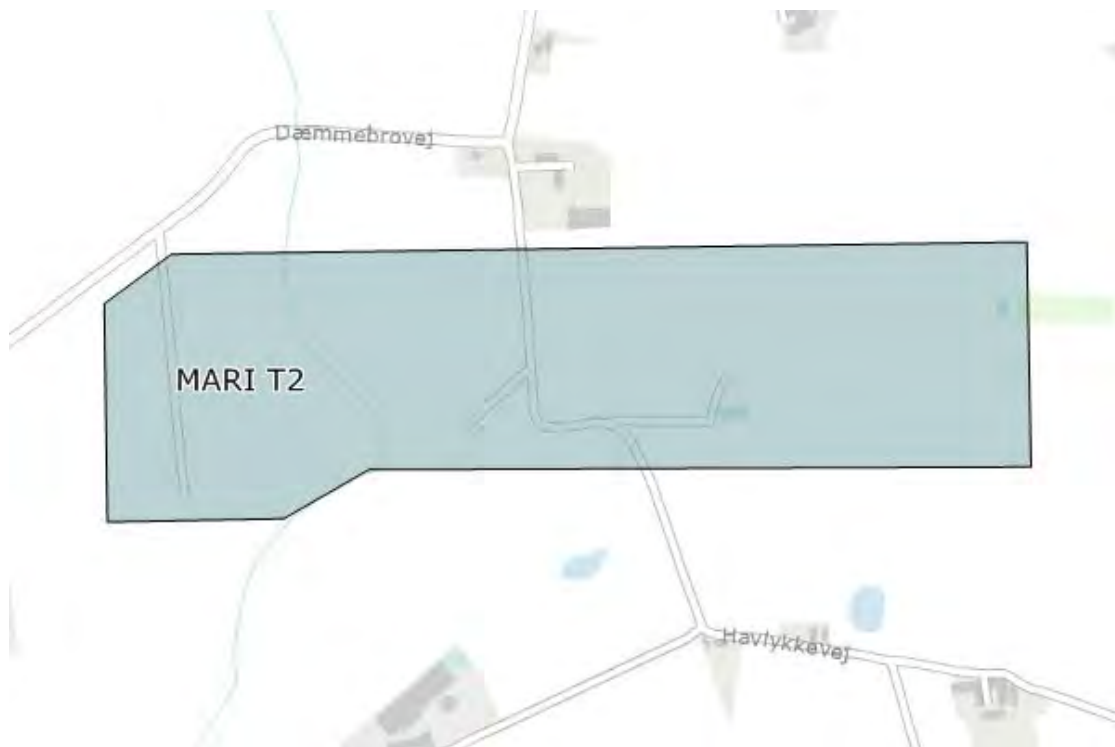
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der udlægges et beplantningsbælte langs områdets ydre afgrænsning.

MARI T2 - VINDMØLLEOMRÅDE - ELKENØRE



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

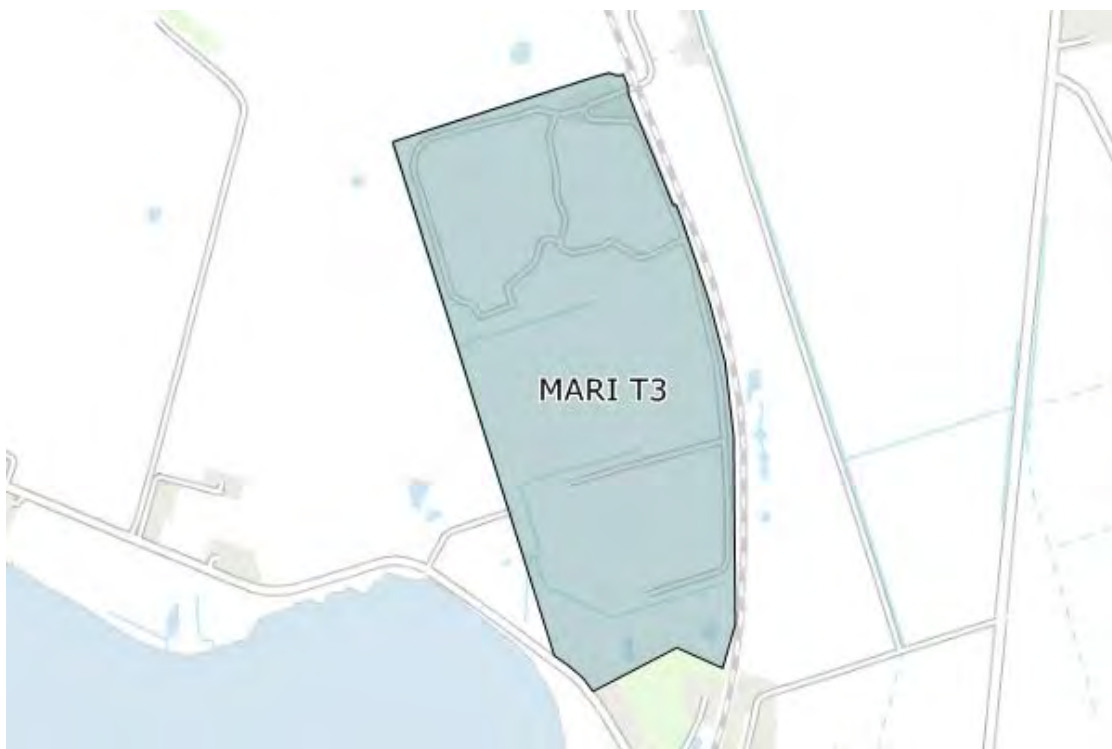
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit om Vindmøller

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI T3 - KONTROLLERET LOSSEPLADS - HASSELØ



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **deponeringsanlæg**

Offentlige formål (kontrolleret losseplads).

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse og anlæg end den for områdets anvendelse nødvendige.

Efter endt opfyldning reetableres området, således at området bedst muligt afpasses efter omgivelserne.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI T4 - SEAS - SDR. ØRSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

E. Lokale erhvervsområder lokaliseret i tilknytning til mindre byer (håndværkere, mindre fremstillings- og servicevirksomhed) med begrænset behov for tung godstransport. Områdets indrettes ud fra tilgængelighed til det lokale vejnet. Bebyggelsen udformes med visuel og miljømæssig afskærmning mod bolig- og institutionsområder. Det oprindelige arealudlæg er ofte sket for at imødekomme allerede eksisterende lokalt forankrede virksomheders behov for arealer til udvidelse af en virksomhed eller udflytning fra et eksisterende boligområde mhp. at reducere miljøbelastning. Endvidere kan der i disse områder med fordel placeres lokale forsynings-virksomheder, som eks. Varmeværk og genbrugsplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 25.

Max. antal etager, 2.

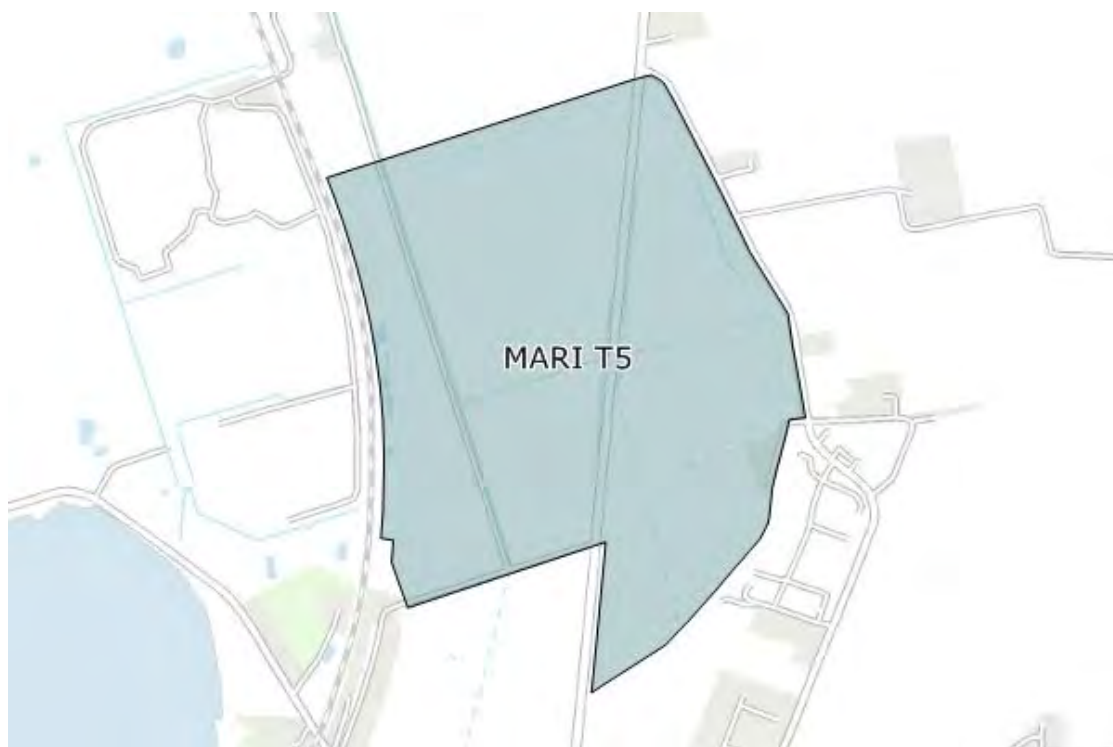
Max. bygningshøjde 8,5 m. Byrådet kan tillade at en bygning opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift

nødvendiggør dette.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MARI T5 - TEKNISK ANLÆG - VÆGGERLØSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Tekniske anlæg. Herunder solvarmeanlæg og solcelleanlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

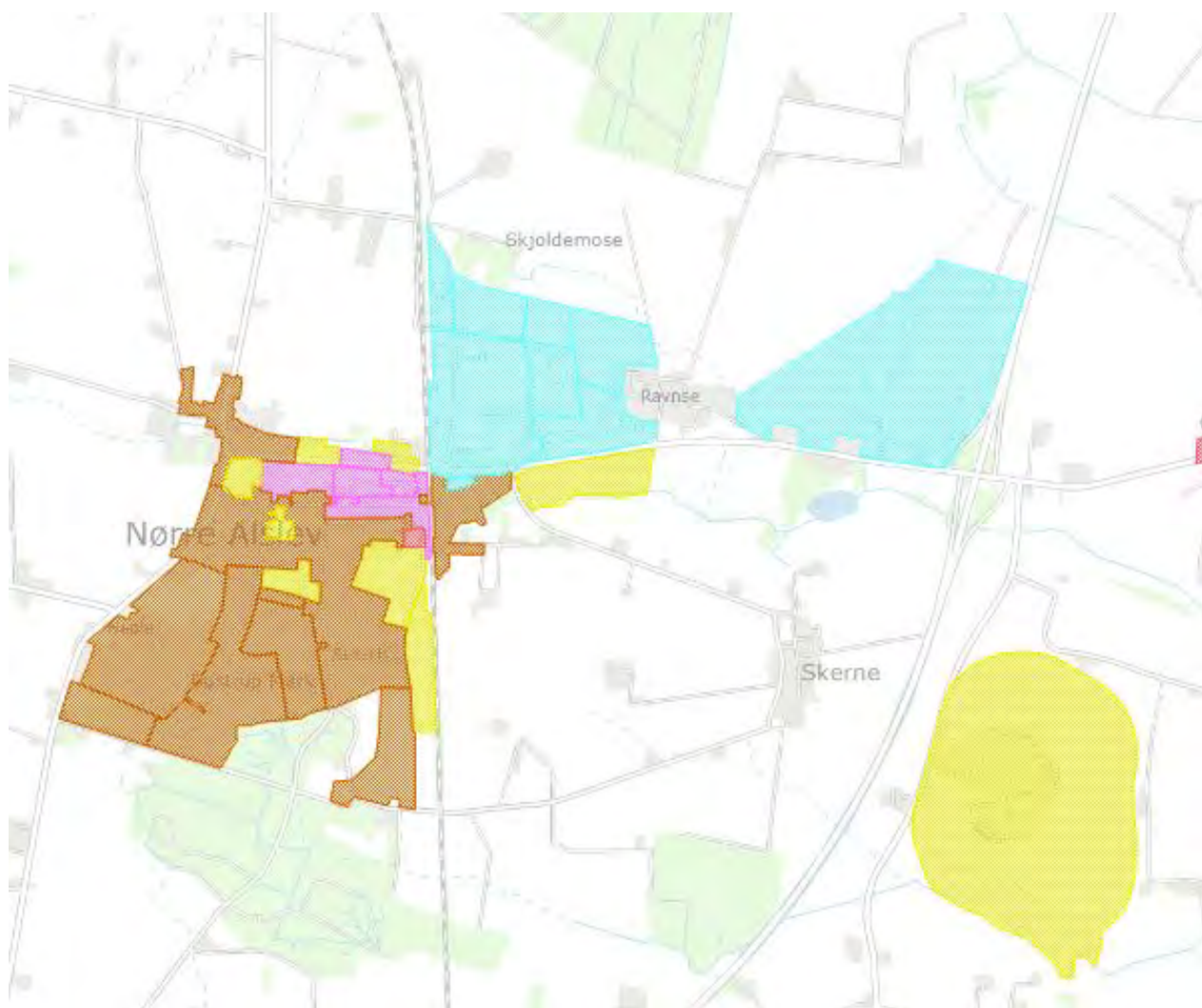
Der kan på området opføres de for anlæggets drift, nødvendige bygninger

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Rammen gennemskæres af Gedser Landevej.



NØRRE ASLEV

NALS B1 - ÆLDRE BOLI GOMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, butikker til lokalområdets forsyning, område til offentlige formål**

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning, eller andre nærmere angivne erhvervsformål, der kan passes ind i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgswarebutikker på maks. 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse.

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NALS B10 - BOLIGOMRÅDE I GULDBORG



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, område til offentlige formål**

Fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål eller andre nærmere angivne erhvervsformål, der kan passe ind i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

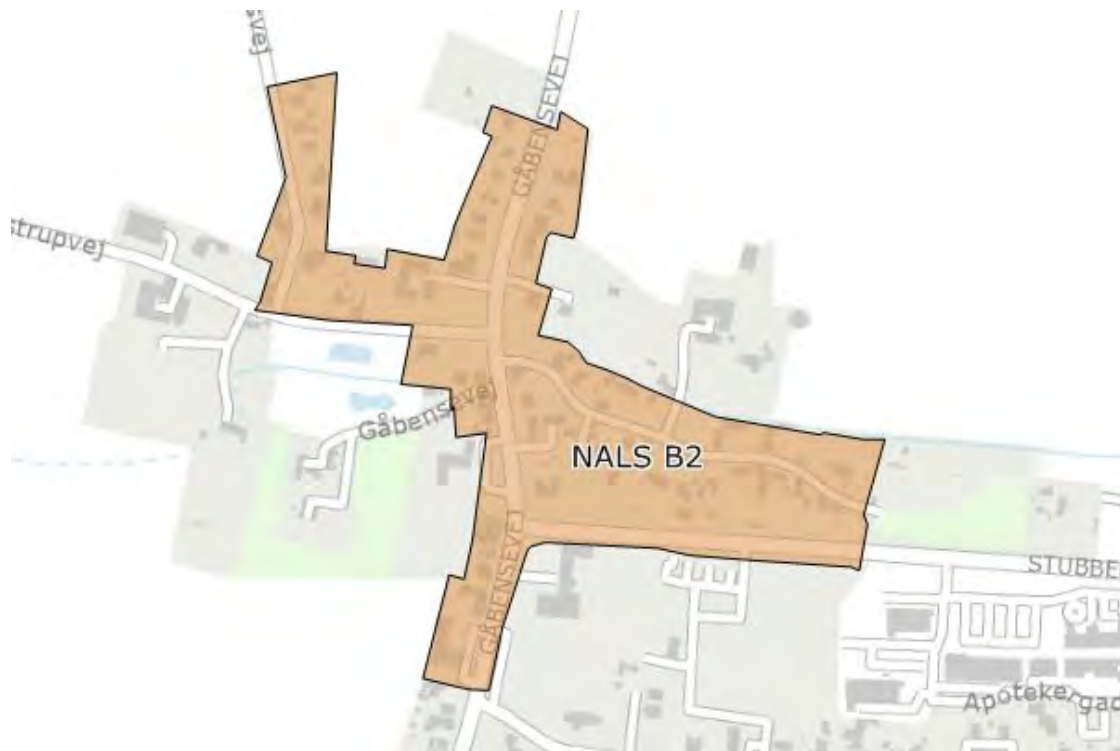
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NALS B2 - ÆLDRE BOLI GOMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål eller erhvervsformål, der kan passes ind i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse.

NALS B3 - ÆLDRE BOLI GOMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål eller erhvervsformål, der kan passe ind i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

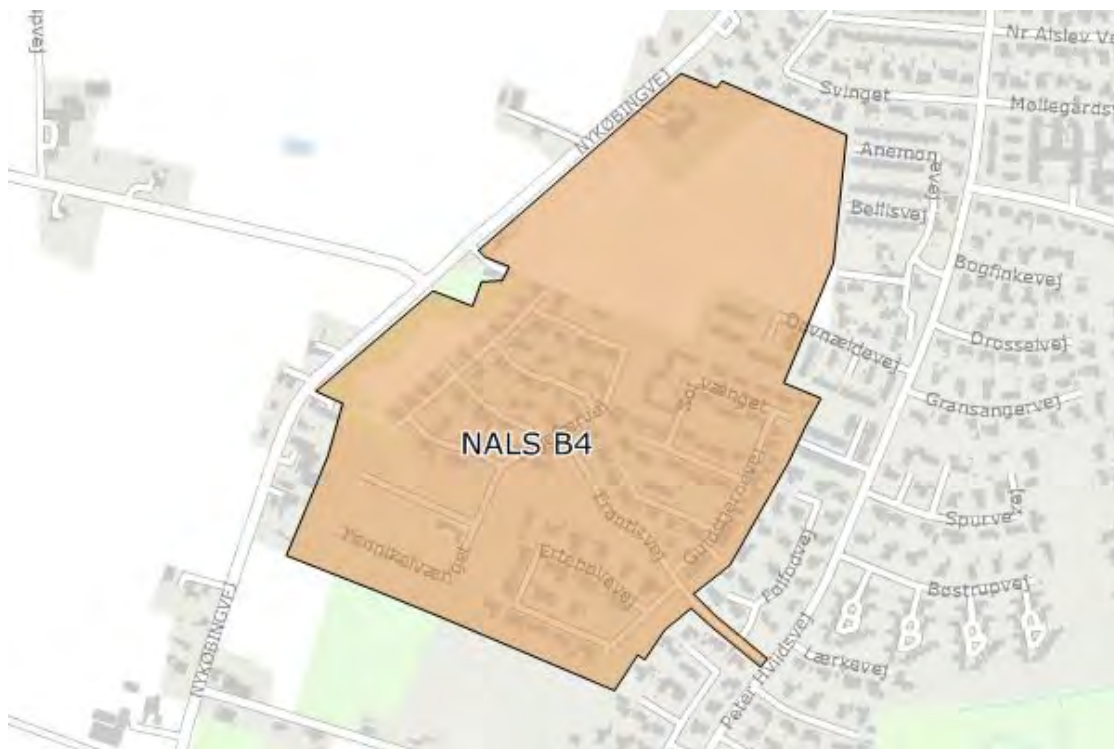
Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse

Særlige bestemmelser

Den højere bebyggelsesprocent har bl.a. til formål, at sikre udvidelsesmuligheder for de eksisterende erhvervsvirksomheder i området.

NALS B4 - NYERE BOLI GOMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende, butikker til områdets egen forsyning, samt andre anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgswarebutikker på maks. 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone og landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Mindst 15 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter fælles for området.

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NALS B5 - NYERE BOLI GOMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende, samt anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgswarebutikker på maks. 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 15 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter fælles for området.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NALS B6 - NYERE BOLI GOMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende, samt anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne

Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgsvarebutikker på maks. 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 15 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter fælles for området.

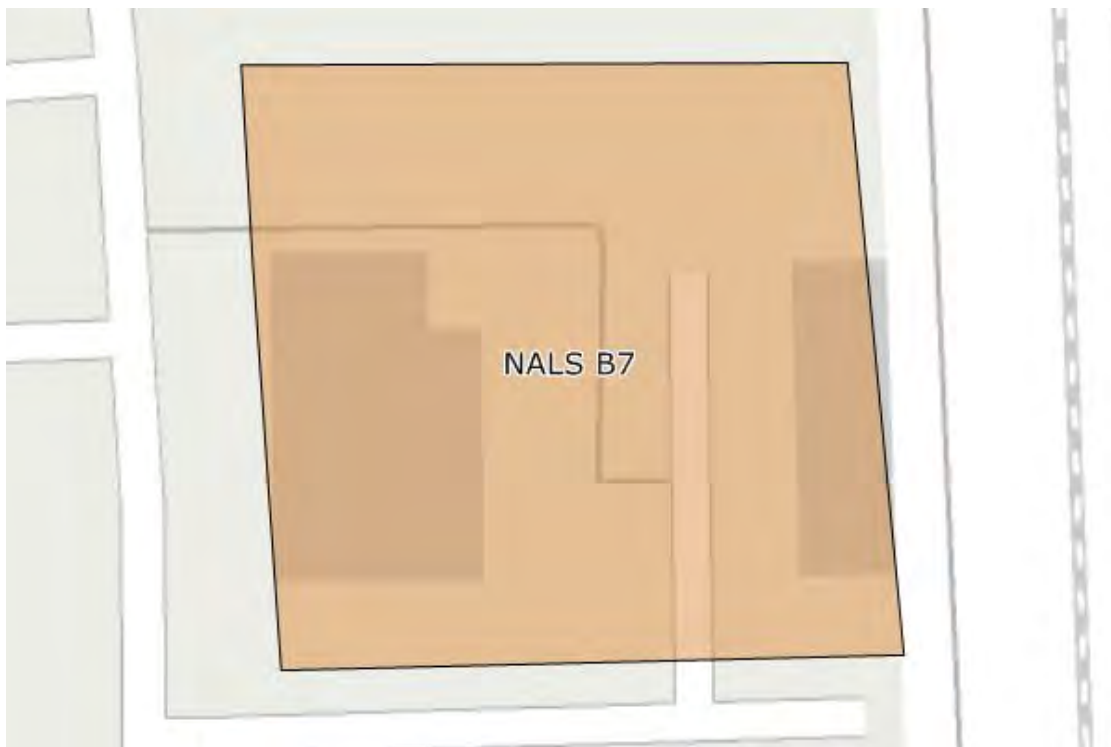
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NALS B7 - ÆLDRE BOLI GOMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervsformål, der kan passe ind i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **13,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde 13,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Den højere bebyggelsesprocent har bl.a. til formål, at sikre de eksisterende erhvervsvirksomheder i området.

NALS B8 - NYERE BOLI GOMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral eller lignende, samt andre anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 15 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

NALS B9 - NYERE BOLI GOMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral og lignende, samt andre anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

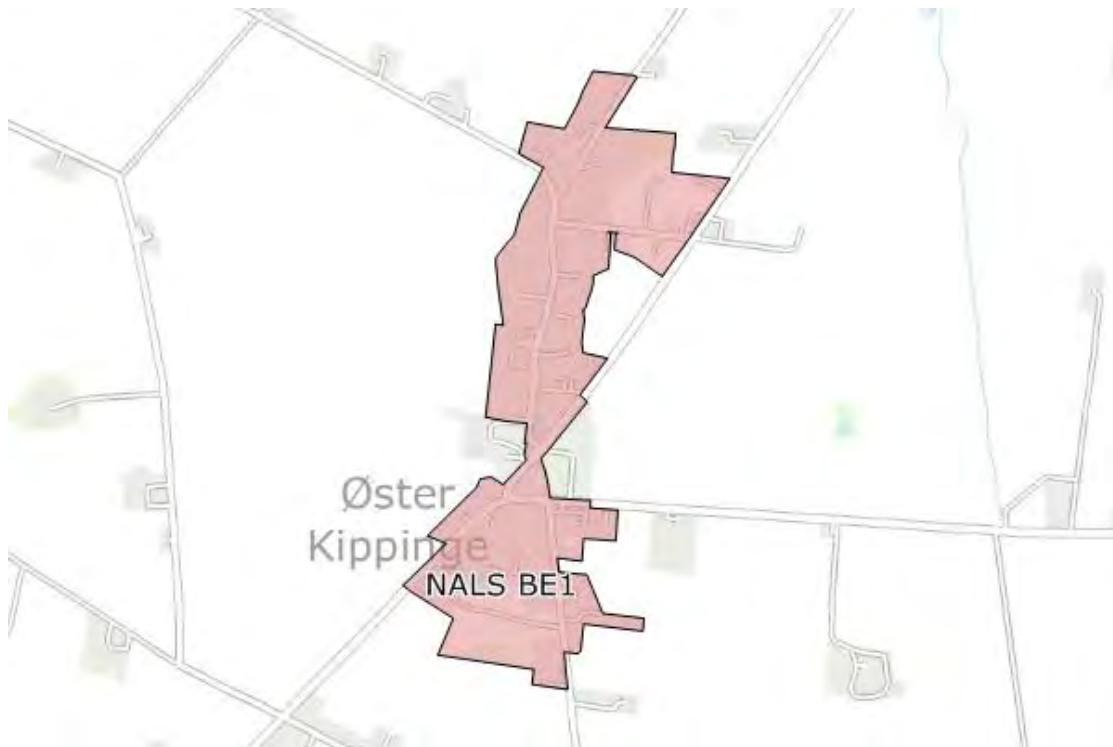
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NALS BE1 - AFGRÆNSET LANDSBY - ØSTER KIPPINGE



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker til områdets egen forsyning, på maks. 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

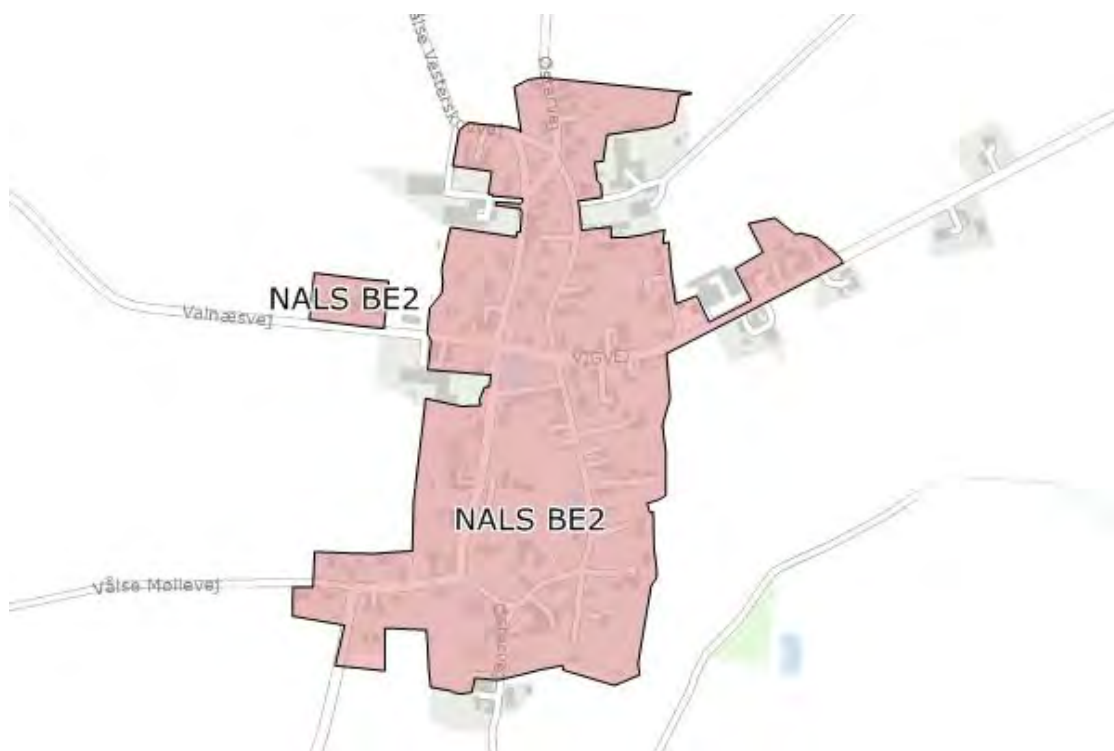
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NALS BE2 - AFGRÆNSET LANDSBY - VÅLSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker til områdets egen forsyning, på maks. 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i

overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

NALS BE3 - AFGRÆNSET LANDSBY - NØRRE VEDBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker til områdets egen forsyning, på maks. 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

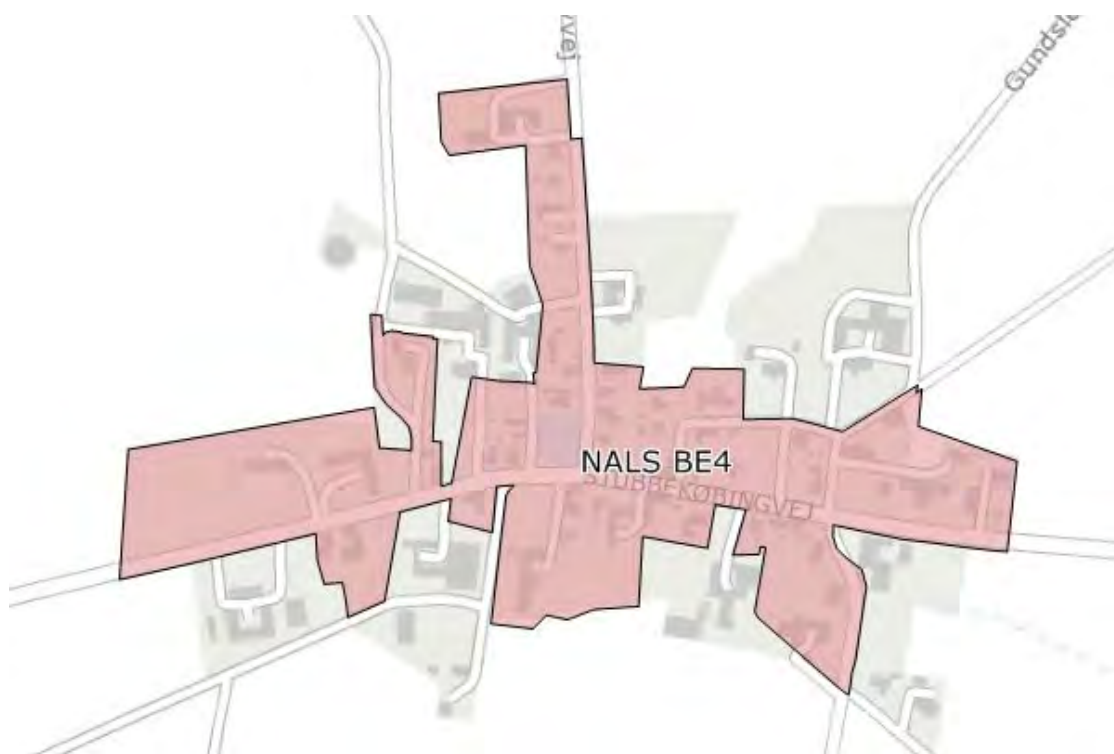
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NALS BE4 - AFGRÆNSET LANDSBY - GUNDSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker til områdets egen forsyning, på maks. 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

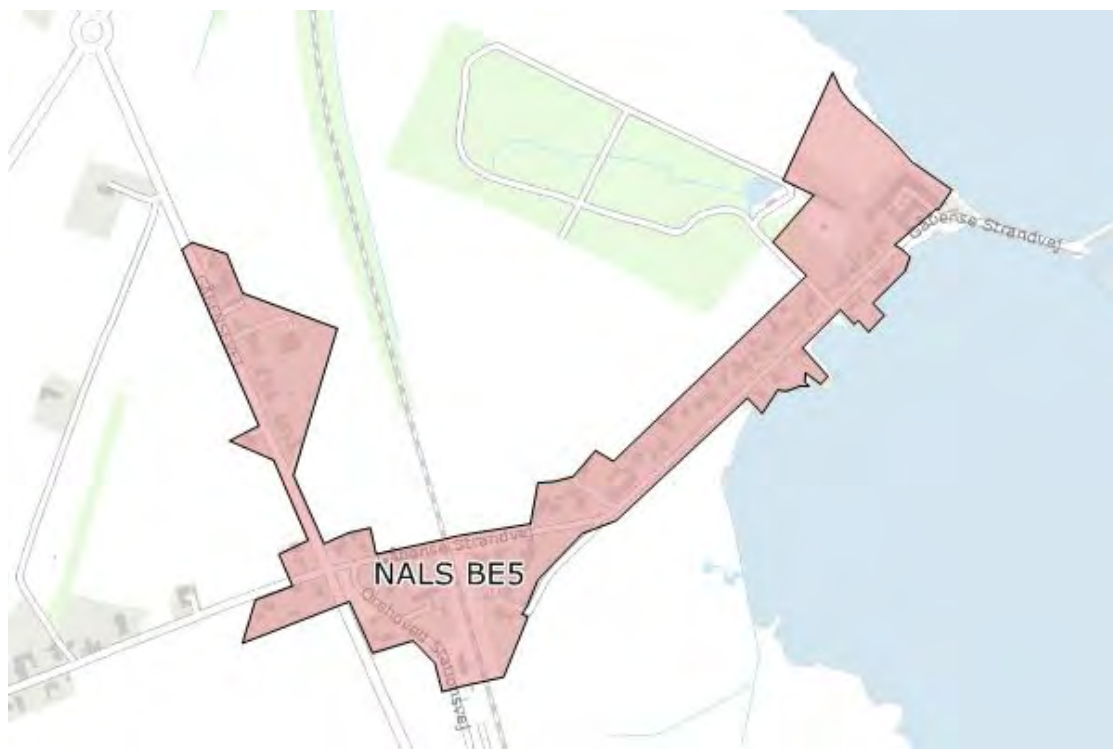
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NALS BE5 - AFGRÆNSET LANDSBY - GÅBENSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker til områdets egen forsyning, på maks. 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NALS BE6 - AFGRÆNSET LANDSBY - OREHOVED



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker til områdets egen forsyning, på maks. 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Arealerne ligger i Byzone og landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

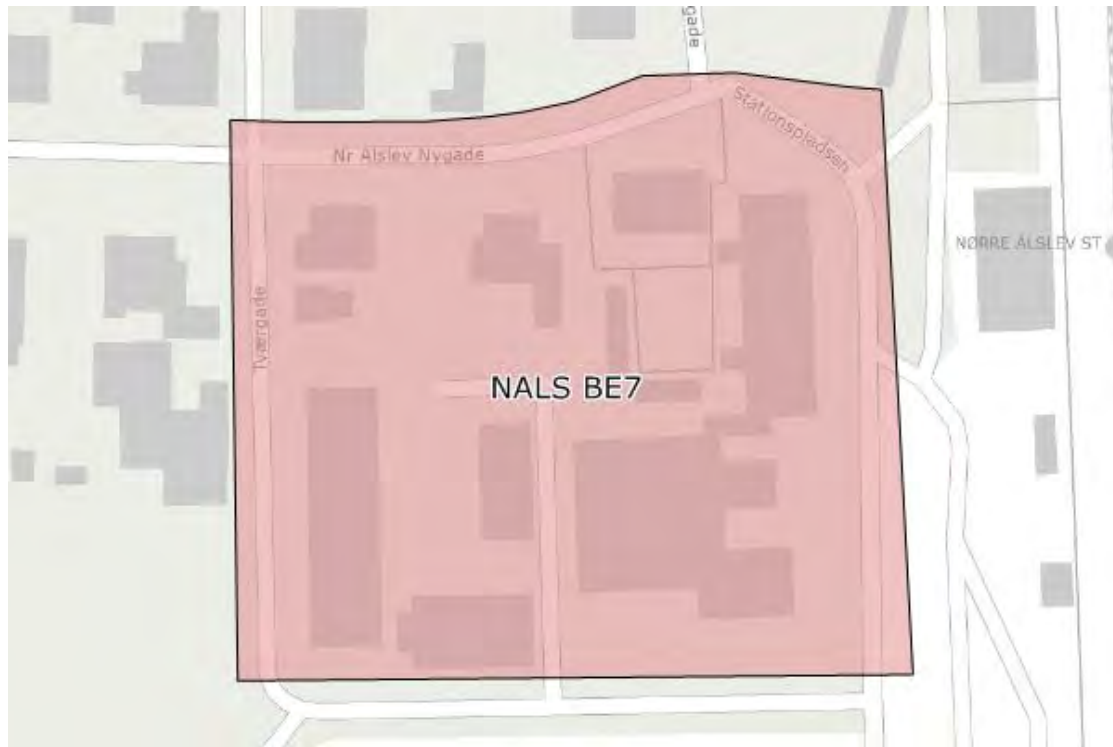
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NALS BE7 - BOLIGER OG ERHVERV - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, let industri og håndværk, område til offentlige formål**

Boligformål samt til forsamlingslokaler, kontorer og mindre håndværksvirksomheder, der kan indpasses i området.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

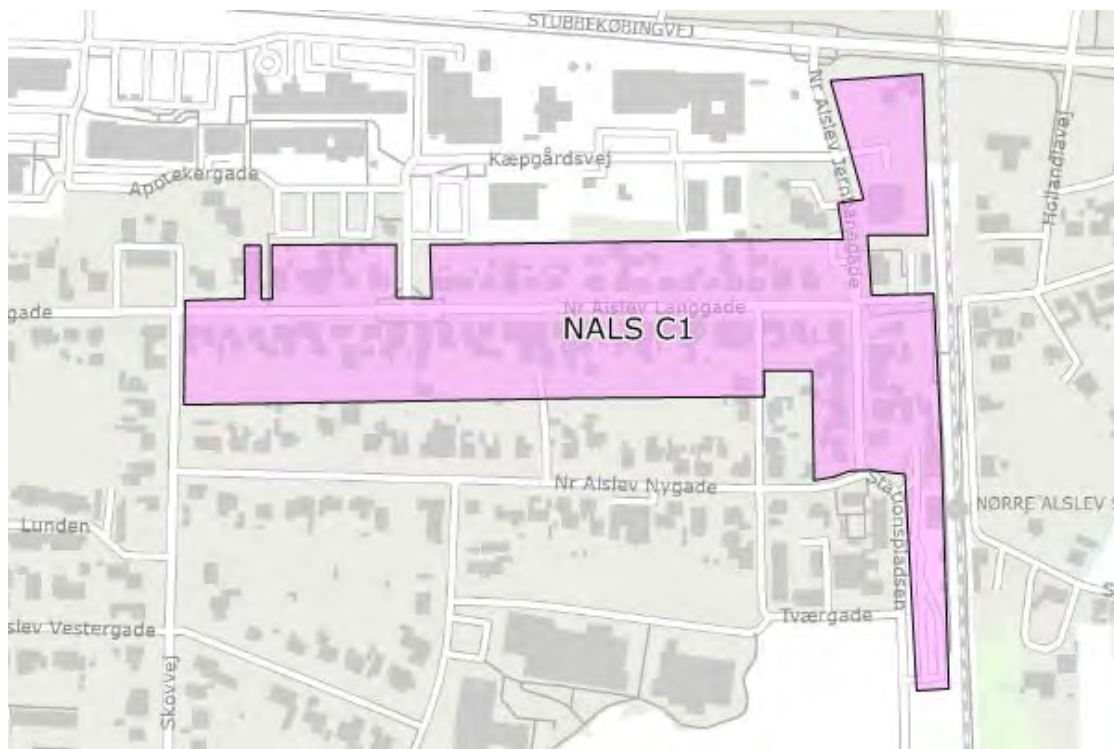
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NALS C1 - ÆLDRE CENTEROMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv og mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne samt tilhørende boligbebyggelse) og offentlige formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 9000 m². Denne ramme gælder for områderne NALS C1, C2, C3, C4 og C5 samlet.

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2000 m² og for udvalgsvarebutikker 1000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12,5 m**

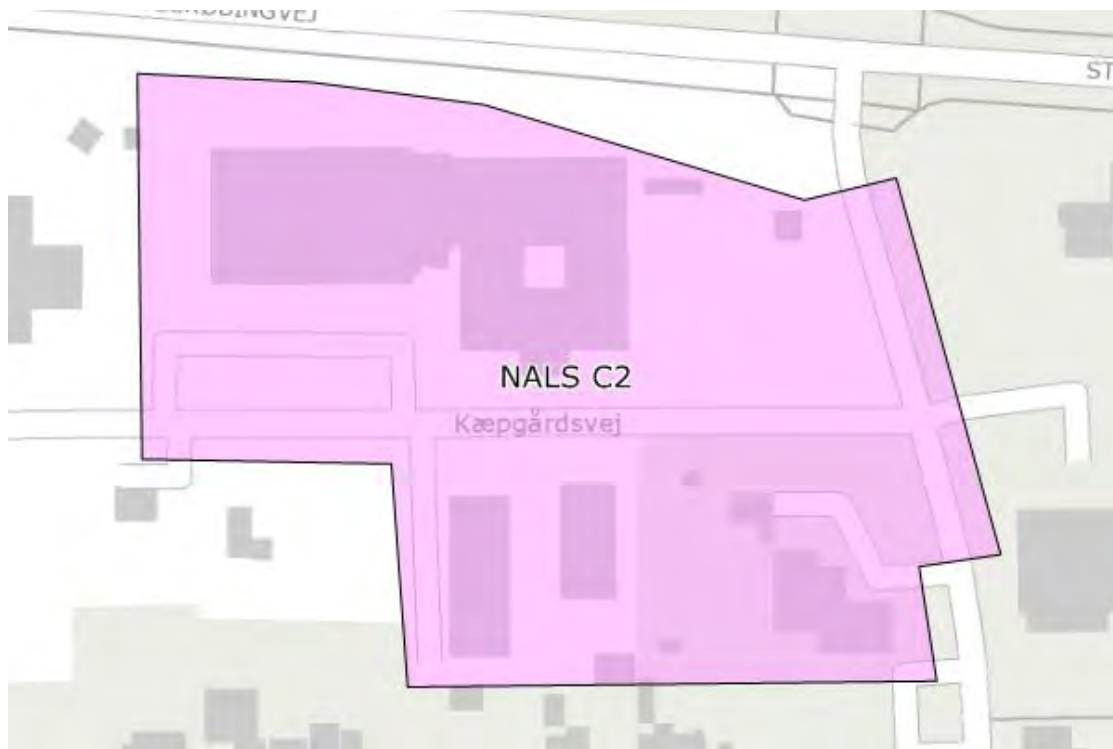
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Max. antal etager, 2,5.

Max. bygningshøjde 12,5 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NALS C2 - NYERE CENTEROMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Fastlægges til centerformål (butikker, liberale-erhverv og mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, samt tilhørende boligbebyggelse) og offentlige formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 9000 m². Denne ramme gælder for områderne NALS C1, C2, C3, C4 og C5 samlet.

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2000 m² og for udvalgswarebutikker 1000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

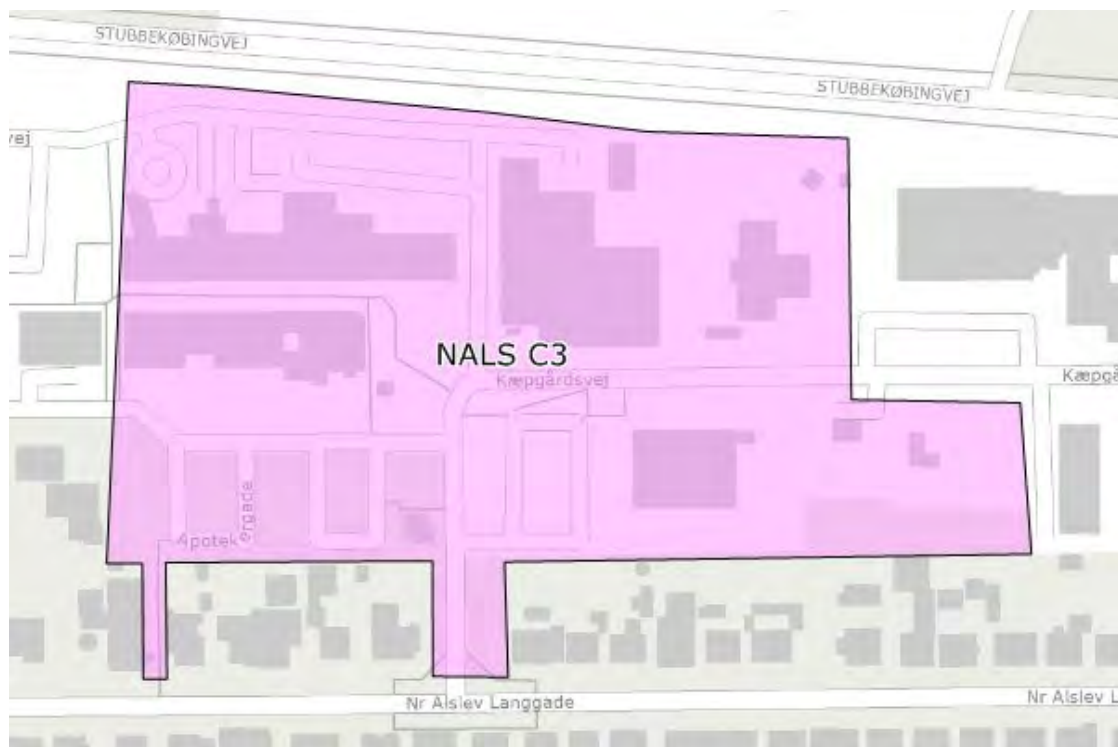
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

I forbindelse med ny bebyggelse tilvejebringes et parkeringsareal svarende til 1 p-plads pr. 100 m² boligareal, 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal og 1 p-plads pr. 50 m² kontorareal.

NALS C3 - NYERE CENTEROMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Fastlægges til centerformål (butikker, liberale-erhverv og mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, samt tilhørende boligbebyggelse) og offentlige formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 9000 m². Denne ramme gælder for områderne NALS C1, C2, C3, C4 og C5 samlet.

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2000 m² og for udvalgsvarebutikker 1000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

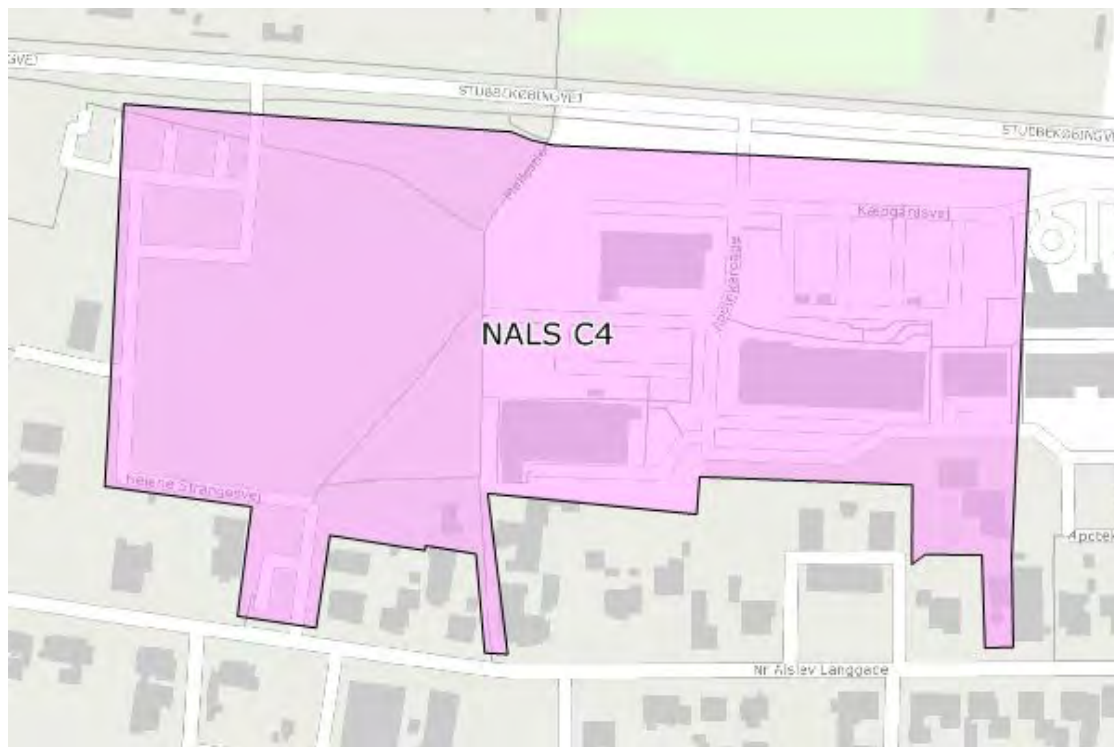
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NALS C4 - NYERE CENTEROMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv og mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, samt tilhørende boligbebyggelse) og offentlige formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 9000 m². Denne ramme gælder for områderne NALS C1, C2, C3, C4 og C5 samlet.

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2000 m², for udvalgswarebutikker 1000 m² og for pladskrævende udvalgswarebutikker 4000 m². Bruttoetagearealet fra pladskrævende udvalgswarebutikker indgår ikke i den samlede ramme for bruttoetagearealet.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12,5 m**

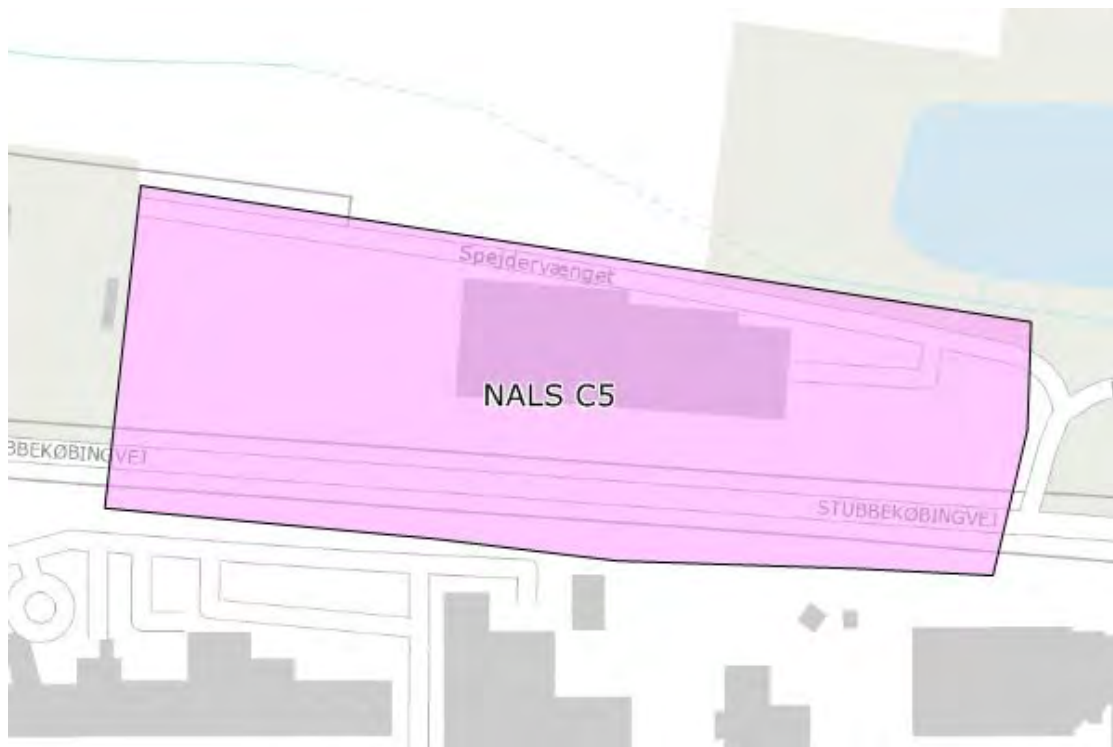
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Max. antal etager, 2,5.

Max. bygningshøjde 12,5 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NALS C5 - NYERE CENTEROMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Fastlægges til udvalgsvarebutikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper (bilforretning, byggemarked, gartneri, møbelforretning o.lign).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 9000 m². Denne ramme gælder for områderne NALS C1, C2, C3, C4 og C5 samlet.

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker 4000 m². Bruttoetagearealet fra pladskrævende udvalgsvarebutikker indgår ikke i den samlede ramme for bruttoetagearealet.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

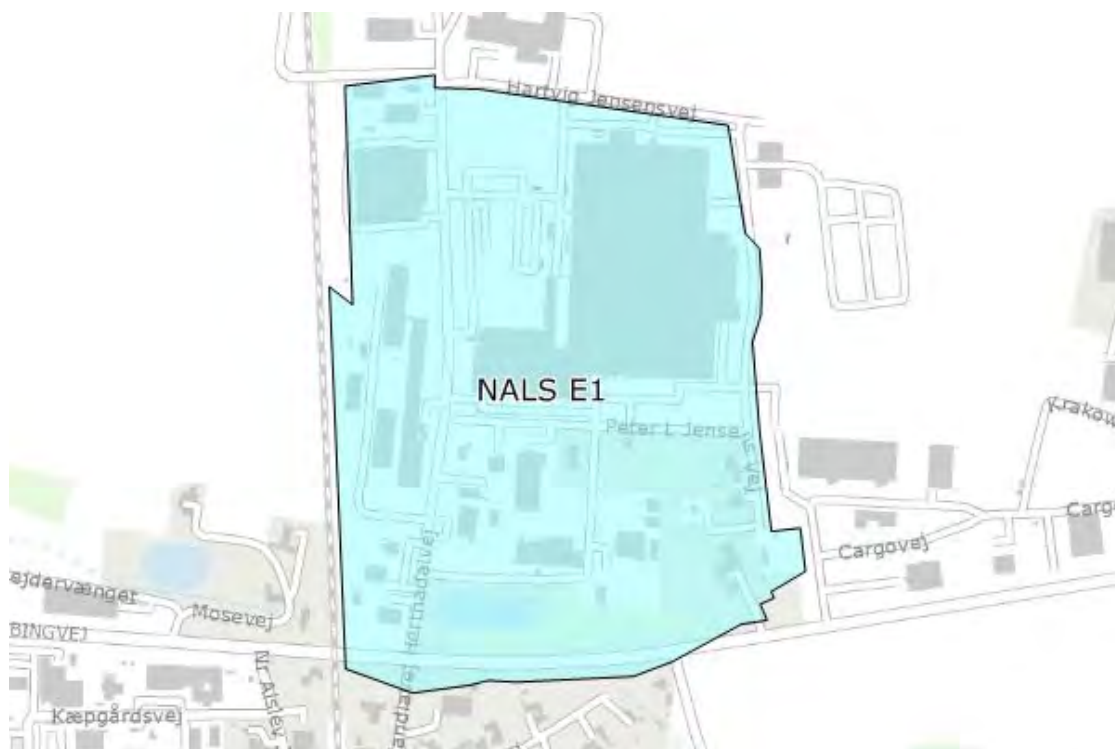
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NALS E1 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Erhvervsområde på kanten af byen: virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgs varebutikker er 2000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

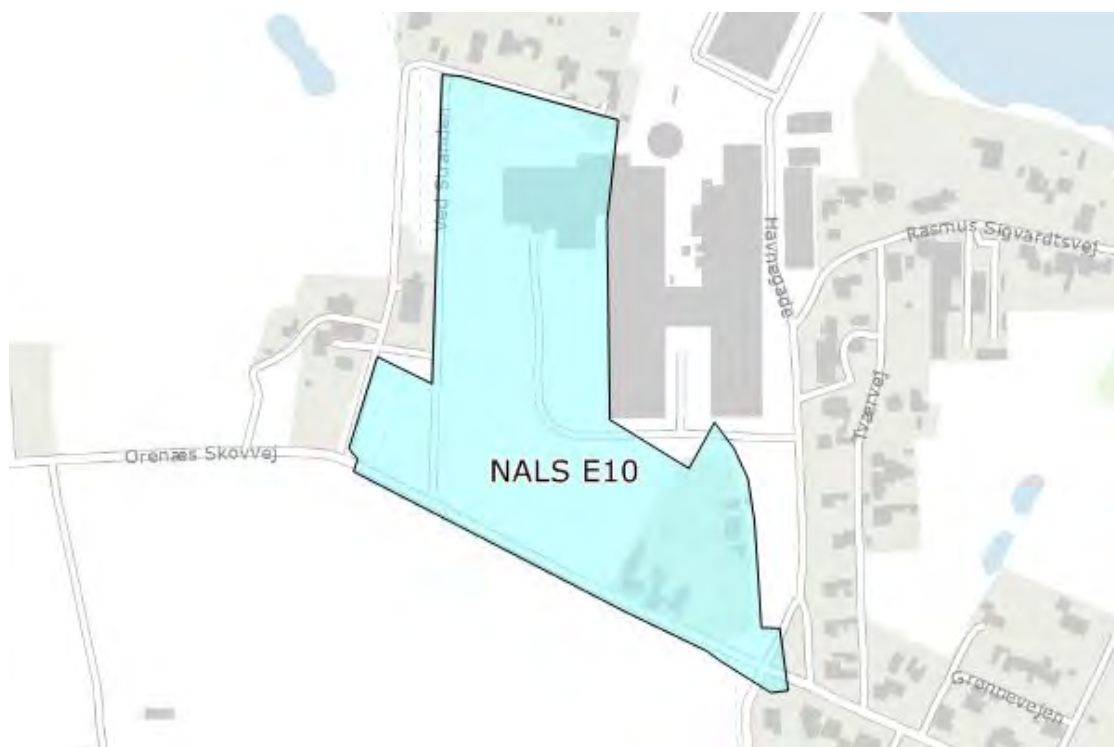
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der friholdes et mindst 15 m bredt bælte langs tilstødende boligområder og mod det åbne land til skærmende beplantning, og at bebyggelsen placeres således, at væsentlig genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

NALS E10 - ERHVERVSOMRÅDE - OREHOVED



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Erhvervsområde på kanten af byen: Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **22 m**

Max. bygningshøjde 22 m. Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der friholdes et mindst 10 m bredt bælte langs tilstødende boligområder og mod

det åbne land til skærmende beplantning, og bebyggelsen placeres således, at væsentlig genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser.

NALS E11 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tung industri**

Erhvervsområde på kanten af byen: Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der friholdes et mindst 10 m bredt bælte langs tilstødende boligområder og mod det åbne land til skærmende beplantning, og at bebyggelsen placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

NALS E12 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervsområde på kanten af byen: Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **22 m**

Max. bygningshøjde: 22 m.

Desuden mulighed for opførelse af skorsten i 32 m.

Max. procent af grundareal der må bebygges: 50.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der etableres et mindst 10 m bredt bælte langs tilstødende boligområder og mod det åbne land til skærmende beplantning.

NALS E13 - MOTORVEJSNÆRT ERHVERVSOMRÅDE VED NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Motorvejsnære erhvervsområder uden for byen: Transportcenter, logistikcentre m.v.

(benzinstation, serviceværksted, spisested osv.), samt virksomheder med større transportbehov. Bebyggelsen udformes som lager, og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse til administrationen for den enkelte virksomhed. hørende administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Landzone. Den fremtidige zone-status planlægges til Byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **60%**

Maksimal højde er **30 m**

Max. bygningshøjde 30 m. Max. procent af grundareal der må bebygges, 60.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Minimum 15% af det samlede erhvervsområde skal udlægges som grønne rekreative arealer. Langs motorvejen udlægges et friareal på 50 meters bredde.

Infrastruktur

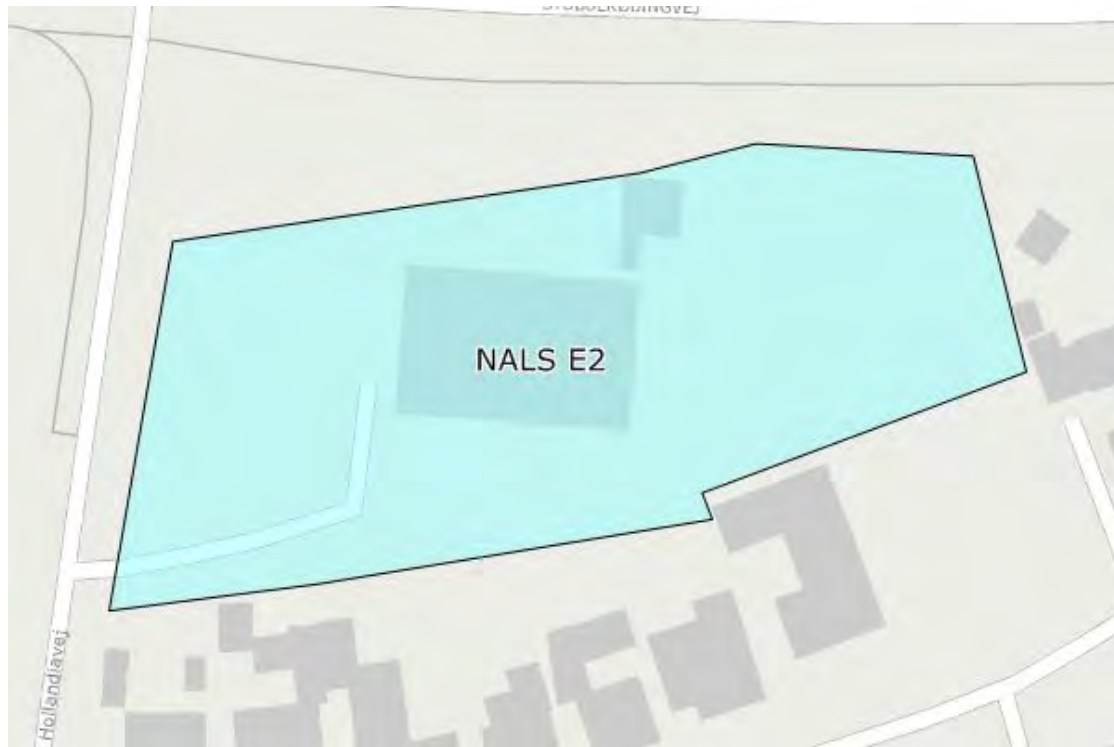
Mht. parking se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Der er opnået en særlig planlægningstilladelse for området, hvor der stilles følgende krav: erhvervsområdet ved Eskilstrup udtages af planlægningen, området forbeholdes transporttunge virksomheder og området planlægges således, at der tages størst mulige landskabelige hensyn.

Området indeholder særlige drikkevandsinteresser (OSD) og der skal derfor træffes foranstaltninger til at beskytte grundvandet.

NALS E2 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Erhvervsområde i byen: lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zonerings af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning. Evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette trafikanter som tung trafik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

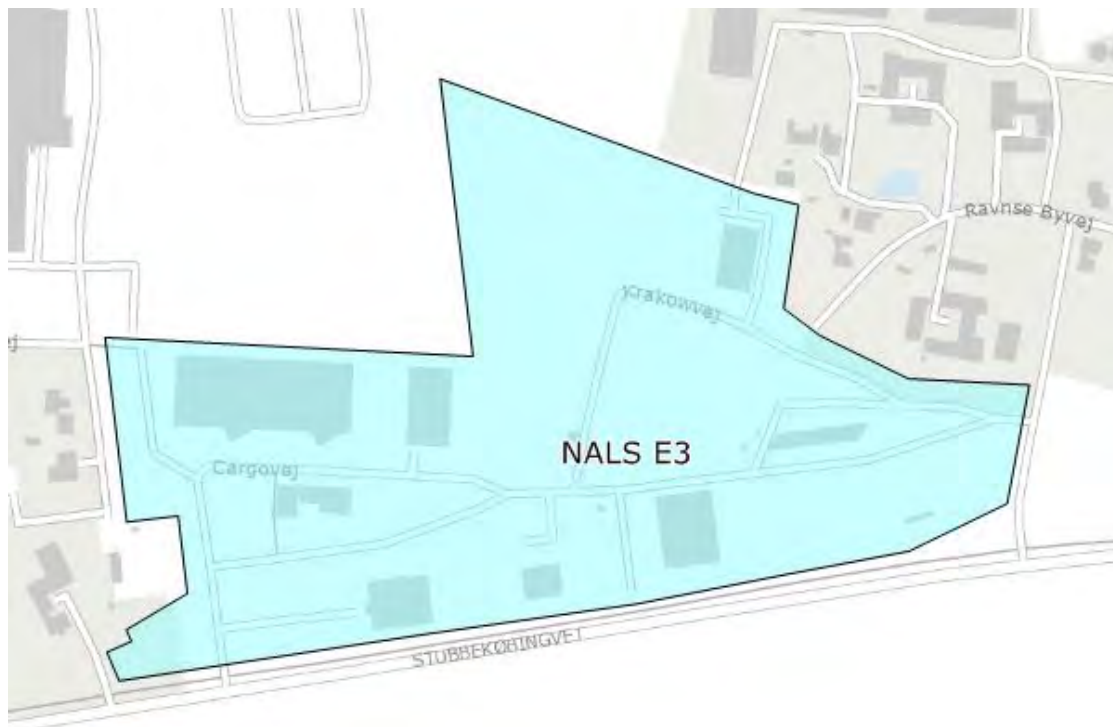
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I området tillades beplantningsbælte reduceret til 3 m mod tilstødende boligområde og 4 m langs områdets øvrige sider, og at bebyggelsen placeres således, at væsentlig genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

NALS E3 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **virksomheder med særlige beliggenhedskrav**

Motorvejsnære erhvervsområder uden for byen: Transportcenter, logistikcentre m.v. (benzinstation, serviceværksted, spisested osv.) samt produktionsvirksomheder med større godstransportbehov. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den til den enkelte virksomhed hørende administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der friholdes et mindst 10 m bredt bælte langs tilstødende boligområder og mod det åbne land til skærmende beplantning, bebyggelsen placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

NALS E4 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Erhvervsområde på kanten af byen: Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

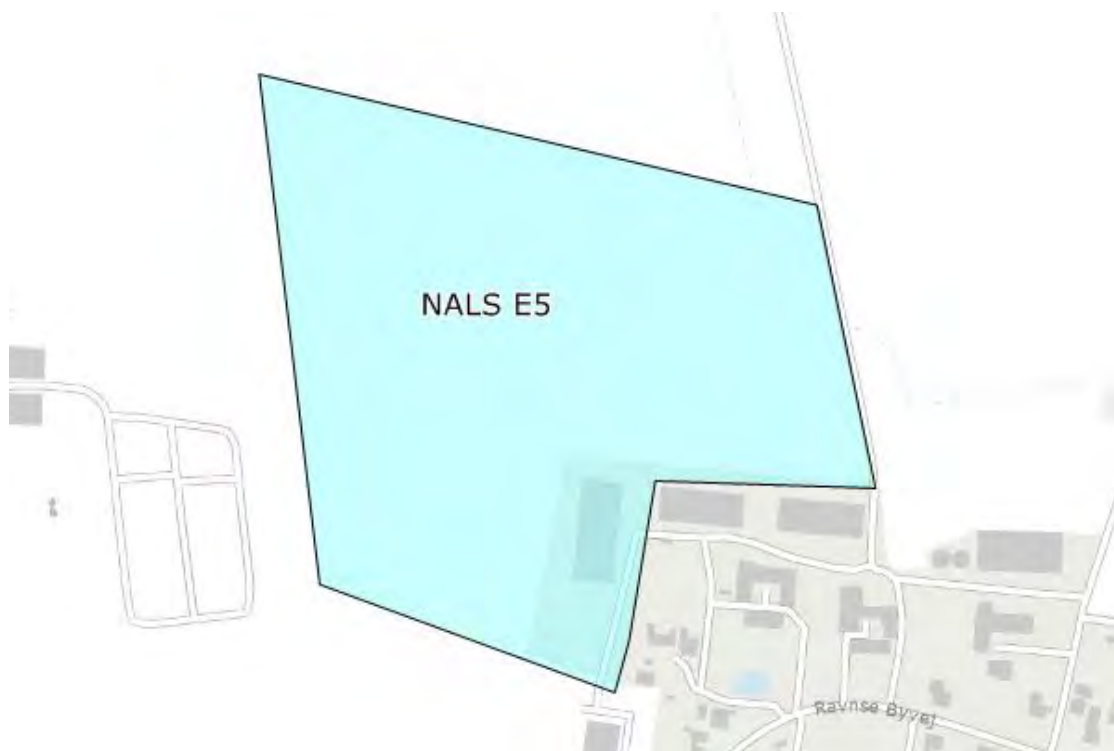
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der friholdes et mindst 15 m bredt bælte langs tilstødende boligområder og mod det åbne land til skærmende beplantning, bebyggelsen placeres således, at væsentlig genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

NALS E5 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Motorvejsnære erhvervsområder uden for byen: Transportcenter, logistikcentre m.v. (benzinstation, serviceværksted, spiseset osv.) samt produktionsvirksomheder med større godstransportbehov. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse til den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

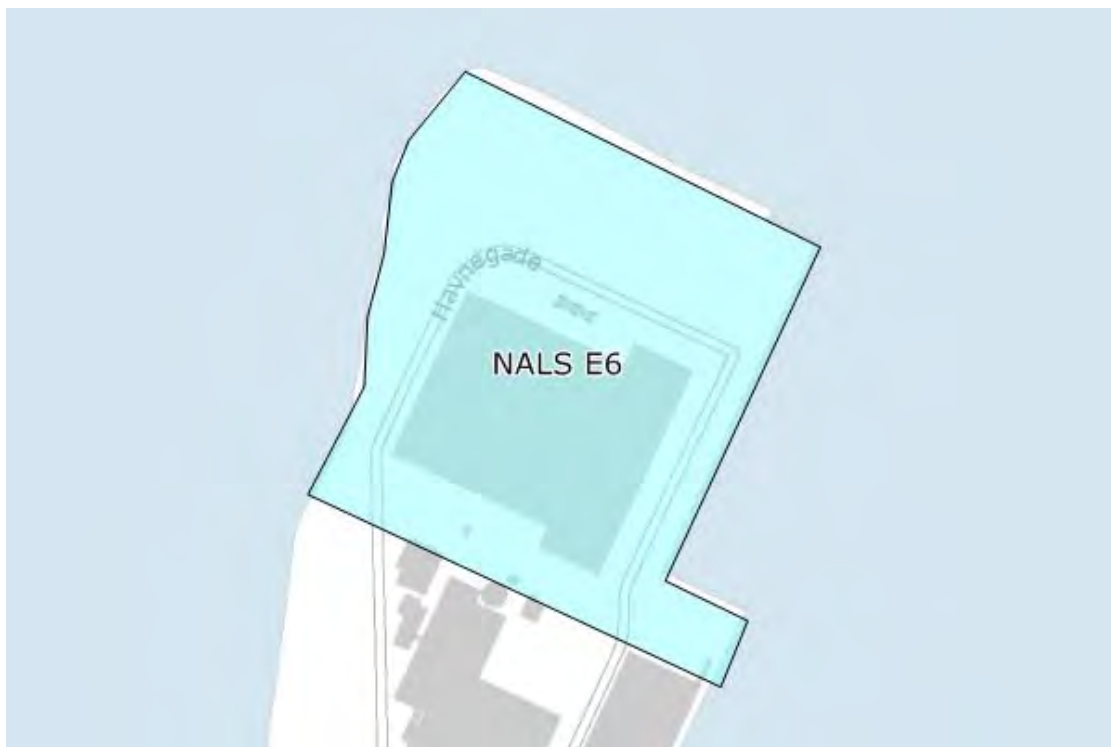
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal friholdes et min. 10 m bredt bælte langs tilstødende boligområder.
Mellem erhvervsområder og boligområder etableres en støjvold til forebyggelse af støjgener.

NALS E6 - ÆLDRE ERHVERVSOMRÅDE - OREHOVED



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervsområde på kanten af byen: Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **12,5 m**

Max. bygningshøjde 12,5 m. Eksisterende bebyggelse må ved ombygning eller lignende dog tillades opført med hidtidig højde.

Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

Eksisterende bebyggelse må ved ombygning eller lignende dog tillades opført med hidtidig højde.

Bebyggelsen skal placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NALS E7 - ÆLDRE ERHVERVSOMRÅDE - OREHOVED



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervsområde på kanten af byen: Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **12,5 m**

Max. bygningshøjde 12,5 m. Eksisterende bebyggelse må ved ombygning eller lignende dog tillades opført med hidtidig højde.

Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

Eksisterende bebyggelse må ved ombygning eller lignende dog tillades opført med hidtidig højde.

Bebyggelsen skal placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NALS E8 - ÆLDRE ERHVERVSOMRÅDE - OREHOVED



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Erhvervsområde på kanten af byen: Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Max. bygningshøjde 8,5 m. Eksisterende bebyggelse må ved ombygning eller lignede dog tillades opført med hidtidig højde.

Procent af grundareal der må bebygges, 50.

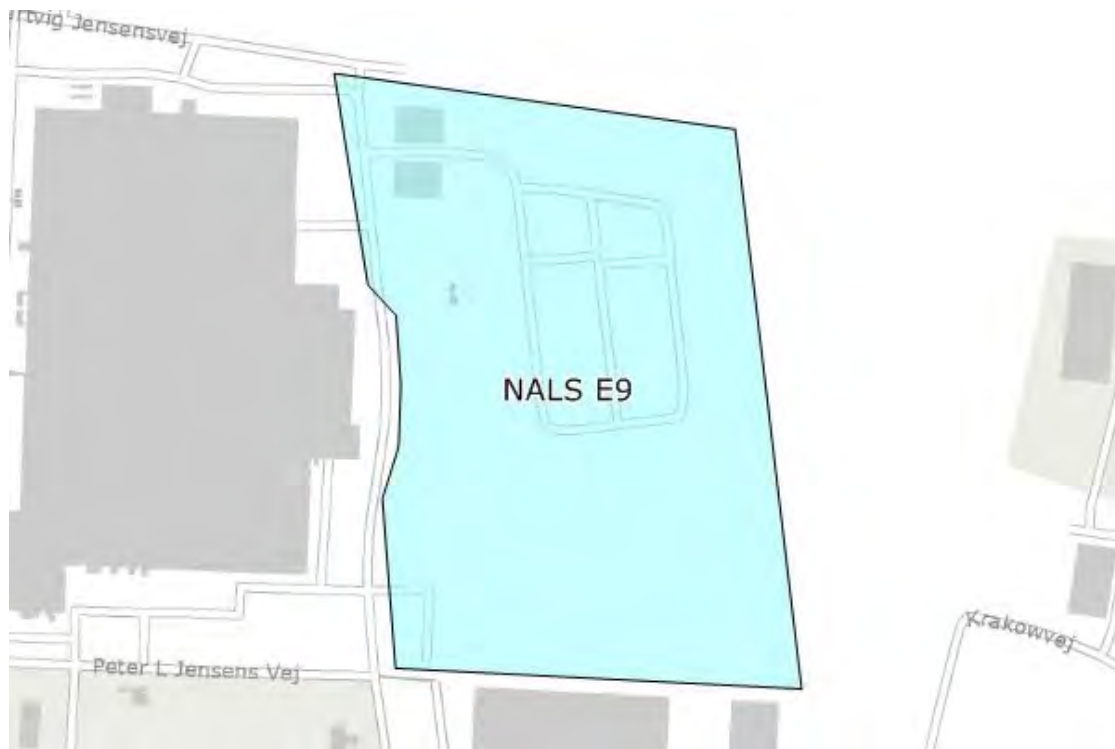
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Se generelle bestemmelser.

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser.

NALS E9 - NYERE ERHVERVSOMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Fastlægges til erhvervsformål såsom industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed i tilknytning til den pågældende virksomhed, samt at der kun kan opføres virksomheder eller anlæg som ikke medfører særlige gener i form af forurening. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker til områdets egen forsyning, på maks. 500 m². Der kan ikke opføres eller indrettes boliger i området.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

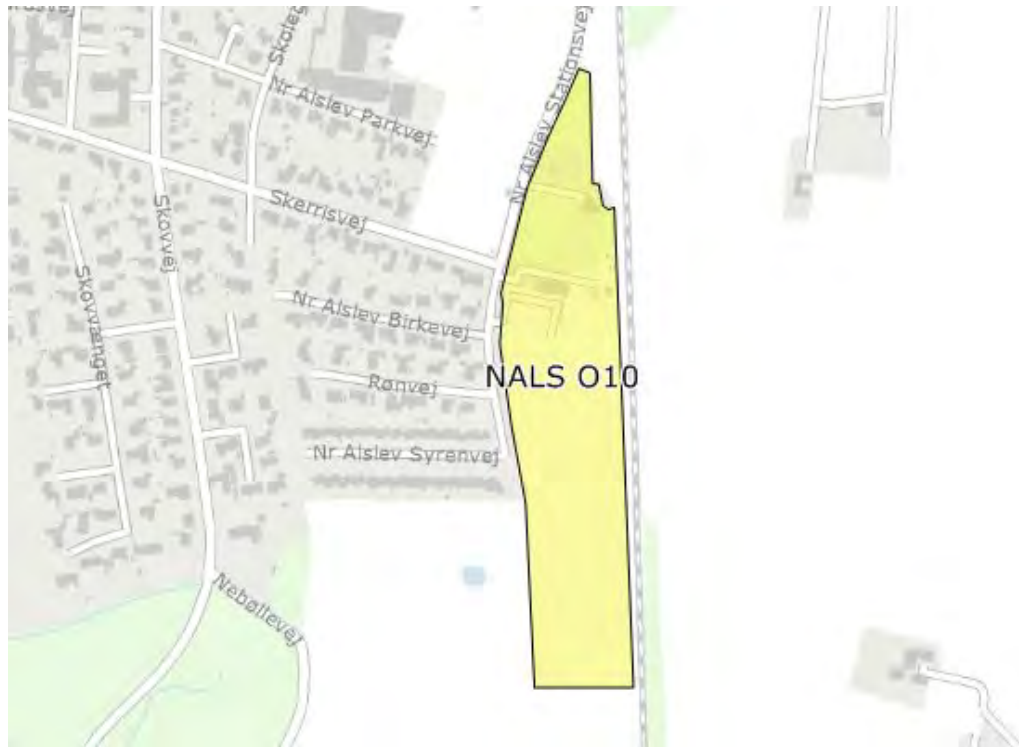
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der friholdes et mindst 10 m bredt bælte langs tilstødende boligområder og mod det åbne land til skærmende beplantning, bebyggelsen placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

NALS O10 - NYERE OFFENTLIG OMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Fastlægges til offentlige formål, sportsplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 10m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NALS O11 - KROKODILLE ZOO



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlig formål. Herunder Krokodille Zoo med dertil hørende bebyggelser omfattende publikumsfaciliteter som servicearealer, cafeteria/restaurant, butik, undervisningslokaler og auditorium. Etableringen må ikke medføre særlige gener i form af forurening. I butikken må der ikke drives handel med dagligvarer.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelse omfattende publikumsfaciliteter som servicearealer, cafeteria/restaurant, butik, undervisningslokaler og auditorium må ikke opføres med en bygningshøjde på mere end 12 m

over det omgivende terræn. Bebyggelser omfattende terrariene ikke må opføres med en bygningshøjde på mere end 20 m over terræn.

Bebyggelse skal placeres i områdets nordøstlige del.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Natur og landskabsværdier i ådalen sikres.

NALS O2 - ÆLDRE OFFENTLIG OMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Fastlægges til offentlige formål, institutioner, fritidsområde, legeplads m.v.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

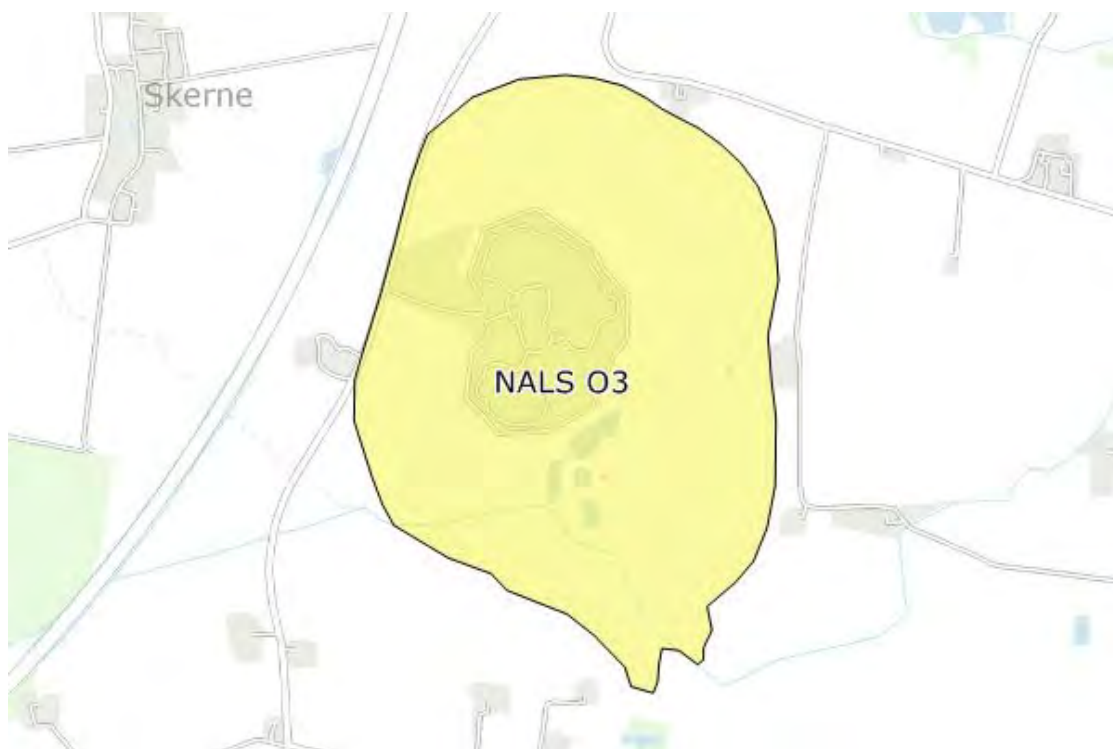
Max. antal etager, 2,5.

Max. bygningshøjde 10 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NALS O3 - STATSFÆNGSEL



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **fængsler**

Området kan anvendes til fængselsbebyggelse, friarealer, sikkerhedszone, naturgenopretning, samt afskærmende beplantning i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde 12 m. Enkelte bygningsdele kan ud fra en funktionel begrundelse opføres i en større højde.

Andet: Bebyggelse og ringmur skal placeres inden for et angivne bebyggefelt.

- Fængselsbyggeri og ringmur skal søges indpasset så harmonisk i landskabet som muligt og på en sådan måde at anlægget ikke kommer til at virke unødigt dominerende.

- Fængselsbyggeriets skal tage hensyn til landskabsoplevelsen indenfor Gundslev Kirkes fjernomgivelser. En hensyntagen kan bestå i de valg der træffes i forhold til form, højde og skala af byggeriet.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Rundt om ringmuren kan der udlægges en sikkerhedszone på op til 250 meter fra ringmuren. Der kan i denne zone opsættes trådhegn, samt etableres tekniske anlæg til brug for sikkerhedsforanstaltninger.

- På udvalgte placeringer kan der etableres afskærmende foranstaltninger i form af beplantning. I lokalplanlægningen og på baggrund af det endelige projekt tages stilling til nødvendigheden af evt. beplantning, som kan anvendes til at skærme for udsynet til fængslet fra motorvejen og de øvrige omkringliggende veje.
 - Friarealerne omkring fængslet kan ligeledes anvendes til naturgenopretning.
 - Der kan ikke ske byggeri i kystnærhedszonen.
-

Infrastruktur

Færdsel til fængslet skal foregå med vejadgang fra Blichersvej.

- Parkeringsarealer, vendepladser og interne veje kan placeres uden for byggefeltet.
-

Særlige bestemmelser

Placeringen i det åbne land bevirker, at der under lokalplanlægningen skal søges indarbejdet særlige hensyn til udformningen af fængslet og tilhørende tekniske anlæg i forhold til omgivelserne.

I forbindelse med lokalplanlægningen skal der gennemføres en konkret registrering af dyre- og planteliv i området med særlig fokus på hvordan man i fremtiden sikrer en eventuel forekomst af beskyttede arter jf. habitatdirektivets bilag IV.

- Såfremt det beskyttede vandhul (beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3) ønskes nedlagt til fordel for byggeri, skal der i lokalplanlægningen sikres etablering af en erstatningsbiotop bestående af nyt vandhul på mindst samme størrelse som det eksisterende. Af hensyn til styrkelse af den økologiske forbindelse skal erstatningsbiotopen placeres inden for denne.

- Såfremt det beskyttede vandløb (beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3) berøres af hegning i sikkerhedszonen, skal det i lokalplanlægningen sikres at vandløbet fortsat kan vedligeholdes, samt at vandgennemstrømningen ikke forringes.

Såfremt den økologiske forbindelses spredningskorridor (vandløbet og dets nære omgivelser) berøres af hegning i sikkerhedszonen, skal det i lokalplanlægningen sikres, at dyr og planteliv ikke hindres passage i området. Dette kan løses ved etablering af ny faunapassage (eksempelvis ved ekstensivt landbrug) uden for det indhegnede område, eller ved omlægning af vandløbet.

- Såfremt det sydlige lavbundsareal berøres af byggeri, vil der skulle udlægges et erstatningsområde til eventuel naturgenopretning, eksempelvis i form af et vådområde eller udlæg af areal til ekstensivt landbrug i den sydlige del af sikkerhedszonen til styrkelse af den økologiske forbindelse. Et evt. vådområde vil kunne indgå i håndteringen af overfladevand fra fængslet.

NALS O4 - NYERE OFFENTLIG OMRÅDE - GUNDSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Blandet bolig- og institutionsbyggeri med tilhørende boliger og fælles faciliteter.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

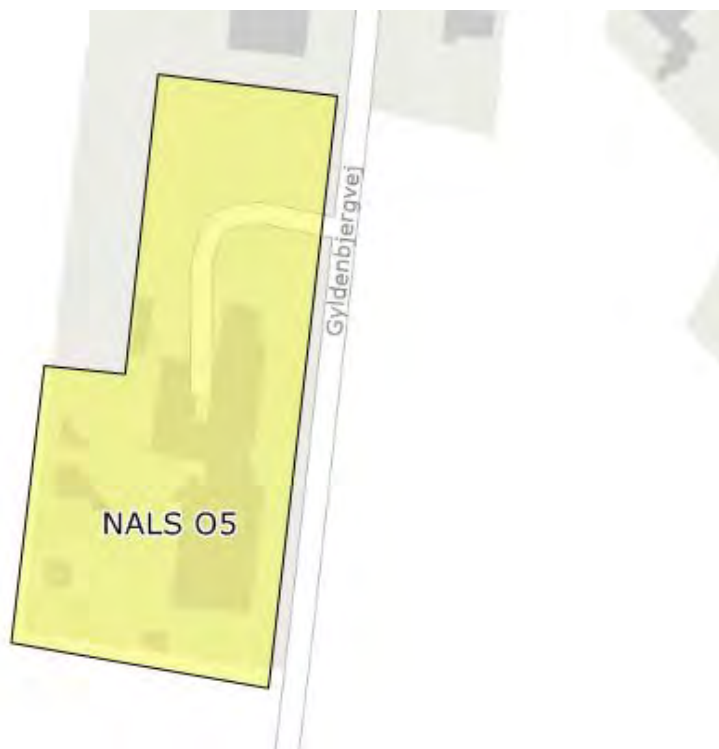
Max. antal etager, 1,5.

Max. bygningshøjde 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NALS O5 - NYERE OFFENTLIG OMRÅDE - GYLDENBJERGVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Blandet bolig- og institutionsbyggeri med tilhørende boliger og fælles faciliteter.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

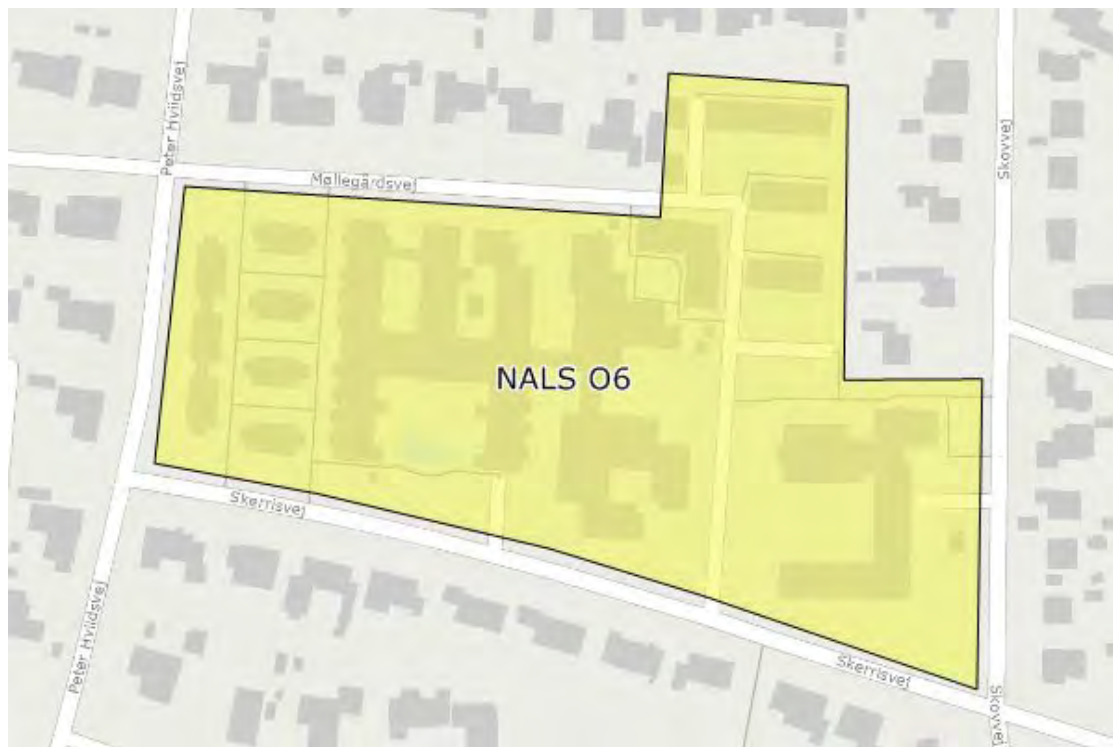
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NALS O6 - ÆLDRE OFFENTLIG OMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Fastlægges til offentlige formål, plejehjem m.v.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **10,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

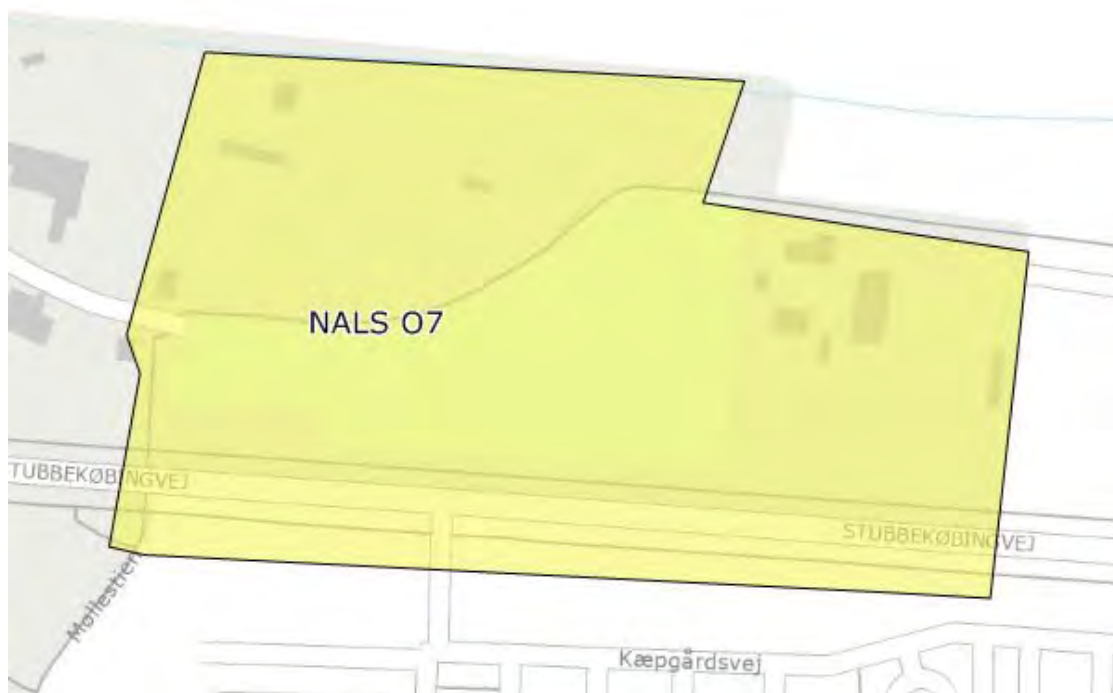
Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde 10,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NALS 07 - NYERE OFFENTLIG OMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Fastlægges til offentlige formål, fritidsområde, park m.v

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NALS O8 - NYERE OFFENTLIG OMRÅDE - NØRRE ALSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Fastlægges til offentlige formål, park m.v.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

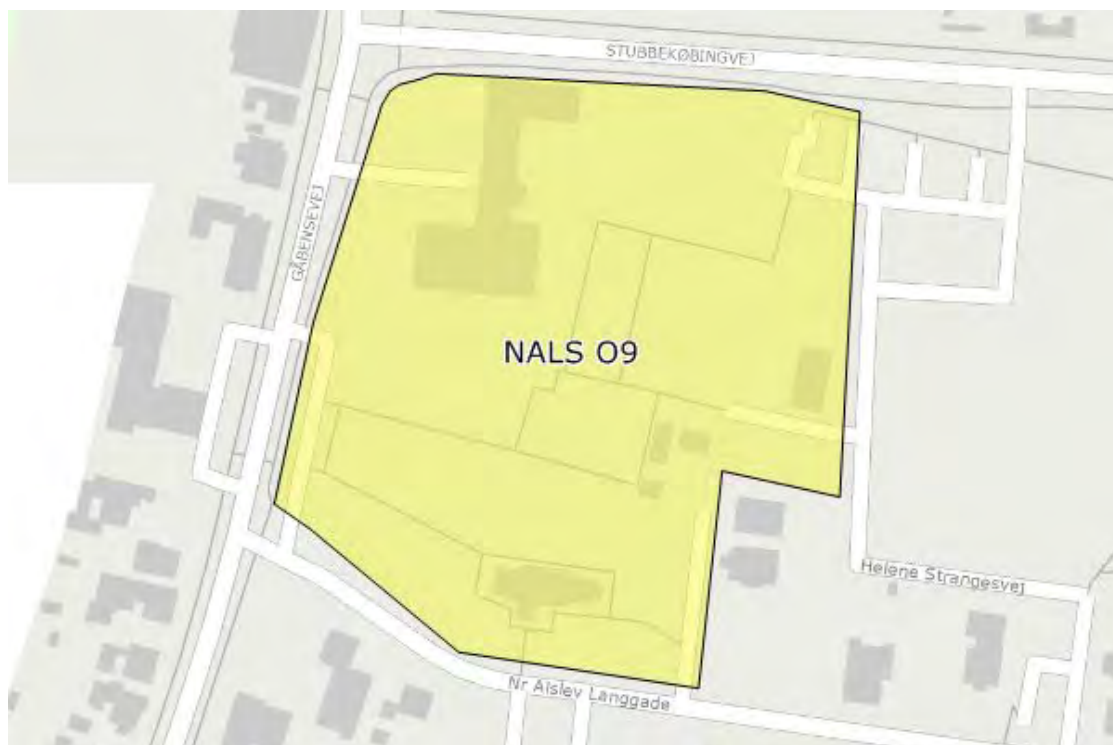
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NALS O9 - KIRKE OG KIRKEGÅRD



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (kirke og kirkegård).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området kan ikke bebygges yderligere bortset fra mindre bygninger og tilbygninger som er nødvendige for områdets brug.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NALS R1 - FRITIDSHAVN - GÅBENSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Havneformål og offentlige formål, herunder:

- mindre virksomheder med driftsmæssig tilknytning til havneområdet, klubhuse, stejleplads og mindre redskabsskure,- lystbådehavn med faciliteter, kontor, kiosk/restauration samt bådeoplagsplads, parkeringsanlæg og rekreative anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NALS R2 - GULDBORG HAVN - FALSTER



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Havneformål og offentlige formål, herunder:

- mindre virksomheder med driftsmæssig tilknytning til havneområdet, klubhuse, stejleplads og mindre redskabsskure,- lystbådehavn med faciliteter, havnekontor, kiosk, bådeoplagsplads, parkeringsanlæg og rekreative anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

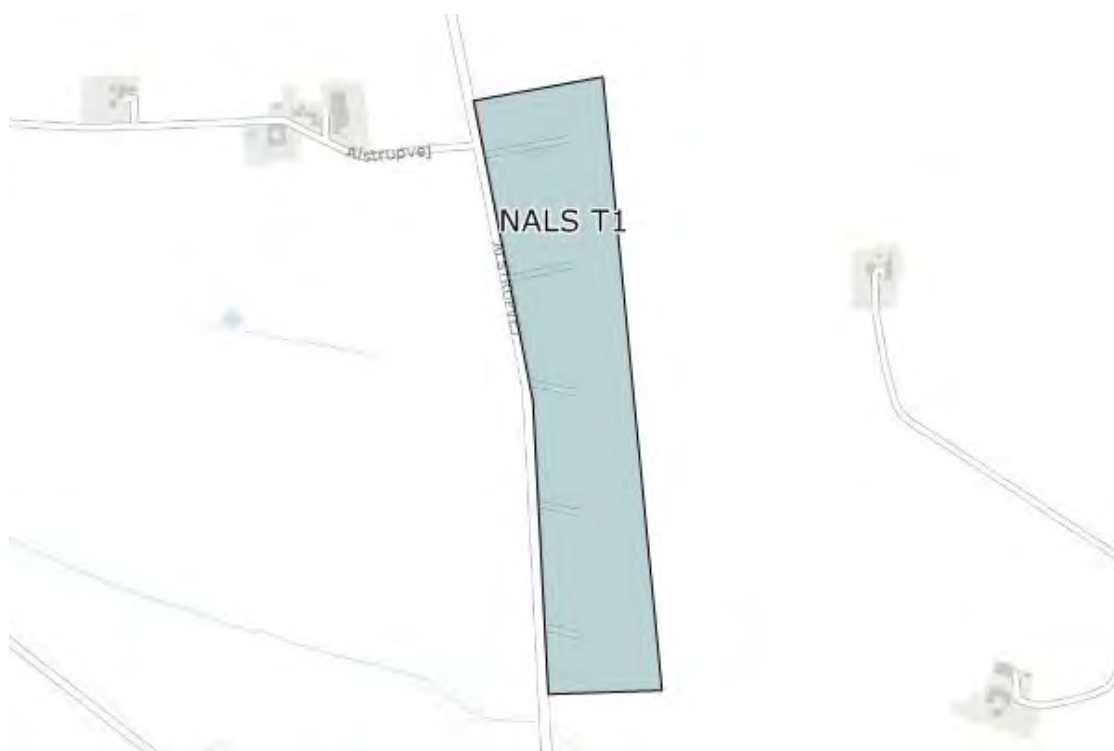
Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NALS T1 - VINDMØLLEOMRÅDE - ALSTRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølle anlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

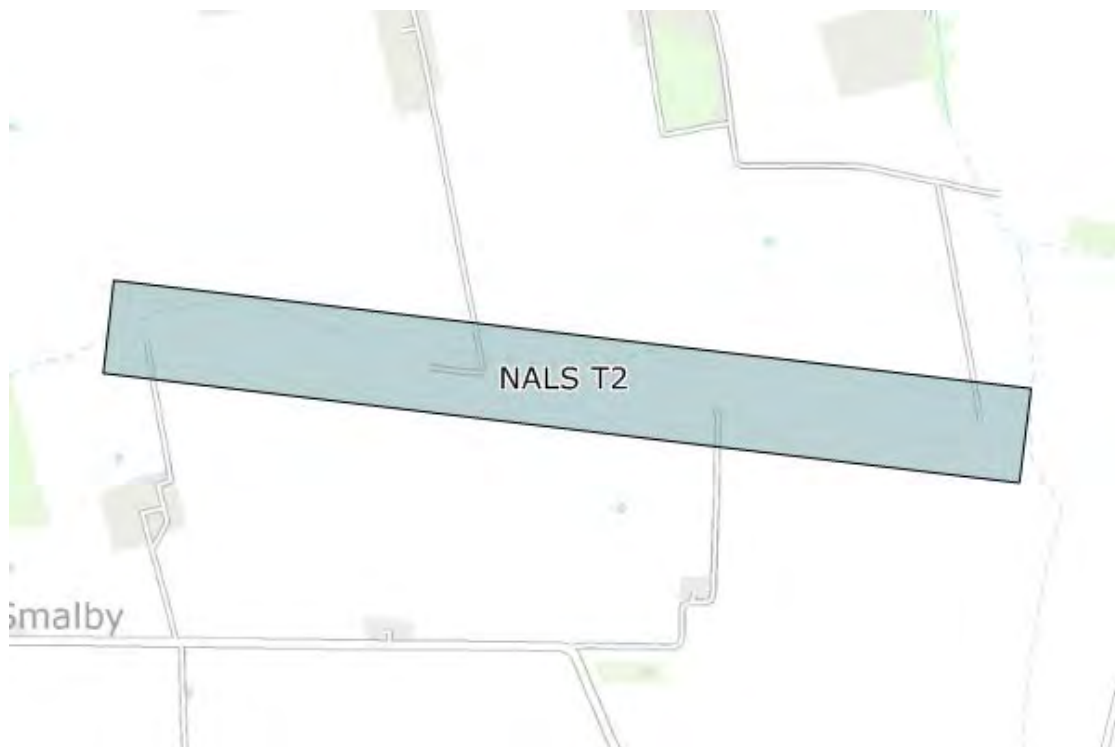
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanens afsnit om vindmøller

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NALS T2 - VINDMØLLEOMRÅDE - BRARUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanens afsnit om vindmøller

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NALS T3 - VINDMØLLEOMRÅDE - EGELEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølle anlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

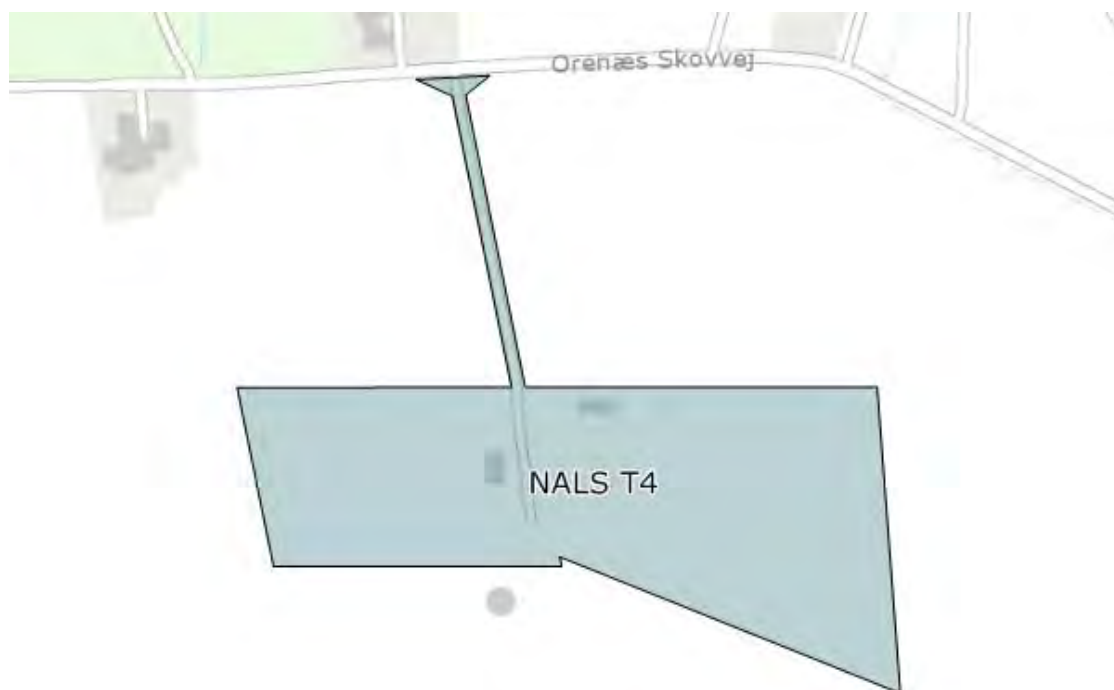
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanens afsnit om vindmøller

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NALS T4 - TRANSFORMERSTATION OG RENSNINGSANLÆG



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**

Tekniske anlæg (Transformerstation og rensningsanlæg)

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

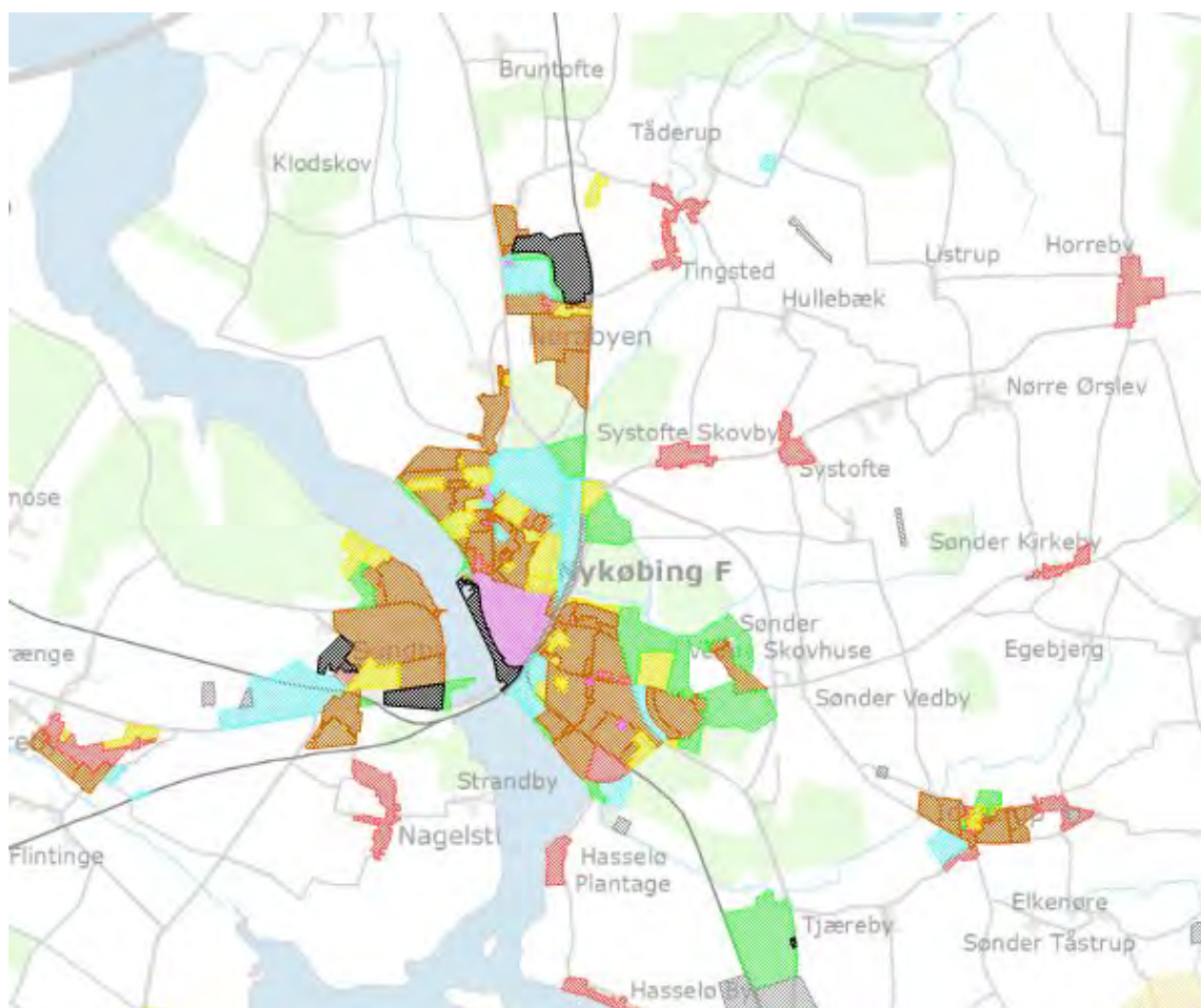
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 30.

Max. bygningshøjde 8,5 m. Enkelte bygningsdele, kan gives en højde over 8,5 m. ud fra en funktionel begrundelse.

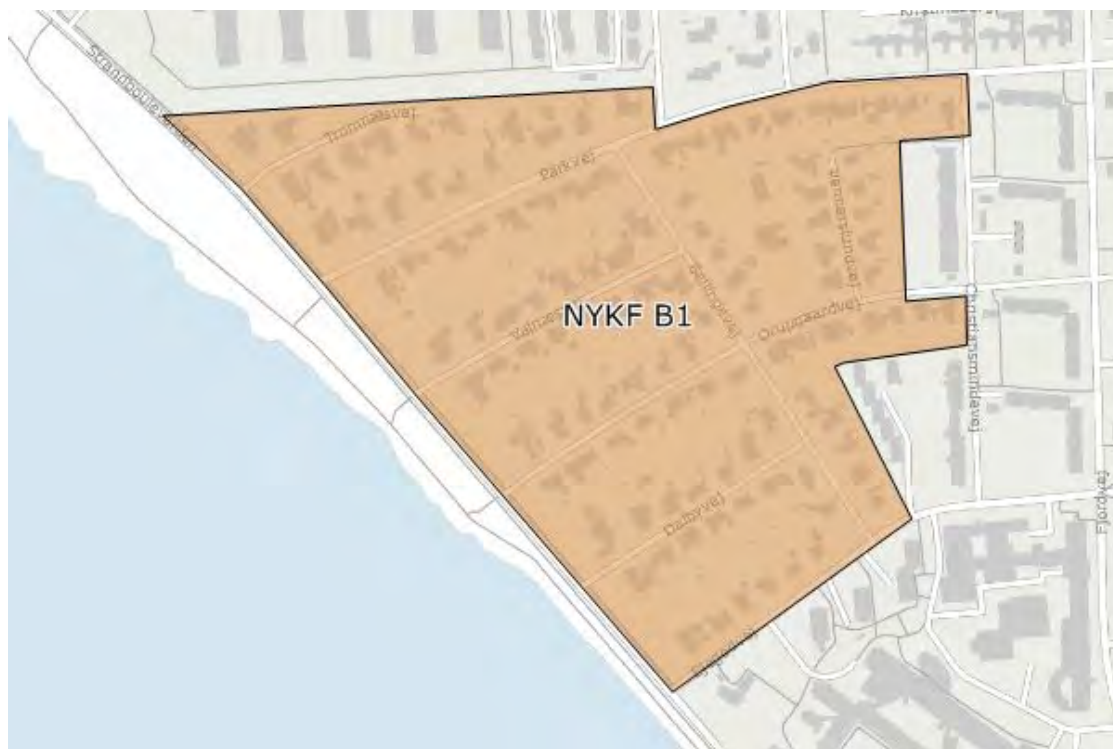
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning



NYKØBING FALSTER

NYKF B1 - BOLI GOMRÅDE YDRE NØRREBRO I NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYKF B10 - BOLI GOMRÅDE VED STUBBEKØBINGVEJ NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45

Max. antal etager, bebyggelsen skal udformes som en varieret blanding af 1-2 etagers huse.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

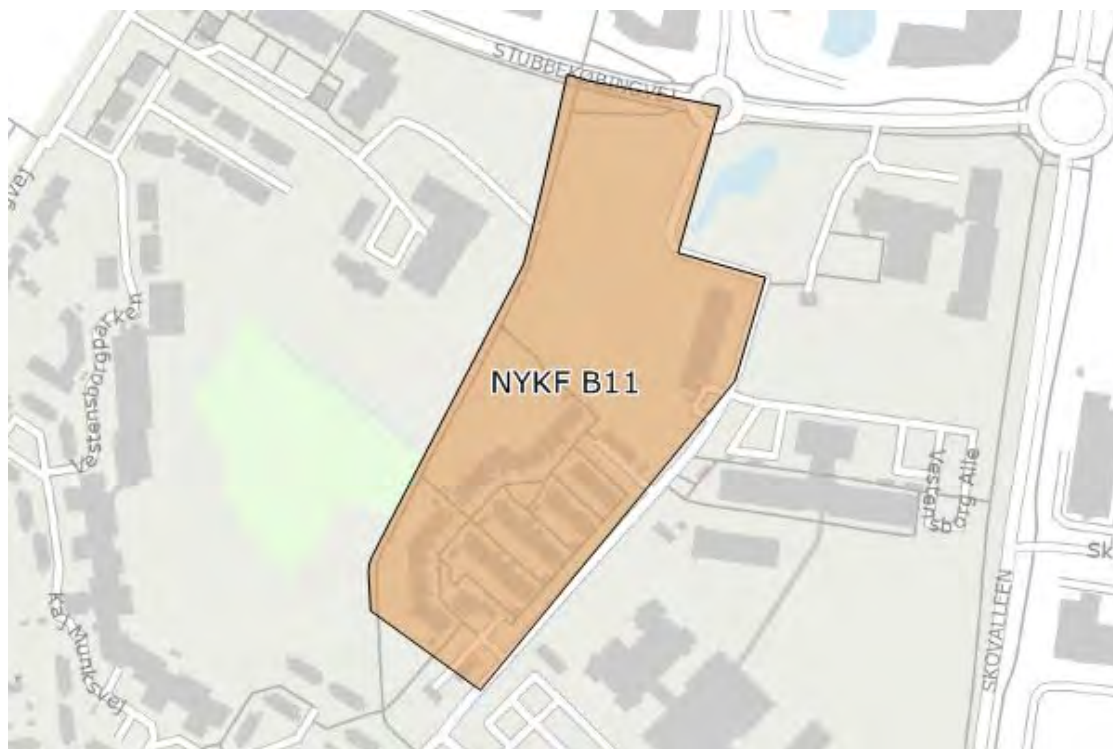
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYKF B11 - BOLI GOMRÅDE VED VESTENSBORG ALLE NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg samt sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **5**

Maksimal højde er **18,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 85.

Max. antal etager, 5.

Max. bygningshøjde 18,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYKF B12 - ÆLDRE BOLI GOMRÅDE NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål, åben-lav bebyggelse med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2

Max. bygningshøjde 8,5 m

Andet: Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger. Der må kun indrettes 1 bolig på hver ejendom. Der må ikke foretages yderligere udstykninger inden for området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

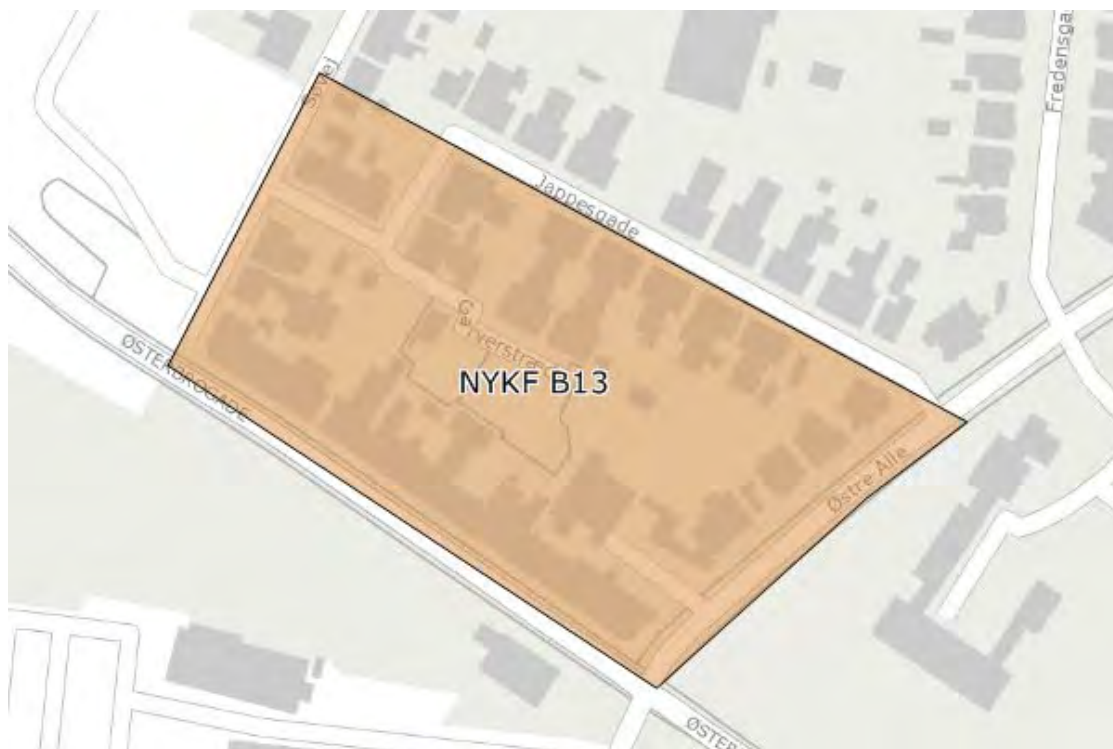
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYKF B13 - ÆLDRE BOLI GOMRÅDE I INDRE ØSTERBRO NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål (etagebebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Max. antal etager, 2,5.

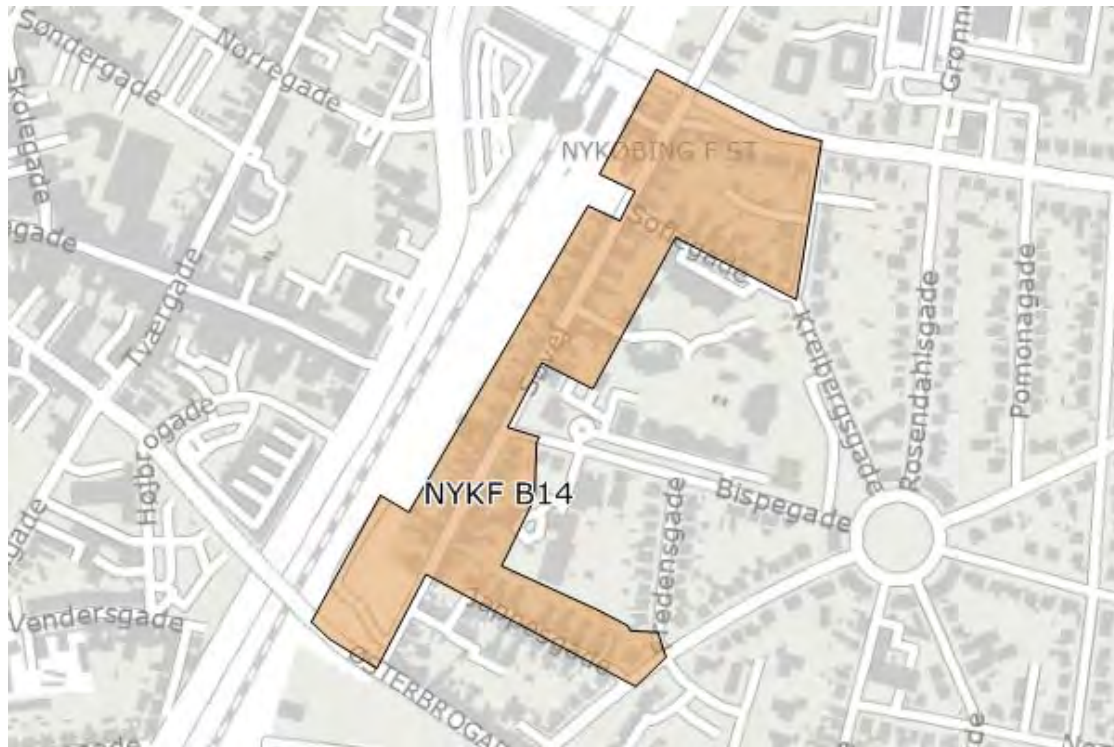
Max. bygningshøjde 12 m.

Andet: Randbebyggelse langs Østerbrogade. Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B14 - ÆLDRE BOLI GOMRÅDE I NDRE ØSTERBRO NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.

Max. antal etager, 2.

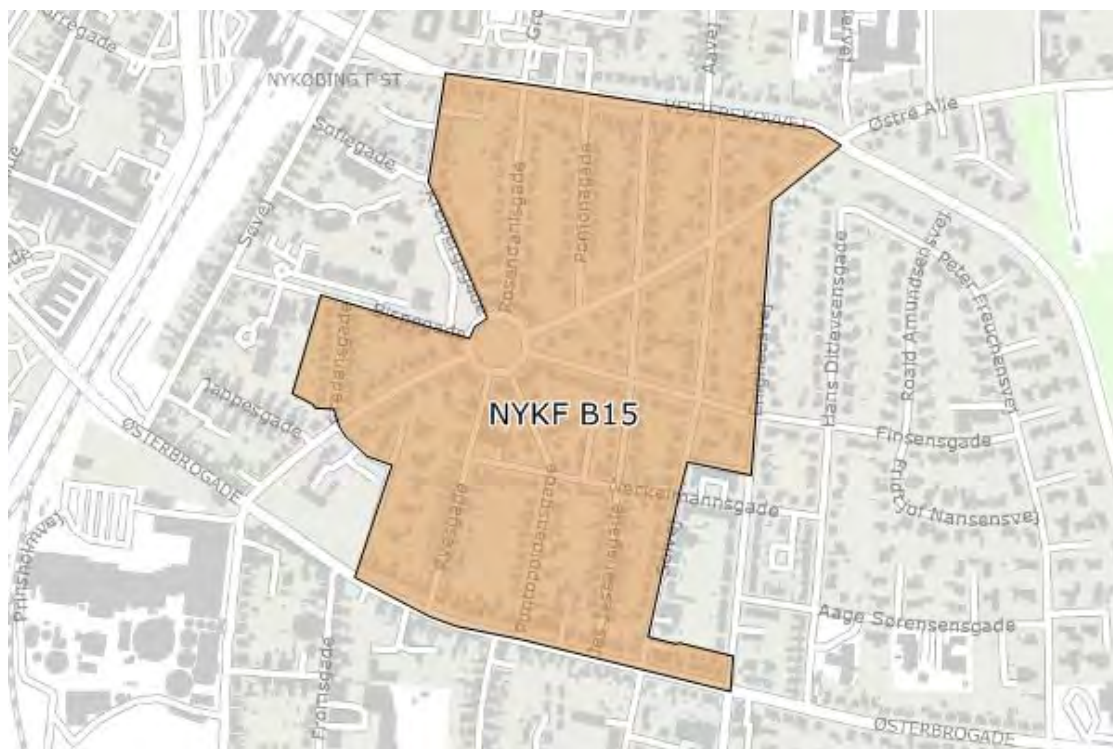
Max. bygningshøjde 8,5 m.

Andet: Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B15 - ÆLDRE BOLI GOMRÅDE I INDRE ØSTERBRO NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

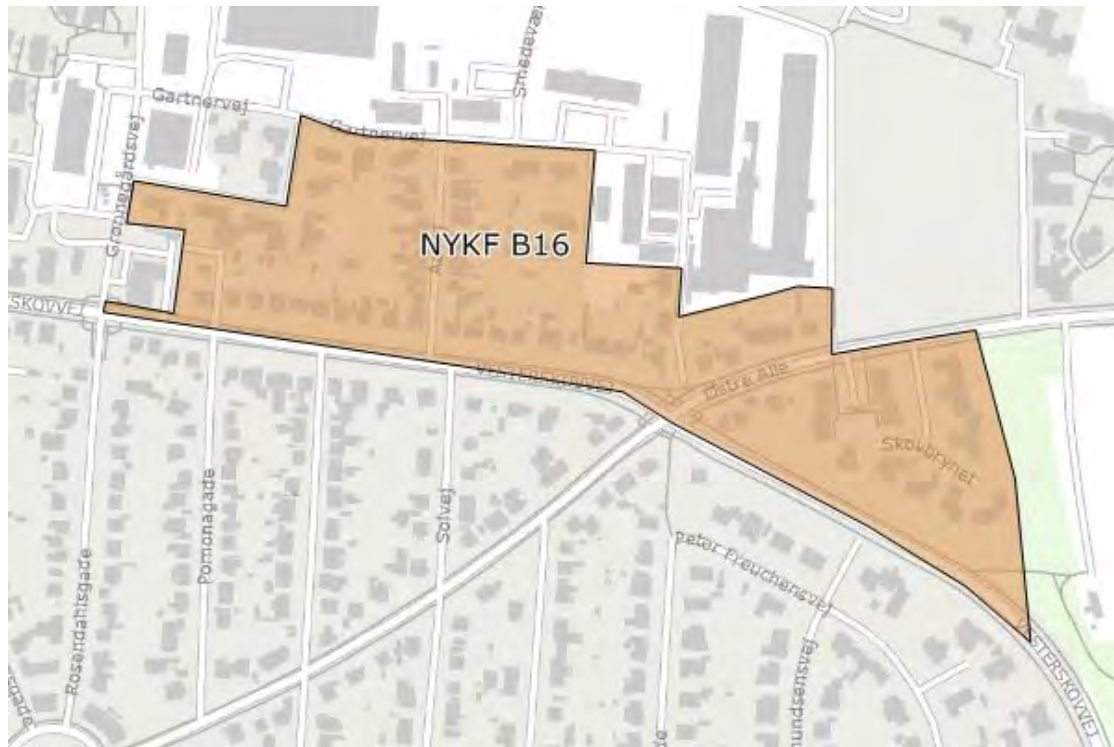
Andet: Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger.

Bortset fra eksisterende 2-familieshuse må der kun indrettes 1 bolig på hver ejendom.

Der må ikke foretages yderligere udstykninger inden for området.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B16 - BOLIGOMRÅDE KRINGELBORG NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager, 2

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Andet: Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger.

Bortset fra eksisterende 2-familieshuse må der kun indrettes 1 bolig på hver ejendom.

Der må ikke foretages yderligere udstykninger inden for området.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B17 - BOLI GOMRÅDE VED PRINSHOLMVEJ NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Ved opførelse efter en samlet plan og som tæt-lav kan der bygges med en bebyggelsesprocent på 40.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Den sydvestlige del af området skal bevares som friareal for områdets beboere.

NYKF B18 - ÆLDRE BOLIGOMRÅDE I INDRE ØSTERBRO NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål (etagebebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B19 - ÆLDRE BOLI GOMRÅDE ØSTERBRO NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B2 - BOLI GOMRÅDE KIRSTINEBERGPARKEN NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.

Max. antal etager, 2.

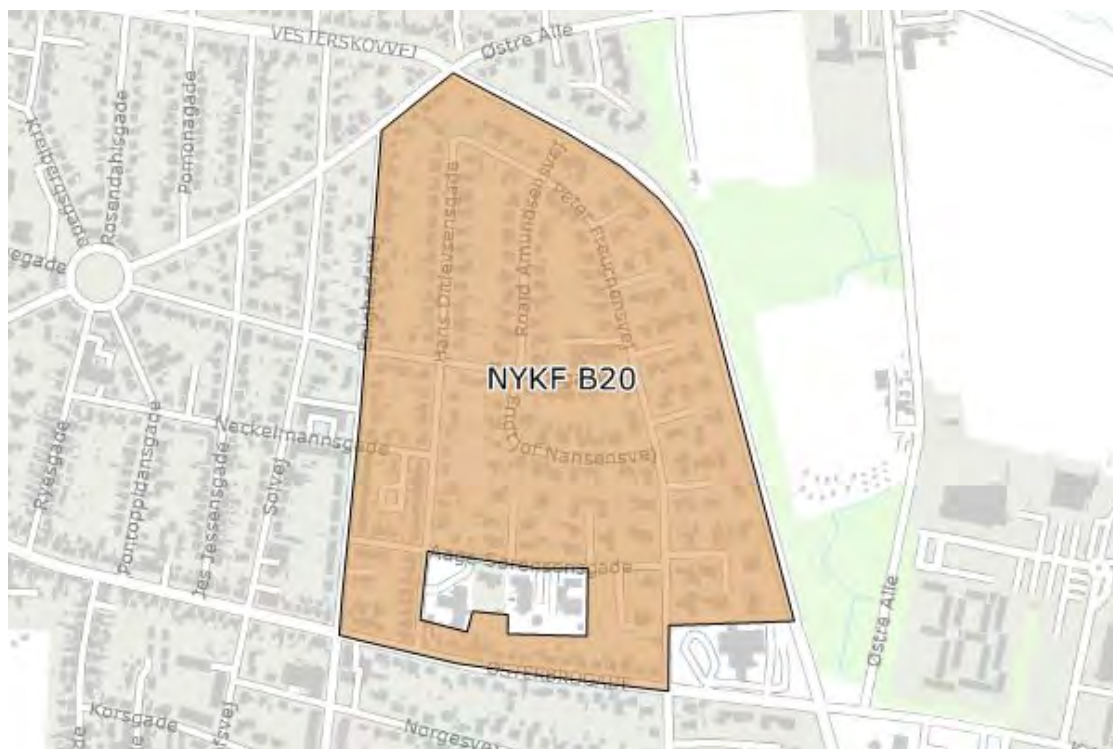
Max. bygningshøjde 8,5 m

Andet: Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B20 - ÆLDRE BOLI GOMRÅDE ØSTERBRO NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B21 - ÆLDRE BOLI GOMRÅDE ØSTERBRO NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B22 - ÆLDRE BOLI GOMRÅDE ØSTERBRO NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål (etagebebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.

Der må anlægges små nyttehaver til beboelse inden for området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B23 - ÆLDRE BOLI GOMRÅDE ØSTERBRO NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B24 - BOLI GOMRÅDE KRINGELBORG NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager, 2.

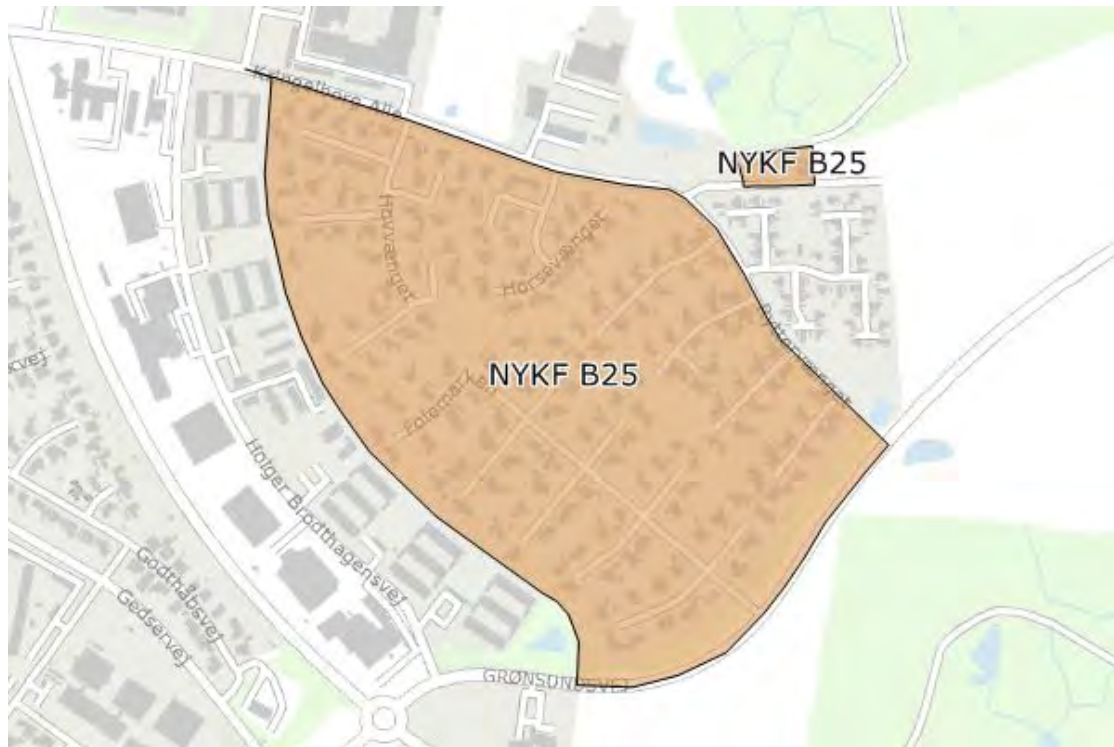
Max. bygningshøjde 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Fælles friareal: Mindst 20 % af området.

NYKF B25 - BOLIGOMRÅDE KRINGELBORG NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B26 - BOLIGOMRÅDE KRINGELBORG NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 6,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B27 - BOLI GOMRÅDE SDR. VEDBY SKOVHUSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

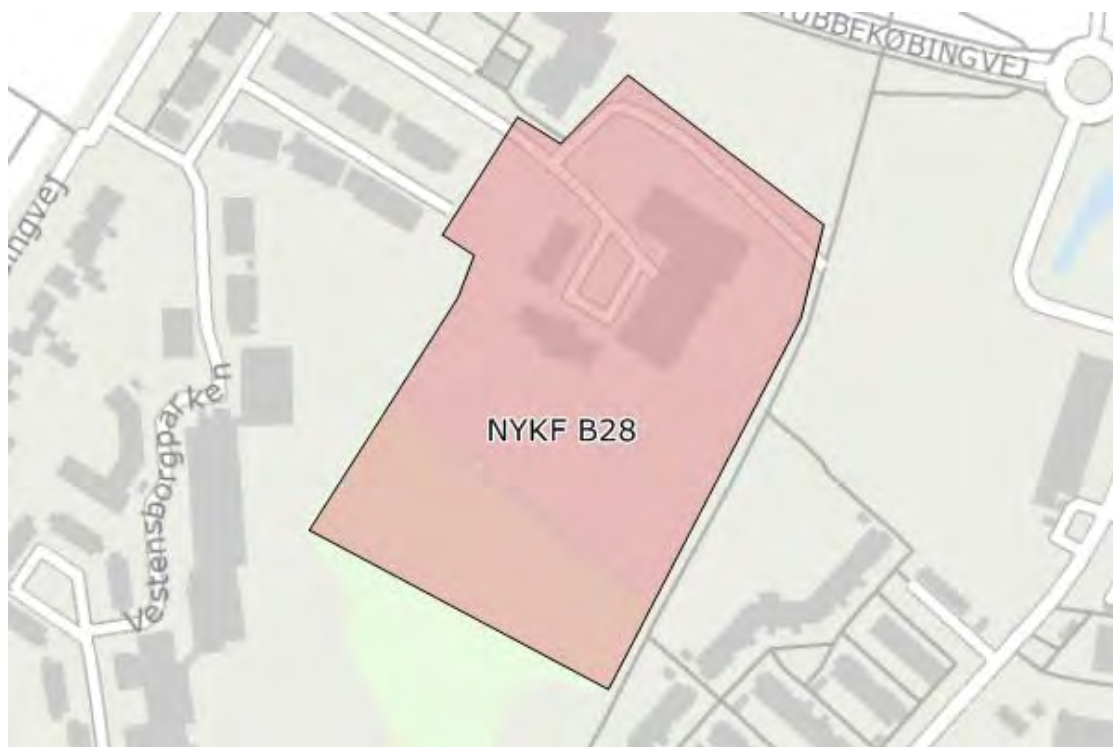
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B28 - VESTENSBORG NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, kontor- og serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, offentlig administration**

Boligformål samt private og offentlige serviceerhverv, herunder administration, kursusvirksomhed, institutioner mv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

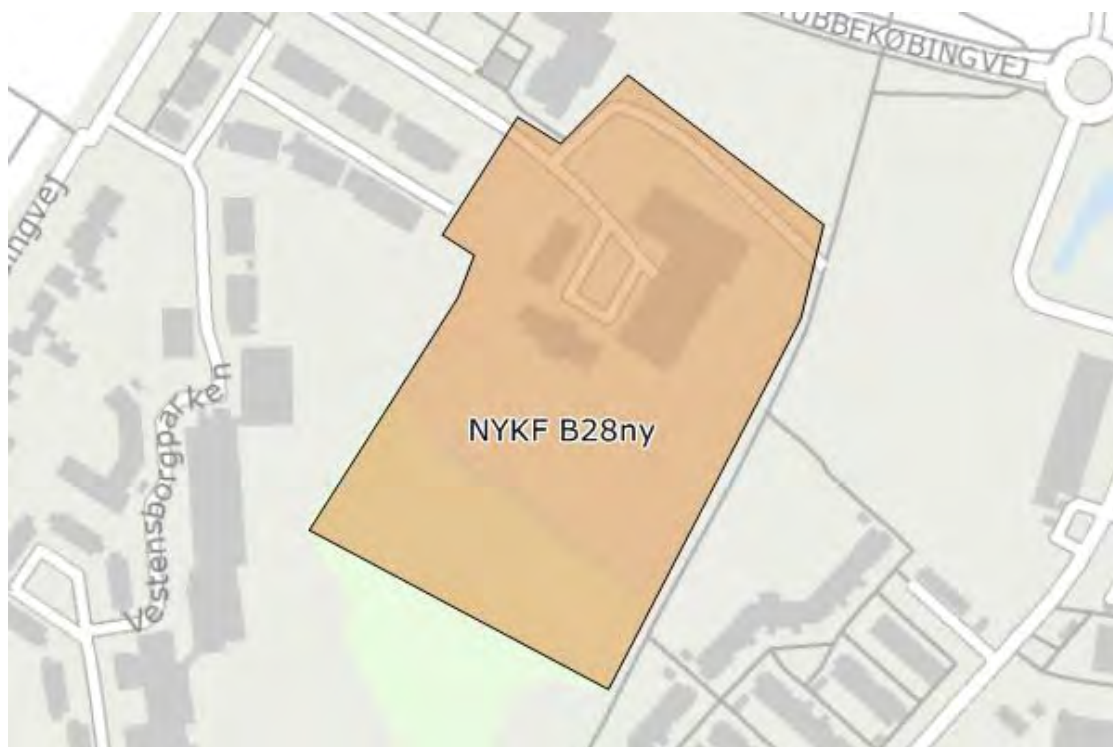
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B28NY - VESTENSBORG NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål samt private og offentlige serviceerhverv, herunder administration, kursusvirksomhed, institutioner mv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 45. Max. antal etager, 2. Max. bygningshøjde 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

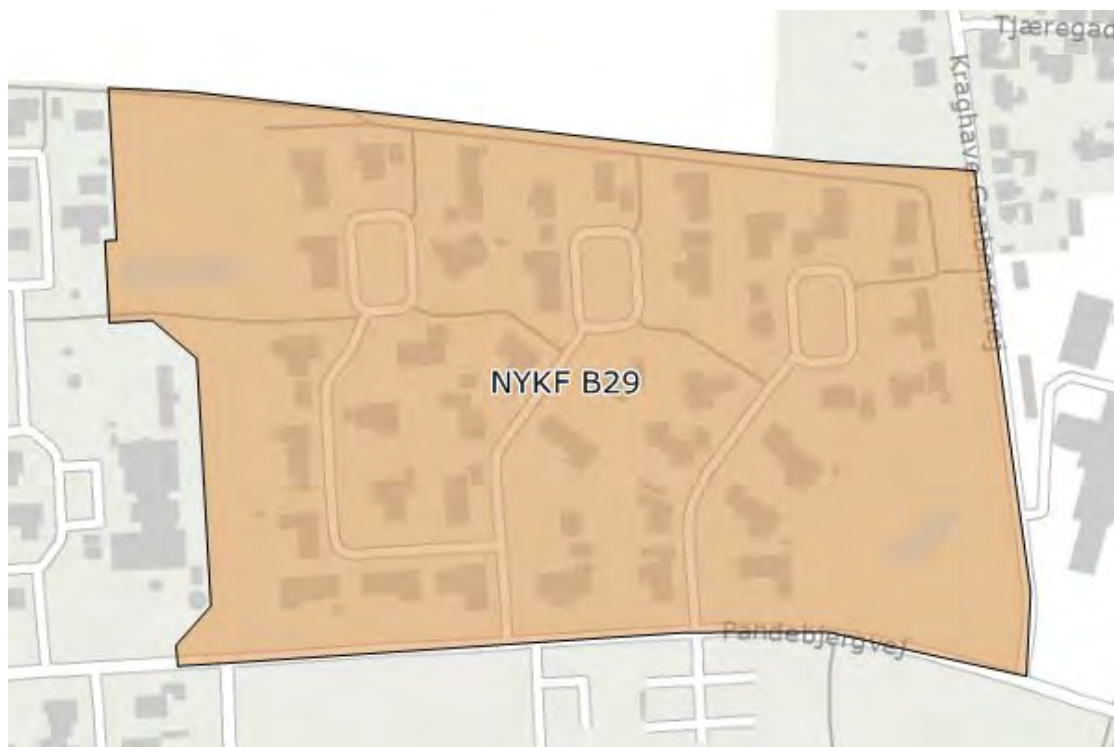
Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se generelle rammebestemmelser

NYKF B29 - BOLIGOMRÅDE PANDEBJERGVEJ NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende fælles fritidsarealer samt sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i boligområder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

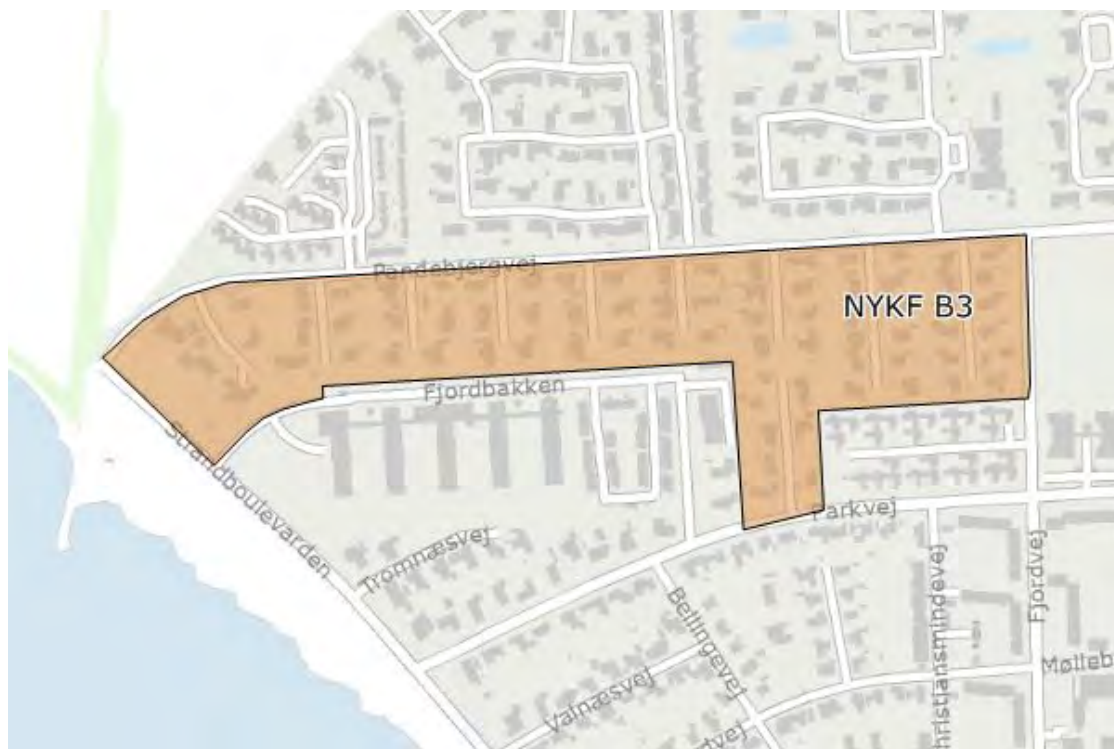
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B3 - BOLI GOMRÅDE SYD FOR PARKVEJ NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 1,5. Hvis særlige forhold gør sig gældende kan der bygges op til 2 etager

Max. bygningshøjde 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B30 - BOLIGOMRÅDE KRAGHAVE



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål (åben-lav bebyggelse), offentlige formål samt nærmere angivne erhverv, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m

Andet: Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre landsbybebyggelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B31 - BOLI GOMRÅDE NORDBYEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål (åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse), offentlige formål samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 (åben-lav), 35 (tæt-lav) og 40 (etagebebyggelse).

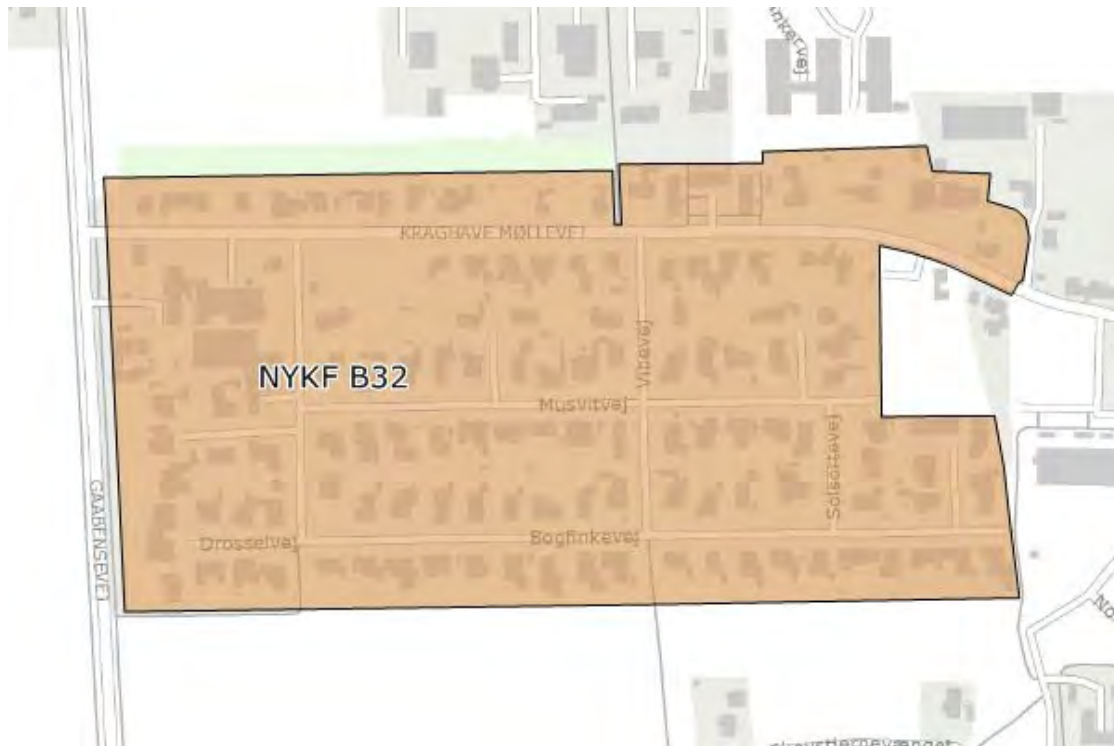
Max. antal etager, 2. For etagebebyggelse dog op til 2½ etage

Max. bygningshøjde 8,5 m. For etagebebyggelse dog op 10,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B32 - BOLI GOMRÅDE NORDBYEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B33 - BOLI GOMRÅDE NORDBYEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B34 - BOLI GOMRÅDE VED STRANDBOULEVARDEN NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

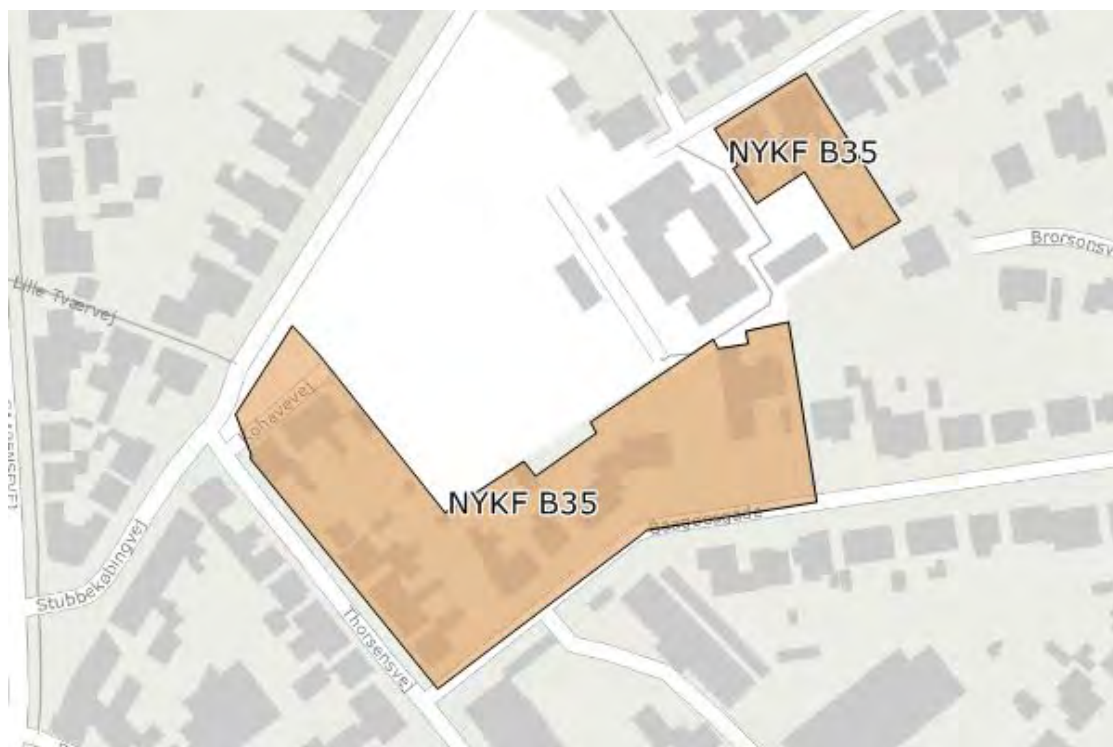
Max. antal etager, 2

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B35 - BOLI GOMRÅDE NØRREBO NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg, samt erhverv og offentlige institutioner, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager, 2

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B36 - BOLIGOMRÅDE I NDRE NØRREBRO NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, kontor- og serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg og kulturelle formål samt offentlige og private serviceerhverv, såsom liberale erhverv, administration og institutioner, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

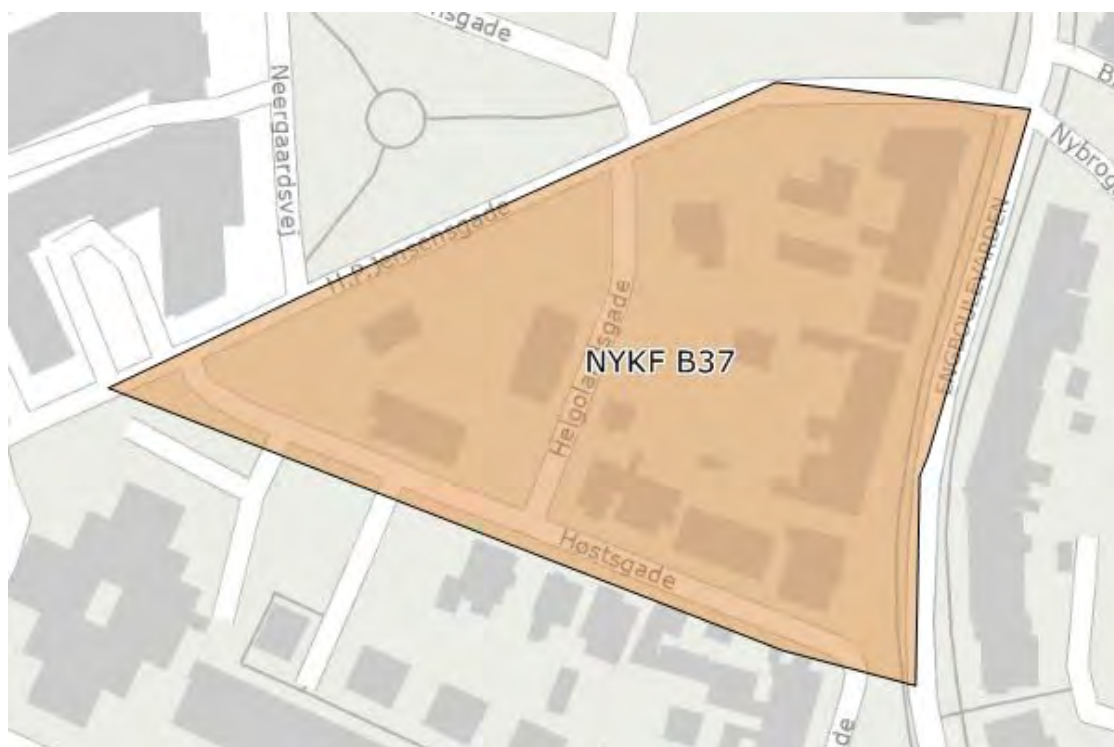
Max. antal etager, 2

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B37 - INDRE NØRREBRO NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål og offentlige formål eller andre erhvervstyper, der kan indpasses uden gener for omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Max. antal etager, 2,5.

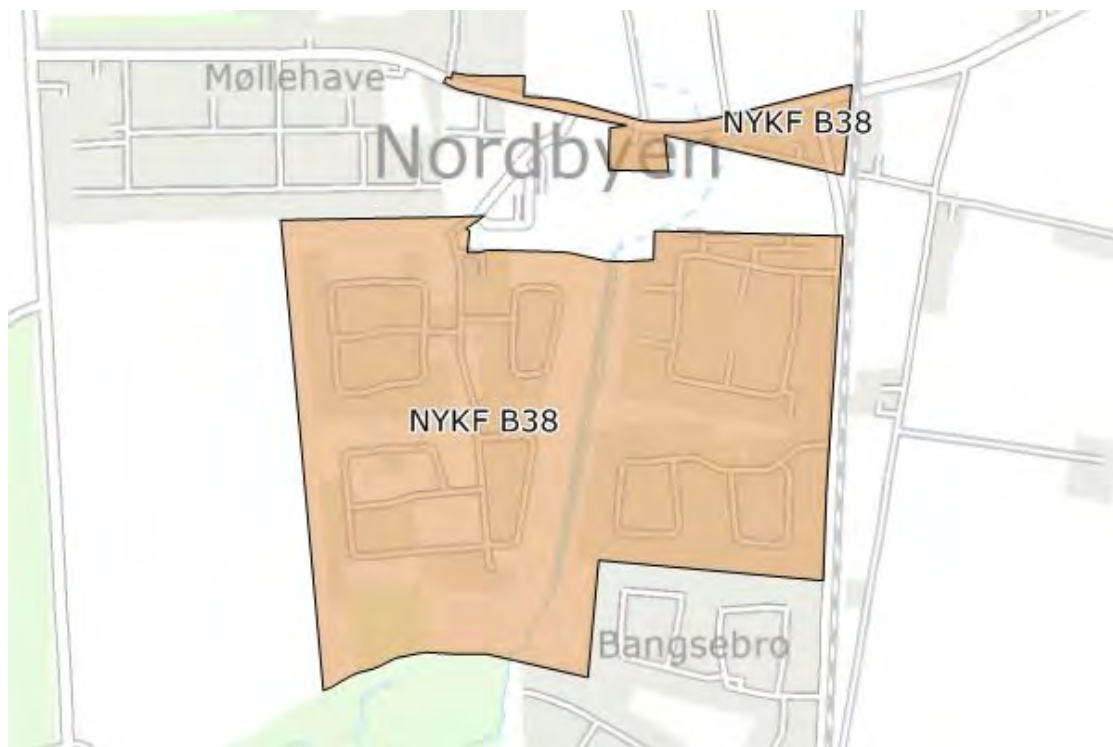
Max. bygningshøjde 10,5 m.

Andet: Bebyggelsen skal opføres med symmetrisk sadeltag dækket med tegl og med en hældning mellem 40 og 50.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B38 - BOLI GOMRÅDE - NORDBYEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse)

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, max. 30 (åben-lav boligbebyggelse), max. 50 (tæt-lav boligbebyggelse).

Max. antal etager, 2,5.

Max. bygningshøjde 10 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mod Hovedlandevejen og mod jernbanen skal der etableres afskærmende

beplantning. Mod skoven skal der friholdes et areal, der ikke må bebygges (skovbyggelinje).

NYKF B39 - BOLI GOMRÅDE SYD FOR COLBJØRNSSENSVEJ NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse)

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.

Max. antal etager, 2.

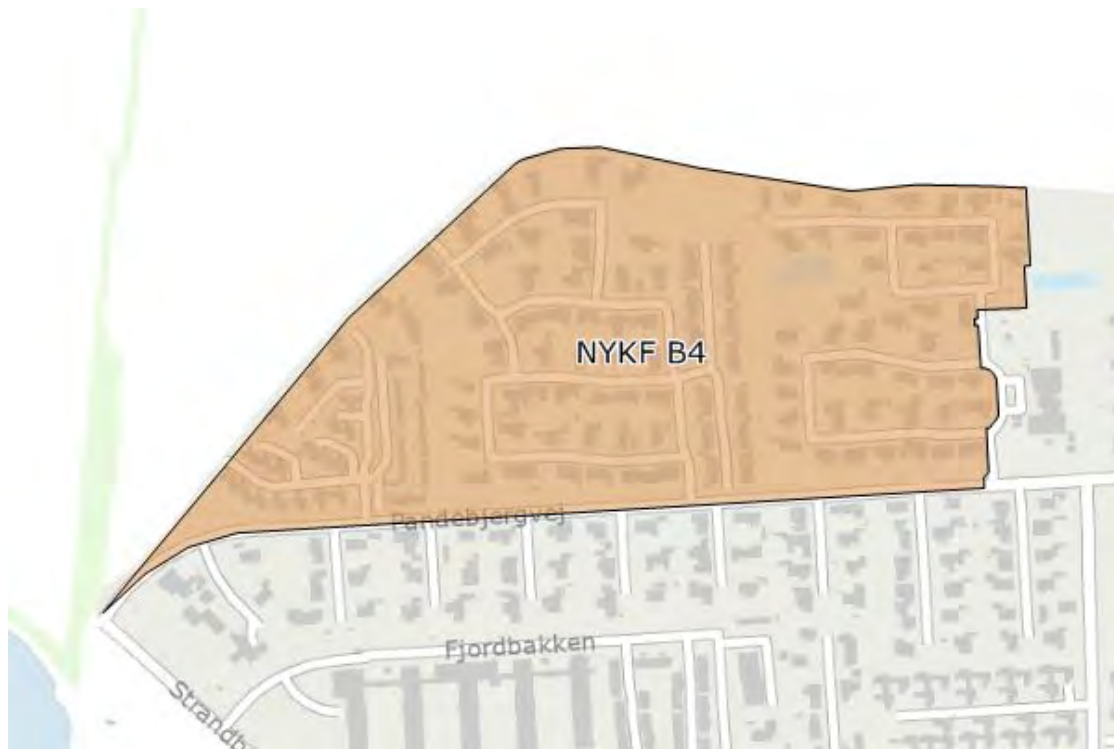
Max. bygningshøjde 8,5 m.

Andet: Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B4 - BOLI GOMRÅDE YDRE NØRREBRO NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Andet: Bebyggelsen skal placeres og udformes under hensyntagen til det omgivende landskab.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B40 - BOLI GOMRÅDE NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, når dette kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.

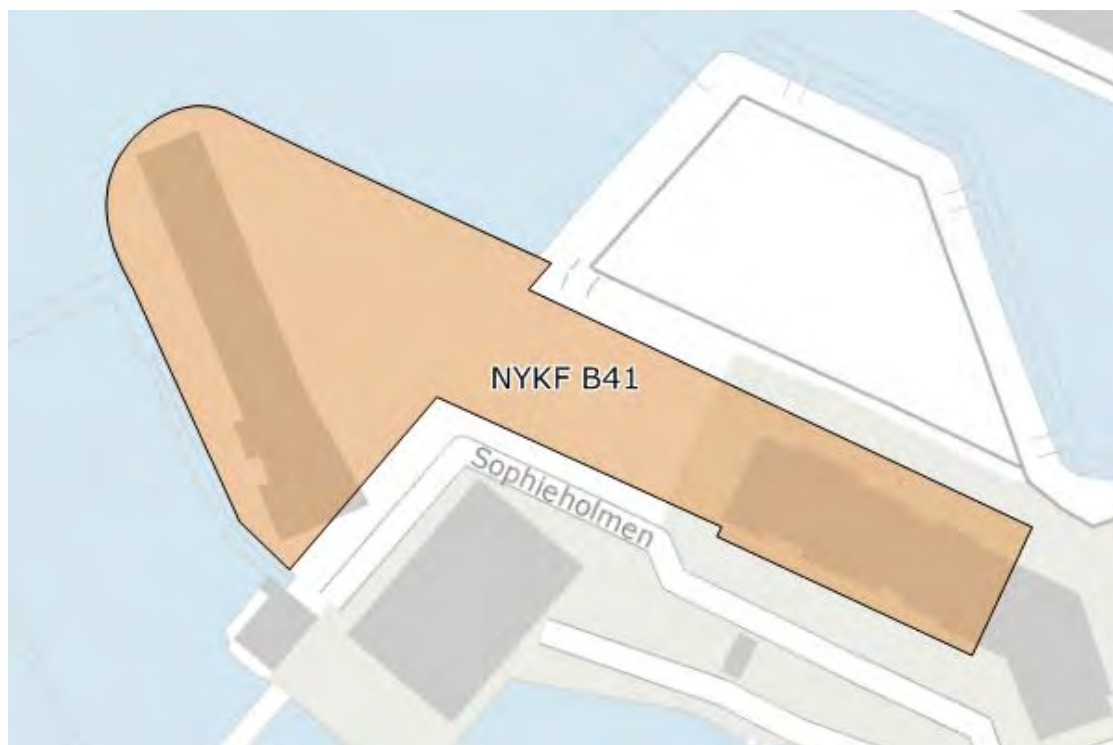
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B41 - SLOTSBRYGGEN NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål, etagebebyggelse med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

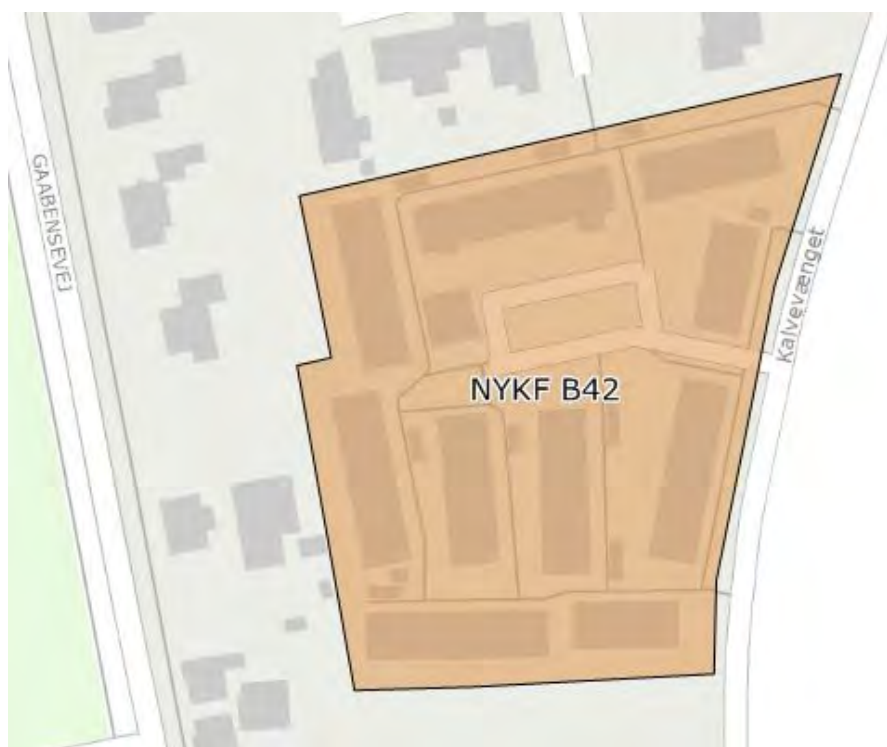
Maksimal højde er **20,5 m**

Bebyggelsens omfang, herunder bebyggelsesprocent, bebyggelsens dybde og placering, reguleres ved bygningsprofiler og byggezoner i lokalplan, når krav til opholds- og parkeringsarealer iagttages.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B42 - BOLI GOMRÅDE NORDBYEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B43 - BOLIGOMRÅDE I NDRE NØRREBRO NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Max. antal etager, 2,5.

Max. bygningshøjde 10 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B44 - BOLIGOMRÅDE PARKVEJ NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt institutionsformål, der kan indpasses i boligområdet

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

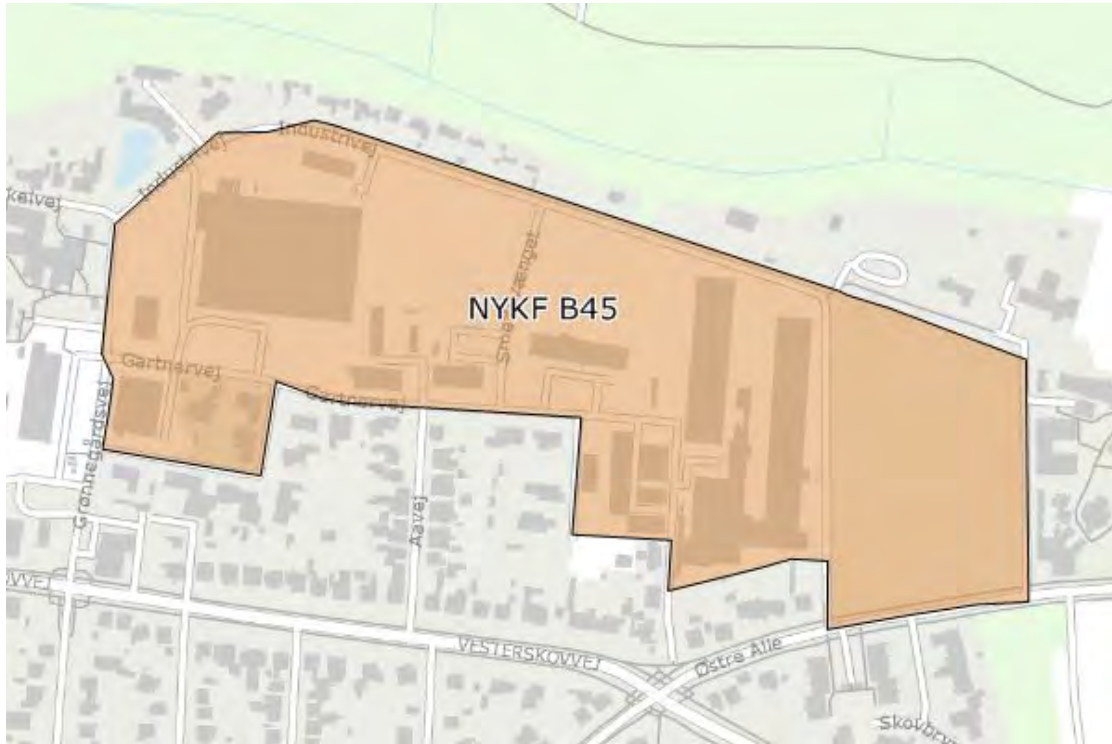
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B45 - BLANDET BOLIGOMRÅDE NORD FOR VESTERSKOVVEJ NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål (blandet etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt administration og offentlige formål, der kan indpasses i boligområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde 12,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B46 - BOLI GOMRÅDE VED ENIGHEDSVEJ NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 ved åben -lav og 40 ved tæt-lav.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B48 - BOLI GOMRÅDE NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål (etagebolig) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde. 12m.

Andet: Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B49 - BOLI GOMRÅDE YDRE NØRREBRO NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål (etagebebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde 12,5 m.

Andet: Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B5 - BOLI GOMRÅDE VED NØRREBROS RUNDDEL NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål, åben-lav bebyggelse med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

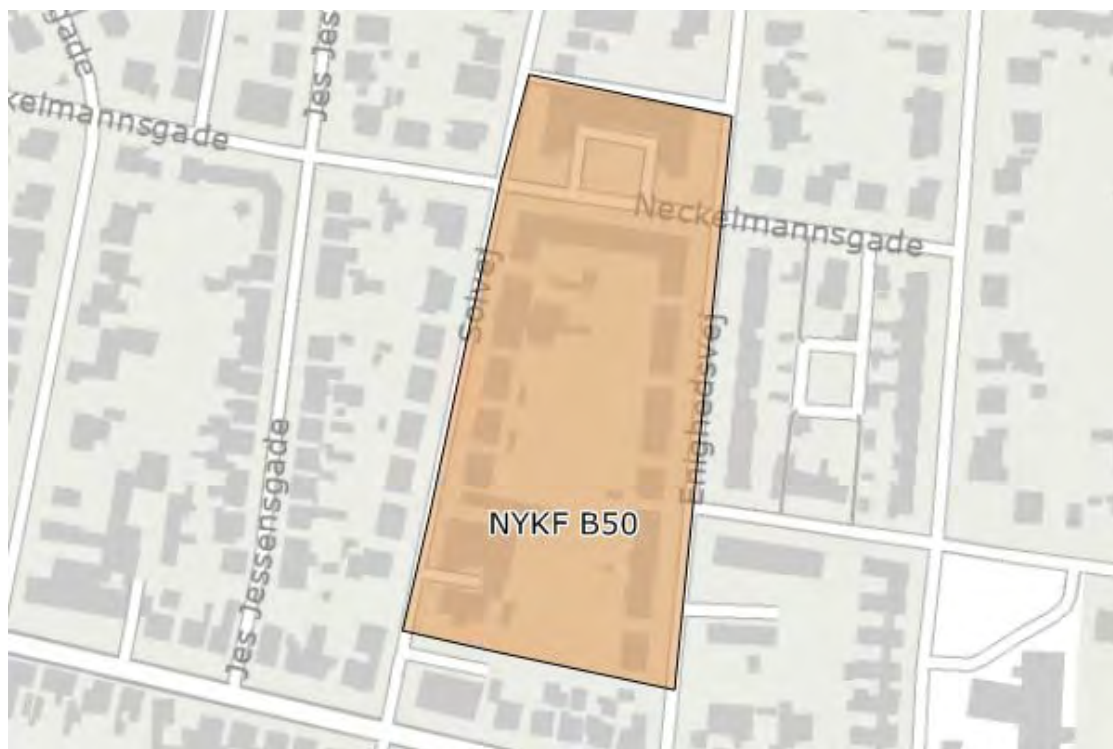
Max. antal etager, 2

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B50 - ETAGEBOLIGER I INDRE ØSTERBRO NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål (etagebebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager, 2,5.

Max. bygningshøjde 10,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B51 - BOLIGOMRÅDE I NDRE ØSTERBRO NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, max. 30 (åben-lav boligbebyggelse), max. 40 (tæt-lav boligbebyggelse).

Max. antal etager, 2

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Andet: På ejendommene Gedservej 1-5 og Grønsundsvej 2-16 skal bebyggelsen opføres som randbebyggelse i Max. 15 meters dybde og max. 2½ etage, gesimshøjde 6,5 m og bygningshøjde 12 m.

På ejendommen matr. nr. 607b, Nykøbing F. bygrunde (Pogeskolen) må bebyggelse opføres i max. 2 etager med max. gesimshøjde 7 m og max. bygningshøjde 13 m.

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger. Dog kan ny bebyggelse opføres på ledige erhvervsarealer.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

NYKF B52 - SLAGTERIGRUNDEN NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv**

Boligformål (blandet etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse) samt centerformål. Såsom mindre serviceerhverv, liberale erhverv og lignende uden genevirkning i forhold til det omkringliggende boligområde. Erhvervet må ikke ændre områdets præg af boligområde.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, max. 55.

Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde 12,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B53 - ETAGEBOLIGER FJORDVEJ - STRANDBOULEVARDEN NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål (etagebebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 50.

Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde 12,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B6 - BOLI GOMRÅDE ØST FOR ENGBOULEVARDEN NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål, etagebebyggelse med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 90

Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde 12,5 m.

Andet: Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med området's karakter af ældre byområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B7 - BOLI GOMRÅDE VED STUBBEKØBINGVEJ NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål, tæt-lav bebyggelse med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.

Max. antal etager, 2.

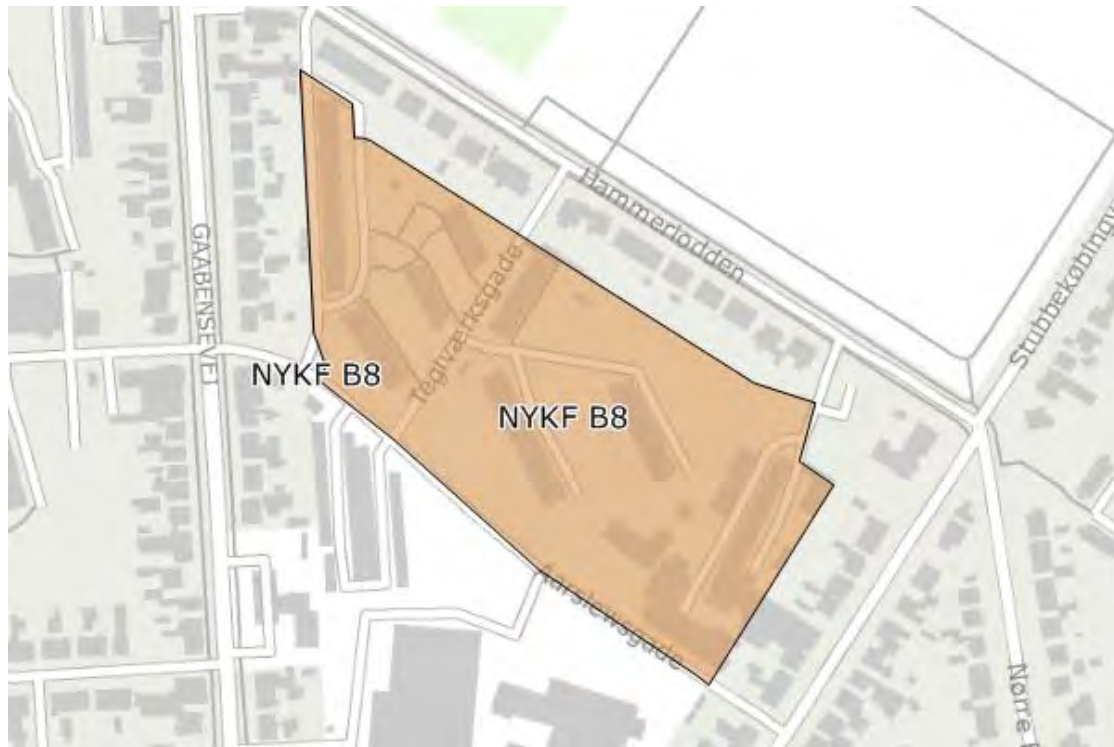
Max. bygningshøjde 8,5 m.

Andet: Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B8 - BOLI GOMRÅDE VED HAMMERLODDEN NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Boligformål, etagebebyggelse med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **13 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager, 3,5.

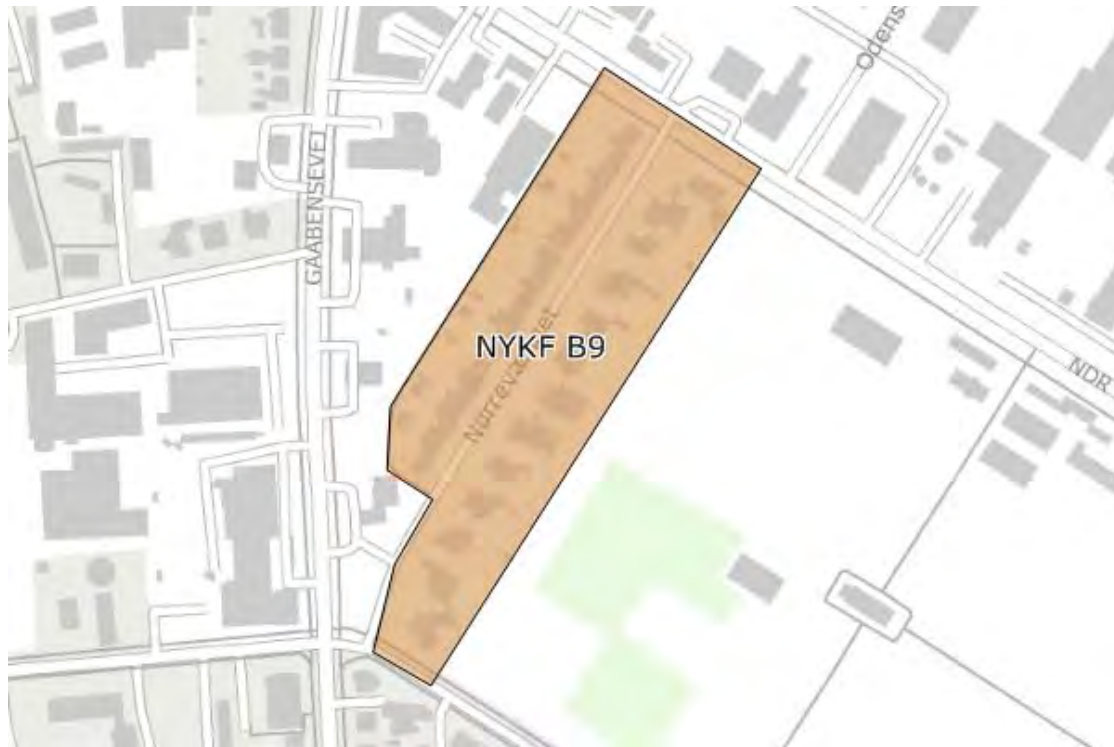
Max. bygningshøjde. 13 m.

Andet: Der må ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF B9 - BOLI GOMRÅDE YDRE NØRREBRO NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent: Max. 30 (åben-lav) og 40 (tæt-lav).

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Andet: Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger. Der må kun indrettes 1 bolig på hver ejendom. Der må ikke foretages yderligere udstykninger inden for området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF BE1 - AFGRÆNSET LANDSBY - TINGSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor

den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

NYKF BE10 - BLANDET ERHVERVS OG BOLI GOMRÅDE - NØRREBRO



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, let industri og håndværk, butikker til lokalområdets forsyning, nærrekrativt område, område til offentlige formål**

Boligformål (åben-lav, tæt-lav og etageboligbyggeri)

Liberal erhverv samt mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området.

Mindre butikker, fritidsaktiviteter, offentlig og privat service samt friarealer og offentlige byrum

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Boligformål: bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 150. Max. antal etager 5. Max bygningshøjde 18 m.

Erhvervsformål: bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

(ved anvendelse og ombygning af eksisterende bygning kan bebyggelsesprocenten være højere). Max. antal etager, 2. Max. bygningshøjde 8,5 m.

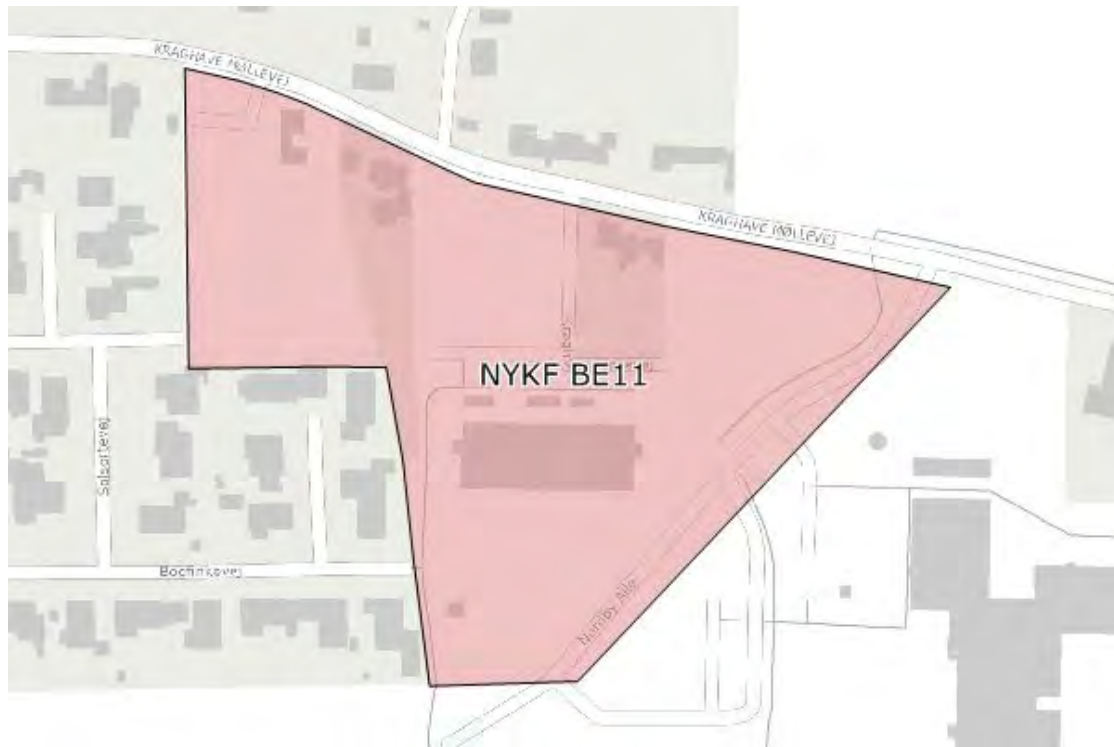
Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Se generelle bestemmelser

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYKF BE11 - BLANDET BOLI GOMRÅDE NORDBYEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, kontor- og serviceerhverv, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner, offentlig administration**

Boligområde blandet med serviceerhverv. Privat og offentlig service, herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner, mv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYKF BE2 - AFGRÆNSET LANDSBY - SYSTOFTE



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Arealerne ligger i Byzone og landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

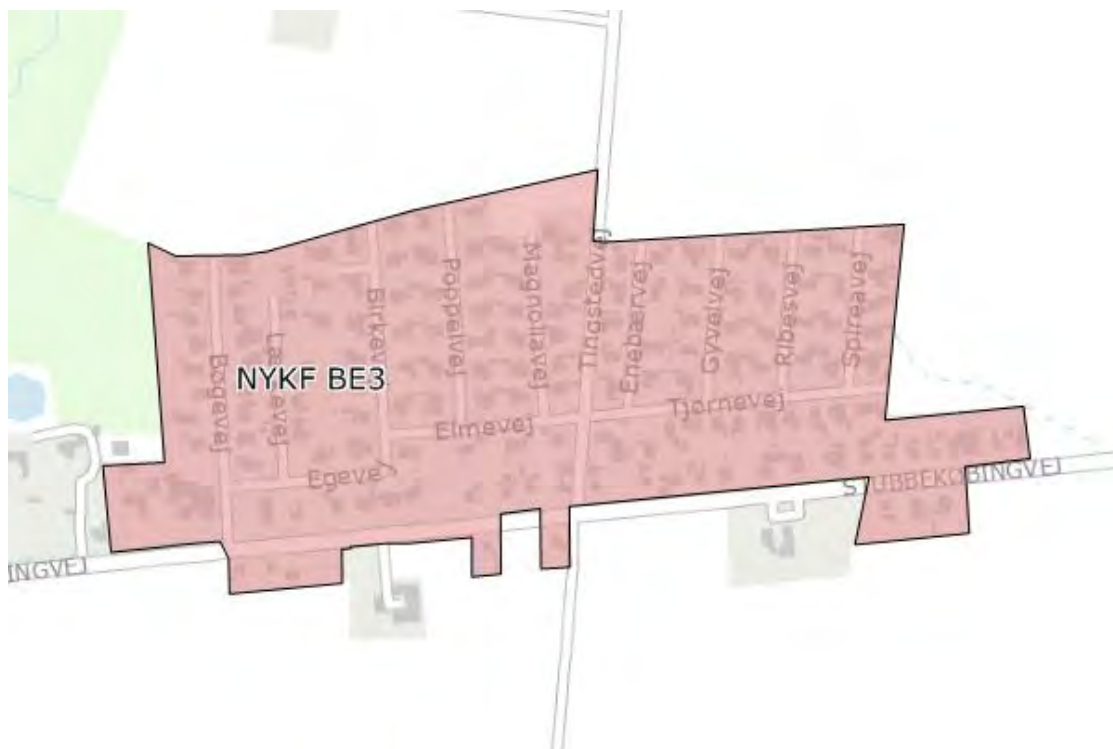
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYKF BE3 - AFGRÆNSET LANDSBY - SYSTOFTE SKOVBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Arealerne ligger i Byzone og landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYKF BE4 - AFGRÆNSET LANDSBY - HASSELØ PLANTAGE



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Arealerne ligger i Byzone og landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYKF BE5 - AFGRÆNSET LANDSBY - KARLEBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYKF BE6 - AFGRÆNSET LANDSBY - SØNDER KIRKEBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYKF BE8 - AFGRÆNSET LANDSBY - HORREBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Arealerne ligger i Byzone og landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager **2**

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYKF BE9 - BLANDET BOLIG/ERHVERV ØSTERBRO



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, virksomheder med særlige beliggenhedskrav**

Erhvervsområde i byen - lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning - evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette trafikanter som tung trafik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

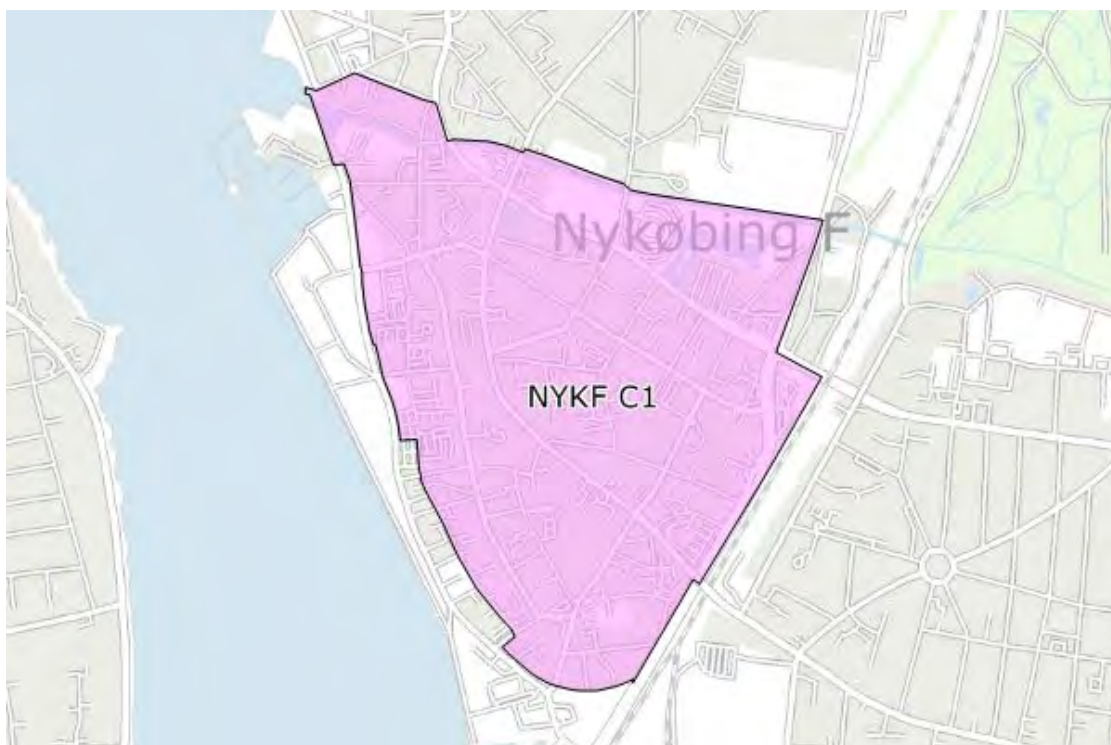
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55 ved boligbebyggelse.
Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF C1 - BYMIDTEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Bycenterområde - Boligområde blandet med detailhandel og serviceerhverv.

Privat og offentlig service, herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner, mv. Endvidere er der mulighed for håndværk og andre funktioner, som alene medfører uvæsentlig forurening.

Butikker og eventuel fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil må normalt kun etableres i bebyggelsens stueetage. Liberale erhverv, såsom klinikker, kontorer og pengeinstitutter mv., må ikke etableres i stueetagen på følgende

gadestrækninger: I begge sider af Østergågade, Jernbanegade fra Lilletorv til Tværgade, St. Kirkestræde på strækningen 1-15 A samt stueetagen ud mod Torvet. Der kan efter dispensation meddeles tilladelse til liberale erhverv,

klinikker mv., hvor særlige adgangsforhold betinger det, i stueetagen på strækningen Slotsgade, Langgade, Raadhusstræde,

St. Kirkestræde 15B-17 samt Nygade 1-17.

I stueetagen langs alle de ovennævnte strækninger må der ikke indrettes boliger. Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 95.000 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 3500 m², for udvalgsvarerbutikker 2000 m²

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **130%** af den enkelte ejendom

Bebyggelsesprocent: Max. 125 for området som helhed.

Eksisterende grønne områder skal friholdes for bebyggelse.

Bebyggelsesprocent i boligområderne Vendersgade, Løyesgade, Lollandsgade - Slotsgade, Slotsporten, Gl. Toldbod, Engvej - syd for Svanedammen og nord for Søndergade - de offentlige områder omkring Klosterkirken, Centralbiblioteket og parken ved Højbrogade:

Max. 50-60 for hver enkelt ejendom. I boligområderne, hvor særlige forhold taler herfor, kan bebyggelsen uanset ovenstående fastlægges som sluttet

bebyggelse i en maksimal dybde på 10,0 m. Bygningshøjde: Max. 2,5 etage,

gesimshøjde 6,5 m. Mindst 20% af de to førstnævnte boligområder skal

anvendes til større samlede friarealer. Området - parken ved Højbrogade - skal

bortset fra mindre kundevoognsskure friholdes fra bebyggelse. Bebyggelsen

langs gaderne fastlægges som sluttet bebyggelse i en dybde af højst 13,5 m.

Bebyggelsens omfang, herunder bebyggelsesprocent, bebyggelsens dybde og placering, kan dog reguleres ved bygningsprofiler og byggezoner i lokalplan, når krav til opholds- og parkeringsarealer iagttages.

Bygningshøjde: Langs gaderne højst 3 etage og på bagarealerne højst 2 etager.

Bygningshøjden kan dog tilpasses den omkringliggende bebyggelse.

Opholdsarealer skal mindst udgøre 20 % af det samlede areal til boligformål og 10 % af det samlede areal til erhvervsformål.

I forbindelse med lokalplanlægning for området omkring Slotsbryggen kan der gives mulighed for bebyggelse i op til 5 etager og enkelte steder langs den indre kanal i op til 6 etager.

I forbindelse med lokalplanlægning for området omkranset af Stengade, Sundbystræde og Gl. Toldbod kan der gives mulighed for bebyggelse i op til 4 etager, flade tage, bygningshøjde på max. 17 m og en bebyggelsesprocent på 100.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder skal friholdes for bebyggelse.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se generelle rammebestemmelser

NYKF C2 - LOKALCENTER NORDBYEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **lokalcenter**

Bycenterområde - Boligområde blandet med detailhandel og serviceerhverv.

Privat og offentlig service, herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner, mv

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 1500 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m², og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

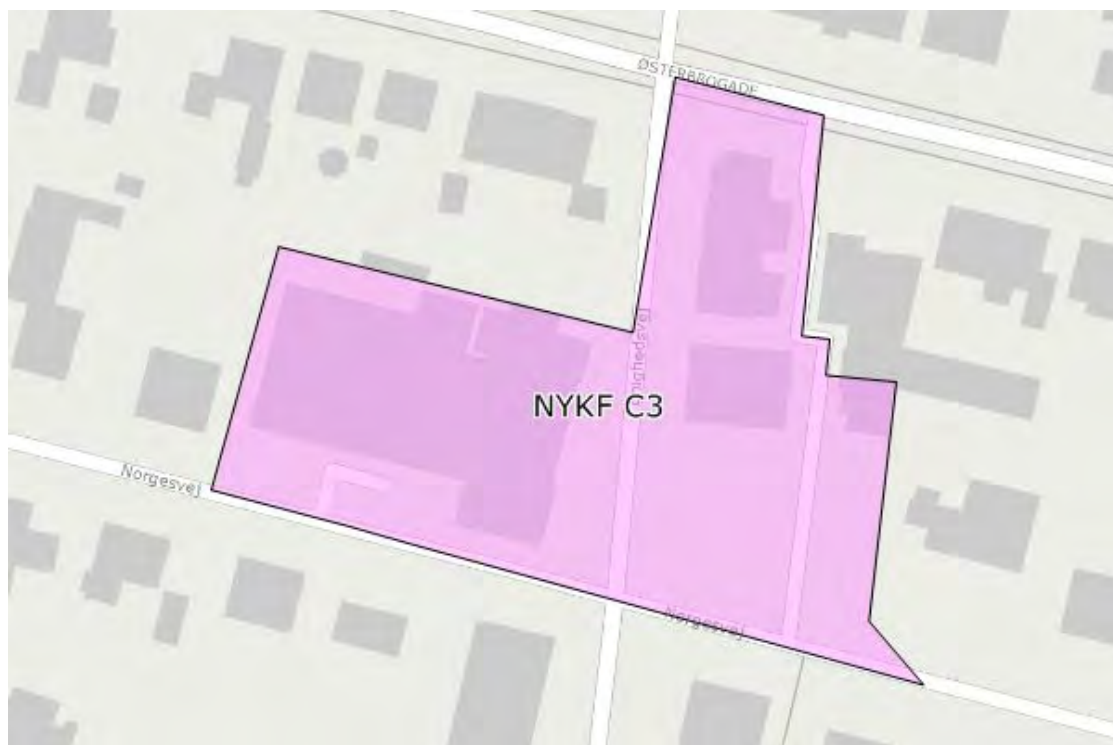
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYKF C3 - LOKALCENTER ØSTERBRO



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Bycenterområde - Boligområde blandet med detailhandel og serviceerhverv.

Privat og offentlig service, herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner, mv. Endvidere er der mulighed for håndværk og andre funktioner, som alene medfører uvæsentlig forurening.

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m², og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 90.

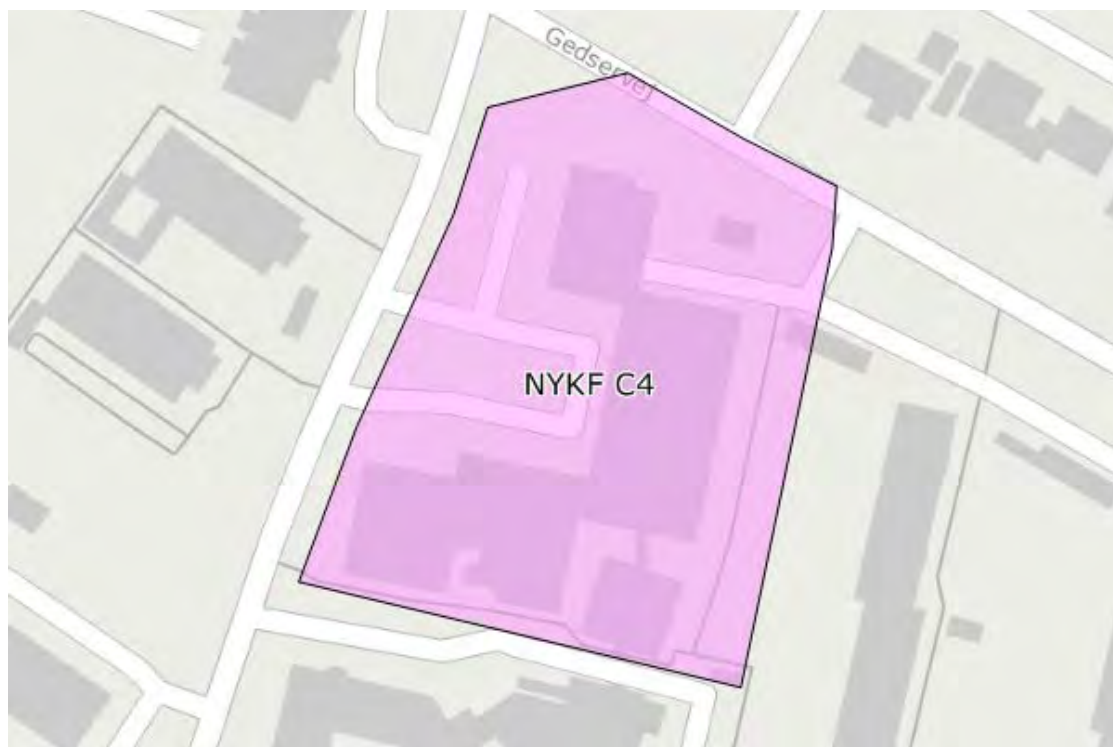
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Andet: Bebyggelse skal gives en ydre udformning i overensstemmelse med den omkringliggende villabebyggelse.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF C4 - LOKALCENTER LINDHOLMCENTRET



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Bycenterområde - Boligområde blandet med detailhandel og serviceerhverv. Privat og offentlig service, herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner, mv. Endvidere er der mulighed for håndværk og andre funktioner, som alene medfører uvæsentlig forurening. Butikker må kun placeres i stueetagen.

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m², og den maksimale butiksstørrelse for udvalgswarebutikker 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **105%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **4**

Maksimal højde er **14 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 105.

Max. antal etager, 4 etager.

Max. bygningshøjde, 14 m. Herudover kan enkelte bygninger fastlagt ved

byggefelt i lokalplan opføres med 5 etager og bygningshøjde 17 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

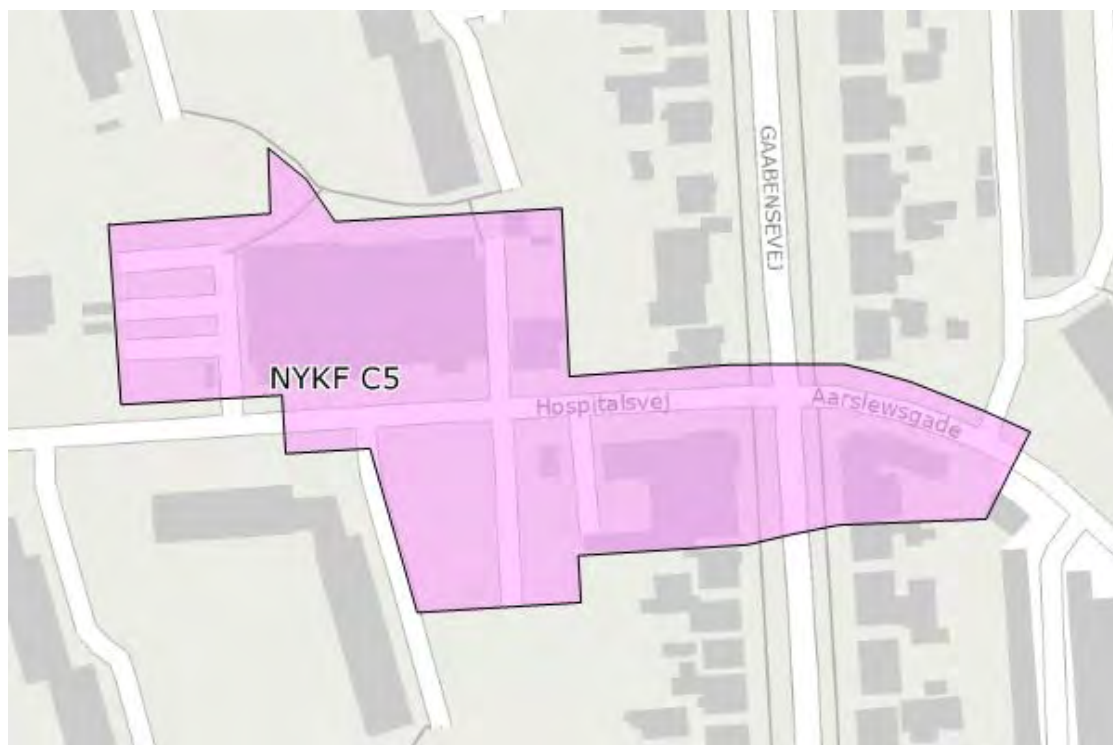
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYKF C5 - LOKALCENTER NØRREBRO



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Bycenterområde - Boligområde blandet med detailhandel og serviceerhverv. Privat og offentlig service, herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner, mv. Endvidere er der mulighed for håndværk og andre funktioner, som alene medfører uvæsentlig forurening.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m², og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 500 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

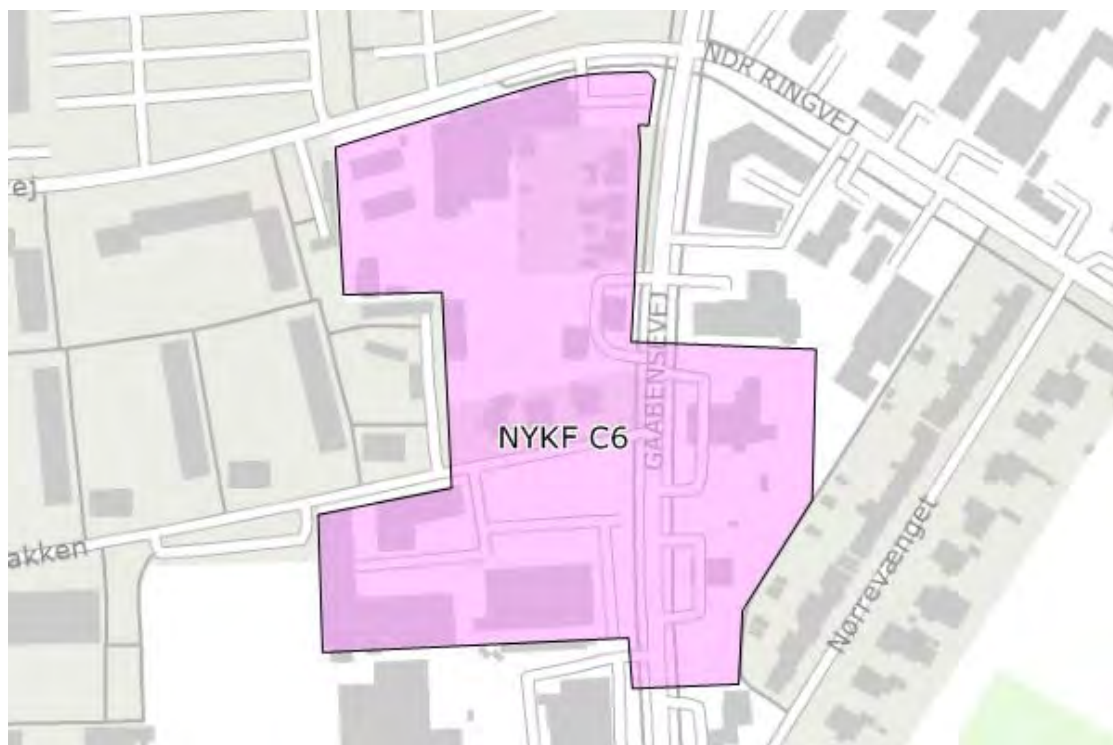
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Andet: Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF C6 - LOKALCENTER YDRE NØRREBRO



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker til lokalområdets forsyning**

Bycenterområde - Boligområde blandet med detailhandel og serviceerhverv. Privat og offentlig service, herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner, mv. Endvidere er der mulighed for håndværk og andre funktioner, som alene medfører uvæsentlig forurening.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m², og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker 500 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

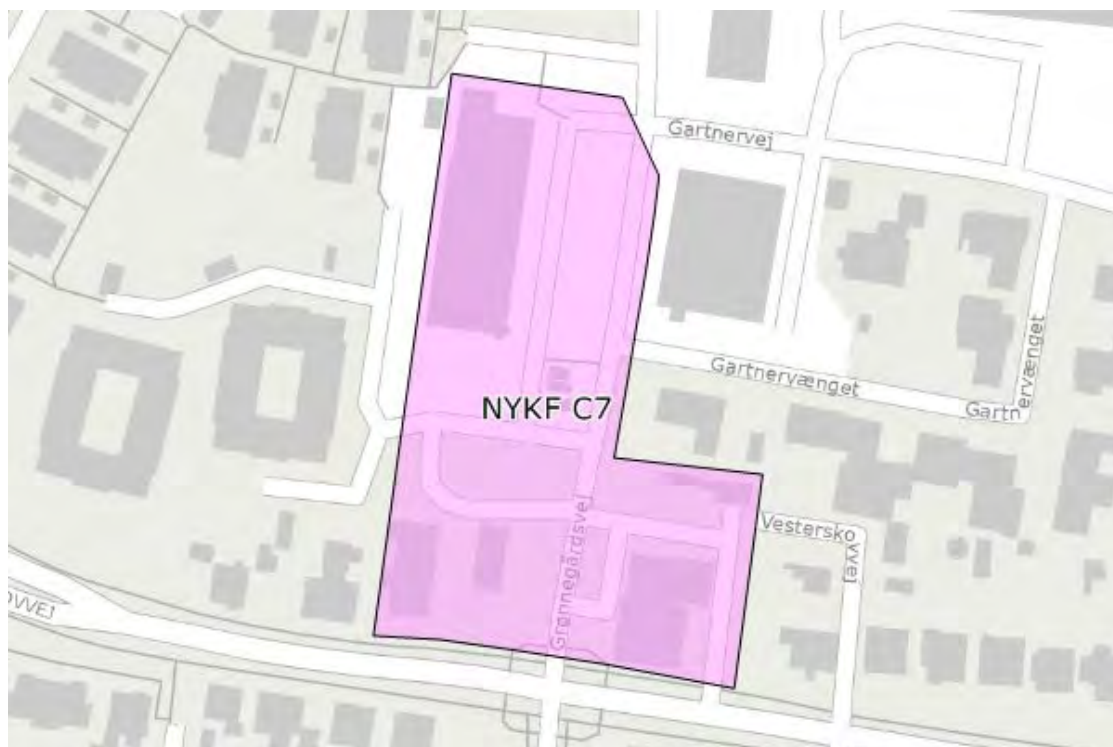
Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde 12 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF C7 - LOKALCENTER NORDLIGE ØSTERBRO



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bydelscenter**

Bycenterområde - Detailhandel og serviceerhverv. Privat og offentlig service, herunder administration, liberale erhverv, undervisning, institutioner, mv. Endvidere er der mulighed for håndværk og andre funktioner, som alene medfører uvæsentlig forurening. Butikker må kun placeres i stueetagen. Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 1500 m². Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m², og den maksimale butiksstørrelse for udvalgswarebutikker 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 50. Max. antal etager, 2. Max. bygningshøjde 10 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Se generelle bestemmelser

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se generelle rammebestemmelser

NYKF E11 - HOTEL FALSTER



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Liberale erhverv samt serviceerhverv som hotel, mindre feriehotel (ferielejligheder) med max. 100 sengepladser i tilknytning til eksisterende hotel-, konference- og kursusvirksomhed.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **5**

Maksimal højde er **18,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 85.

Max. antal etager, 5.

Max. bygningshøjde 18,5 m.

Andet: Bebyggelse til feriehotel (ferielejligheder) må kun opføres med en max. bebyggelsesprocent på 45 og i max. 2,5 etager.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF E12 - ERHVERVSOMRÅDE VED SUKKERFABRIKKEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **virksomheder med særlige beliggenhedskrav**

Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **4** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **30 m**

Bebyggelse: Det samlede rumfang af bygninger for området som helhed må ikke overstige 4,5 m³ pr. m² grundareal.

Bygningshøjde: Max. 30 m, dog max. gesimshøjde mod Østerbrogade: 6,5 m.

Enkelte bygninger eller dele af bygninger kan tillades i op til 45 m, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør det.

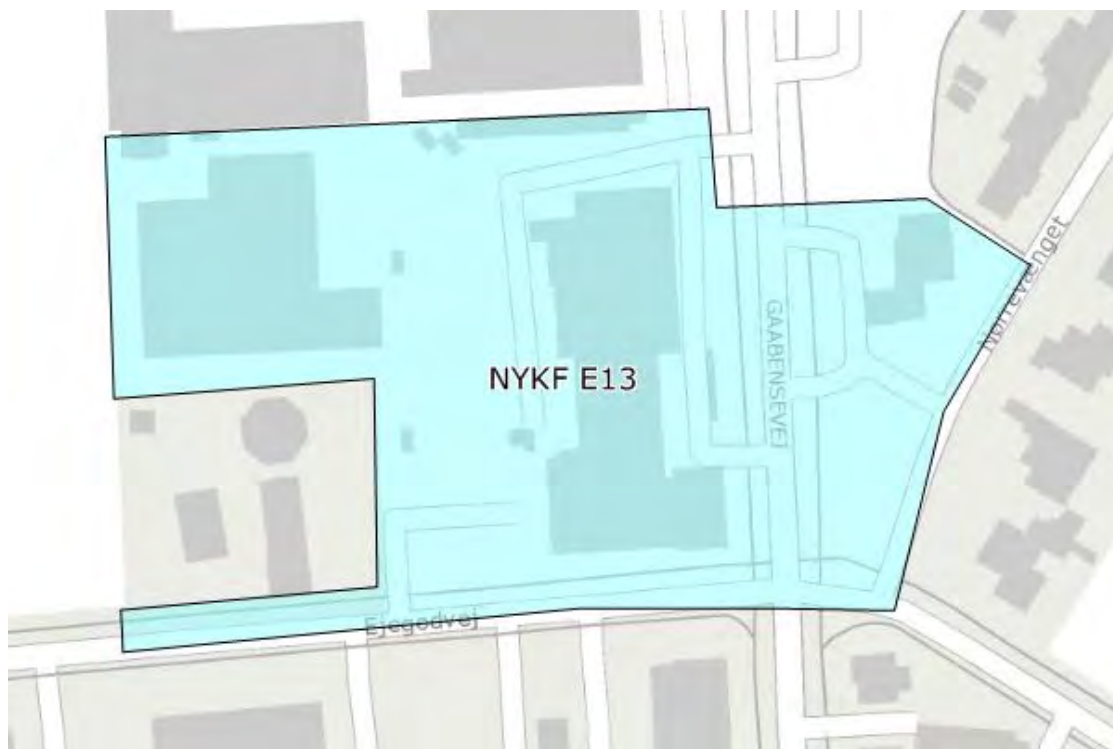
Bebyggelsen skal gives en udformning og placering, som sikrer en god

helhedsvirkning i forhold til det omliggende boligkvarter og til virkningen fra søsiden.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF E13 - ERHVERVSOMRÅDE VED GAABENSEVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Erhvervsformål, til industri, miljøklasse max. 5. Erhvervsområde domineret af almindelige industrivirksomheder men kan rumme enkelte mere belastende produktionsvirksomheder som fx maskinfabrikker, betonfabrikker m.fl. Boliger er ikke tilladt. Eksisterende lovlig industrivirksomhed kan fortsætte, dog under forudsætning af at de nødvendige miljøgodkendelser opretholdes.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgswarebutikker er 2000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

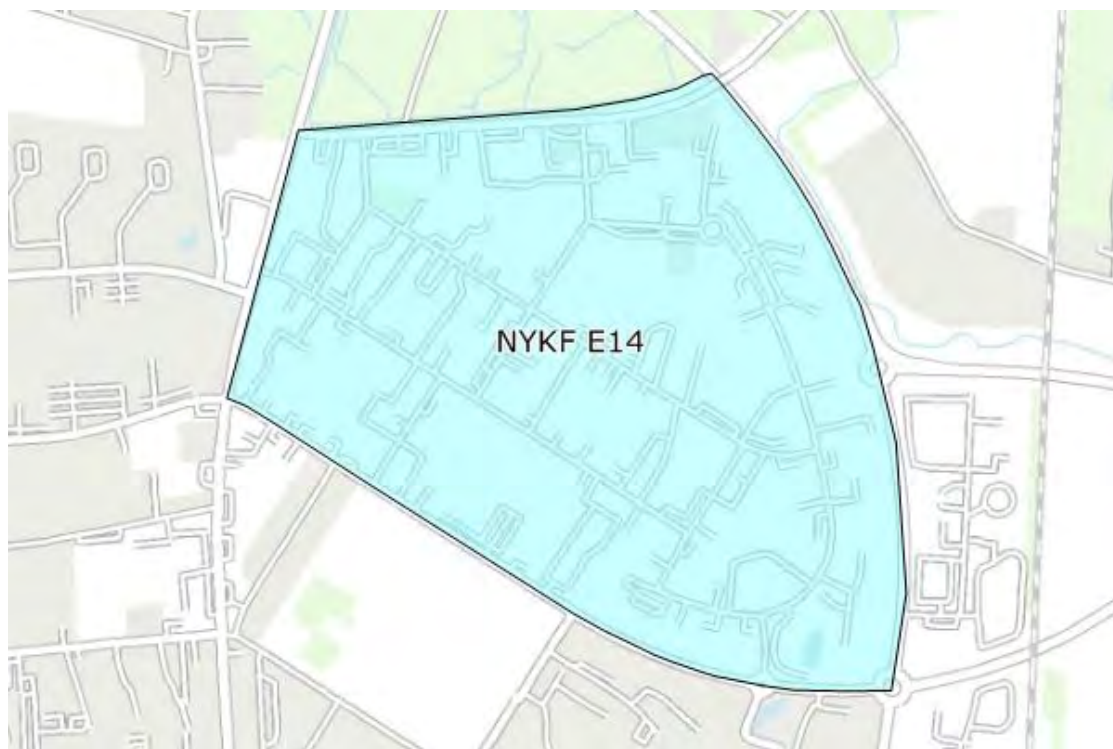
Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 55.

Max. bygningshøjde 8,5 m. Der kan tillades større højde for mindre sektioner af bebyggelsen, hvis særlige forhold for en virksomheds drift er afgørende herfor.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF E14 - ERHVERVSOMRÅDE VED GAABENSEVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervsformål, til industri, miljøklasse max. 5. Erhvervsområde domineret af almindelige industrivirksomheder men kan rumme enkelte mere belastende produktionsvirksomheder som fx maskinfabrikker, betonfabrikker m.fl. Boliger er ikke tilladt. Eksisterende lovlig industrivirksomhed kan fortsætte, dog under forudsætning af at de nødvendige miljøgodkendelser opretholdes.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgswarebutikker er 2000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **3** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent: Max. 55.

Bygningshøjde: max. 8,5 m. Enkelte bygningsdele kan dog tillades højere hvis det er en nødvendighed for virksomhedens udvikling samt drift.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF E15 - ERHVERVSOMRÅDE VED GAABENSEVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervsformål, såsom produktionserhverv, lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service-, engros- og forretningsvirksomhed. Ombygning af eksisterende erhvervsbebyggelse til boligformål kan tillades

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 4000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **3** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent: Max. 55.

Bygningshøjde: max. 8,5 m.

For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **3** beregnet den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **8,5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF E17 - ERHVERVSOMRÅDE SKOVALLEEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

I den sydlige del af rammen ved Godsbanevej kan der etableres et større antal parkeringspladser afhængig af behovet f.eks. pendlerparkering til jernbanen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgswarebutikker er 2000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent: Max. 55 for området under et.

Bygningshøjde: Max. 8,5 m. Affaldsforbrændingsanlæg og biomassefyret varmegværk max. 40 m, skorstene dog max. 70 m

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF E18 - OPLAGSPLADS SUKKERFABRIKKEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **15 m**

Max. bygningshøjde 15 m

Der kan tillades større højde på særlige anlæg. Bebyggelsen skal gives en udformning og placering som sikrer en god helhedsvirkning set fra søsiden.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF E19 - ERHVERVSOMRÅDE - GULDBORGSUND ELEMENTFABRIK



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Erhvervsformål, enkeltvirksomhed i det åbne land. Der kan inden for området kun etableres en virksomhed.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30. Max. bygnings-højde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF E20 - ERHVERVSOMRÅDE VED GEDSER LANDEVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Erhvervsformål, enkeltvirksomhed i det åbne land. Der kan inden for området kun etableres en virksomhed.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området som helhed, 20. Max.

Max. antal etager, 1.

Bygnings-højde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF E21 - BYOMDANNELSE AF NYKØBING F. ERHVERVSHAVN



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **byomdannelsesområde**

Boliger, liberalt erhverv, kontor- og serviceerhverv, bebyggelse til offentlige formål, kulturinstitutioner, oplevelses- og leisure faciliteter (herunder hotel og konference), offentlige opholdsmuligheder, cafe- og restaurationsvirksomheder, lystbådshavn, parkeringsløsninger samt offentlige, rekreative byrum.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **50 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom max. 150.

Bygningshøjde max. 50 m.

For 'Byomdannelsesområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **50 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Åbne, rekreative, offentlige byrum skal udgøre minimum 30% af den samlede rammes areal.

NYKF E22 - ERHVERVSOMRÅDE VED NORDBYEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervsområde. Miljøklasse max. 5. Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger, og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Erhvervsområdet skal håndtere max. miljøklasse 5. Området zonerer via lokalplanlægning således at miljøklasse 3-5 er beliggende længst fra boligområder.

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55. Max antal etager 2. Max. bebyggeshøjde, 85 m. Dog kan enkelte bygninger eller dele af bygninger tillades højere, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør dette.

For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Inden for rammearealet NYKF E22 (Erhvervsområdet Nordbyen) kan der kun planlægges for erhverv, som ikke medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet eller en arealanvendelse, som ikke medfører en øget fare for forurening af BNBO.

Såfremt der planlægges for virksomhedstyper og anlæg i rammen, som medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet, skal det i en grundvandsredegørelse i medfør af § 2 i bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016 være godtgjort:

- at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse,
- at lokalisering uden for de nævnte områder er undersøgt og ikke fundet mulig,
- at faren for forurening af grundvandet kan forebygges.

Tilsvarende redegørelseskrav gør sig gældende, hvis der sker udlæg af nye arealer i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor arealanvendelsen medfører en øget fare for forurening af grundvandet

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der udlægges et bredt beplantningsbælte (minimum 20-30 m) mellem erhvervsområdets sydlige del og Kraghave Møllevej.

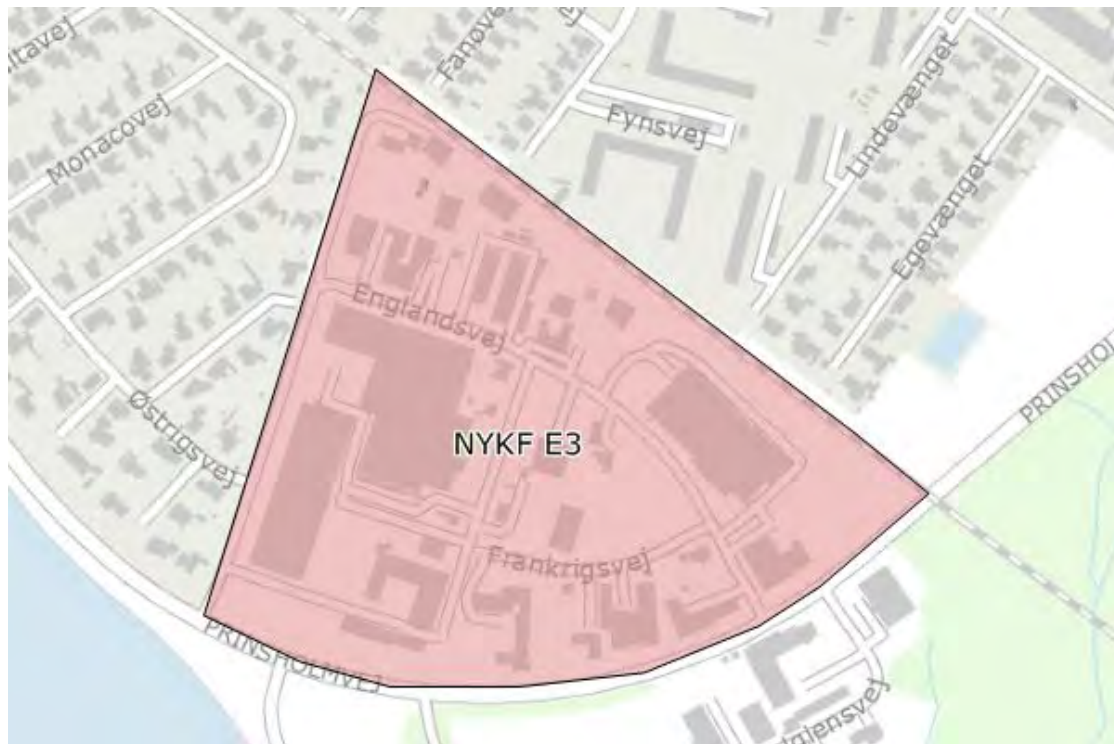
Der udlægges desuden et skovområde på over 5 ha. beliggende nord for Kraghave Møllevej, vest for det eksisterende jernbanespor og i den sydligste del af denne kommuneplanramme.

Infrastruktur

Trafikafvikling til og fra området skal alene ske via Nordensvej, således at Kraghave Møllevej kun benyttes til at afvikle trafikken fra boligområdet og nabolandsbyer.

Erhvervsområdet udlægges i zoner med rum for forskellige typer af erhverv og trafik. Zoneopdelingen etableres med hensyn til nærliggende boligområder.

NYKF E3 - ERHVERVSOMRÅDE ØSTERBRO



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, erhvervsområde**

Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv

Specifik anvendelse: Blandet bolig og erhverv

Området udlægges til blandet bolig og erhverv. Formålet med området er at det som helhed på sigt omdannes til boligområde. Ejendomme der lovligt anvendes til erhverv, kan fortsætte indtil en omdannelse af den enkelte ejendom sker. Området forbeholdes virksomheder der kan tage hensyn til omdannelsen til boliger, og ikke giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik.

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgswarebutikker er 2000 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgswarebutikker er 2000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **16 m**

Erhvervsbebyggelse: det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.

Boligbebyggelse skal indpasses i det eksisterende område.

Udstykning

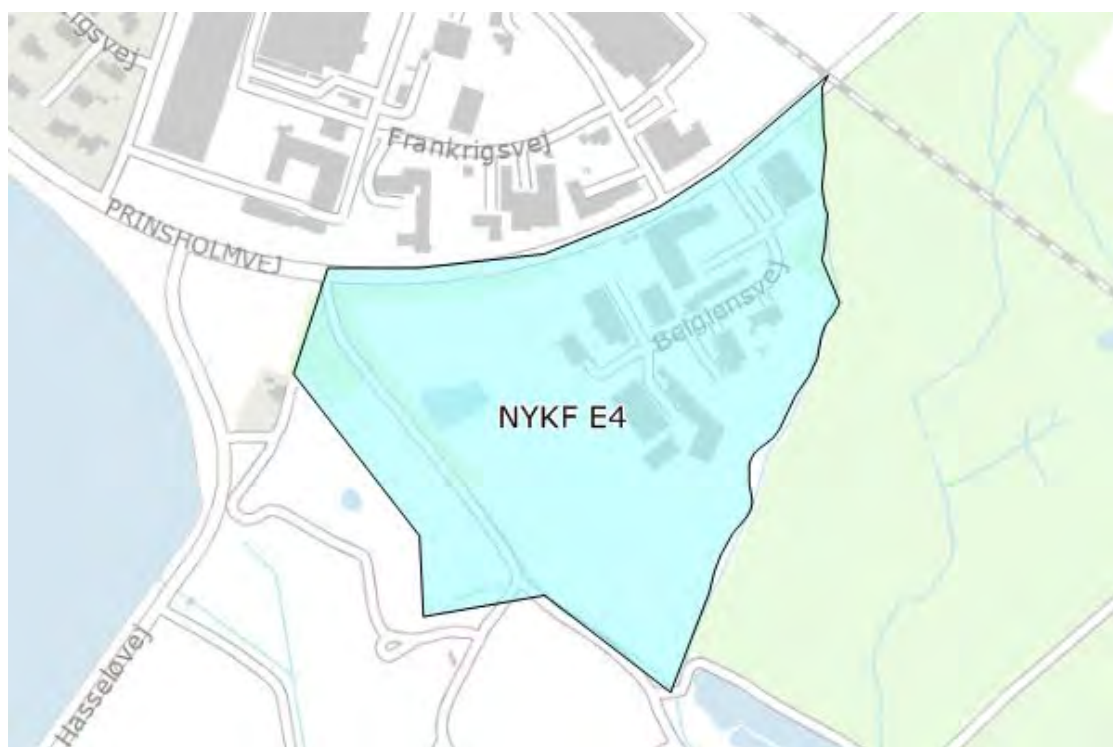
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Områdets eksisterende anvendelse til erhverv kan fortsætte indtil området omdannes til boliger.

Omdannelse skal ske under hensyn til eksisterende erhverv, og på en sådan måde at boligområder sikres mod støj.

NYKF E4 - ERHVERVSOMRÅDE ØSTERBRO



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboer med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning - evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodeses såvel lette trafikanter som tung trafik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgswarebutikker er 2000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent: Max. 55.

Bygningshøjde: max. 8,5 m.

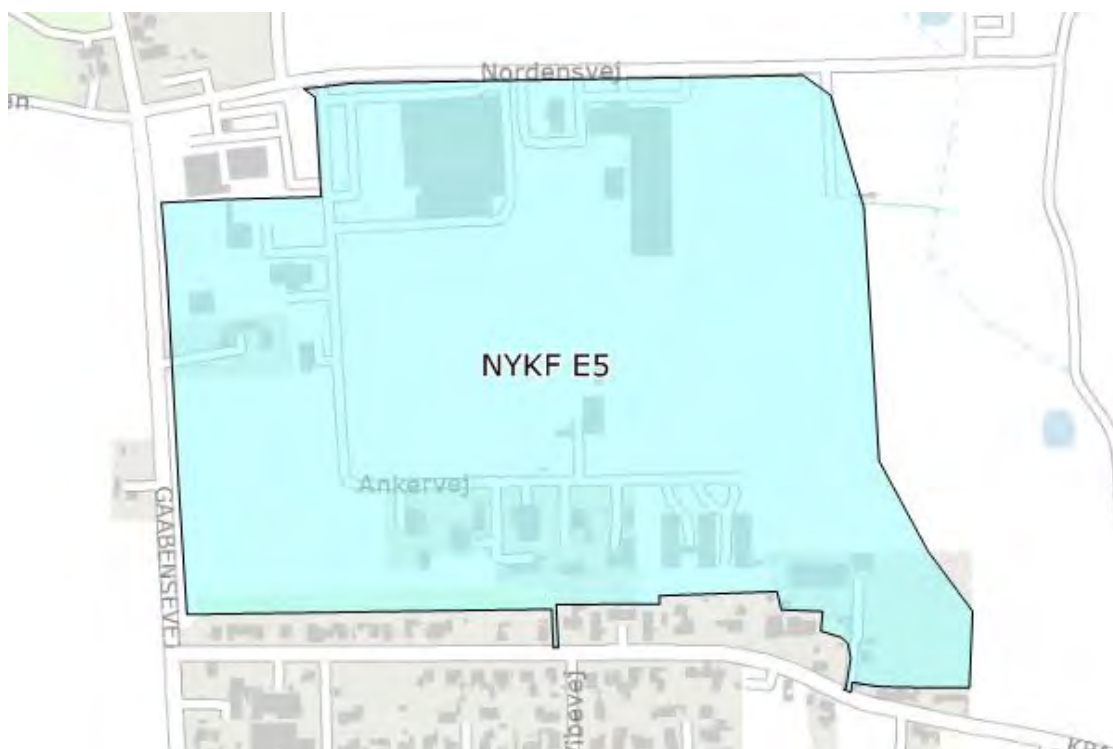
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Langs områdets grænse skal der udlægges areal til afskærmende beplantning i mindst 10 meters bredde.

NYKF E5 - NORDENSVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 55. Dog op til 80, såfremt parkering etableres som kælderparkering.

Bygningshøjde max. 8,5 m. Dog kan enkelte bygninger eller dele af bygninger tillades højere, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør dette.

Max. antal etager, 2.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Mod hovedlandevejen skal der etableres afskærmende beplantning.

NYKF E6 - ERHVERVSOMRÅDE VED GEDSER LANDEVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboer med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning - evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodesee såvel lette trafikanter som tung trafik.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der må ikke etableres digitale skilte med skiftende tekst og billeder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent: Max. 55.

Bygningshøjde: max. 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

NYKF E7 - ERHVERVSOMRÅDE MELLEM GAABENSEVEJ OG KRAGHAVE GAABENSEVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervsformål, såsom lager- og værkstedsvirksomhed, administration, service-, engros- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig og lignende) i tilknytning til virksomheden. Der må ikke placeres virksomhed, der kan være til gene for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **35%**

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **2** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m. Der kan tillades større højde for mindre sektioner af bebyggelsen, hvis særlige forhold for en virksomheds drift er afgørende herfor.

Max. rumfang 2m³ pr. m².

Max. procent af grundareal der må bebygges, 35.

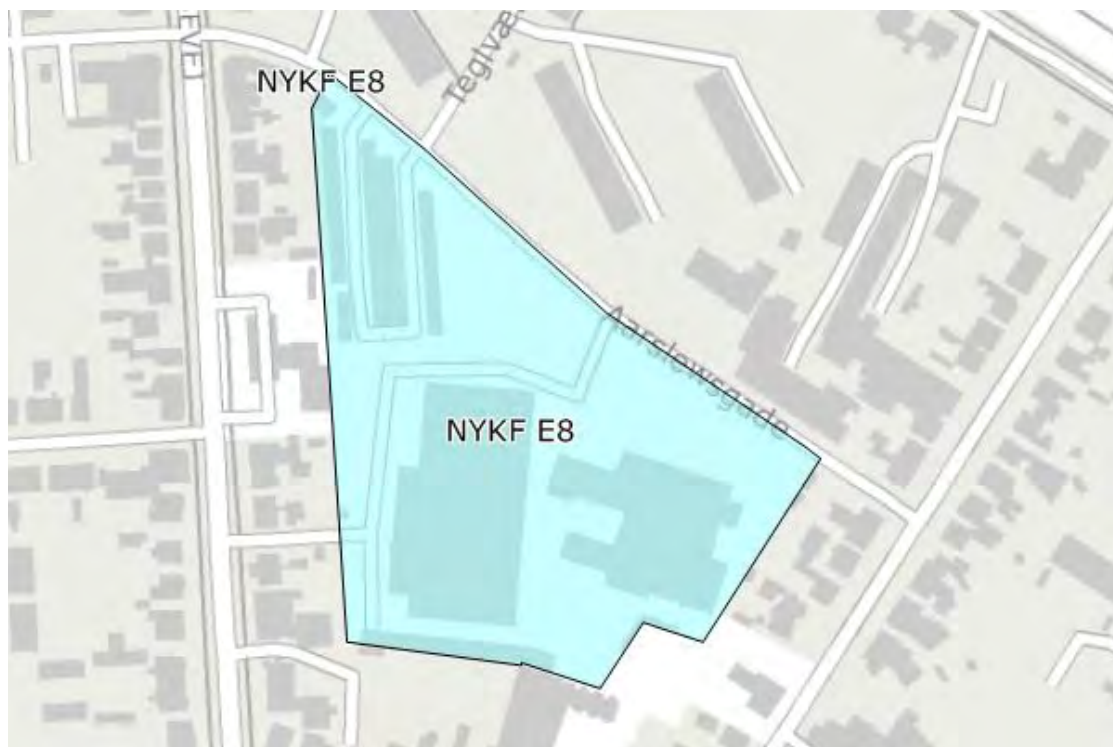
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Langs områdets grænse mod nord og vest skal der etableres afskærmende beplantning i mindst 5 meters bredde

NYKF E8 - ERHVERVSOMRÅDE VED GAABENSEVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboer med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning - evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodesee såvel lette trafikanter som tung trafik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **3** beregnet den enkelte ejendom

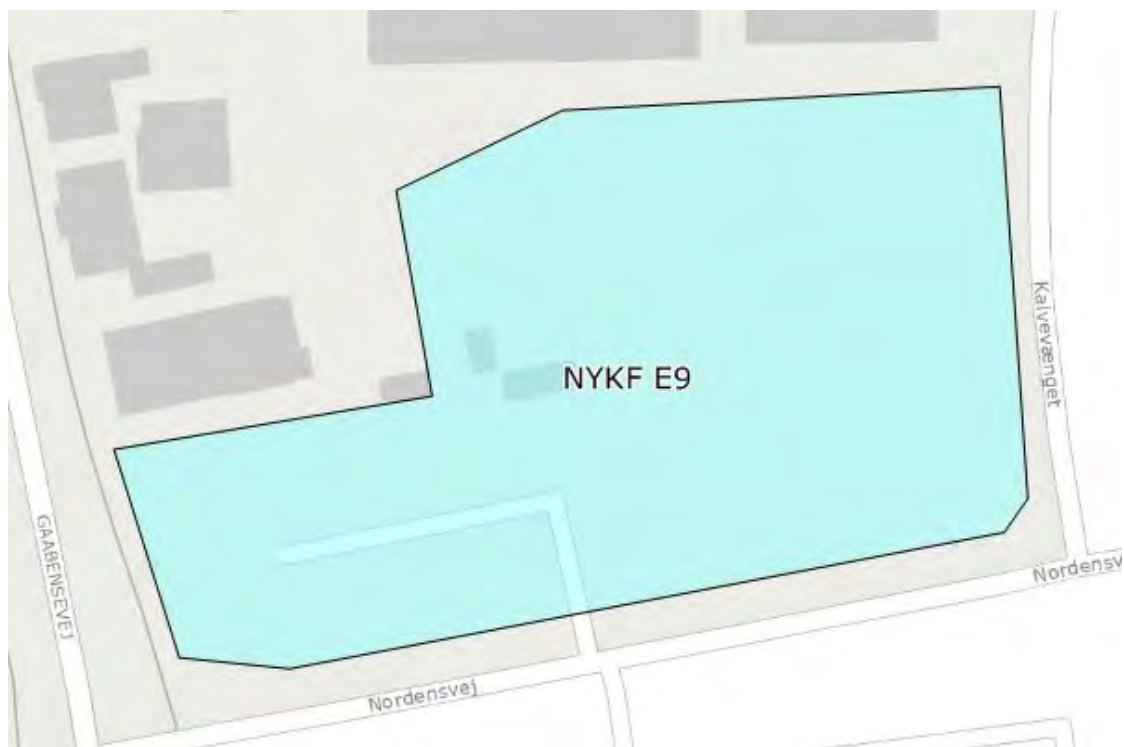
Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m. Der kan tillades større højde for mindre sektioner af bebyggelsen, hvis særlige forhold for en virksomheds drift er afgørende herfor.

Max. rumfang 3m³ pr. m².

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF E9 - NORDENSVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

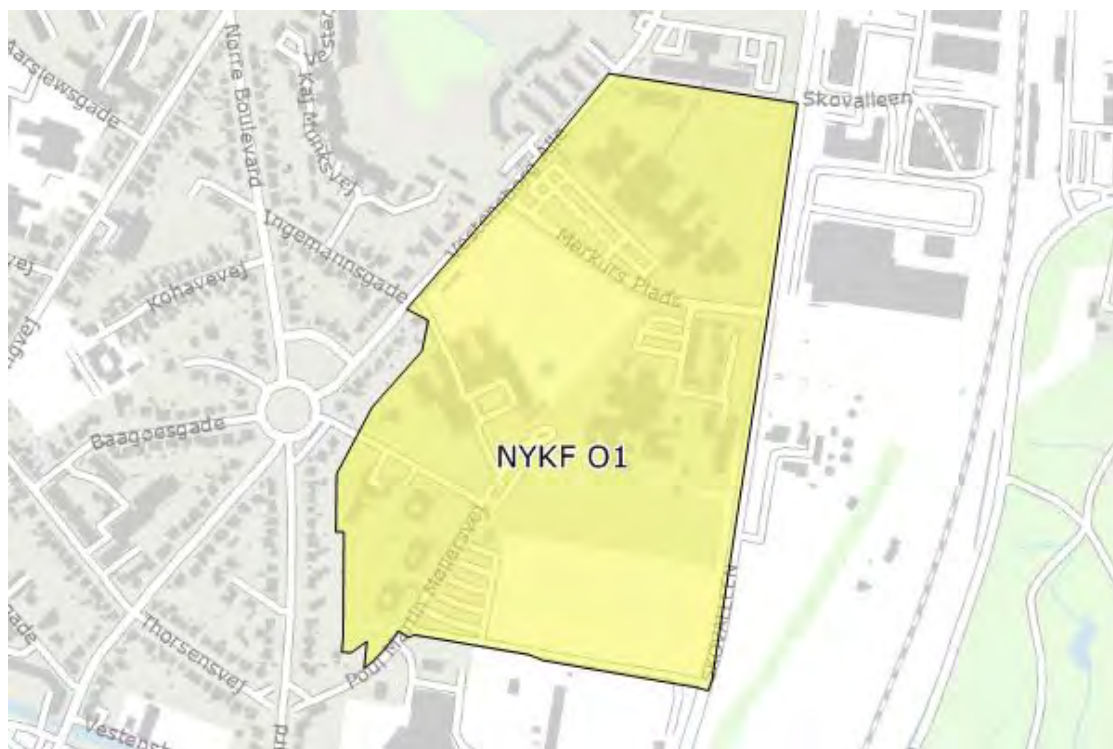
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 55. Dog op til 80, såfremt parkering etableres som kælderparkering.

Bygningshøjde max. 8,5 m. Dog kan enkelte bygninger eller dele af bygninger tillades højere, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør dette.

Max. antal etager, 2.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF 01 - OFFENTLIGE FORMÅL VED POUL MARTIN MØLLERSVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skoler, institutioner for yngre og ældre, hotel, administration, sportsanlæg og lignende).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Bebyggelsesprocent for området under et, 40.

Max. antal etager, 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF O10 - SPEJDERHUS



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (spejderhuse og park).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

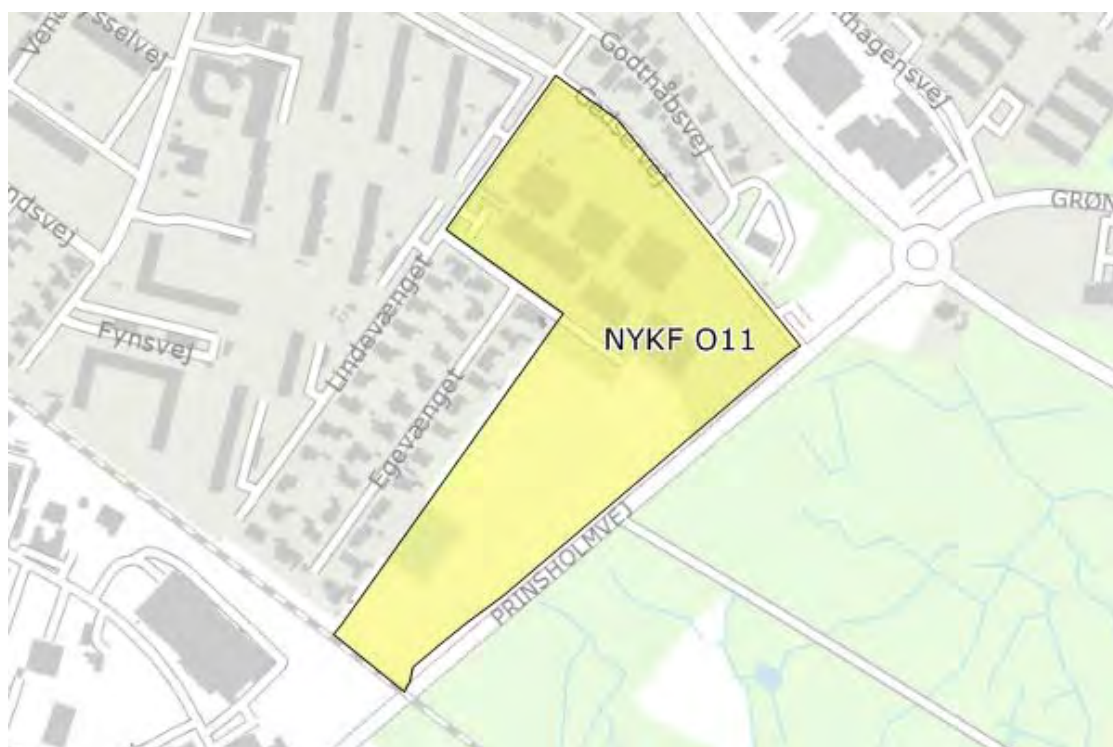
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området kan ikke yderligere bebygges, bortset fra mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF O11 - LINDESKOVSKOLEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skole, sportsplads mv.).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.

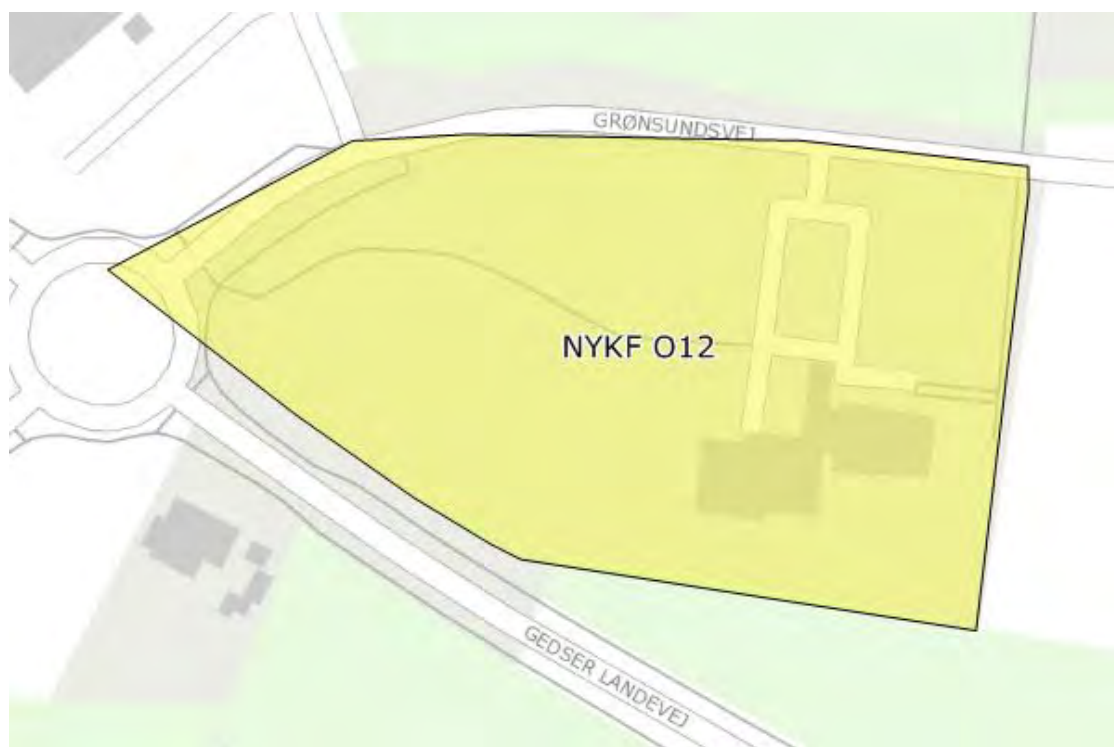
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF 012 - LINDESKOVKIRKEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (kirke, kirkegård).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området kan ikke bebygges yderligere bortset fra mindre bygninger og tilbygninger som er nødvendige for områdets brug.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF O13 - UDDANNELSESCENTER



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skoler, institutioner for yngre og ældre, administration, sportsanlæg og lignende) samt kollegiebebyggelse, kostskole o.lign. formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 50.

Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde 15 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF O14 - TINGSTED SKOLE



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skole, foreningshus, sportsplads, idrætshal og lignende).

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 30.

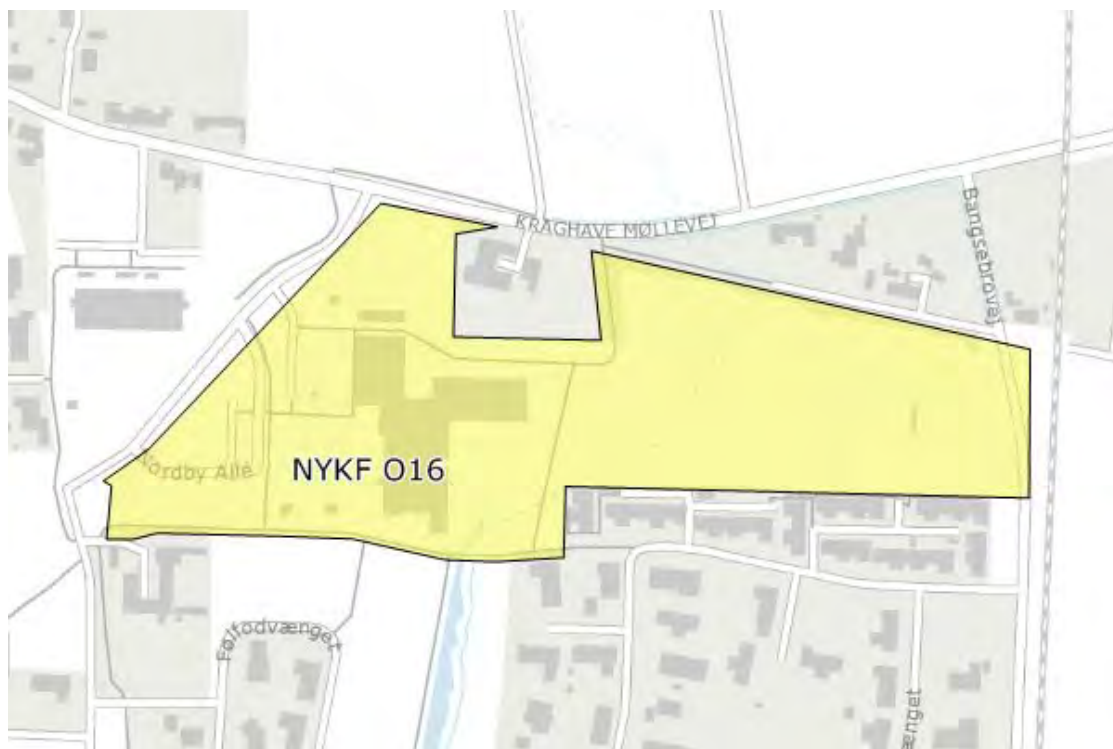
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF O16 - OFFENTLIG FORMÅL, NORDBYSKOLEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål, skoler, institutioner for yngre og ældre, administration, sportsanlæg og lignende.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 40.

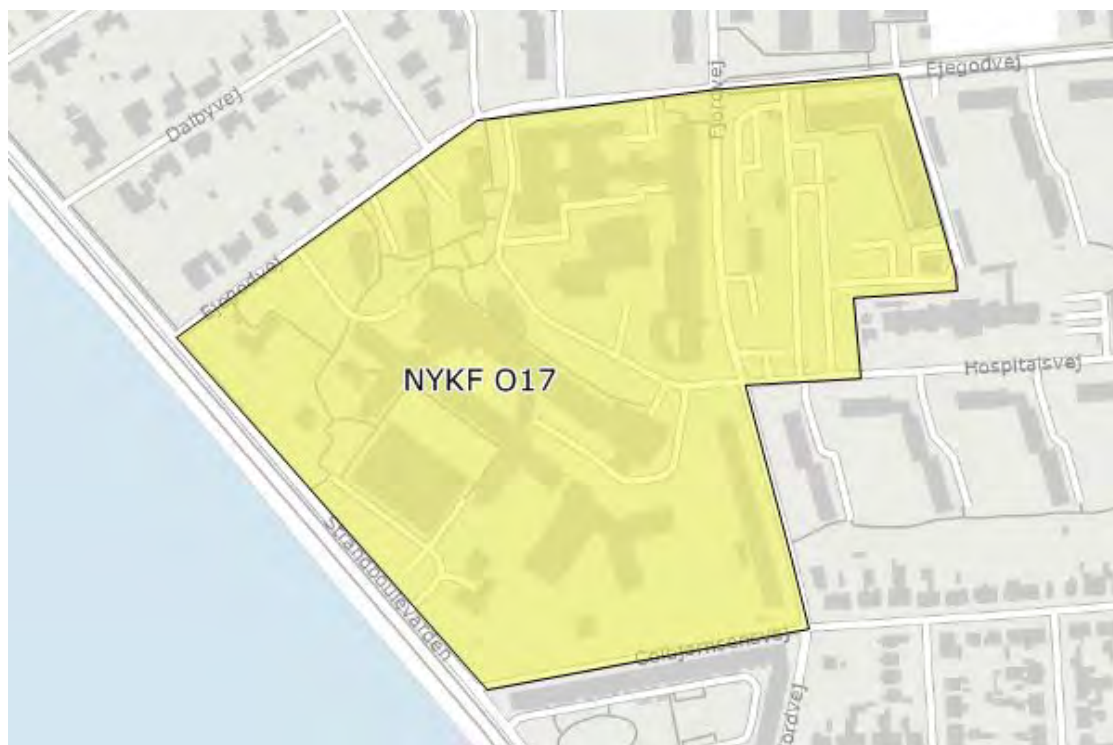
Max. antal etager, 2,5.

Max. bygningshøjde 10 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF O17 - SYGHUS I NYKØBING FALSTER



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sundhedsinstitutioner**

Offentlige formål (sygehus).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **5**

Maksimal højde er **22 m**

Bebyggelsesprocent: Max. 80 for området som helhed. Bygningshøjde: Max. 5 etager. Bebyggelses-højden fastsættes til 22. m målt fra overkanten af sokkel til skæring mellem facade og tag.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

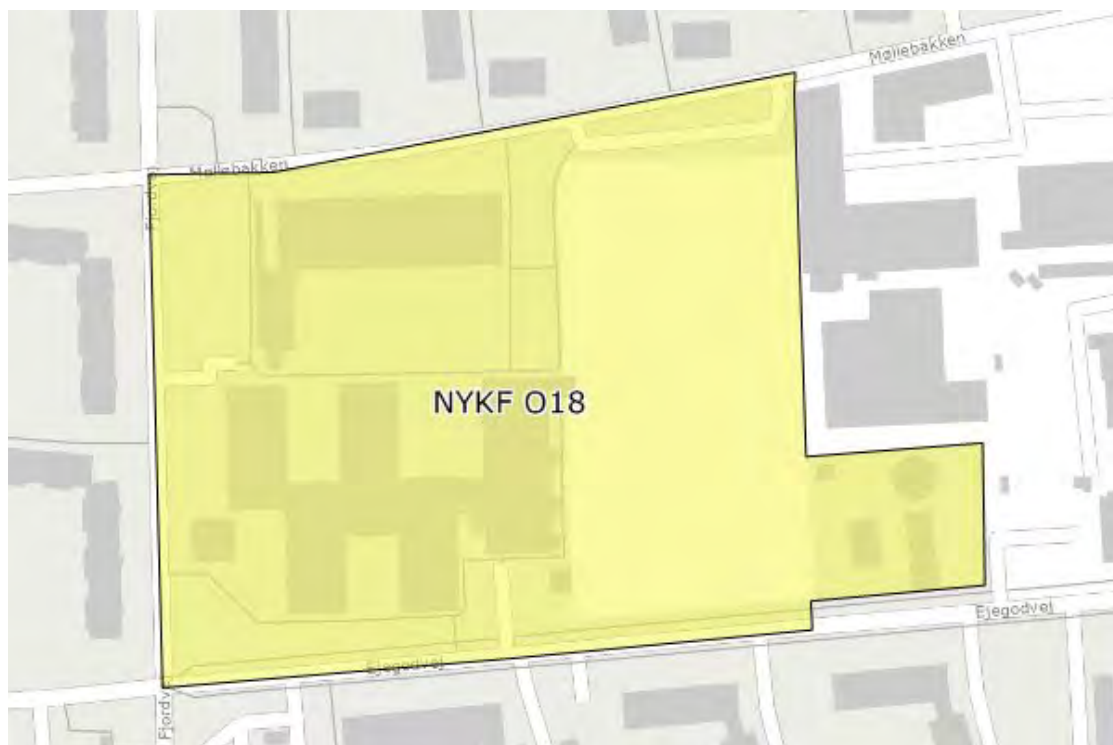
Infrastruktur

Mht. parking se de generelle rammebestemmel-ser

Særlige bestemmelser

Se generelle rammebestemmelser

NYKF 018 - EJEGODSKOLEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skole, sundhedsfunktioner og mølle til kulturelle formål).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 65.

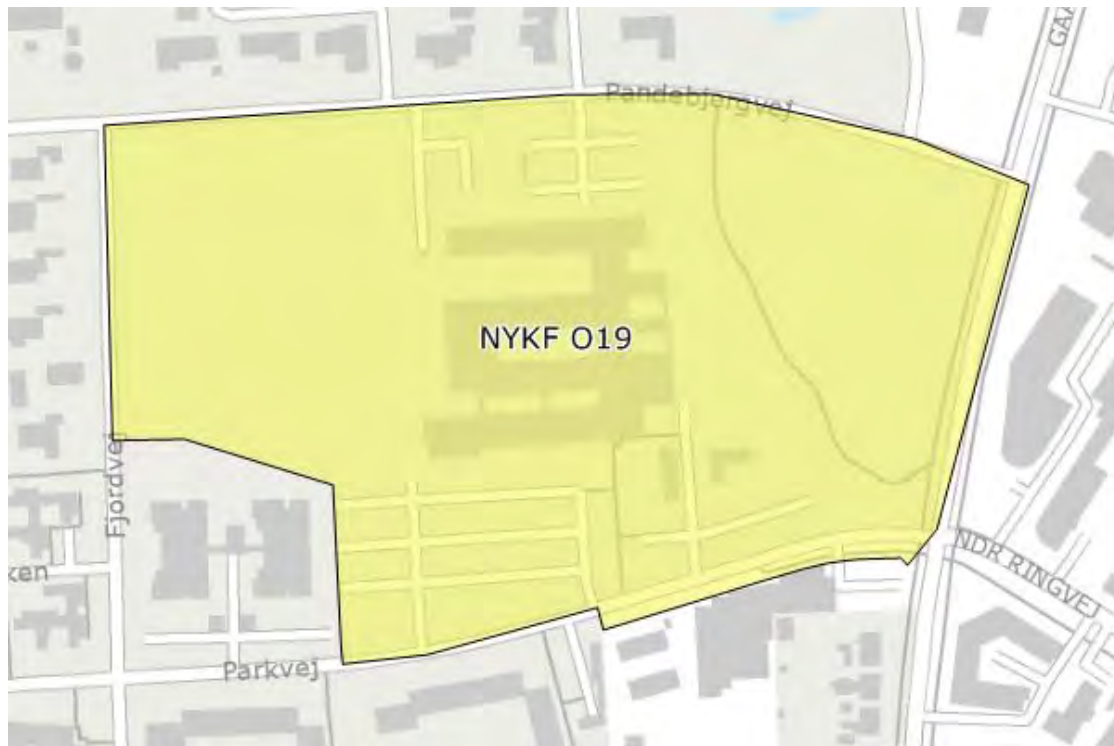
Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde 12 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF O19 - RÅDHUS PÅ PARKVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **offentlig administration**

Offentlige formål (rådhus).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Andet: Enkelte bygninger kan opføres med en højde på op til 3 etager.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF O2 - OFFENTLIGE FORMÅL - SKOLE NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skole).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 55.

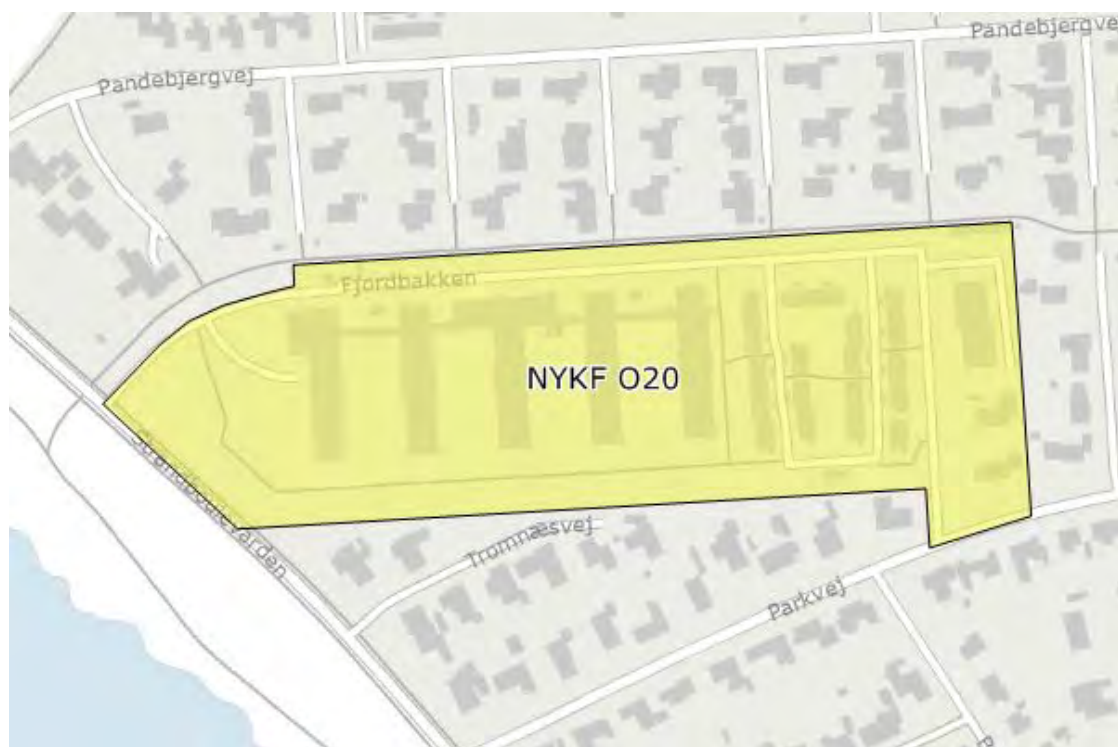
Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde 12 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF O20 - PLEJEHJEM



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Offentlige formål (plejehjem).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Andet: Enkelte bygninger kan opføres i op til 3 etager og med en højere højde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF O21 - BØRNEINSTITUTION PÅ PARKVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **daginstitutioner**

Offentlige formål (institutioner som børnehave og lign.).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 30.

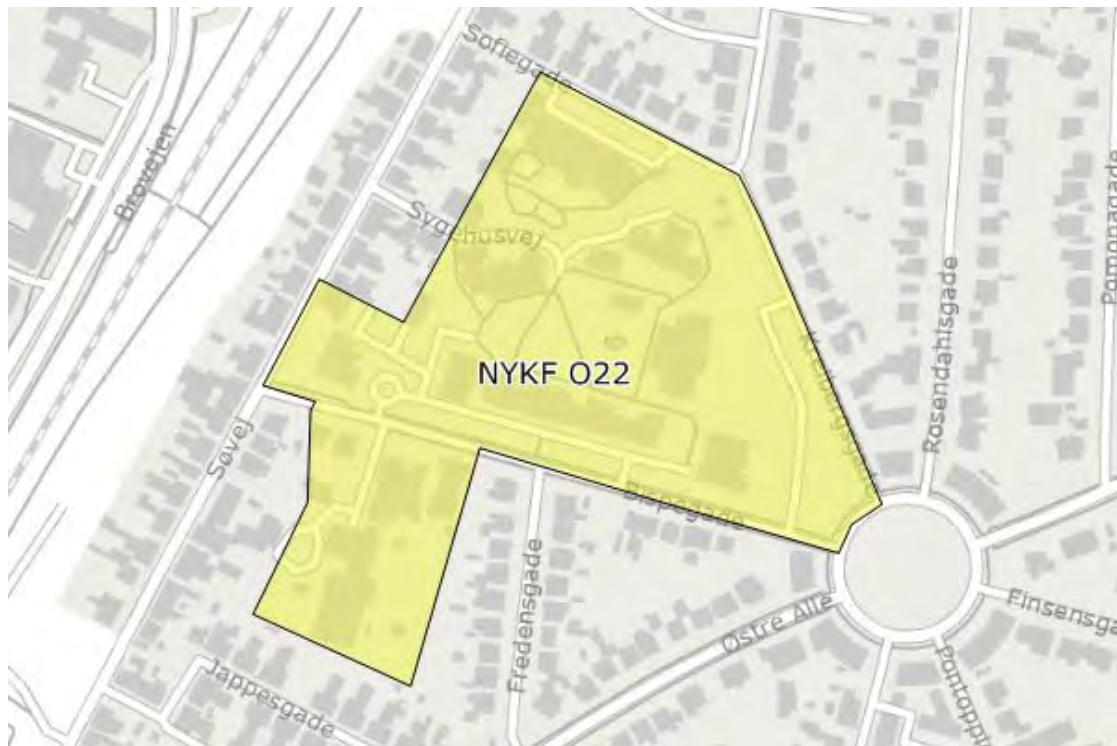
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF O22 - OFFENTLIGE FORMÅL



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (undervisning, institutioner for yngre og ældre, administration, sportsanlæg og kulturelle aktiviteter samt liberale erhverv og lignende funktioner i tilknytning til anvendelsen til undervisning mv.).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsesprocent for området under ét: 80.

Der kan max. bygges 4 etager, og den maksimale bygningshøjde er 15m.

Udstykning

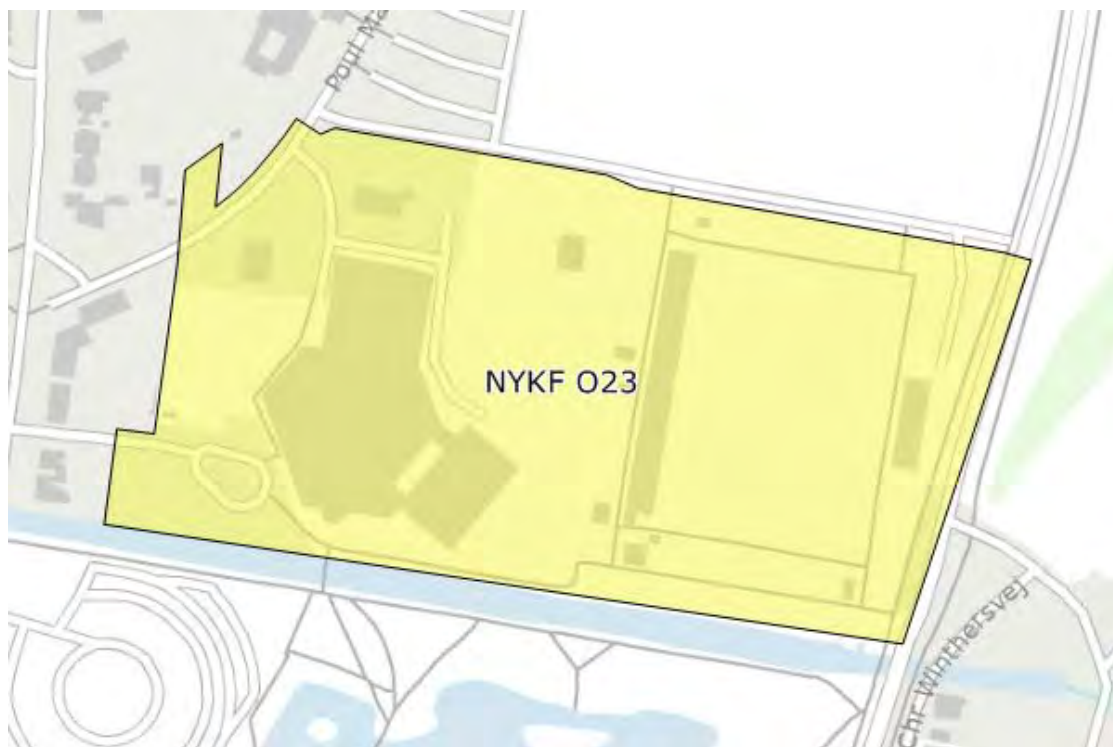
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Se generelle bestemmelser.

Særlige bestemmelser

Parkeringsnormen for biler fastsættes til 1 plads pr. 80 m² etageareal og 10 cykelstativer pr. 100 m² undervisningsareal.

NYKF O23 - OFFENTLIG OMRÅDE STADION



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kulturelle institutioner, sports- og idrætsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF O24 - OFFENTLIGE FORMÅL, HERUNDER GENBRUGSPLADS



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentligt område .? Genbrugs? og genbrugsplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom,
max 15

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 8,5m.

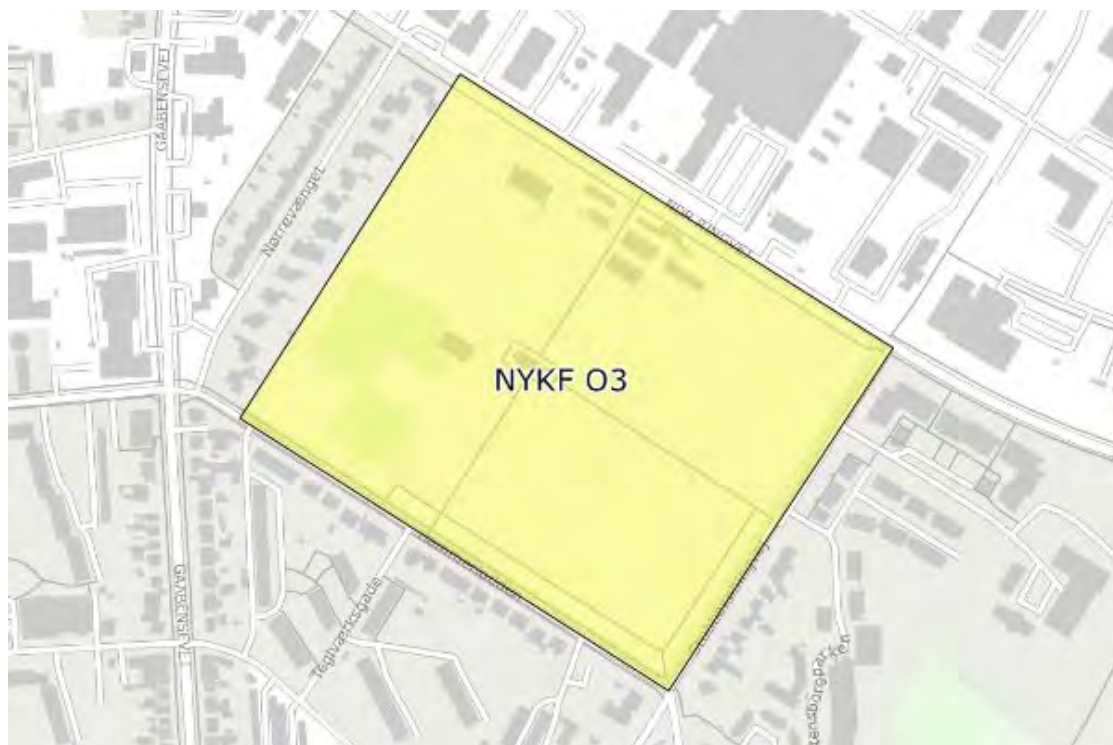
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Se generelle rammebestemmelser.

NYKF 03 - NORDRE KAPEL OG KIRKEGÅRD



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (kirkegård, kapel mv.).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for bebyggelse, bortset fra mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som kirkegård.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF 04 - PLEJEHJEM NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Offentlige formål (plejehjem og boliger i tilknytning hertil, park og daghaver)

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF O5 - TIDLIGERE KRAGHAVE SKOLE



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skole, institution for yngre og ældre, sportsanlæg og lign.).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mod hovedlandevej og boliger skal der etableres afskærmende beplantning.

NYKF 07 - BISPEGÅRD OG PARK



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (bispegård og park).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

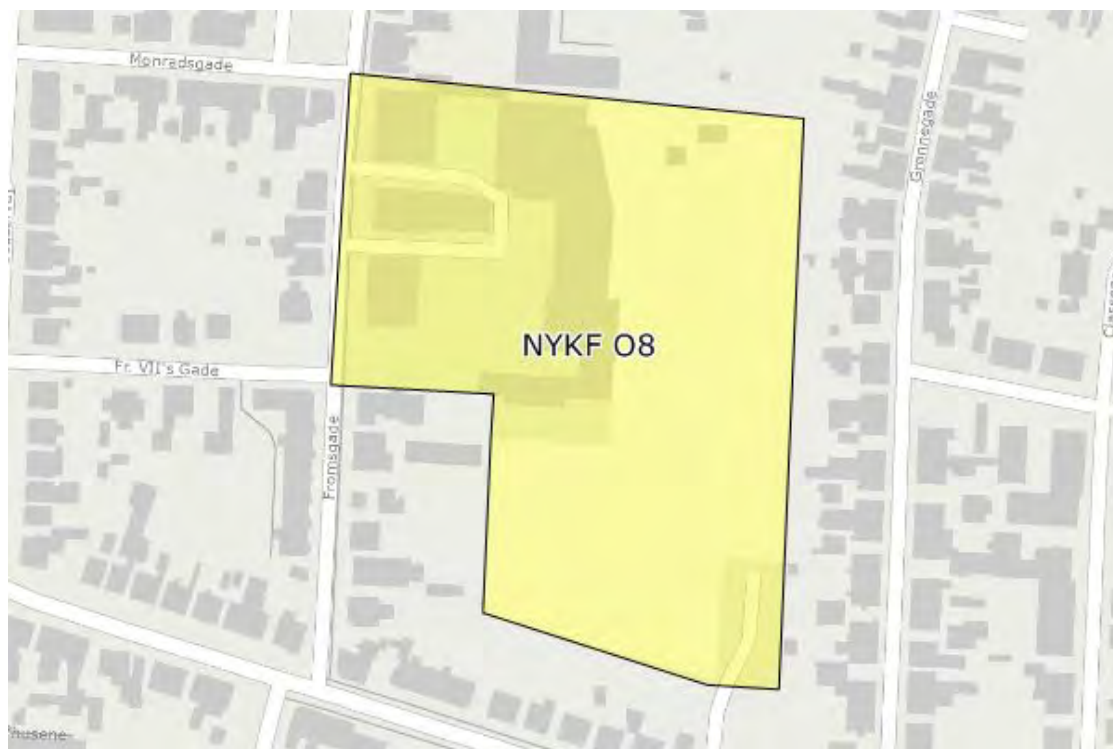
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området kan ikke bebygges yderligere bortset fra mindre bygninger og tilbygninger som er nødvendige for områdets brug.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF 08 - OFFENTLIGE FORMÅL I NDRE ØSTERBRO



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skoler, institutioner for yngre og ældre, administration, sportsanlæg og lignende).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 55.

Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde. 12,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF 09 - ØSTRE KIRKEGÅRD



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (kirkegård).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for bebyggelse, bortset fra mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som kirkegård.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF R1 - SLOTSBRYGGEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Fritidsformål (lystbådehavn, bådeplads, klubhuse samt mindre værksteder i tilknytning hertil). Restaurationsvirksomheder og offentlige formål (bypark, parkering og lign.) som har en naturlig tilknytning til områdets fritidsformål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 10 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF R10 - FRITIDSOMRÅDE KOHAVEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Fritids- og aktivitets område (bl.a. kolonihaver, hundetræning, boldspil og lignende).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 10.

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde. 5m.

For kolonihaver

Grundstørrelse: Max. 400 m² for hver haveparcel.

Bebyggelse: Max. 30 m² på hver haveparcel.

Der skal friholdes et areal til afskærmende beplantning i 20 meters bredde langs områdets vest-, syd- og østgrænse.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF R13 - GRØNT BÆLTE - VEJUDLÆG NORDENSVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Grøn kile m. vejanlæg

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

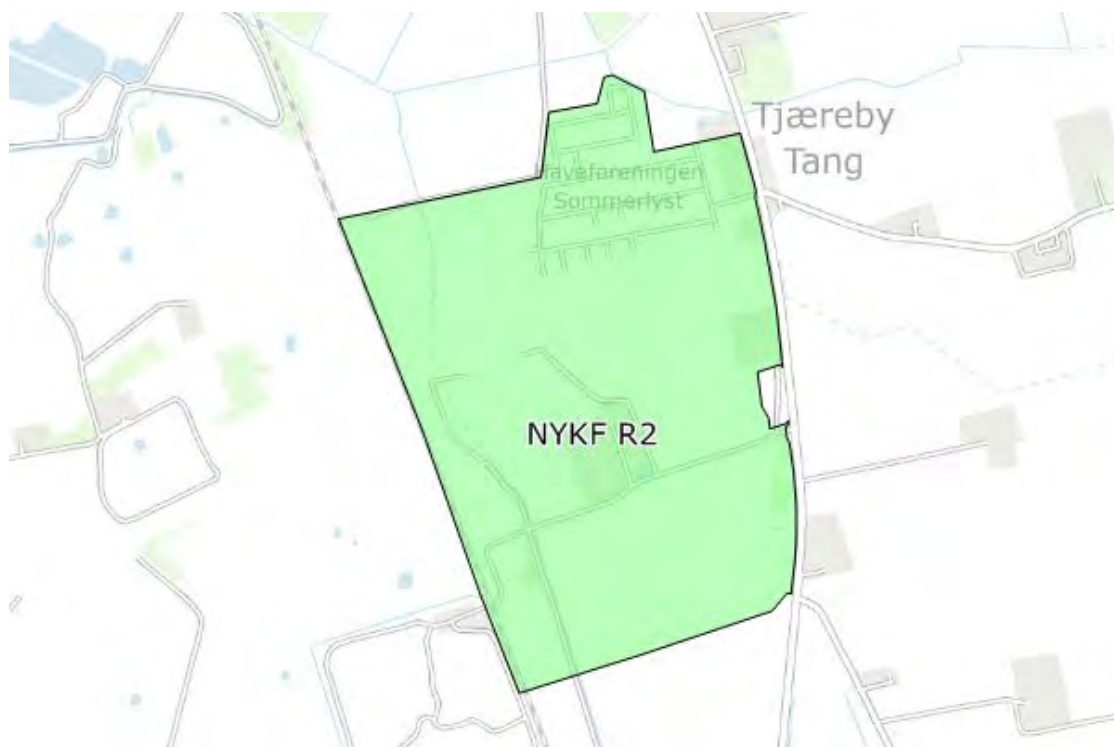
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for bygningsanlæg

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF R2 - HASSELØ NOR - FRITIDSANLÆG



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Fritidsanlæg (idrætsanlæg, kolonihaver og lignende friluftsmål).

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF R3 - FRITIDSOMRÅDE NØRREBRO



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område, lystbådehavn**

Fritidsformål (lystbådehavn, badestrand og grønt område).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 10.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5 m.

Inden for området kan opføres de for områdets anvendelse nødvendige, mindre anlæg, herunder skure, bådebroer, badebroer og lign.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF R5 - LYSTBÅDEHAVN PRINSHOLMVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Fritidsformål (lystbådehavn, bådeplads med tilhørende klubhuse samt idrætsanlæg).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 10.

Max. antal etager, 1.

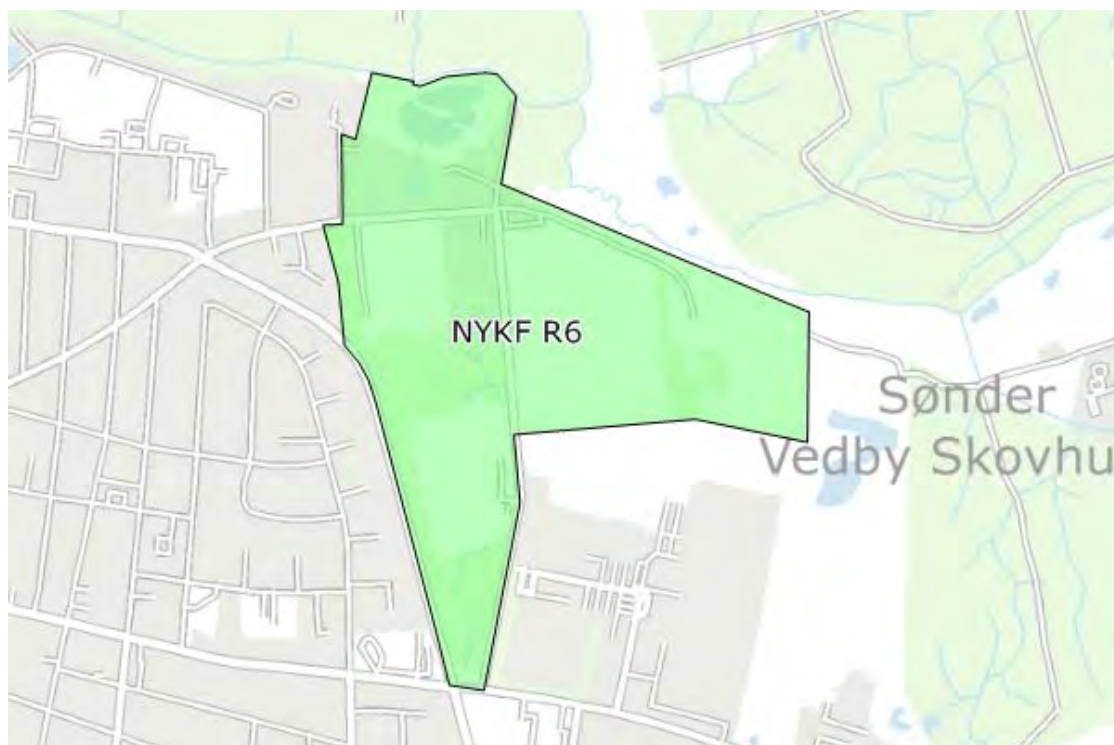
Max. bygningshøjde 5 m.

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger og mindre bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF R6 - VANDREHJEM NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Fritidsformål (offentligt friareal, campingplads, vandrerhjem, dyrepark, idrætspark og lignende friluftsmål) samt serviceerhverv som hotel, konference og kursusvirksomhed.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. antal etager, **2**

Max. bygningshøjde 8,5 m. Enkelte bygninger kan i en lokalplan fastlægges med en højde på max. 12 m.

Andet: Området friholdes for yderligere bebyggelse, bortset fra mindre bygninger (fx klubhuse etc.) og tilbygninger til eksisterende bebyggelse samt enkelte bygninger fastlagt ved byggefelter i lokalplan.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF R7 - GOLFBANE NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **golfbaneanlæg**

Fritidsformål (park, golfbane, naturundervisning, kælkebakke og lignende).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af området som helhed

Der kan opføres klubhus og andre aktiviteter der knytter sig til et golfanlæg.

Samt servicebygninger der er nødvendige for områdets brug.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF R8 - GRØNT OMRÅDE SYD FOR PRINSHOLMVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Fritidsformål , såsom rekreative formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF R9 - FRITIDSOMRÅDE NYKØBING F.



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **støjende fritidsanlæg**

Fritidsformål (idrætsanlæg og skydebane med tilhørende klubhuse).

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse, bortset fra mindre tilbygninger til eksisterende bebyggelse og mindre bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse.

Bygningshøjde: Max. 1 etage ? 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF T1 - VINDMØLLEOMRÅDE - HULLEBÆK



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit om Vindmøller

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF T2 - RENSNINGSANLÆG HASSELØ NOR



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Teknisk anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

Max. bygningshøjde. 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF T3 - BANETERRÆN



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg**

Type C. Erhvervsområde på kanten af byen virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

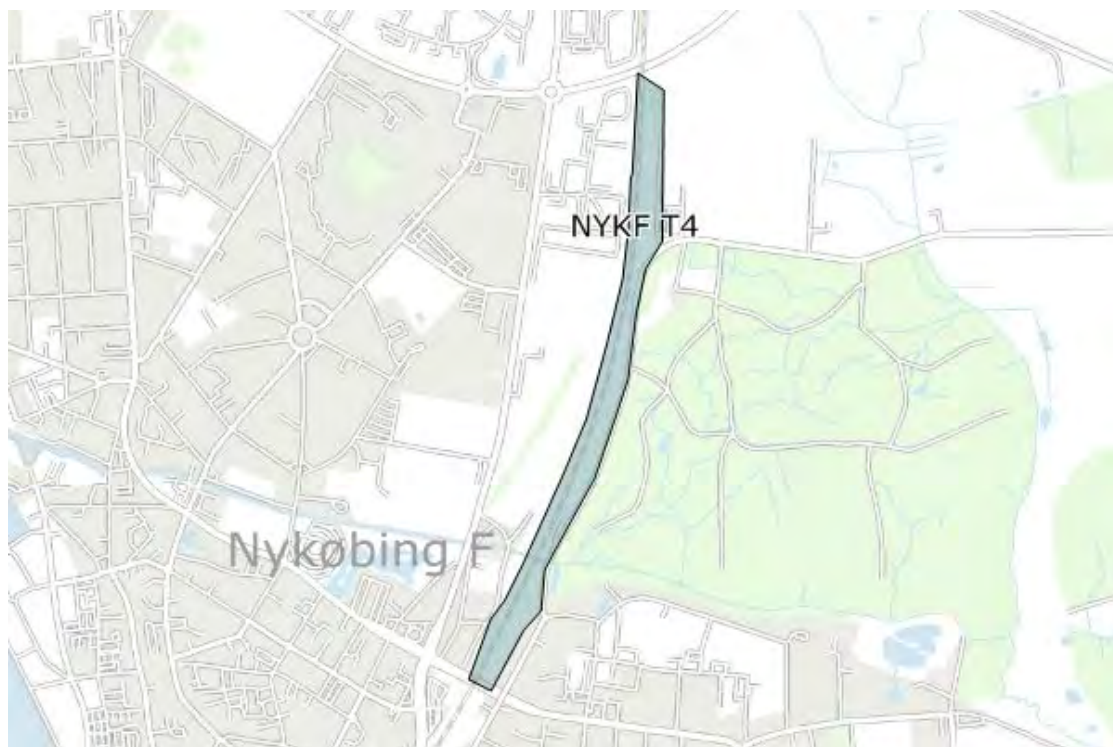
Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde 12,5 m. Bygninger - eller dele af en bygning ? kan opføres i større højde, såfremt særlige drifts- eller indretningshensyn nødvendiggør dette.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF T4 - BANETERRÆN NØRREBRO



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg**

Type C. Erhvervsområde på kanten af byen virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

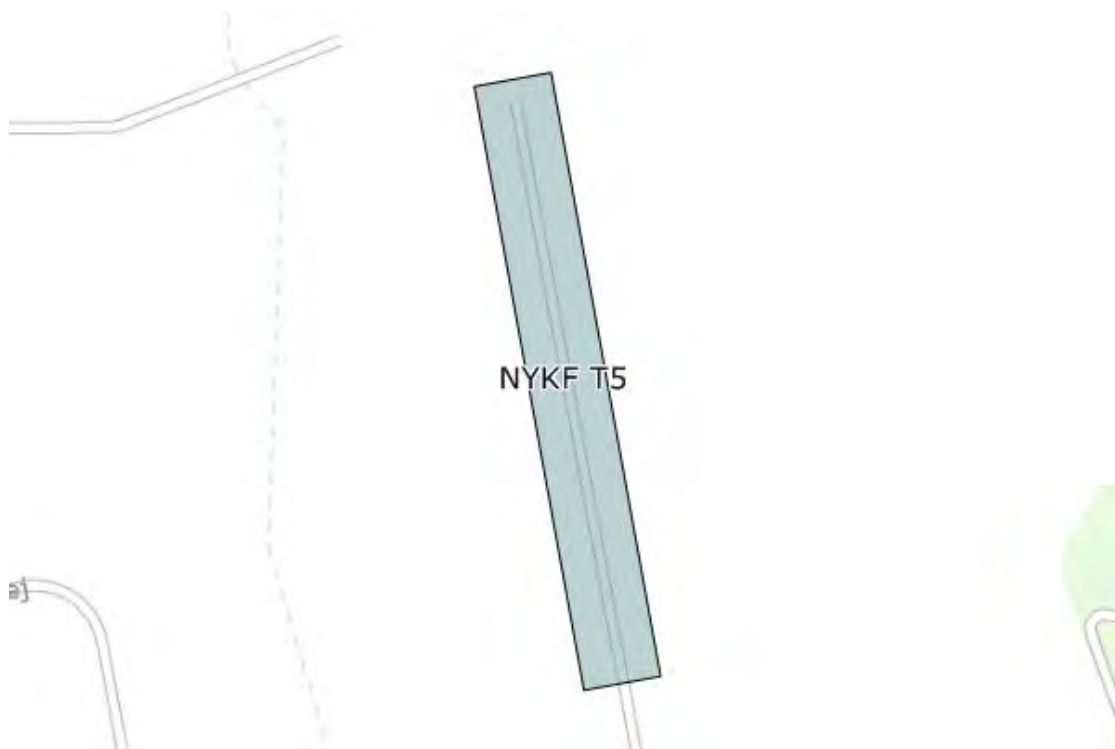
Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde 12,5 m. Bygninger - eller dele af en bygning ? kan opføres i større højde, såfremt særlige drifts- eller indretningshensyn nødvendiggør dette.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF T5 - VINDMØLLEOMRÅDE - BJØRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

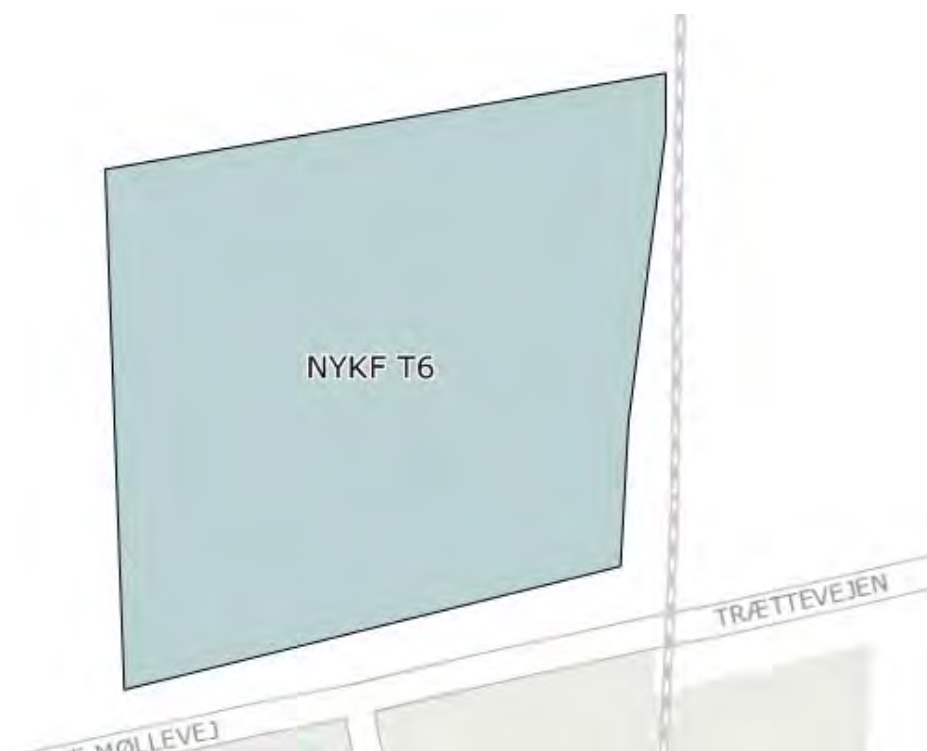
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit om Vindmøller

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYKF T6 - TRINBRÆT NORDENSVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg**

Offentlig formål. Jernbane station/trinbrædt med tilknyttede funktioner, parkering o.a.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

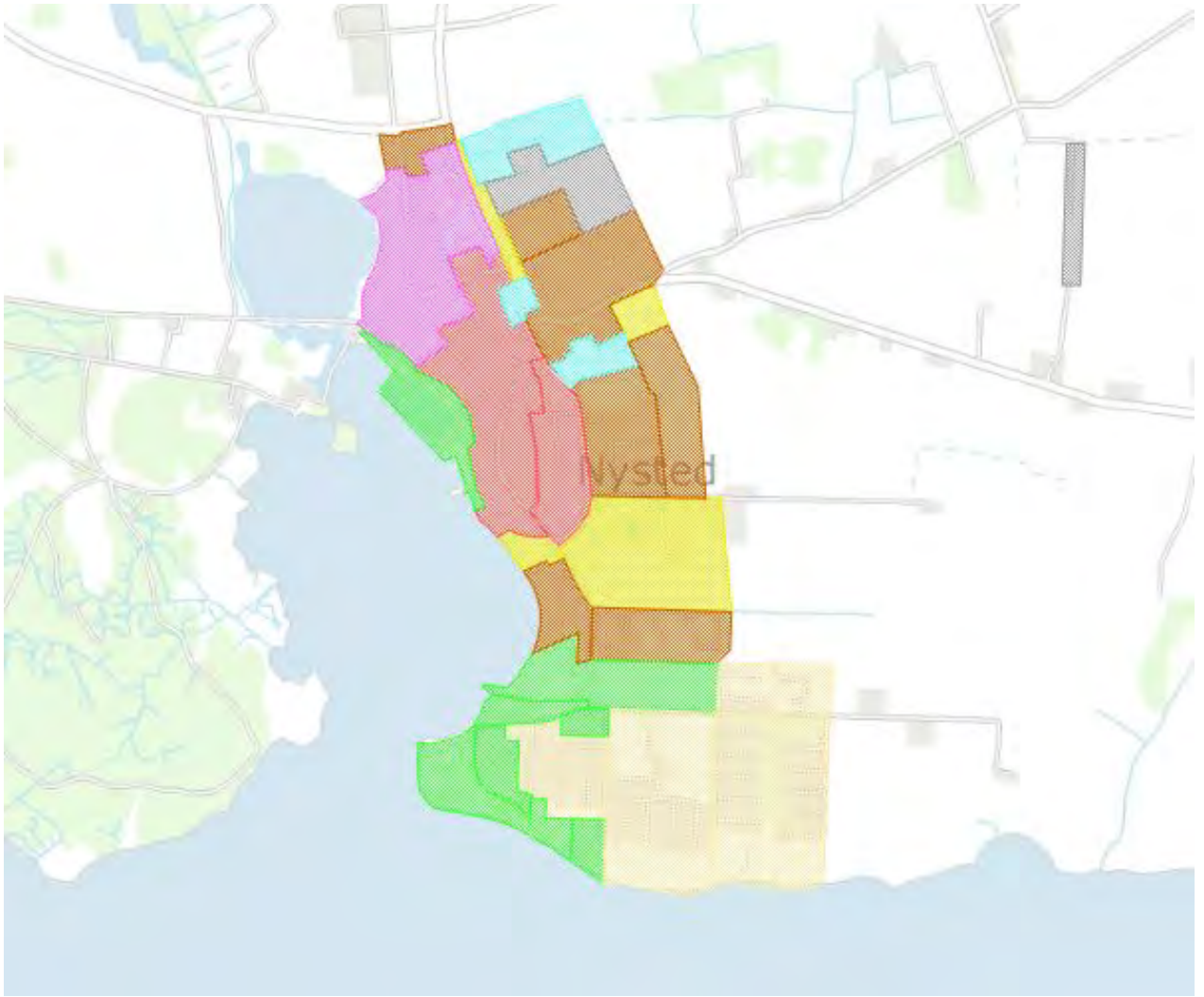
Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5 m.

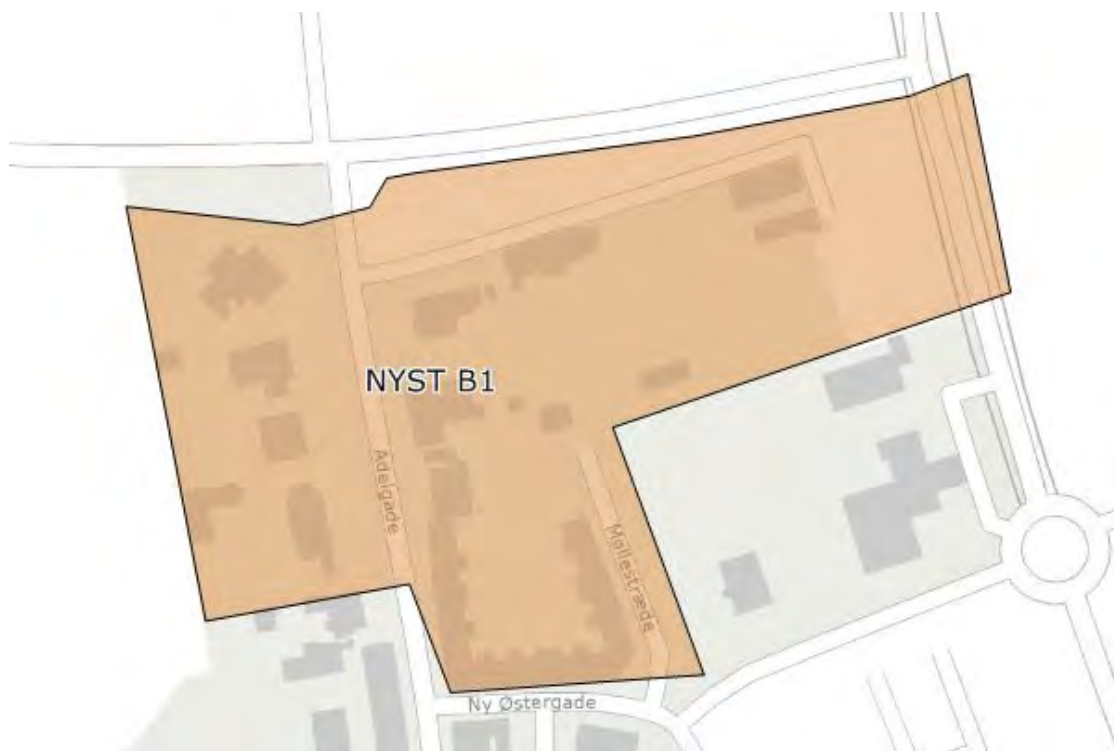
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning



NYSTED

NYST B1 - ÆLDRE BOLI GOMRÅDE SYD FOR SAKSKØBI NGVEJ NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål. Åben og tæt-lav boligbebyggelse, offentlige formål (børneinstitution, beboerhus o. lign.)

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, max. 35 (åben-lav boligbebyggelse), max. 40 (tæt-lav boligbebyggelse).

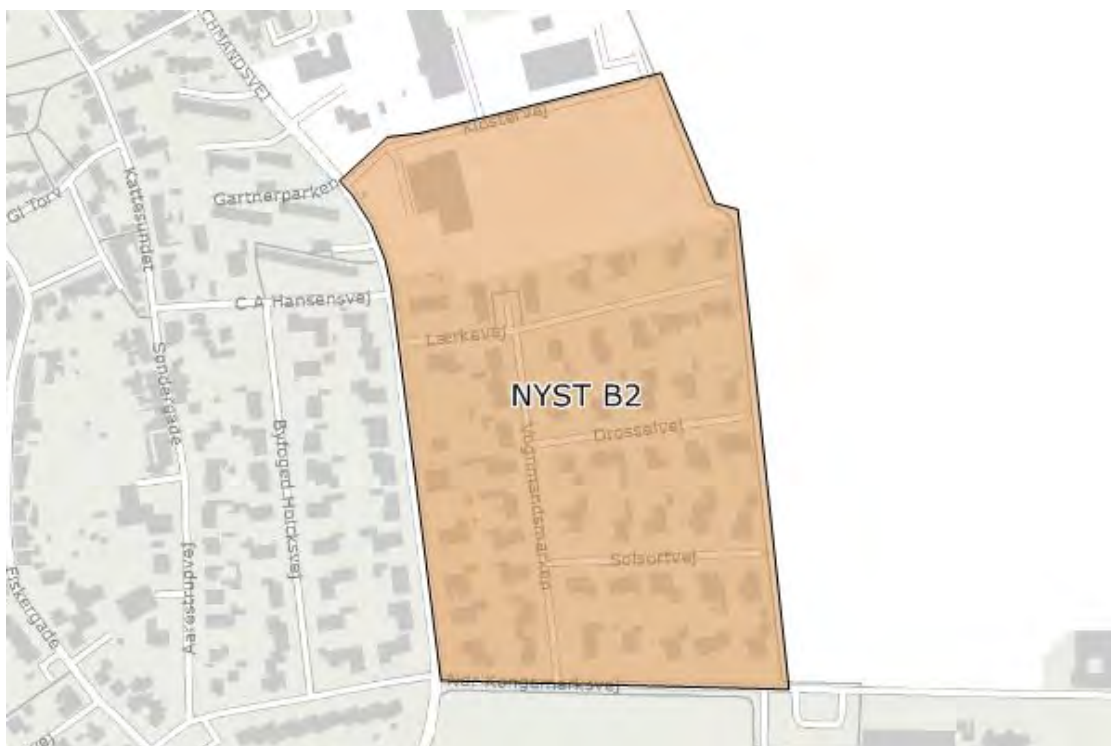
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Det er målet at gøre området til et helstøbt boligområde, som styrker byens grænse mod nord. Dette er allerede sat i gang med opførelsen af Mølleparken (Ålholmhusene) og der er rummelighed til yderligere bebyggelse ved fortætning.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NYST B2 - UDBYGGET BOLI GOMRÅDE OMKRING VOGN-MANDSMARKEN, LÆRKEVEJ, DROSSELVEJ OG SOLSORTVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål. Åben lav og tæt-lav boligbebyggelse, offentlige formål (børneinstitution, beboerhus o. lign.)

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, max. 30 (åben-lav boligbebyggelse), max. 40 (tæt-lav boligbebyggelse).

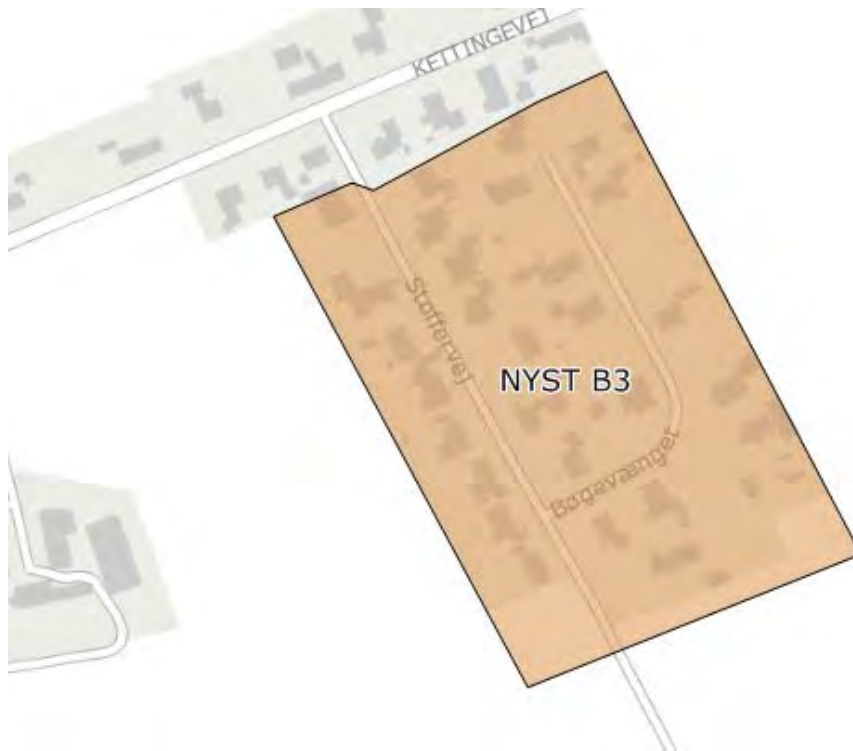
Max. antal etager, 2. Hvis bebyggelsen opføres efter en samlet plan kan der bygges i 2 etager.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST B3 - BOLIGOMRÅDE VED BØGEVÆNGET KETTIINGE



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål, åben lav bebyggelse

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Bøgevænget vejbetjenes fra Stoffervej.

NYST B4 - BOLIGOMRÅDE KETTIINGE



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål, åben lav bebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

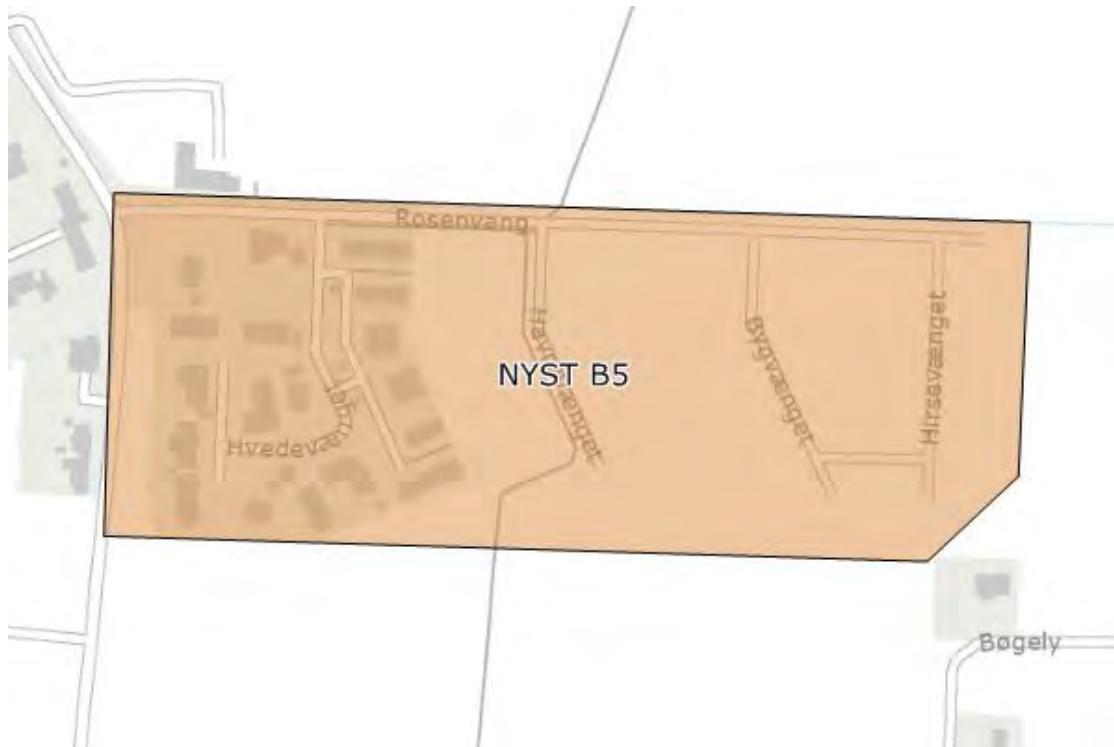
Max. bygningshøjde 8,5 m.

Andet: Bebyggelse skal opføres under hensyntagen til landsbyens blandede karakter og på en måde som føjer sig harmonisk ind i eksisterende bebyggelse. Det er målet at fastholde området primært som boligområde. Den overvejende del af den eksisterende bebyggelse består af nyere fritliggende parcelhuse, men der findes også enkelte ældre købstadsprægede huse og enkelte håndværksvirksomheder.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST B5 - NYERE BOLI GOMRÅDE VED ROSENVANG NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål. Åben lav og tæt-lav boligbebyggelse, offentlige formål (børneinstitution, beboerhus o. lign.)

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom. Max. 30 for åben lav bebyggelse.

Max. 40 for tæt lav bebyggelse.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området vejbetjenes fra Skansevej og skal rumme en hovedsti fra Nysted skole til sommerhusområderne.

NYST B6 - BOLI GOMRÅDE VED FJORDVEJ NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben lav bebyggelse), offentlige formål, (børneinstitution, beboerhus o. lign.)

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Den eksisterende skansesti langs Nysted Nor skal fastholdes.

NYST B7 - BOLI GOMRÅDE SYRENVÆNGET NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål. Åben lav og tæt-lav boligbebyggelse, offentlige formål (børneinstitution, beboerhus o. lign.)

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Boligområde med tæt-lav bebyggelse nærmest Wichmandsvej.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST B8 - BOLIGOMRÅDE OMKRING ROSENVÆNGET NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål. Åben lav og tæt-lav boligbebyggelse, offentlige for-mål (børneinstitution, beboerhus o. lign.)

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Næsten helt udbygget boligområde med andelsboligbebyggelse og parcelhuse omkring Rosenvænget.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYST B9 - OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL OP TIL MUNKESTIEN NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål. Åben lav og tæt-lav boligbebyggelse, offentlige formål (børneinstitution, beboerhus o. lign.)

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

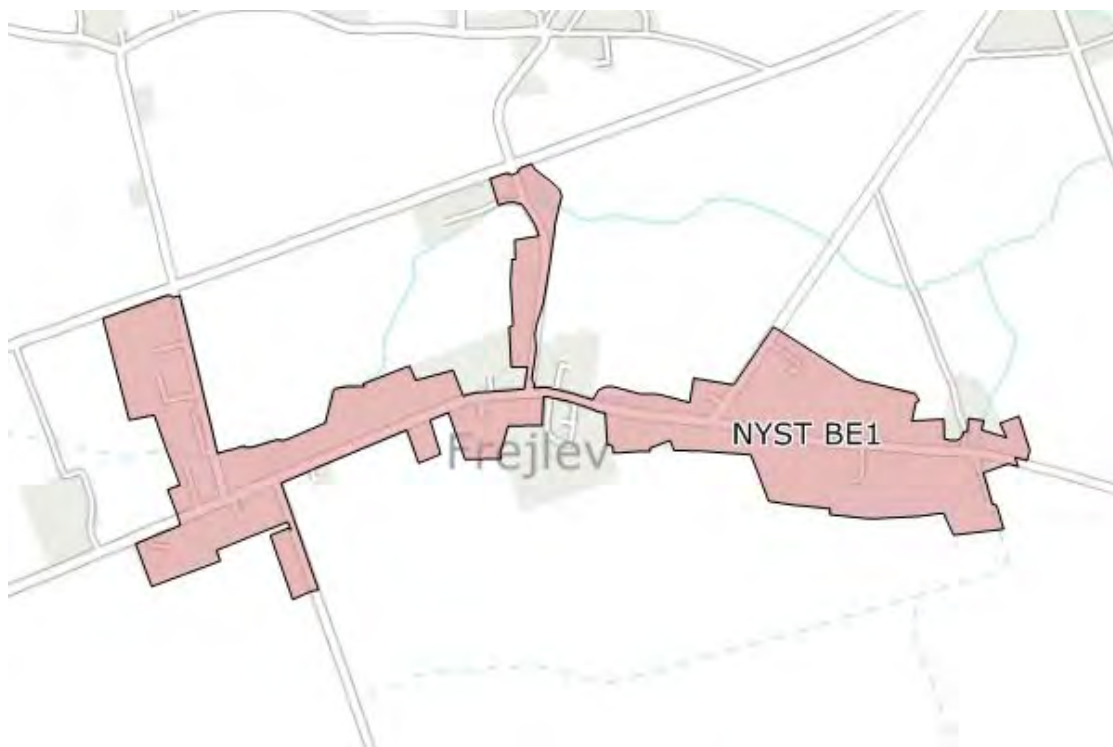
Max. antal etager, 1,5.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST BE1 - AFGRÆNSET LANDSBY - FREJLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker, på maks. 500 m², til områdets egen forsyning.?

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af ?huller? i landsbyen

indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYST BE10 - BOLIGOMRÅDE VED KETTIINGEVEJ KETTIINGE



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, let industri og håndværk, butikker til lokalområdets forsyning**

Boligformål (åben lav bebyggelse), med butikker til områdets daglige forsyning, mindre håndværksvirksomheder uden genevirkning for området

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

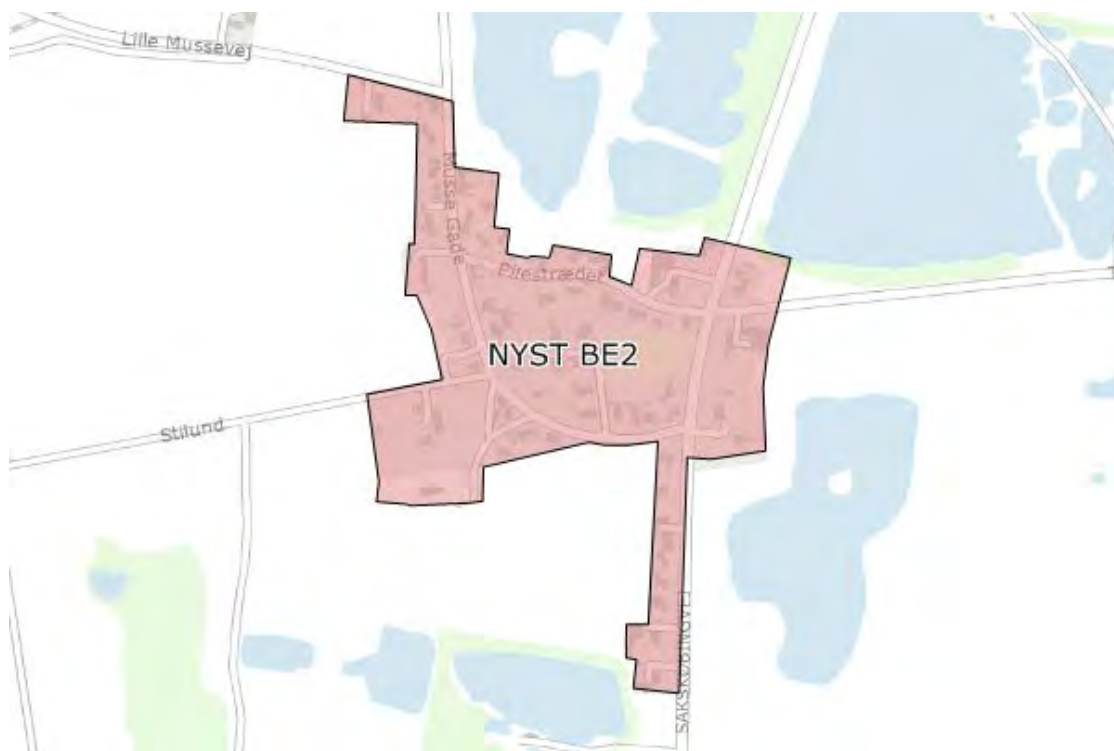
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m..

Andet: Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den stedlige byggetradition med en karakter som harmonisk føjer sig ind i eksisterende bebyggelse og tager hensyn til det åbne land. Udfyldning af ?huller? skal ske indenfor den fastlagte byafgrænsning. I begrænset omfang er der mulighed for at supplere bebyggelsen gennem udfyldning af huller langs Kettingevej.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NYST BE2 - AFGRÆNSET LANDSBY - STORE MUSSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinje 4.1.6.4 og 4.1.6.12.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 1,5

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af 'huller' i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

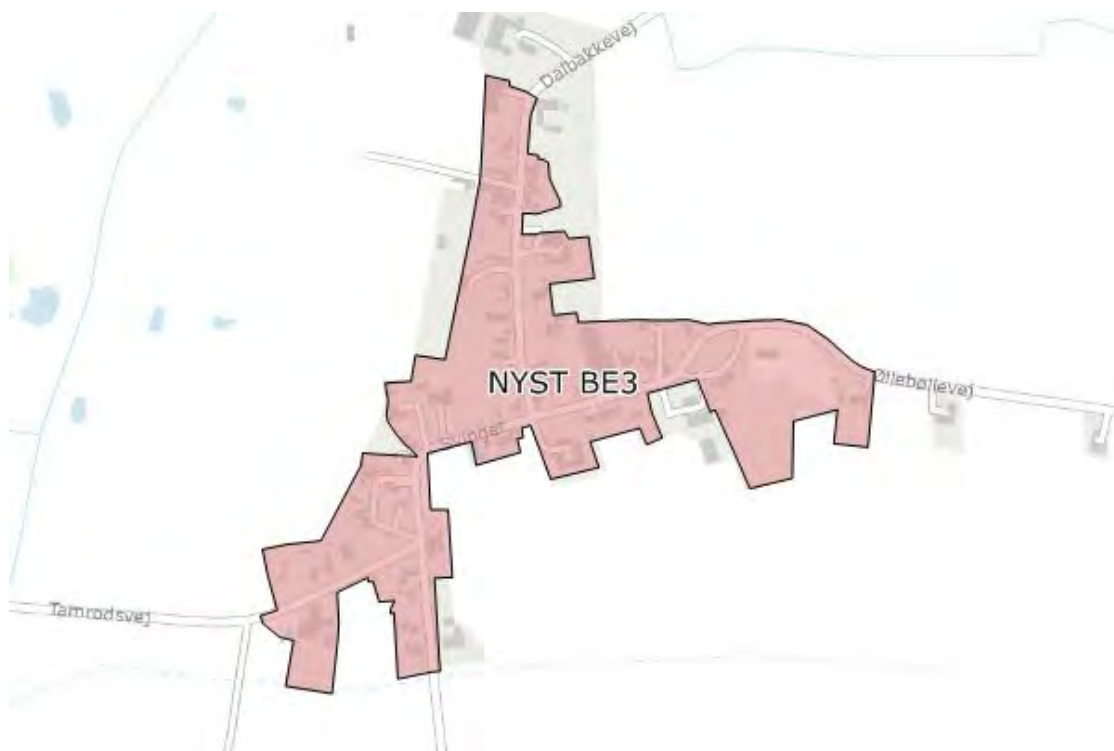
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYST BE3 - AFGRÆNSET LANDSBY - VESTER ULSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker, på maks. 500 m², til områdets egen forsyning.?

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af 'huller' i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

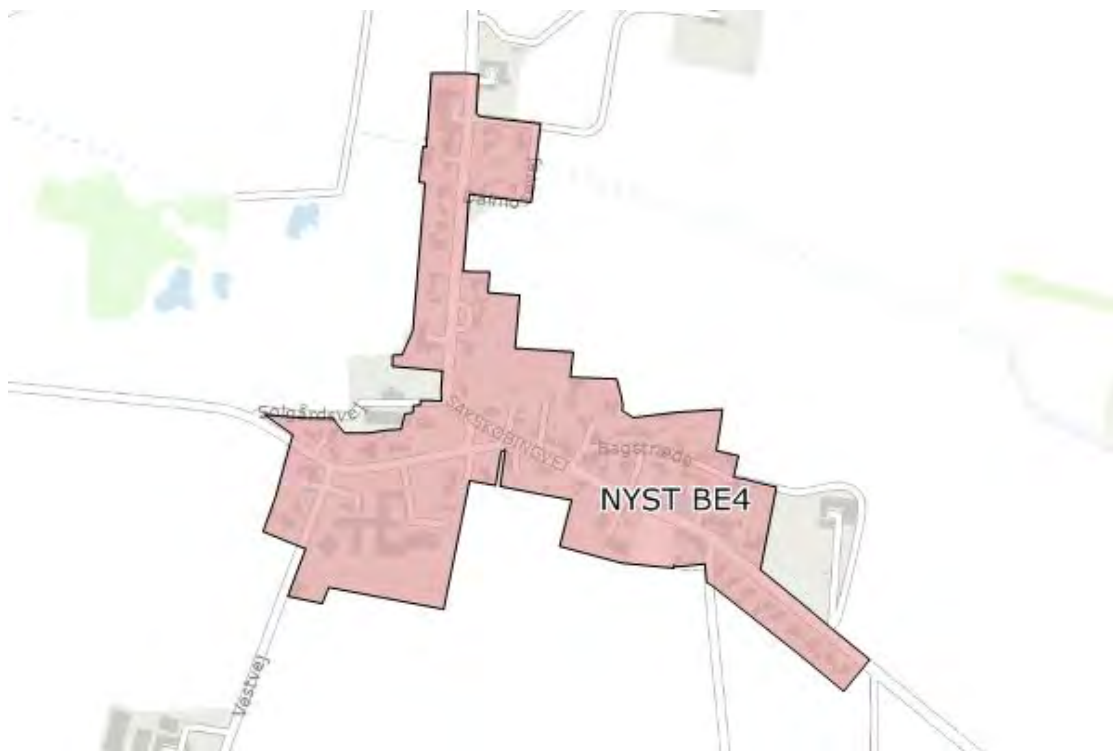
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYST BE4 - AFGRÆNSET LANDSBY - HERRITSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarerbutikker, på maks. 500 m², til områdets egen forsyning.?

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af 'huller' i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

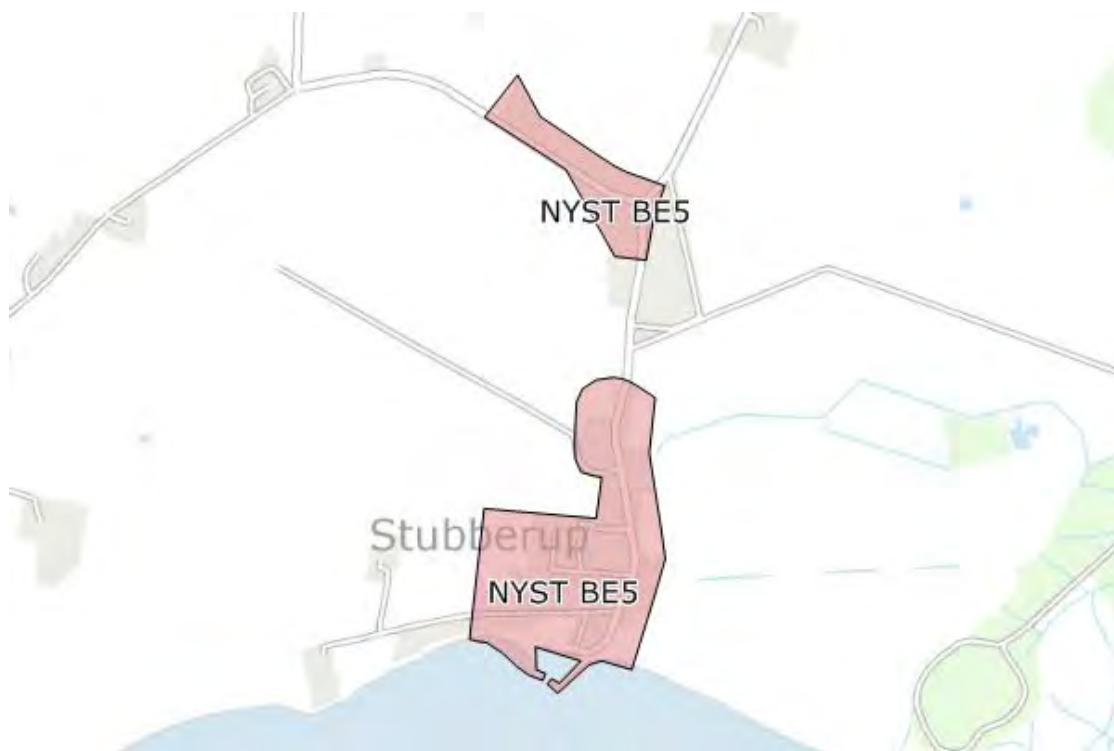
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYST BE5 - AFGRÆNSET LANDSBY - STUBBERUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgvarebutikker, på maks. 500 m², til områdets egen forsyning.?

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af 'huller' i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

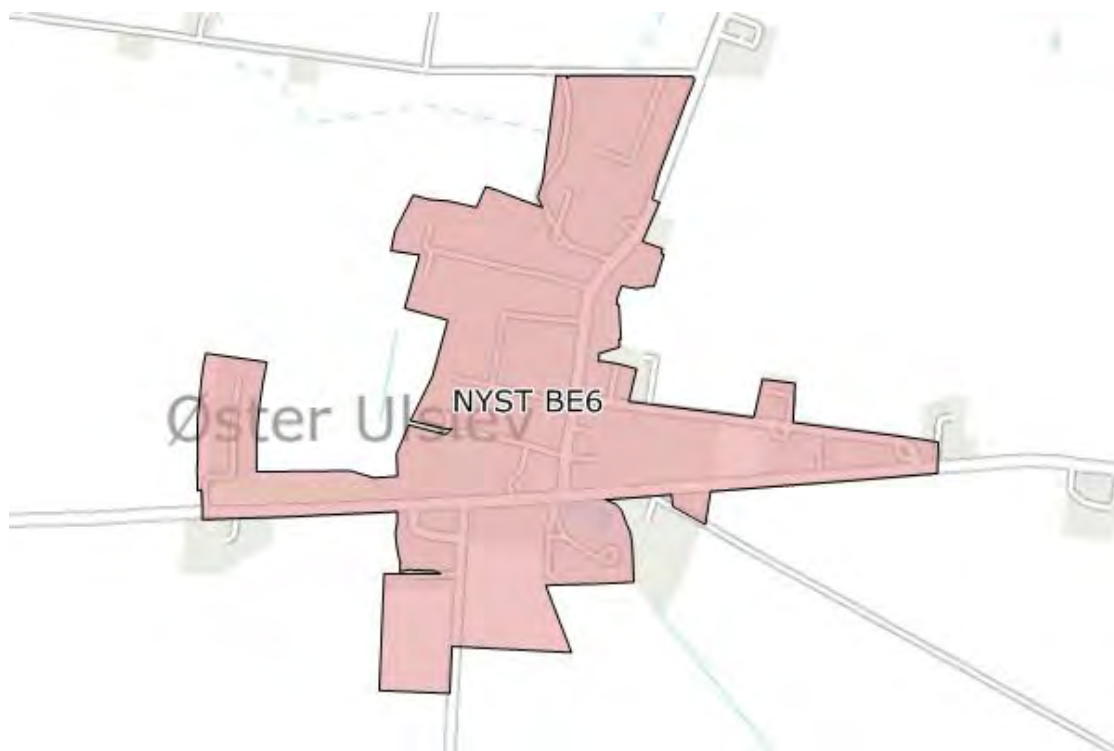
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYST BE6 - AFGRÆNSET LANDSBY - ØSTER ULSLEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarerbutikker, på maks. 500 m², til områdets egen forsyning.?

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af 'huller' i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

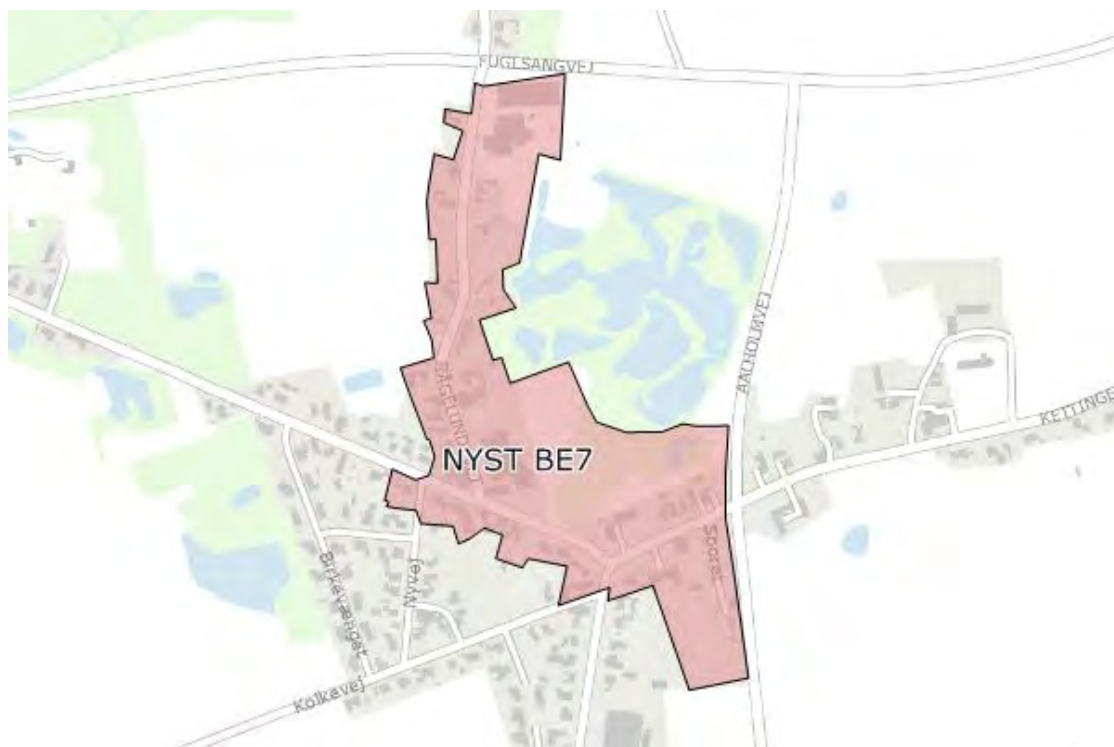
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYST BE7 - KETTINGE LOKALCENTER



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, butikker til lokalområdets forsyning, lokalcenter**

Boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området, offentlige formål.

Samlet bruttoetageareal til butikformål fastsættes til 3000 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m² og for udvalgswarebutikker 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2

Max. bygningshøjde. 8,5m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

NYST BE8 - BLANDET BOLIG/ERHVERV /KIRKE VED GAMMEL TORV NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, bymidte, område til offentlige formål**

Boligformål, mindre ikke generende erhverv, offentlige formål (børneinstitution, kirke).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 70.

Max. antal etager, 2

Max. bygningshøjde. 8,5 m.

Enkelte bygninger kan have en større højde hvis deres funktion kræver det.

Det er målet at bevare det karakteristiske købstadsmiljø, med tæt-lav sluttet bebyggelse

langs gaderne og et blandet villaområde med et varieret købstadspræg mod havnefronten.

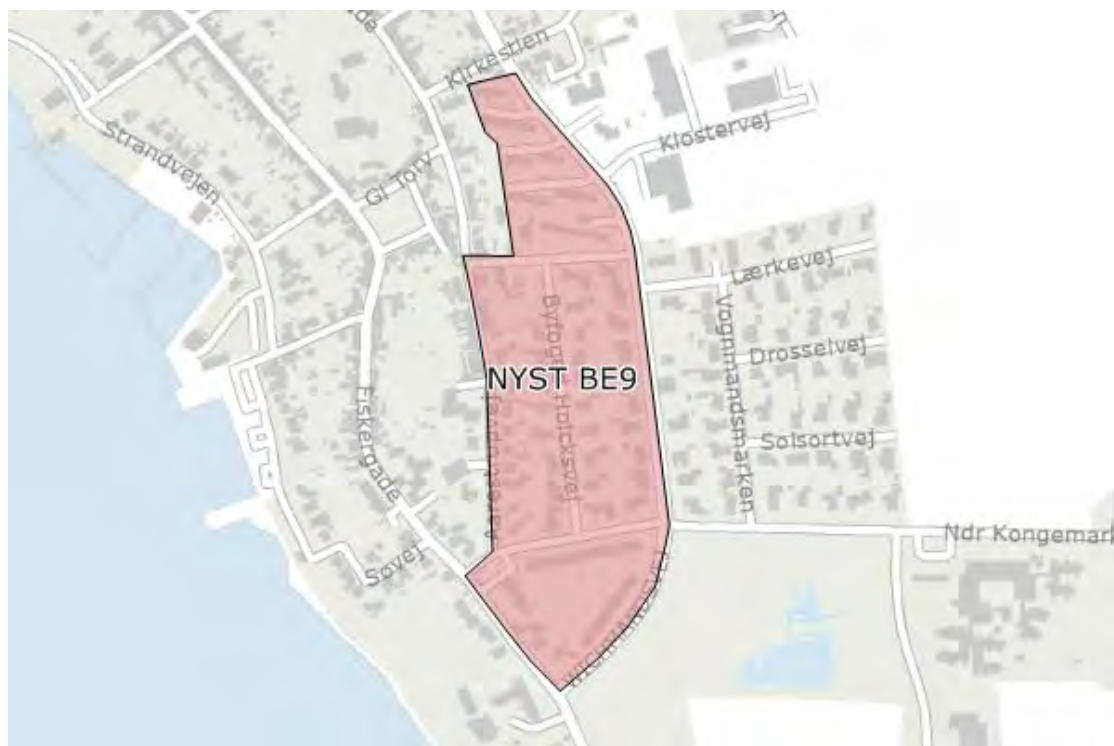
Kirken og Gl. Torv, der i en årrække var selvstændige offentlige områder, indgår nu i område B2.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYST BE9 - NYERE BLANDET BOLIGKVARTER MELLEM SØNDERGADE - ÅRESTRUPVEJ OG WICHMANDSVEJ, NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, område til offentlige formål, offentlig administration**

Boligformål, mindre ikke generende erhverv, offentlige formål (børneinstitution, beboerhus, brandstation m.v.)

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent

Max. 30 for åben lav bebyggelse.

Max. 40 for tæt lav bebyggelse.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde. 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST C1 - NYSTED BY



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Centerformål, butikker, privat service, liberale erhverv, mindre ikke generende erhverv, boligformål, offentlige formål (institutioner, grønne områder o. lign.)

Samlet bruttoetageareal til butikformål fastsættes til 4500 m². Samlet

bruttoetageareal til butikformål fastsættes

til 4500 m². Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m² og for udvalgsvarebutikker 1000 m²

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **7,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 75. Max. antal etager, 2.

Bebyggeshøjde Max. 7,5 m, dog 11,5 m

mod Adelgade, med undtagelse af strækningen Slotsgade - Skibbrostræde.

Etageantal: 2 etage, dog 2 1/2 etage

mod Adelgade, med undtagelse af strækningen Slotsgade - Skibbrostræde.

For Savværksgrunden gælder: Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45. Max. antal etager, 2.
Max. bygningshøjde 8,5 m. Andet: Erhverv såvel som boliger, skal opbygges bymæssigt med lænehuse, punkthuse, rækkehuse eller andre bebyggelsesformer, der har slægtskab med Nysted bymidte.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Området er købstadens naturlige centerområde med et varieret udbud af udvalgsvarer- og dagligvarebutikker. Det er målet til stadighed at styrke centret i Nysted.

Særlige bemærkninger Bebyggelse langs Adelgade skal bestå af sluttet bebyggelse mod gaden i 2 1/2 etage.

Butiks og erhvervsarealer må kun etableres i bebyggelsens stueetage og skal fortrinsvis placeres mod Adelgade og Jernbanegade. Mod disse gadestrækninger vil butiksanvendelse i planlægningen blive prioriteret over liberale erhverv, som kan placeres på 1. sal eller i gårdene.

Friareal skal tilvejebringes indenfor området, således skal dele af pakhusområdet i centerkarréen fastholdes som

offentligt grønt område med parkkarakter. I Rørsøkarréen (vestsiden af Adelgade) må bebyggelse kun opføres

ovenfor skrænten og vejbetjening skal ske fra Adelgade.

Den eksisterende sti langs Rørsøen fastholdes som natursti og indgår som led i et samlet stisystem omkring byen.

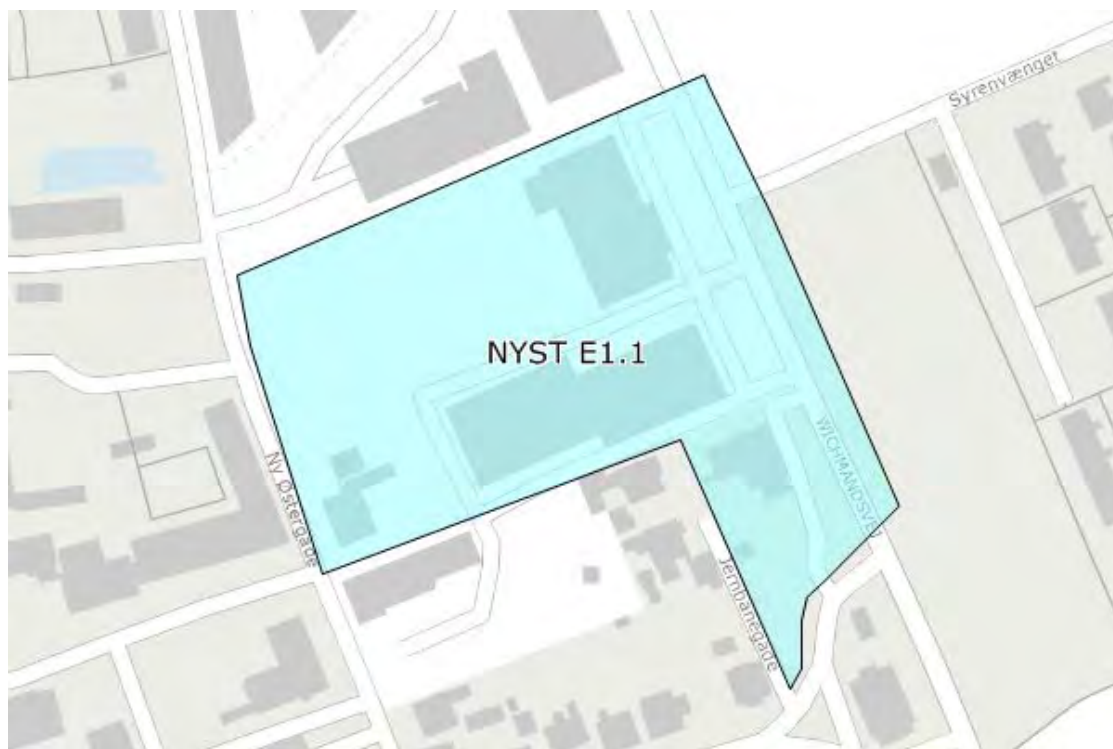
Der kan gennemføres trafikdæmpende foranstaltninger indenfor centerområdet.

Der skal tilstræbes en stimæssig sammenhæng med Ny Østergade fra Savværket. En lokalplan skal bl.a. redegøre for

udformning af krydsning af Ny Østergade og for den funktionelle sammenhæng med centerområdet i Adelgade. Friareal forsyningen i området skal tage hensyn til og udgangspunkt i det nuværende vandløb, som passerer savværks arealet fra nordøst til sydvest. Der skal tilstræbes en landskabelig sammenhæng med Mølleedammen i pakhusområdet

på den anden side af Ny Østergade. Omkring vandtårnet skal etableres et offentligt grønt område.

NYST E1.1 - ÆLDRE ERHVERVSOMRÅDE NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og

servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboer med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning ? evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere.

Infrastrukturen bør tilgodesee såvel lette som tunge trafikkanter

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgswarebutikker er 4000 m². i E1.1

I E1.2. er der nu en udvalgswarebutik og dagligvarebutik på hver 1100 m².

Disse kan også tages med i en kommende planlægning

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

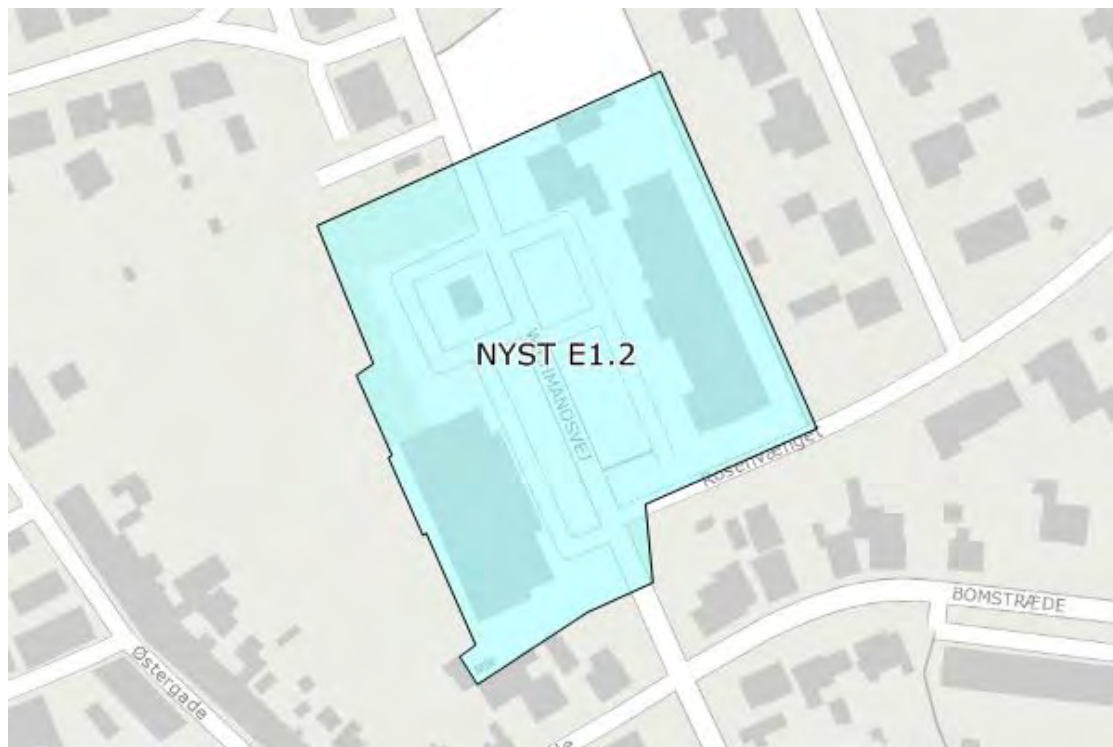
Særlige bestemmelser

Ældre, udbygget erhvervsområde med større produktions- og lagerbygninger, enkelte kontor- og

Beboelsesbygninger og dagligvareforretninger.

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYST E1.2 - ÆLDRE ERHVERVSOMRÅDE NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboer med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning ? evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodeses såvel lette som tunge trafikkanter
Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgswarebutikker er 4000 m². i E1.1
I E1.2. er der nu en udvalgswarebutik og dagligvarebutik på hver 1100 m². Disse kan også tages med i en kommende planlægning

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

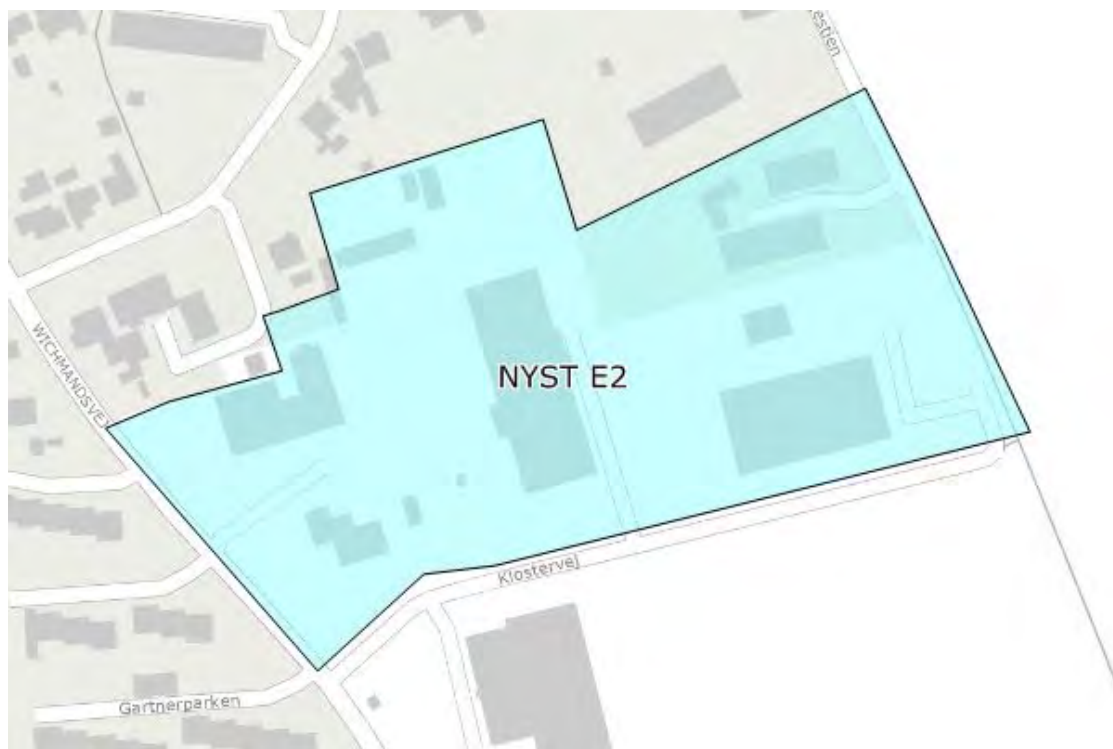
Særlige bestemmelser

Ældre, udbygget erhvervsområde med større produktions- og lagerbygninger, enkelte kontor- og

Beboelsesbygninger og dagligvareforretninger.

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

NYST E2 - ERHVERVSOMRÅDE WICHMANNNSVEJ/ KLOSTERVEJ NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboer med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning ? evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodeses såvel lette trafikanter som tung trafik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarerbutikker er 2000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

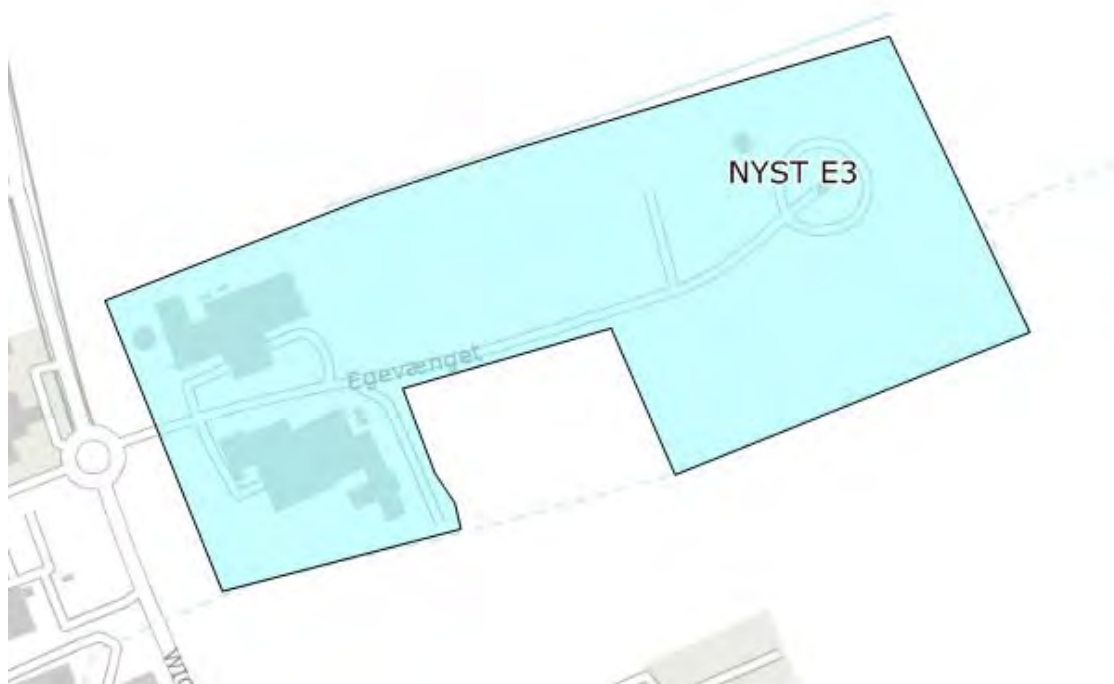
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Udbygget erhvervsområde med industri-, værksteds- og lagerbygninger, servicestation, salg af større udvalgsvarer (biler, hårde hvidevarer etc). Området er omfattet af byggelinie fra fredet fortidsminde ved Klostergård.

NYST E3 - ERHVERVSOMRÅDE VED EGEVÆNGET NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboer med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning ? evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodesee såvel lette trafikanter som tung trafik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgswarebutikker er 2000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **35%**

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **2** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **9,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Max. bygningshøjde 9,5 m..

Max. rumfang 2m³ pr. m²

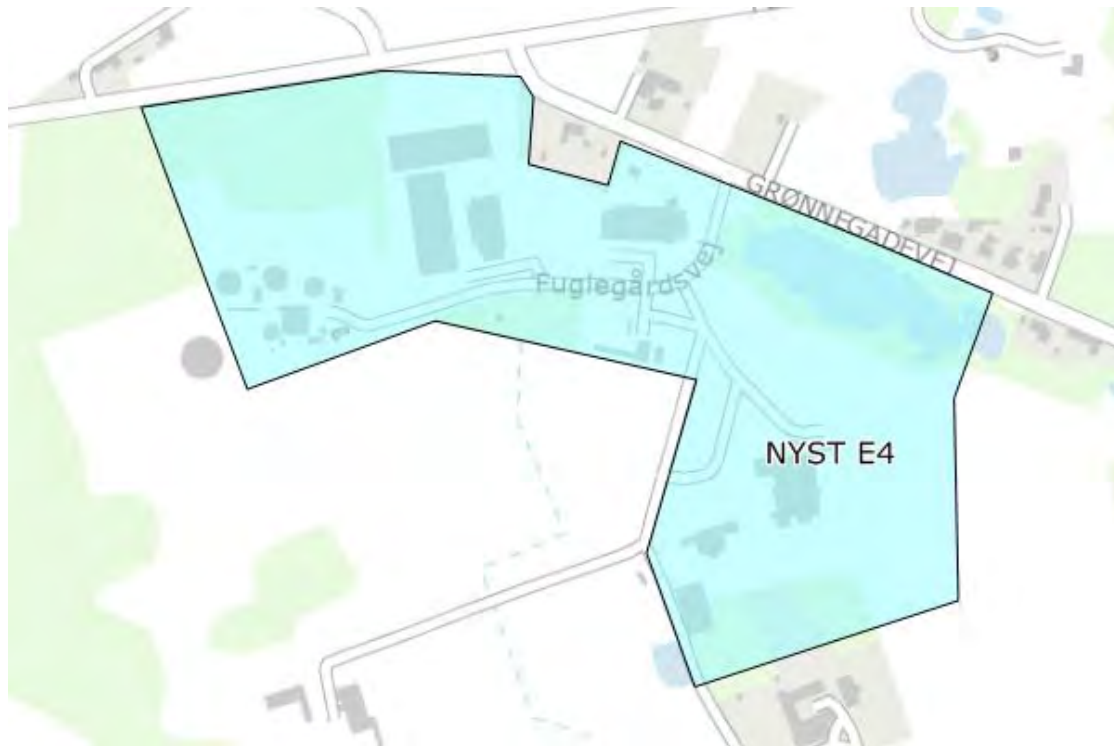
Max. procent af grundareal der må bebygges, 35.

Andet: Af hensyn til beliggenheden som en del af Nysted bys nordlige afgrænsning, skal ny bebyggelse tilpasses byens karakteristiske profil og afskærmes med beplantning mod det åbne land

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST E4 - ERHVERVSOMRÅDE KETTIINGE



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **virksomheder med særlige beliggenhedskrav**

Erhvervsområde på kanten af byen.

Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **35%**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Max. bygningshøjde 15 m.

Max. procent af grundareal der må bebygges, 35.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NYST E5 - ERHVERVSOMRÅDE KETTIINGE



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **virksomheder med særlige beliggenhedskrav**

Erhvervsområde på kanten af byen ? virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Max. bygningshøjde 15 m.

Max. procent af grundareal der må bebygges, 35.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST E6 - INDUSTRIOMRÅDE KETTINGE



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **virksomheder med særlige beliggenhedskrav**

Erhvervsområde på kanten af byen ? virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **35%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Max. bygningshøjde 15 m.

Max. procent af grundareal der må bebygges, 35.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST 01 - KULTURHUS M.V KETTINGE



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kulturelle institutioner**

Offentlige formål, kulturelle formål og undervisning, boldbaner m.v.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

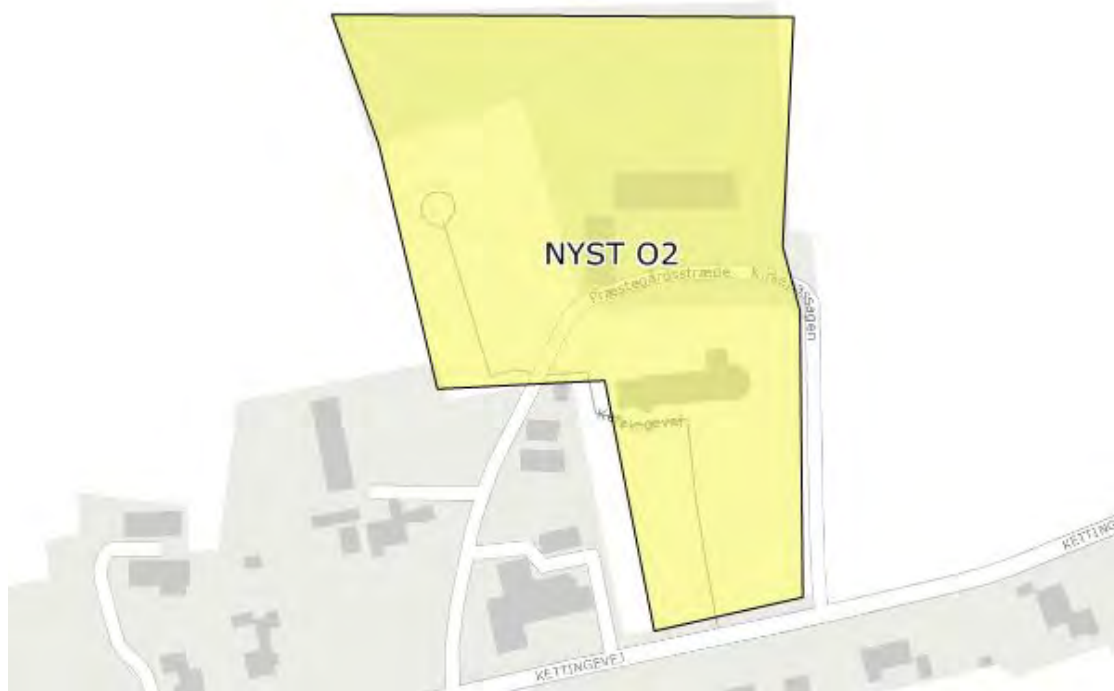
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST O2 - KIRKE OG PRÆSTEGÅRD KETTIINGE



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål; kirke, kirkegård og præstebolig.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

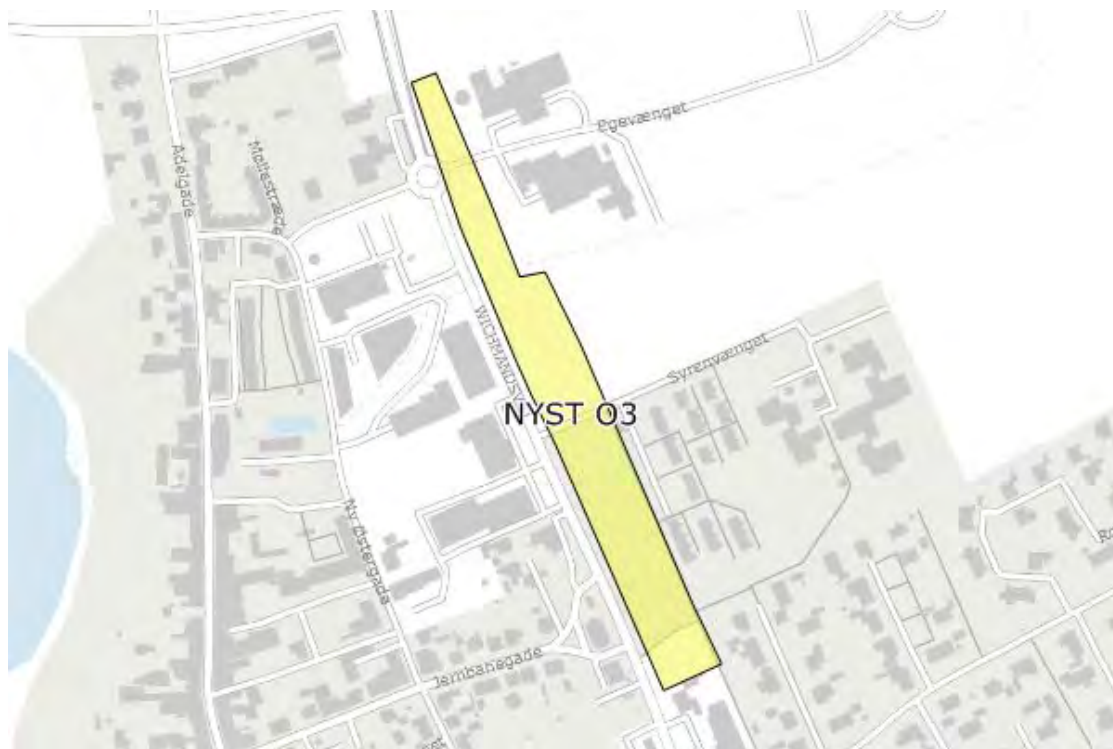
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området kan ikke bebygges yderligere bortset fra mindre bygninger og tilbygninger som er nødvendige for områdets brug.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST 03 - GRØNT OMRÅDE LANG WICHMANDSVEJ NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (offentligt afstands- og friareal).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

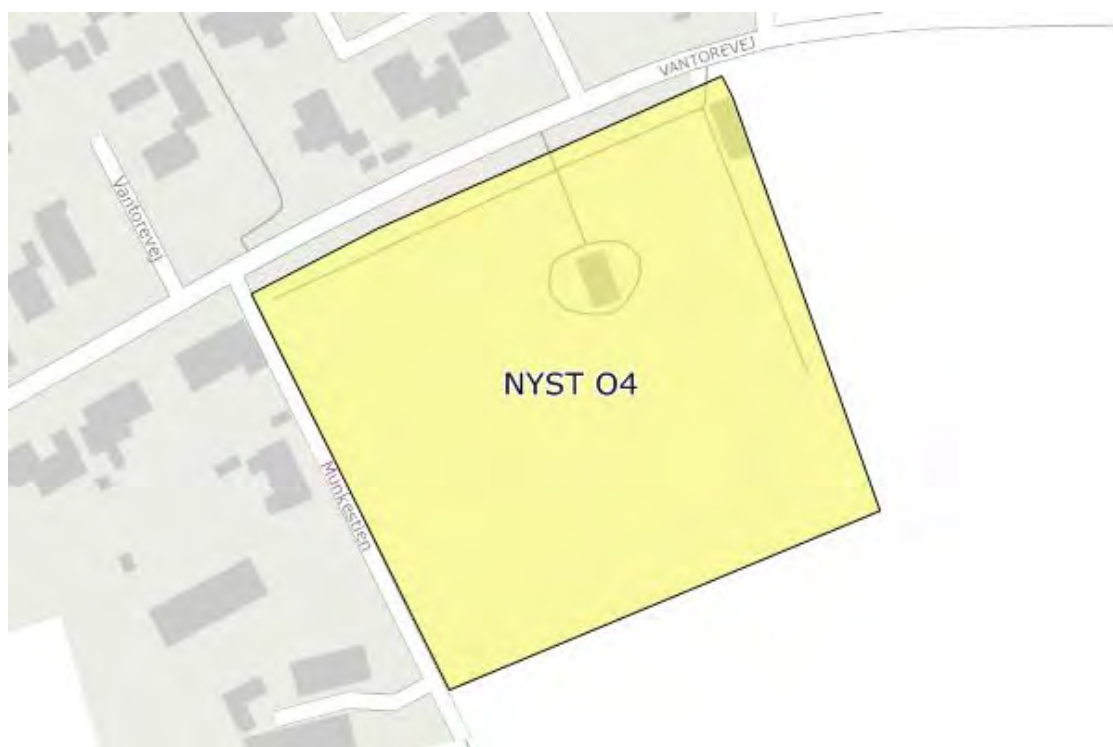
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området er en grøn bræmme langs byens hovedindfaldsvej (Wichmandsvej) og skal friholdes for bebyggelse udover evt. mindre bygninger som er nødvendige for områdets brug.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST 04 - KIRKEGAARD NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (kirkegård m. kapel og kirkekontor).

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for bebyggelse udover mindre bygninger som er nødvendige for områdets anvendelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST 05 - EFTERSKOLE NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (institutions- og skoleformål).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2. Hvis bebyggelsen opføres efter en samlet plan kan der bygges i 2 etager.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

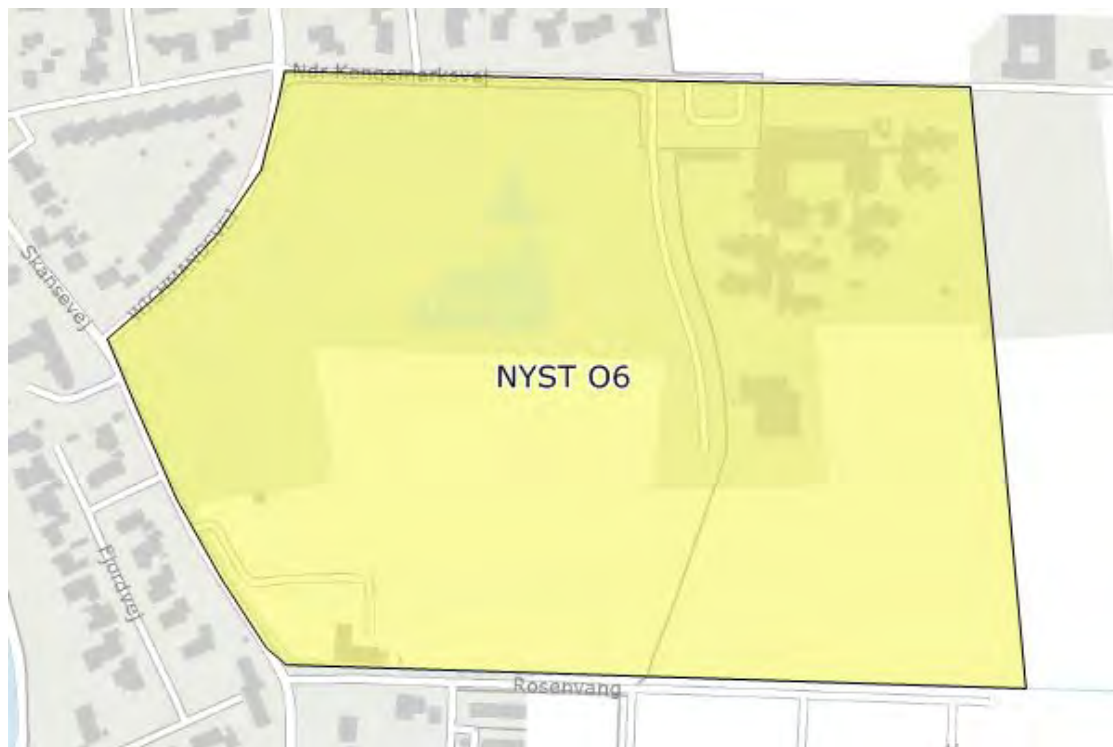
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Den eksisterende skansesti langs Nysted Nor skal fastholdes.

NYST 06 - SKOLE OG IDRÆTSOMRÅDE NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skole-, undervisnings-, idræts- og fritidsformål og evt. ridecenter).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m. Dog 12,5 m for sportshal

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST R1 - SKANSEN. STRAND, PARK OG PARKERING I NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål, strandpark, parkering.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Eksisterende servicebygninger kan bevares. Området friholdes for bebyggelse udover mindre driftsbygninger og der sikres areal til gang- og cykelstier.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST R10 - NYSTED HAVN



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

B. Havneformål og offentlige formål, herunder:

- mindre virksomheder med driftsmæssig tilknytning til havneområdet, klubhuse, stejleplads og mindre redskabsskure, - lystbådehavn med faciliteter, kontor, kiosk/restauration samt bådeoplagsplads, parkeringsanlæg og rekreative anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5 m.

Andet: Området friholdes for bebyggelse udover bygninger, som kan tilpasses områdets anvendelse (som er havnerelaterede). Ny bebyggelse skal indpasses havnemiljøet.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

NYST R11 - DØLLEFJELDE MARKED



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Idræts- og markedsformål. Sidstnævnte aktiviteter må kun foregå over kortere tidsrum (1- 6 dage pr. år). Den del af arealet som ikke er idrætsplads drives landsbrugsmæssigt i overensstemmelse med de rammer, der gælder for det åbne land.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 10.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Andet: Ny bebyggelse kan bortset fra klubhus til idrætsforeningen og en lagerhal til markedsmaterialer kun bestå af provisorisk bebyggelse, telte etc. indenfor den fastlagte afgrænsning. Der kan stilles krav om opsætning af hegn og om at arealerne skal fremstå rydelige og dyrkbare.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

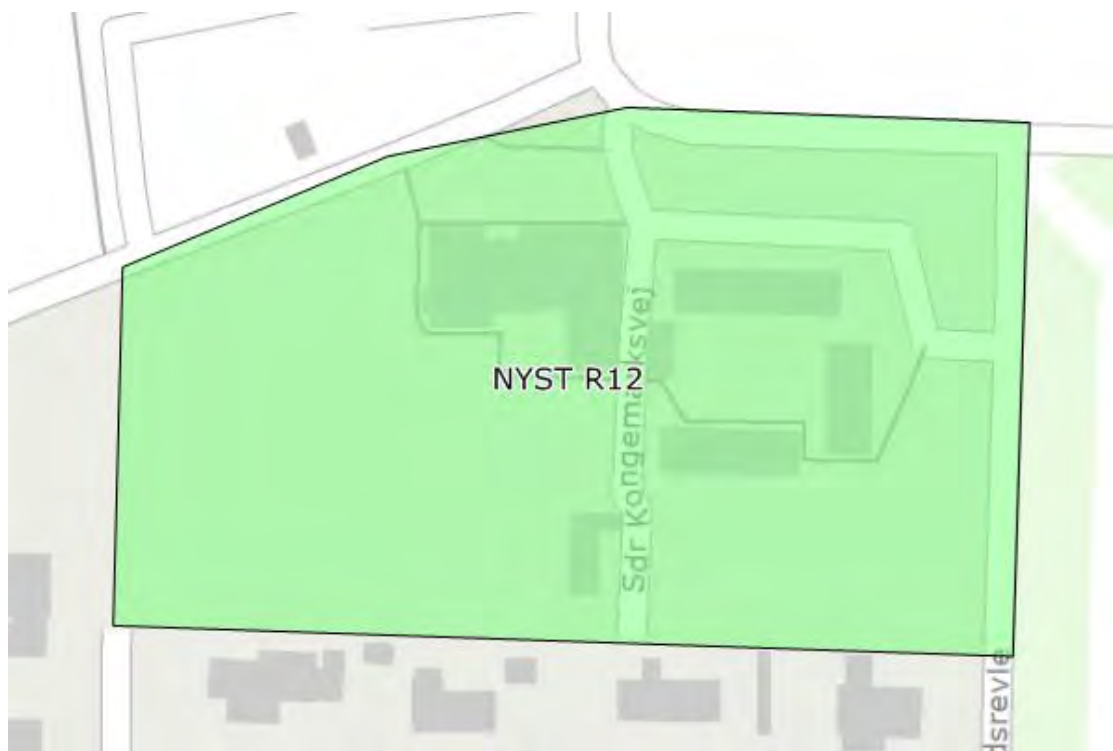
Infrastruktur

Vejadgang til området kan ske af max. fire overkørsler fra Saksøbingvej. Der kan indenfor området etableres interne veje og parkeringspladser når disse såvel som markedsaktiviteterne kun benyttes sæsonvis (bliver af kortere varighed).

Særlige bestemmelser

Arealet udgør det område hvor Døllefjelde Musse Idrætsforening siden 1980 har afviklet et stadigt voksende kræmmer-marked. På grund af det arealmæssige store omfang udlægges arealet med et selvstændigt områdenummer som fritids-område.

NYST R12 - RESTAURANT/HOTEL THE COTTAGE I NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Fritidsformål, hotel- og restauration med have, parkeringsareal og tilhørende bolig.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

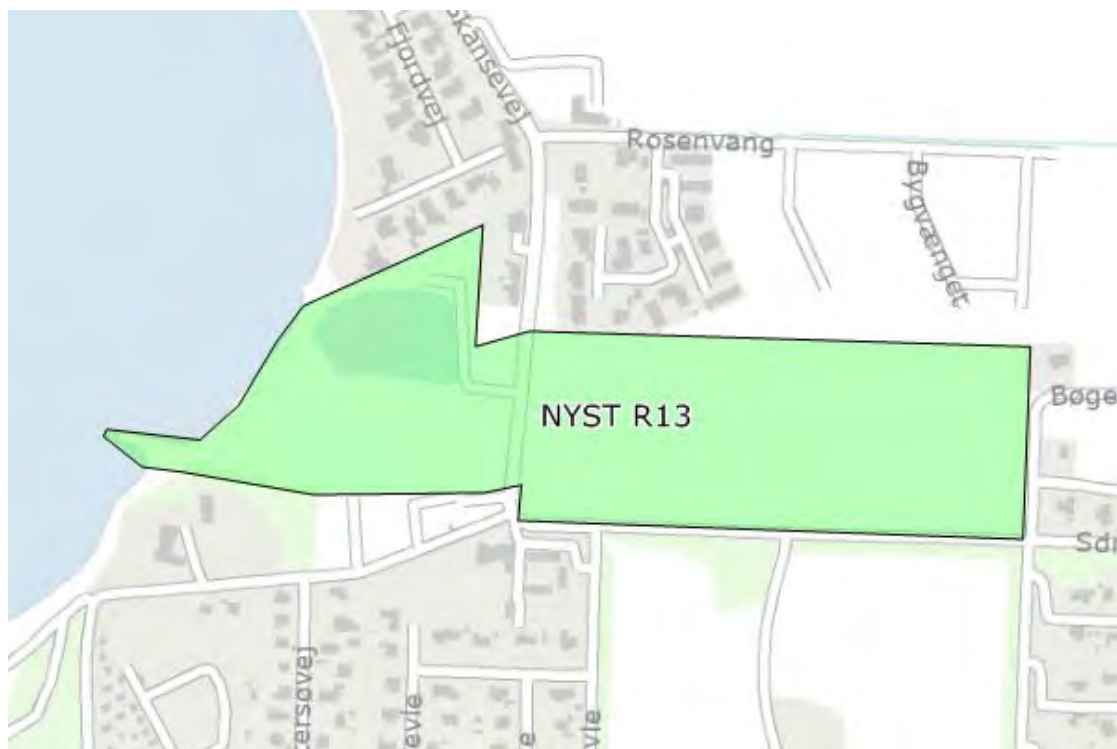
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST R13 - NYSTED, GRØNT OMRÅDE VED SKANSEVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige formål (pumpestation), land-brugsformål, rekreative formål, grønt område

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for bebyggelse udover mindre bygninger, som er nødvendige for områdets drift og aktiviteter.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Øst for Skansevej er arealet drevet landbrugsmæssigt.

Områdets mod vest kan anvendes til festplads, friluftsteater samt til leg og ophold. Der kan evt. anlægges en anløbsbro for lystbåde.

Den østlige kan på længere sigt rumme rekreative funktioner som f.eks. ridebane, boldspil el. lign. uden tilknyttet bebyggelse.

NYST R14 - FRITIDSCENTER OG FRITIDSOMRÅDE KETTINGE



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Offentlige formål; idrætshal, friluftsbad, ridecenter, boldbaner, klubhuse o. lign., parkeringsareal.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

Max. antal etager, 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Eksisterende beplantningsbælte langs Kettingevej bevares, og der kan etableres beplantningsbælte langs områdets øvrige afgrænsninger.

NYST R2 - CAMPINGPLADS NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Offentlige formål; campingplads, restaurant (Skansepavillionen).

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 10.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5 m

Andet: Den del af campingpladsen, som ligger søværts strandbeskyttelseslinien må kun benyttes til teltplads (ingen campinghytter og ingen campingvogne).

Området, der ligger i skoven bag den gamle skanse, skal fastholdes som område for campingplads og restaurationsvirksomhed (den gamle Skansepavillon).

Skansepavillionen er en historisk interessant og bevaringsværdig bygning. Ny bebyggelse (campinghytter, service-bygninger etc.) skal opføres med enkle bygningsformer, med proportioner, materialevalg og farver afstemt i forhold til pavillionen.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

NYST R3 - FERIECENTER OG PARKERING NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Offentlige formål, feriecenter, parkering, fritidsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

Max. antal etager, 1,5.

Max. bygningshøjde 6,5 m.

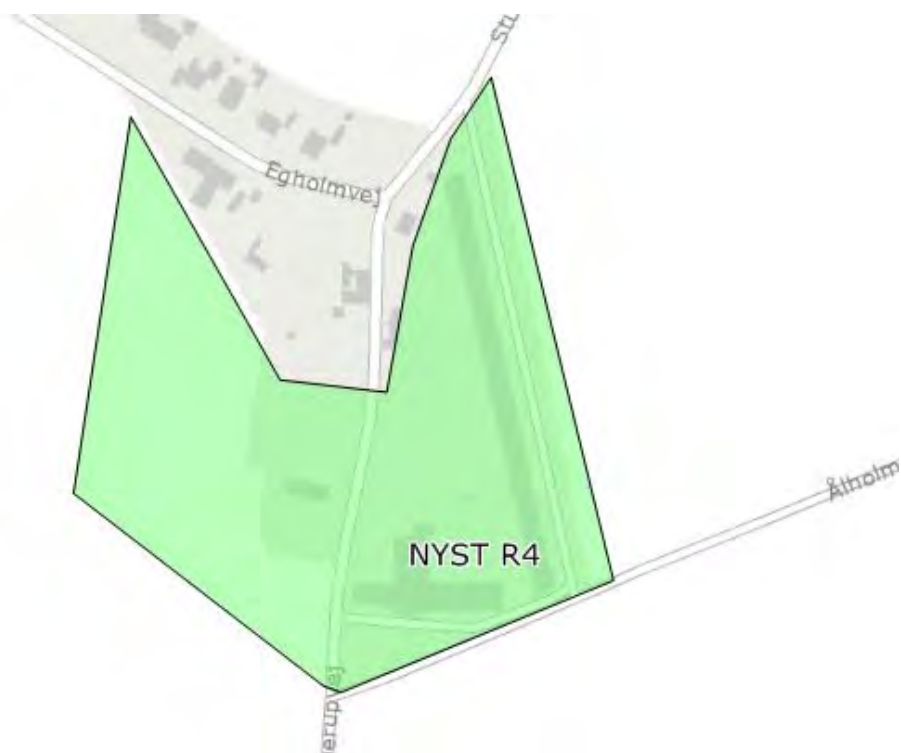
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Arealet rummer en stor bygning/villa, som har været anvendt til institutionsformål, men nu fungerer som sommerpension og kursussted. Området fastholdes til ferieformål omkring eksisterende bygninger. Resten anvendes til friareal i den grønne kile og til parkeringsformål. Parkeringsarealet henvender sig til såvel fritidsområdet mod nord, som til strandområdets gæster. Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

NYST R4 - FERIEBY M. CENTER STUBBERUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Fritidsformål, tæt ferieboligbebyggelse m. centerbebyggelse, friarealer og parkering.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 6,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

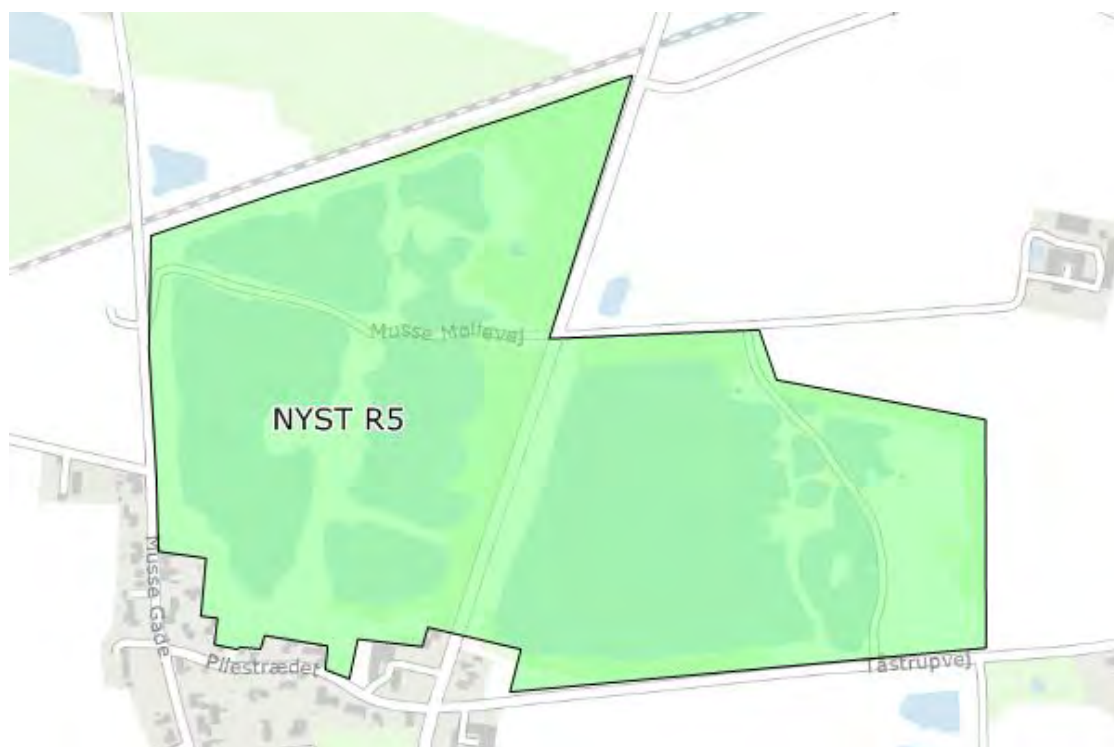
Min 20% af grundens samlede areal skal udlægges til større fælles friarealer for

feriecentret.

Infrastruktur

Området skal vejbetjenes fra Stubberupvej og Egholmvej.

NYST R5 - GRUSGRAV STORE MUSSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Fritids- og naturformål.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Ny bebyggelse kan kun være provisorisk bebyggelse, telte etc. i forbindelse med jernalderforsøgscentret. Der kan stilles krav om opsætning af hegn ved dele af de rekreative søområder og fiskesøer. Der er mulighed for at etablere de for områdets nødvendige faciliteter (toiletbygninger etc.)

Området er og skal forblive i landzone.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST R6 - FRITIDSOMRÅDE STUBBERUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **golfbaneanlæg**

Fritidsområde, golfbane med friarealer og parkeringsarealer.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. antal etager, 2.

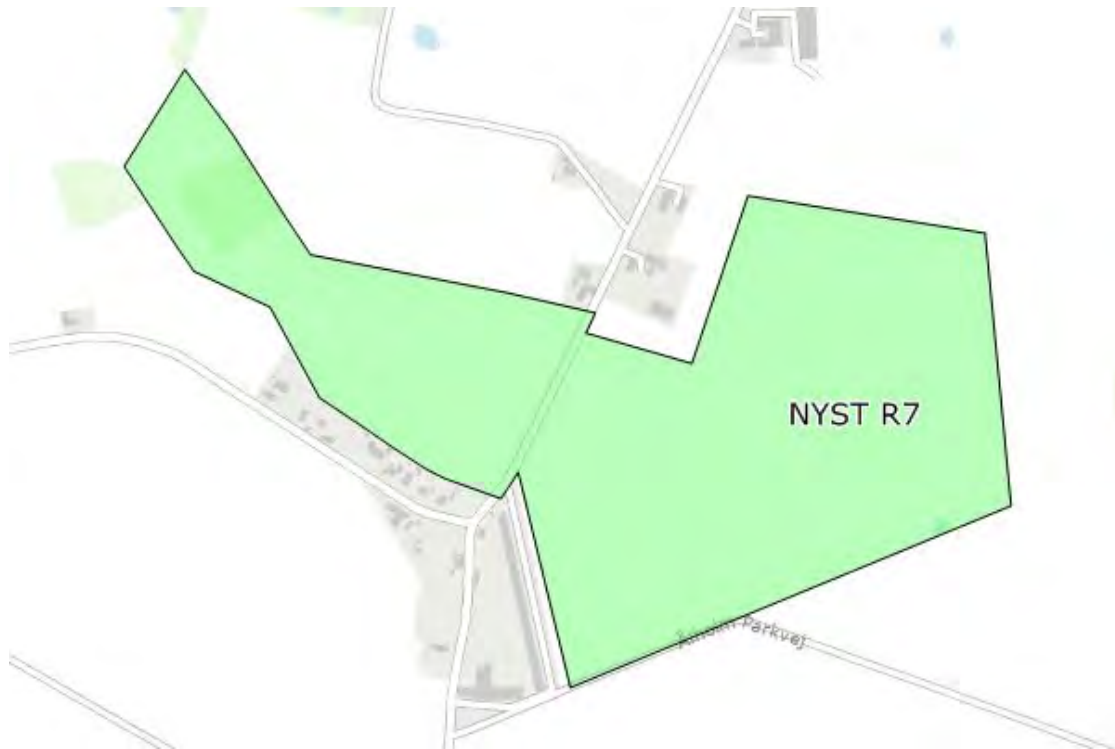
Max. bygningshøjde. 8,5 m.

Området må i princippet ikke bebygges, men eksisterende bebyggelse på Stubberupvej 22 kan opretholdes, vedligeholdes og ombygges som klubhus for en fremtidig golfklub.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST R7 - FRITIDSOMRÅDE STUBBERUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **golfbaneanlæg**

Fritidsområde, golfbane med friarealer og parkeringsarealer.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde, 8,5 m.

Området må i princippet ikke bebygges, men eksisterende bebyggelse på Stubberupvej 22 kan opretholdes, vedligeholdes og ombygges som klubhus for en fremtidig golfklub.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST R8 - GRUSGRAV KETTINGE



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Fritids- og naturformål.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Arealet kan ikke bebygges

Der kan ved de udlagte søområder evt. blive stilles krav om opsætning af hegn.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Arealer ligger mod nordøst mellem Rågelundevej og Ålholmvej og er et gammelt grusgravningsareal, som er omdannet til rekreativt område for byen.

NYST R9 - FERIECENTER - SKANSEOMRÅDET NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Offentligt formål; ferie- og fritidsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST S1 - NYERE SOMMERHUSOMRÅDE - NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Fritidsområde, sommerhusområde med friarealer og parkeringsarealer.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5 m.

Andet: Udstykningsprincippet er at grupper af sommerhusgrunde er samlet omkring fælles adgangsarealer med fælles parkeringsplads.

Bruttogrundstørrelsen pr. grund fastsættes til ca. 1.100 m² incl. fællesarealer.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Trafikbetjeningen skal ske fra syd af Sdr. Kongemarksvej af én centralt beliggende adgangsvej med tilhørende parkeringsarealer.

Der skal sikres stiforbindelser til sommerhusområderne syd for Sdr. Kongemarksvej (som har forbindelse til kysten og til Paradisruten langs kysten).

NYST S2 - ÆLDRE SOMMERHUSOMRÅDE VED SKANSEN NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Fritidsformål. Sommerhusområde med friareal.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området vejbetjenes af Østersøvej og Rødsandsrevle. Der kan evt. foretages hastighedsdæmpende foranstaltninger på områdets veje.

NYST S3 - SOMMERHUSOMRÅDE VED SDR. KONGEMARKSVEJ NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Fritidsformål og sommerhuse herunder:

- hotel med tilhørende funktionær bolig
- ferieby, sommerhuse o .lign. samt tilhørende fællesanlæg og enkelte boliger, - restaurationsvirksomhed,
- butikker til områdets daglige forsyning.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

Max. antal etager, 2, for sommerhuse o.lign. max. 1.

Max. bygningshøjde 6,5 m, for sommerhuse o.lign. max. 5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Det eksisterende 10 m beplantningsbælte omkring området skal bevares. Området sydlige del består af åbne strandarealer mod Østersøen.

Infrastruktur

Området skal vejbetjenes fra Sdr. Kongemarksvej og Rødsandsrevle. Der skal sikres areal til en nord-sydgående hovedsti gennem området til stranden. Den eksisterende kyststi (Paradisruten) bevares og sikres udvidelsesareal.

NYST S4 - BIRKELY SOMMERHUSOMRÅDE - NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Fritidsformål; sommerhusområde med friarealer og parkeringsarealer.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for området som helhed, 15.

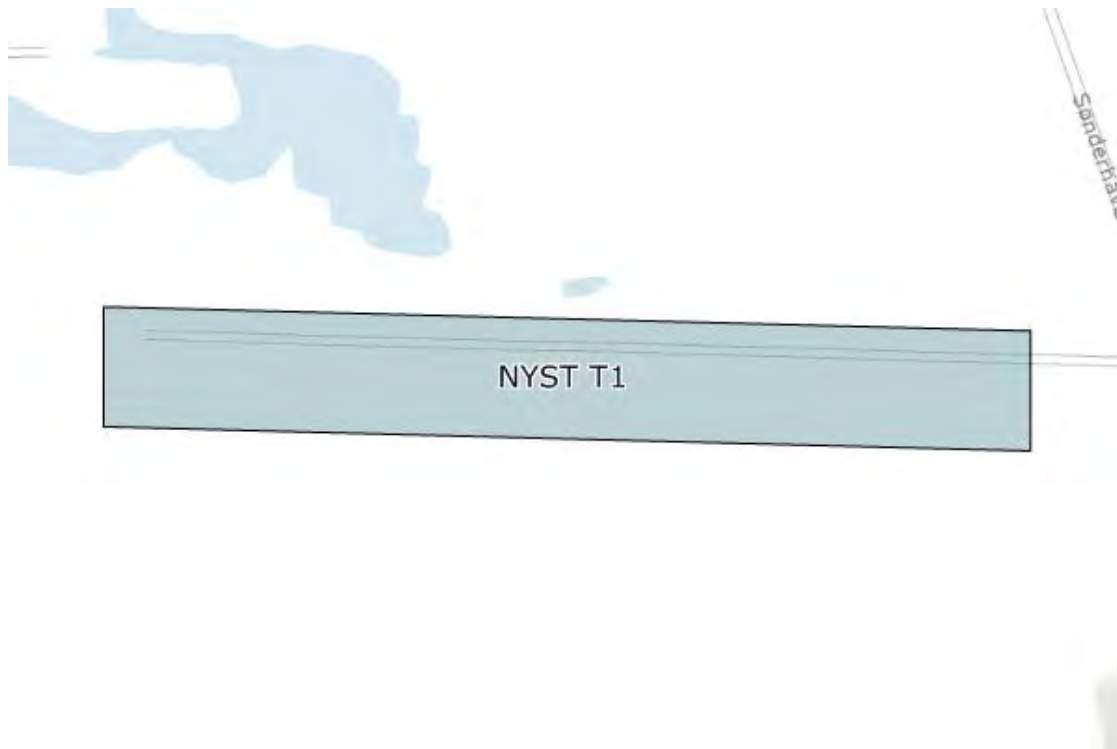
Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde, 5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST T1 - VINDMØLLEOMRÅDE - SØNDERHAVE



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

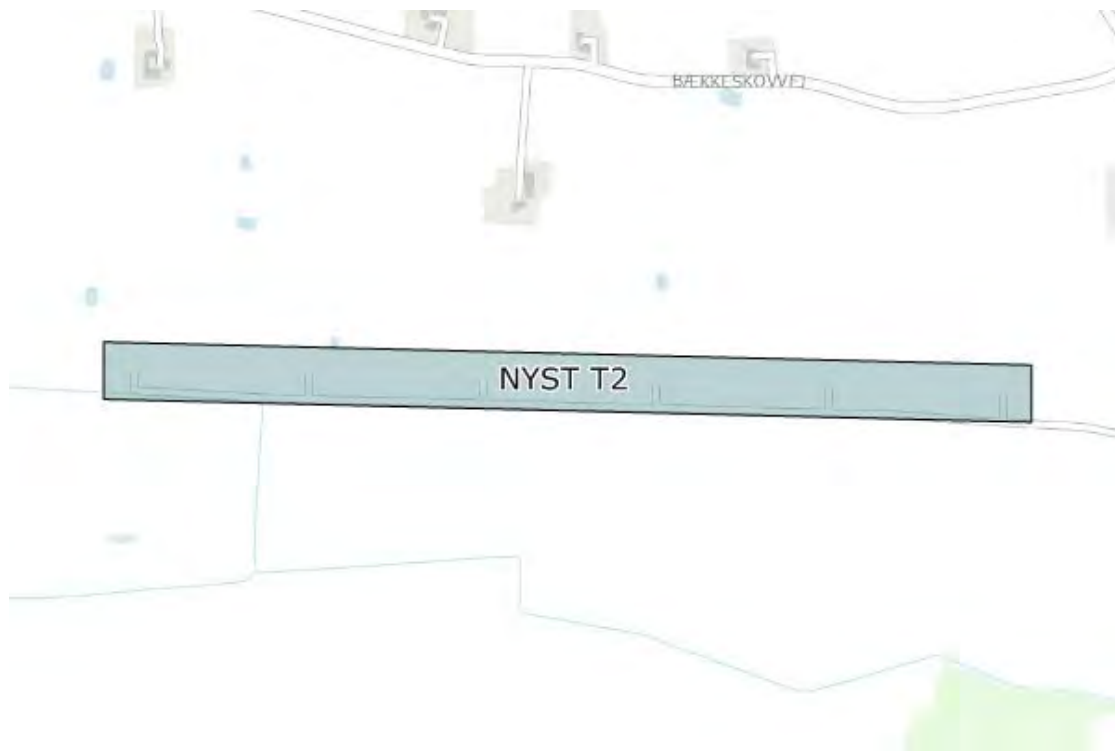
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit 4.2.1 Vindmøller

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST T2 - VINDMØLLEOMRÅDE - BÆKKESKOV



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

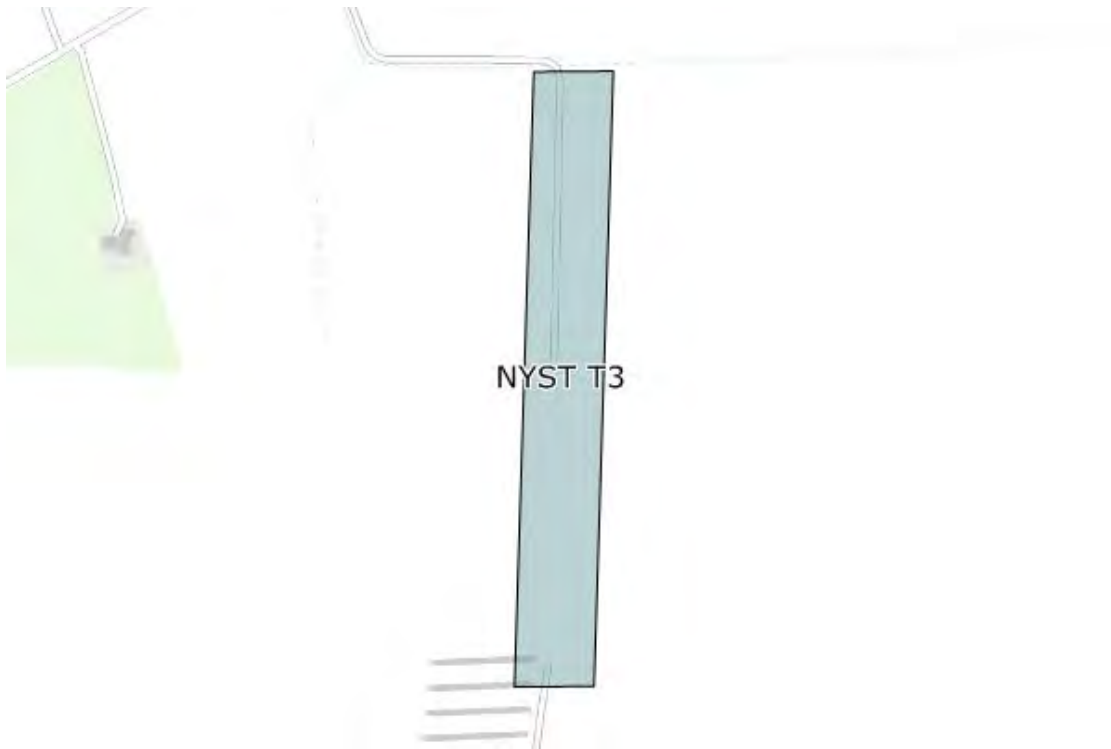
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit 4.2.1 Vindmøller

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST T3 - VINDMØLLEOMRÅDE - VANTORE



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit 4.2.1 Vindmøller

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

NYST T4 - SOLCELLEANLÆG NYSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Tekniske anlæg, herunder solcelleanlæg, samt rekreative formål der kan indpasses omkring de tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealet ligger i, og forbliver i byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **3 m**

Bebyggelsesprocent for rammen 10. Max. antal etager 1. Max. bygningshøjde 3m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

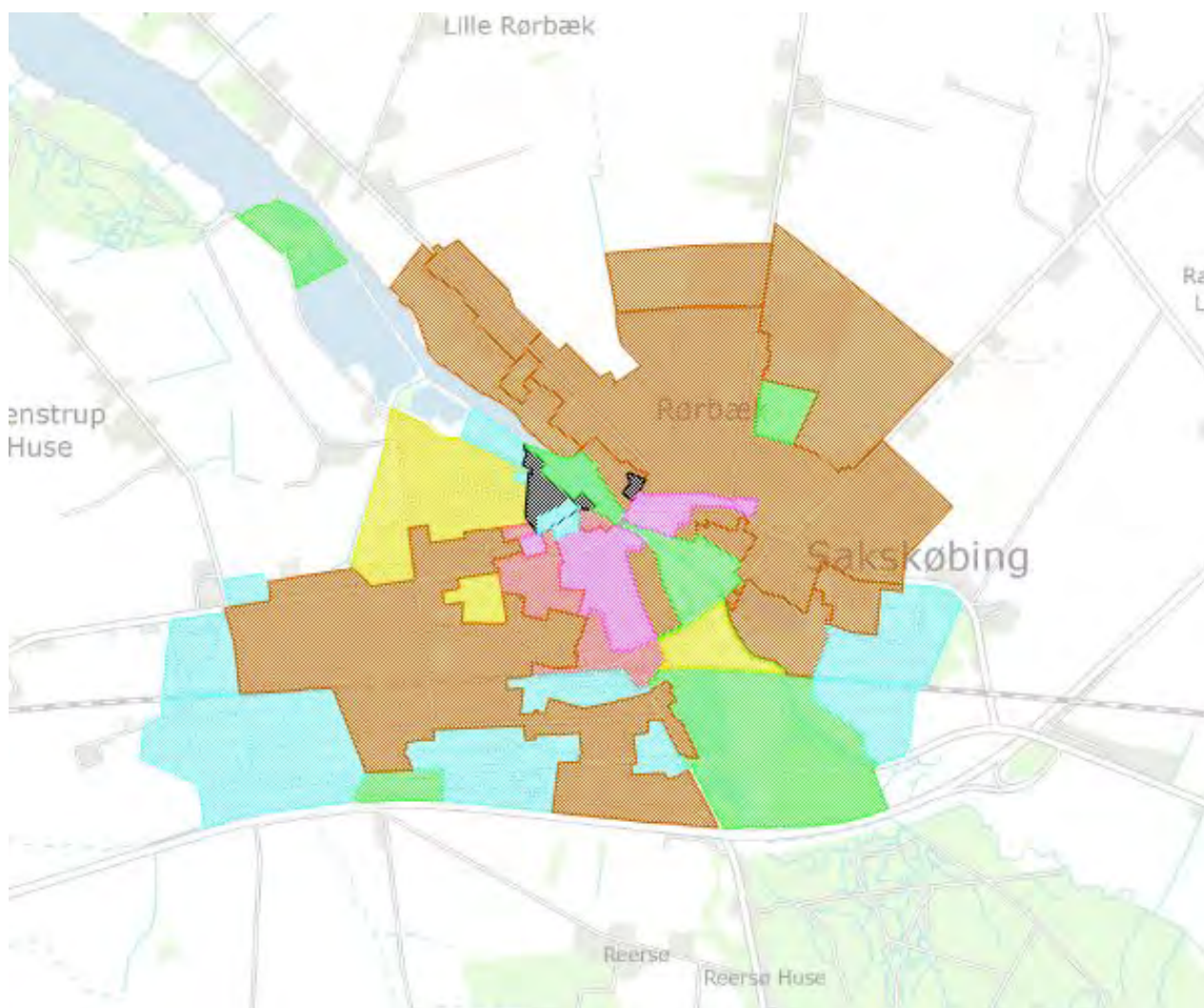
Se generelle bestemmelser

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

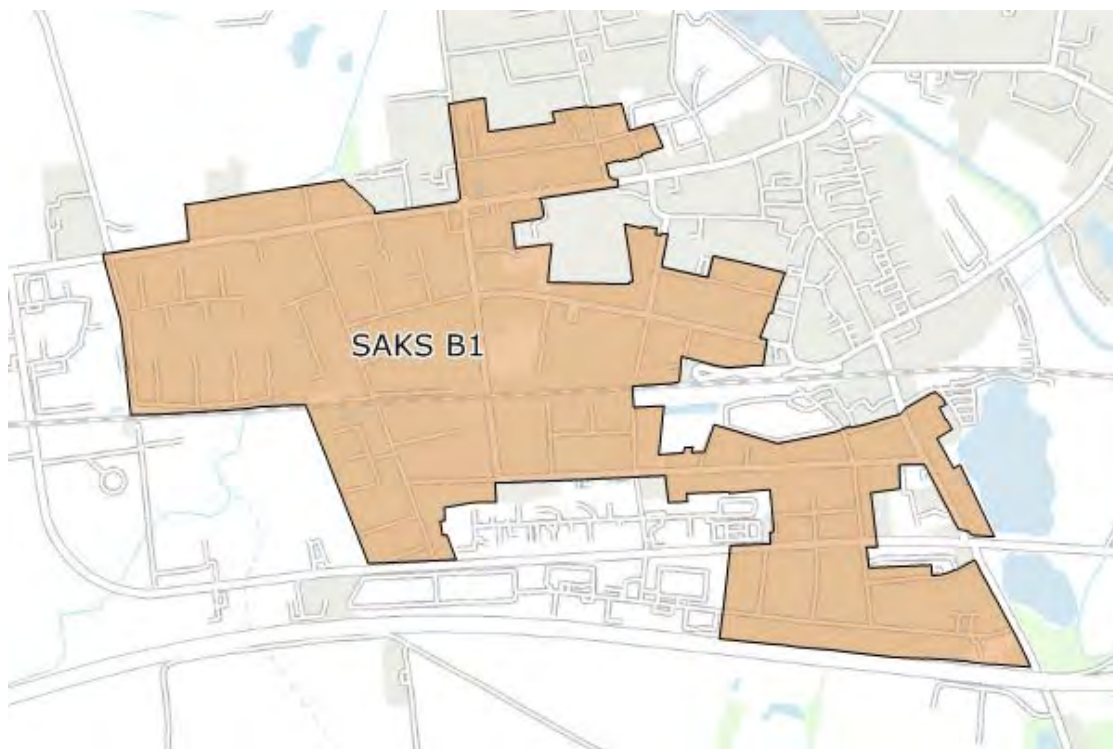
Særlige bestemmelser

Se generelle rammebestemmelser



SAKSKØBI NG

SAKS B1 - BOLIGOMRÅDE - SAKSKØBING VEST OG SYD



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, butikker til lokalområdets forsyning, område til offentlige formål**

Boligformål, lav bebyggelse (åben-lav og tæt-lav), og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker.

I randbebyggelse langs større veje: Håndværk og ikke generende fremstillingsvirksomhed.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgsvarerbutikker på maks. 500 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 1,5. Der kan i særlige tilfælde bygges i 2 etager.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Bebyggelsen består overvejende af fritliggende enfamiliehuse samt enkelte offentlige institutioner. For flere udstykningsområder fra 1960'erne og begyndelsen af 1970'erne er der pålagt tinglyste deklARATIONER med bebyggelsesregulerende bestemmelser.

SAKS B10 - BOLIGOMRÅDE - AREALERNE VED NYKØBINGVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende samt liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Fra Nykøbingvej skal der gennem området sikres stiadgang, som kan videreføres over Saksøbing Å til Apotekervænget.

SAKS B11 - BOLIGOMRÅDE - GULDBORGVEJ 348B



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål samt liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 50.

Max. antal etager, 2,5.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS B12 - HAVNEN SØ



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, område til offentlige formål**

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 80.

Max. antal etager, 3.

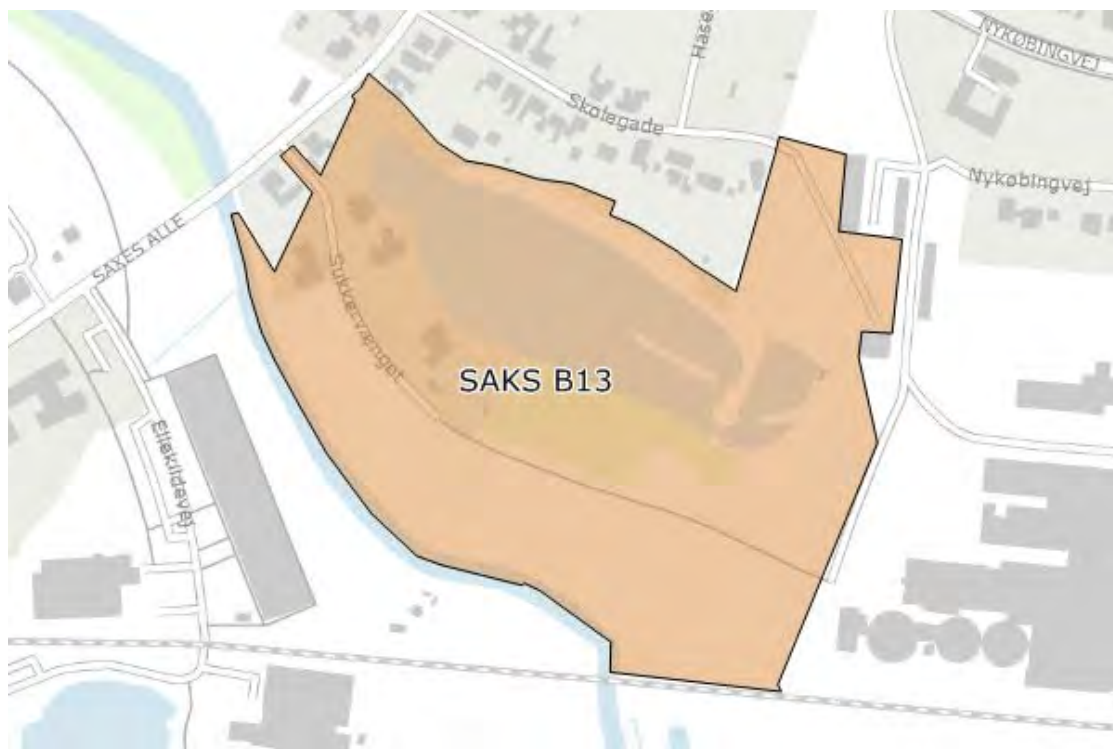
Max. bygningshøjde 12 m.

Andet: Bevaringsværdige bygninger skal søges bevaret og indpasset i området til boliger eller erhverv.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS B13 - BOLIG OG ERHVERV. ØST FOR SAXES ALLÉ



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål og liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

I den østlige del af området kan der bygges i op til 4 etager med en max. højde på 15 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der etableres et 20 m. bælte langs Saksøbing Å som et grønt område med stier. Den eksisterende sø bibeholdes.

Al bebyggelse holdes i en afstand af 2,5 m fra det grønne område.

SAKS B14 - BOLIGOMRÅDE, AREALERNE NØ FOR HAVNEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål samt liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.

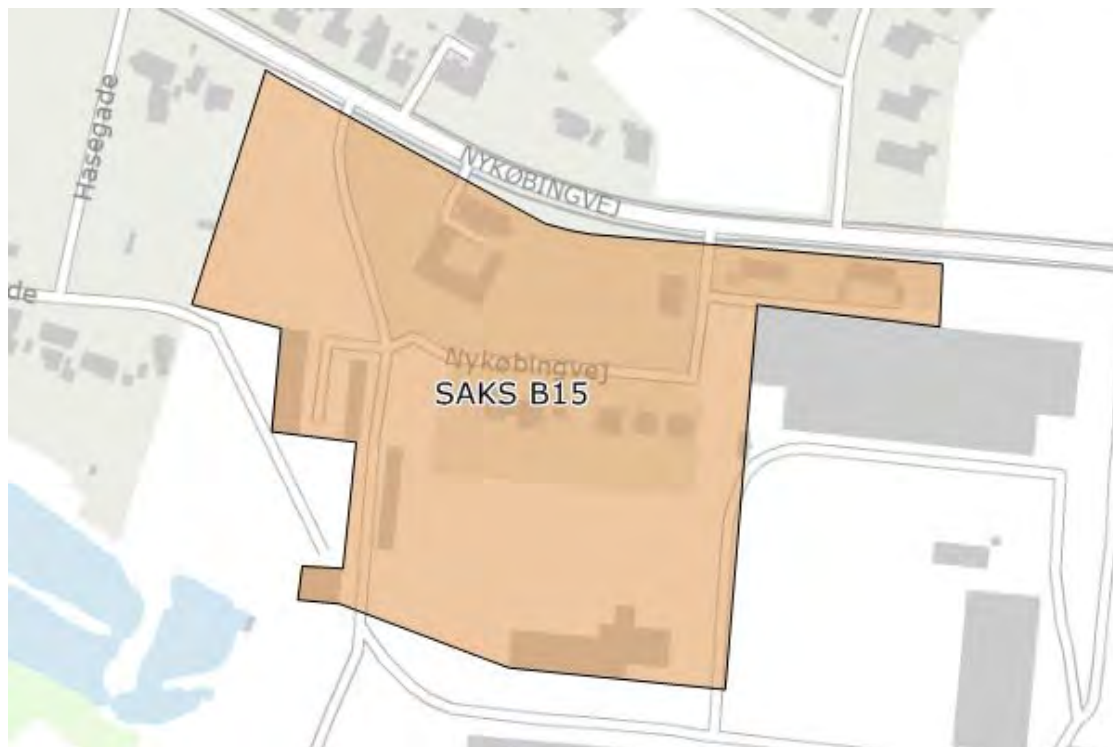
Max. antal etager, 2. Langs Orebyvej 2½ etage.

Max. bygningshøjde 8,5 m. Langs Orebyvej 10,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS B15 - BOLIGOMRÅDE SYD FOR NYKØBINGVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Offentlige formål samt boligformål og liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgswarebutikker på maks. 500 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Andet: Ældre beboelses og administrationsbygninger skal søges bevaret og indpasset i området til boliger eller liberalt erhverv.

at byrådet skal godkende en samlet plan for området for placering og udformningen af kommende byggeri samt for udformningen af friarealerne.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS B16 - BOLI GOMRÅDE GULDBORG



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål, lav bebyggelse (åben-lav og tæt-lav), og bebyggelse til offentlige formål, liberale erhverv samt mindre butikker.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS B17 - BOLI GOMRÅDE - NØ FOR HAVNEN, LANGS OREBYVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål samt liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **7**

Maksimal højde er **24 m**

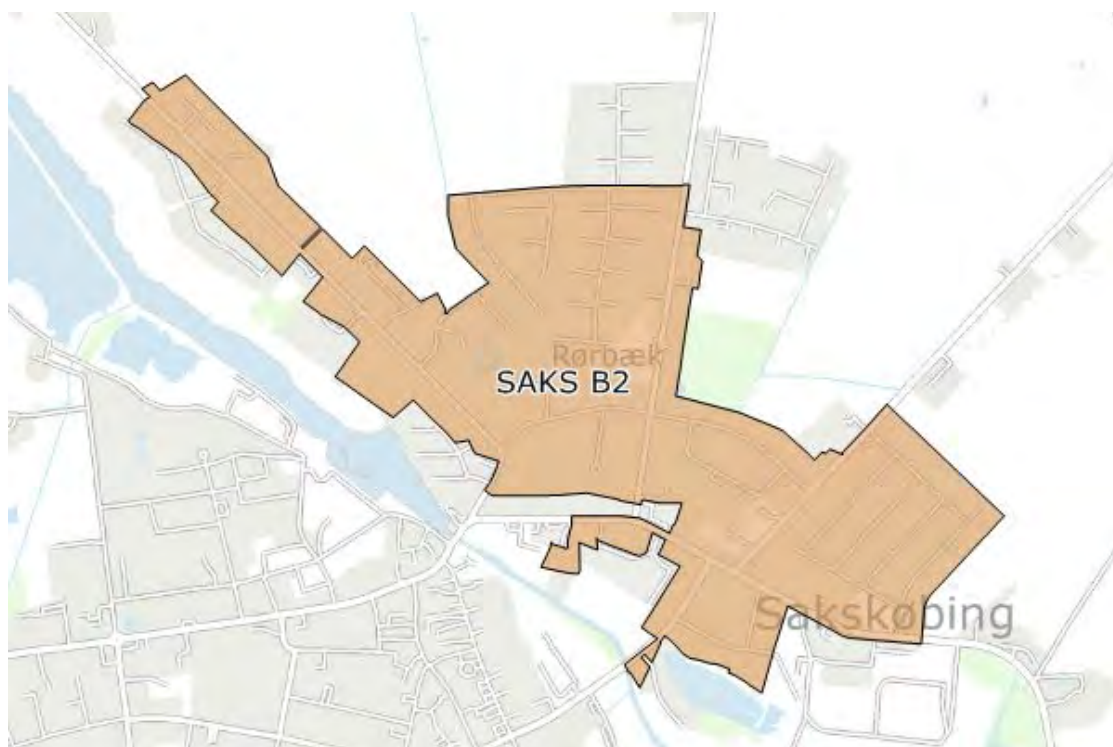
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Vejadgang til boligområde ved Toldboderne, inden for kommuneplanramme
SAKS B14.

SAKS B2 - RØRBÆK BY



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, butikker til lokalområdets forsyning, område til offentlige formål**

Boligformål, lav bebyggelse (åben-lav og tæt-lav), og bebyggelse til offentlige formål, liberale erhverv samt mindre butikker.

I randbebyggelse langs større veje: Håndværk og ikke generende fremstillingsvirksomhed.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgswarebutikker på maks. 500 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30. Dog undtaget matr.nr. 2a, Rørbæk by, Sakskøbing, som tillades en bebyggelsesprocent på 45.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Bebyggelsen består overvejende af fritliggende enfamiliehuse samt enkelte offentlige institutioner. For flere udstykningsområder fra 1960'erne og begyndelsen af 1970'erne er der pålagt tinglyste deklARATIONER med bebyggelsesregulerende bestemmelser.

SAKS B3 - ETAGEBOLIGOMRÅDE. - APOTEKERVÆNGET



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Etageboliger med tilhørende fællesbygninger.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde 12,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal sikres mulighed for en stiforbindelse mellem bykernen og Rørbæk i forbindelse med bolig byggeri ved den nuværende sportsplads bag Nykøbing vej.

SAKS B4 - AREALER MELLEM SAKSKØBING FJORD OG OREBYVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området er på ca. 10 ha beliggende ud til Saksøbing Fjord. Langs fjorden er der fastlagt en strandbyggelinie på 100 m fra bredden, som begrænser arealerne for byggeri til ca. 4 ha

SAKS B5 - AREALERNE MELLEM MØLLEVEJ OG GULDBORGVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, butikker til lokalområdets forsyning, område til offentlige formål, daginstitutioner**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning og liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Samt en skole.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgswarebutikker på maks. 500 m² og i overensstemmelse med retningslinje 4.1.6.5 og 4.1.6.18.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.

Max. antal etager 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS B6 - BOLI GOMRÅDE. AREALERNE NORD FOR ROSENGÅRDEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning og liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.

Max. antal etager 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS B7 - BOLIGOMRÅDE. AREALERNE VED RØRBÆK ALDERDOMSHJEM



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende samt liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.

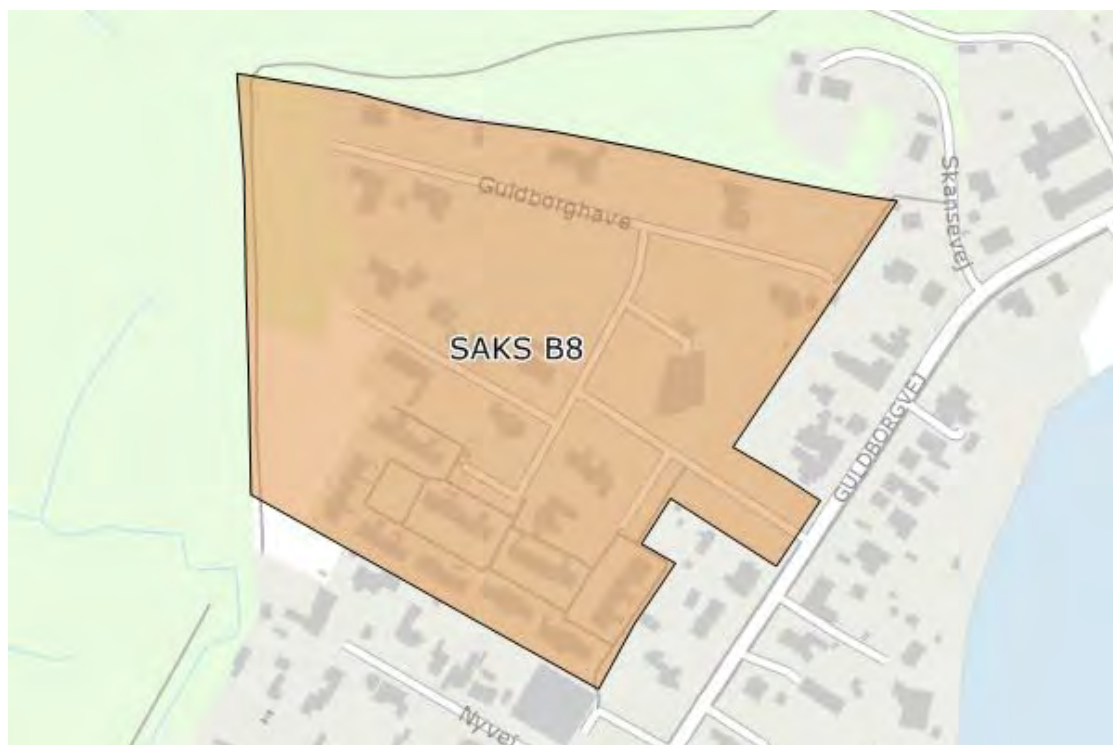
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS B8 - AREALERNE VED GULDBORGHAVE



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende samt liberalt erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS B9 - BOLI GOMRÅDE PÅ HAVNEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **byomdannelsesområde**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for bebyggelse til offentlige formål samt erhverv, der kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål, ikke-forurenende erhverv og offentlige formål. Byrådet skal godkende en samlet plan for området for placering og udformningen af kommende byggeri samt for udformningen af friarealerne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

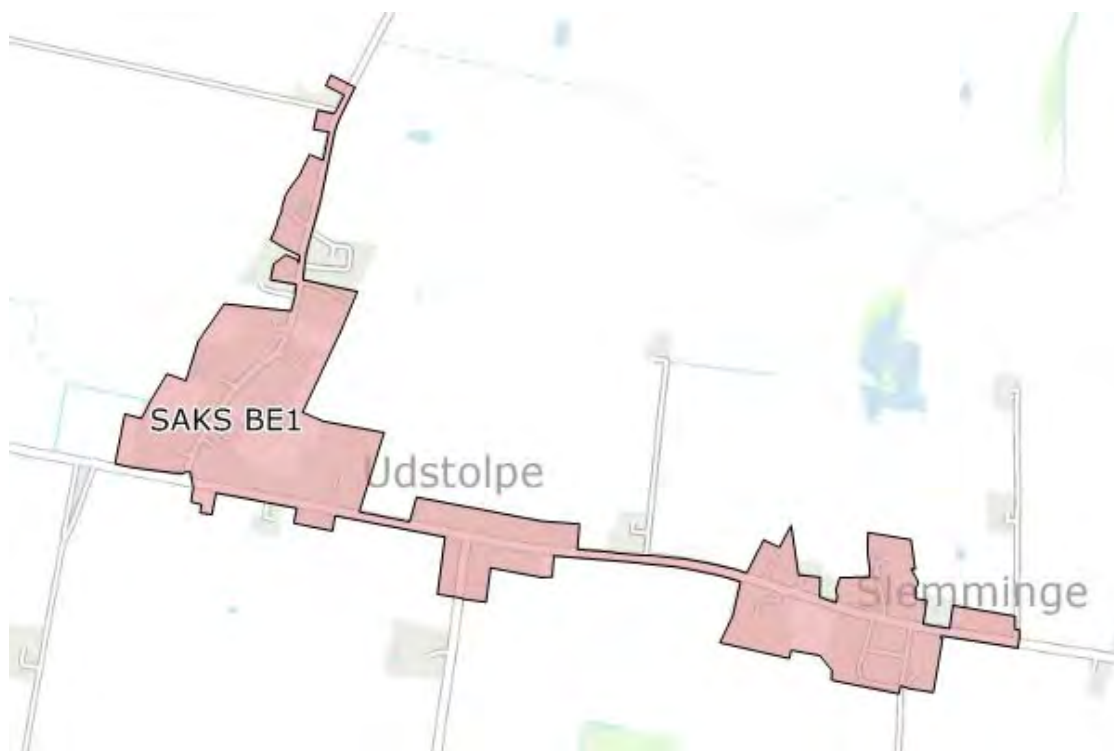
Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS BE1 - AFGRÆNSET LANDSBY - SLEMMINGE/UDSTOLPE



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinje 4.1.6.4 og 4.1.6.12.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

SAKS BE2 - AFGRÆNSET LANDSBY - VÅBENSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinje 4.1.6.4 og 4.1.6.12.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

SAKS BE3 - AFGRÆNSET LANDSBY - SOESMARKE



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinje 4.1.6.4 og 4.1.6.12.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af 'huller' i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

SAKS BE4 - AFGRÆNSET LANDSBY - RADSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinje 4.1.6.4 og 4.1.6.12.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af 'huller' i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

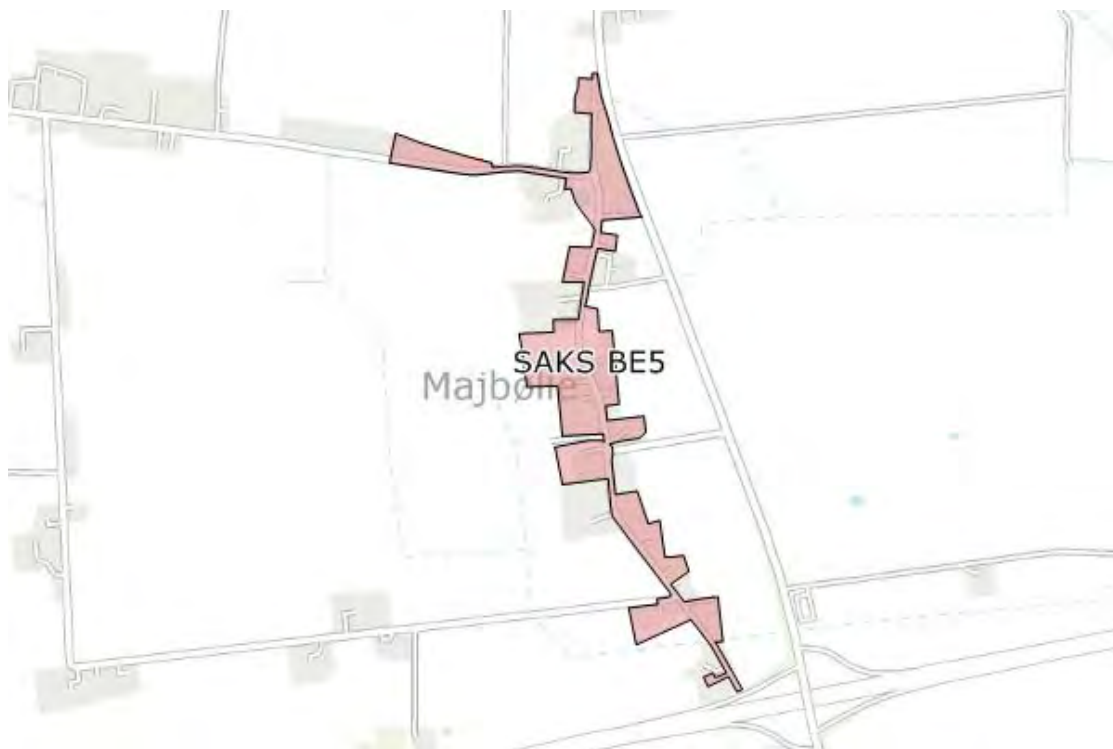
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

SAKS BE5 - AFGRÆNSET LANDSBY - MAJBØLLE



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinje 4.1.6.4 og 4.1.6.12.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af 'huller' i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

SAKS BE6 - BOLIG OG ERHVERV - HAVNEN SV



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, let industri og håndværk, område til offentlige formål**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål eller bebyggelse til offentlige formål samt erhverv der kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 40.

Max. etager 3.

Max. bygningshøjde. 12m.

Bevaringsværdige bygninger skal søges bevaret og indpasset i området til boliger eller erhverv.

Byrådet skal godkende en samlet plan for områderne for placering og udformningen af kommende byggeri samt for udformningen af friarealerne.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS BE7 - GULDBORG BY



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, let industri og håndværk, butikker til lokalområdets forsyning, område til offentlige formål**

Boligformål, lav bebyggelse (åben-lav og tæt-lav), og bebyggelse til offentlige formål, liberale erhverv samt mindre butikker.

I randbebyggelse langs større veje: Håndværk og ikke generende fremstillingsvirksomhed.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m² og for udvalgsvarerbutikker 500 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.

Max. antal etager 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

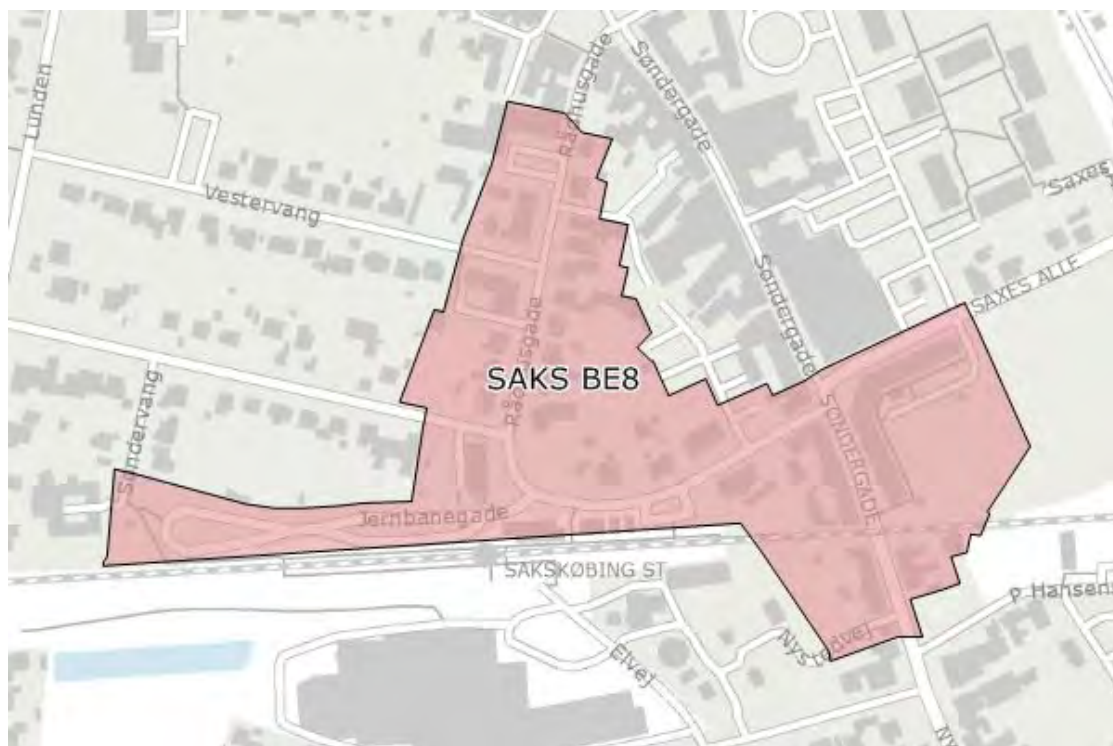
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Bebyggelsen består overvejende af fritliggende enfamiliehuse samt enkelte offentlige institutioner. For flere udstykningsområder fra 1960'erne og begyndelsen af 1970'erne er der pålagt tinglyste deklARATIONER med bebyggelsesregulerende bestemmelser. Det gælder bl.a. for Solvangkvarteret og for Skovvænget.

SAKS BE8 - BLANDET BOLIG/ERHVERV. RÅDHUSGADE - JERNBANEGADE - SØNDERGADE



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, bymidte, område til offentlige formål**

Boligformål, mindre ikke generende erhverv, offentlige formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Ny bebyggelse ikke må opføres med mere end 1½ etage, med en gesims højde på max. 5 m og kip højde på max. 9 m. Bebyggelsens åbne karakter skal fastholdes med frit liggende huse i 1½ og 2½ etage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

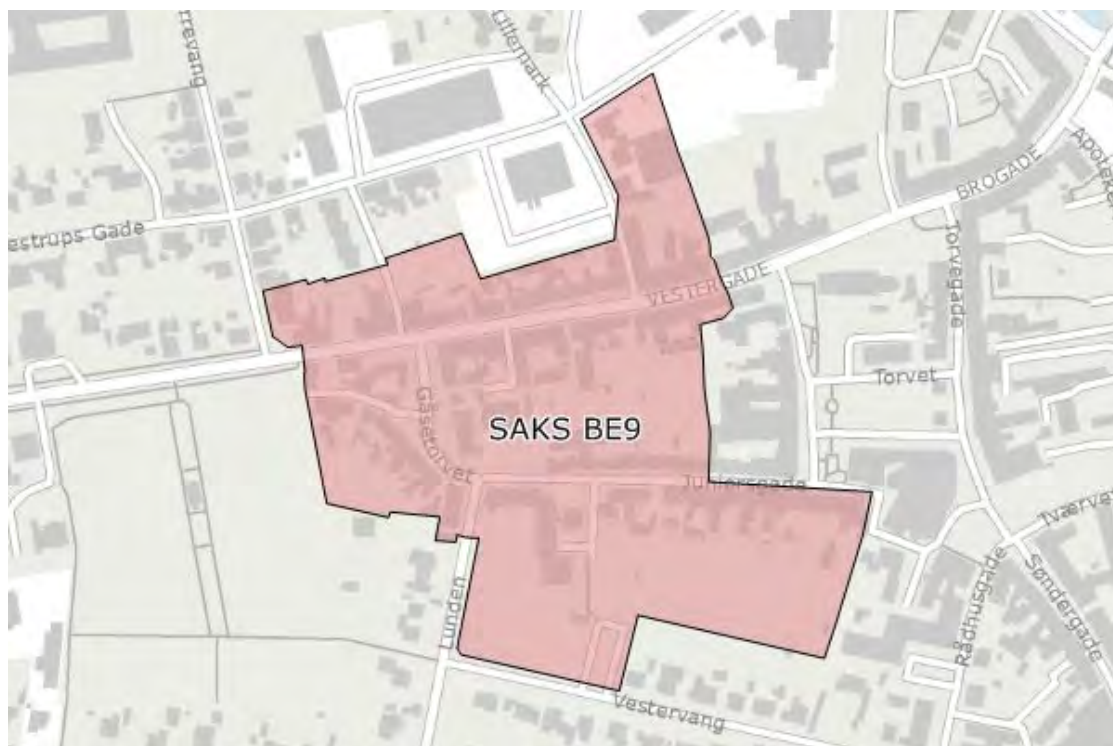
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Langs Rådhusgade og Jernbanegade ligger der en række offentlige bygninger fra begyndelsen af 1900 tallet. Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

SAKS BE9 - BLANDET BOLIG/ERHVERV /OFFELIGE FORMÅL. JUNI ORGADE - GÅSETORVET - VESTERGADE



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, nærrekreativt område, område til offentlige formål, sundhedsinstitutioner, kulturelle institutioner**

Boligformål, mindre ikke generende erhverv, offentlige formål (herunder grønt område, lægehus, forsamlingslokaler eller lignende sociale og kulturelle formål).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55. Max. antal etager, 2. Max. bygningshøjde 8,5 m. Den nuværende karakter af sluttet bebyggelse med sadeltag langs gaderne skal bevares.

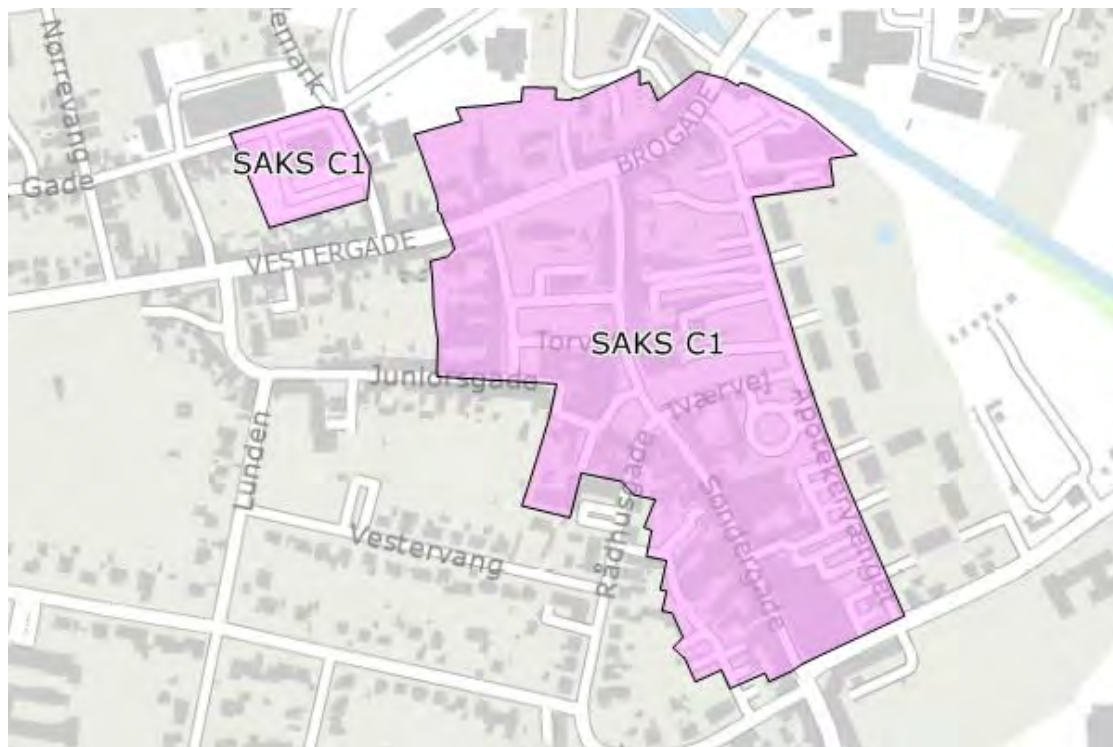
Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Se generelle bestemmelser

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Området er overvejende et boligområde. Bebyggelsen stammer i det væsentlige fra 1800 tallet. Juniorsgade og Vestergade rummer karakteristiske og bevaringsværdige bebyggelse miljøer.

SAKS C1 - CENTEROMRÅDE. TORVEGADE-TORVET-SØNDERGADE



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Offentlig service og administration, butikker, liberalt erhverv, boliger samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne. Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 15.500 m². Denne ramme gælder for områderne SAKS C1, C3, og C5 samlet. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2000 m² og for udvalgsvarebutikker 1000 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **95%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelse må opføres op til 1½ etage med et etageareal på højst 25% af det samlede grundareal. Bebyggelsesprocenten må dog ikke overstige 115 for den enkelte ejendom langs Søndergade-Torvegade eller 95 for ejendomme i den øvrige del af området. I særlige tilfælde kan byrådet tillade en højere

udnyttelse på hjørnegrunde og andre grunde med særlig beliggenhed. Bebyggelsen ikke må opføres med mere end 2½ etage med en gesimshøjde på max. 7 m og en kiphøjde på max. 12 m. Den bagerste del af ejendommene i Søndergade-Torvegade forbeholdes parkeringsformål uden direkte biladgang fra Søndergade-Torvegade. På de mindre ejendomme kan Byrådet dispensere for parkeringskravet i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse. Nybyggeri langs SøndergadeTorvet -Torvegade samt Vestergade, Brogade, Kirkestræde og Juniorsgade skal placeres med facaden i skel og fremtræde som sluttet bebyggelse med sadeltag.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

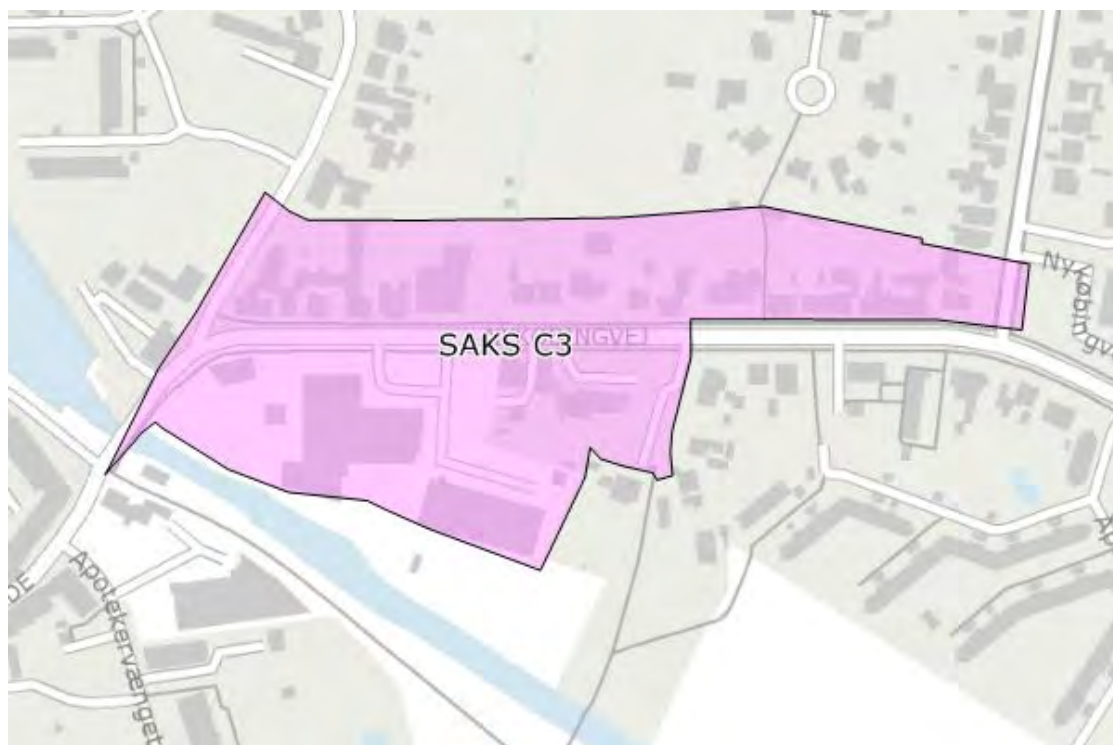
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se generelle rammebestemmelser

SAKS C3 - CENTEROMRÅDE - NYKØBINGVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte, butikker med særligt pladskrævende varer**

Boligformål og bebyggelse til offentlige formål, liberalt erhverv samt udvalgsvarebutikker og butikker til særlig pladskrævende varer, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 15.500 m². Denne ramme gælder for områderne SAKS C1, C3 og C5 samlet.

Den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker er 1000 m² samt pladskrævende varer grupper 4000 m². Bruttoetagearealet fra pladskrævende udvalgsvarebutikker indgår ikke i den samlede ramme for bruttoetagearealet.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 60.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS C5 - BUTIK - NYKØBINGVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte, butikker til lokalområdets forsyning**

Butiksformål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 15.500 m². Denne ramme gælder for områderne SAKS C1, C3 og C5 samlet.

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 65.

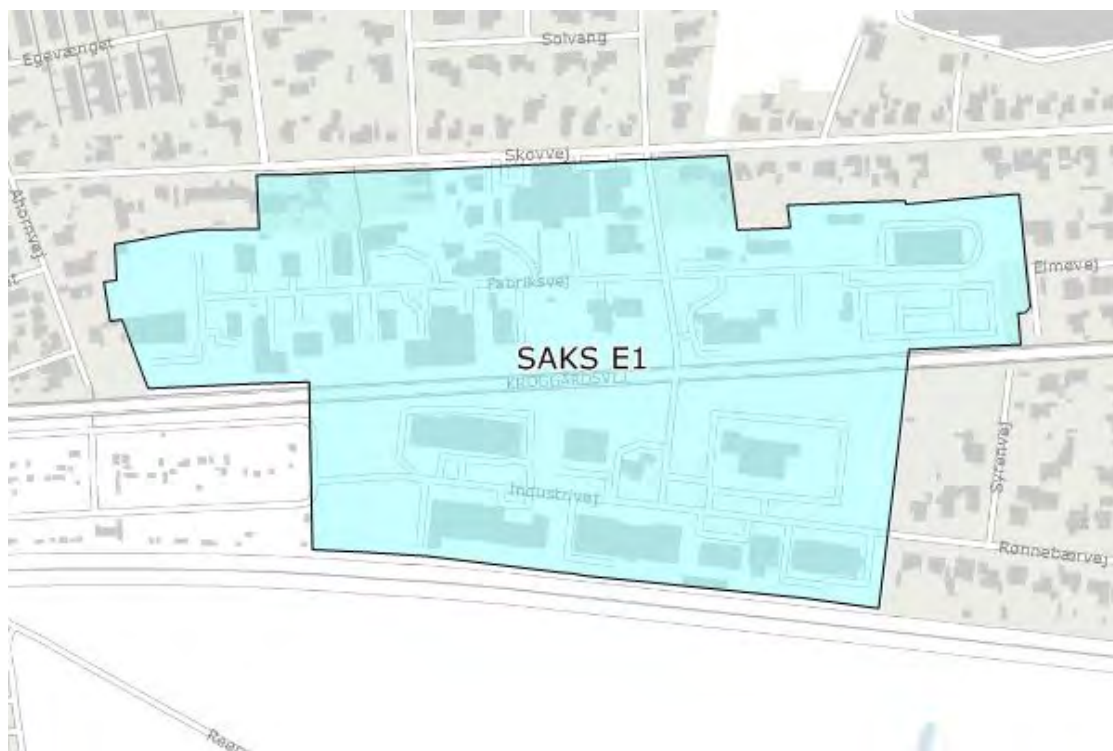
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m. Såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift ikke nødvendiggør større højde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS E1 - ERHVERVSOMRÅDE. AREALER MELLEM SKOVVEJ OG MOTORVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgswarebutikker er 2000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

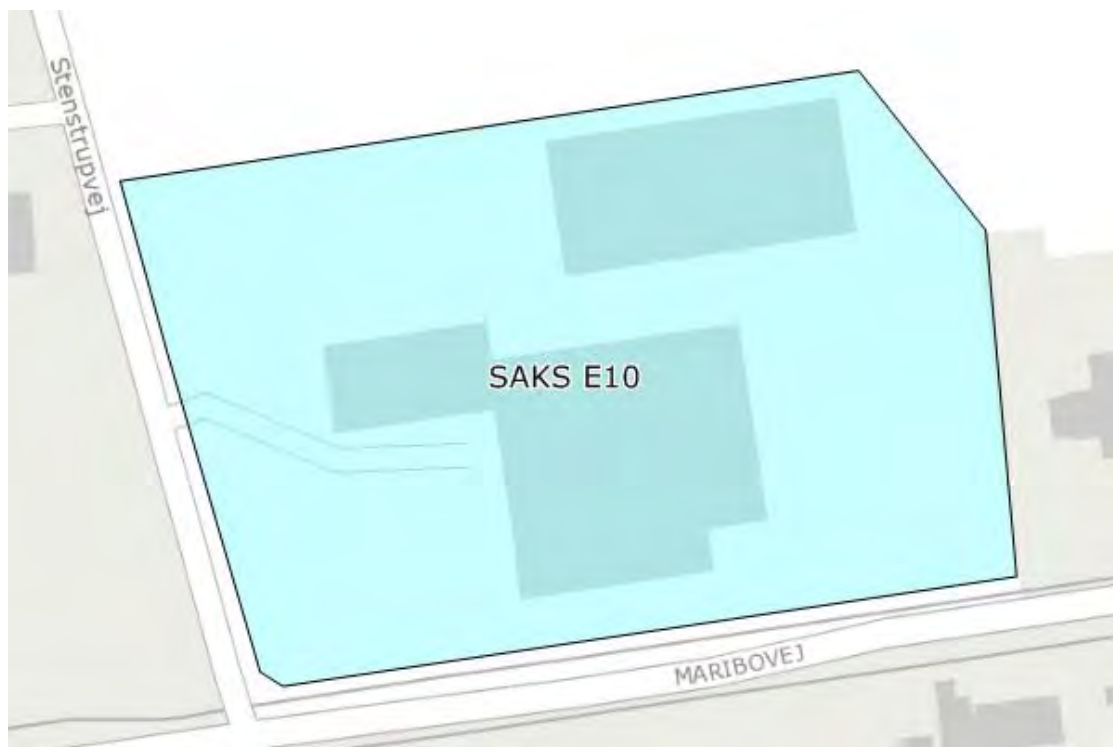
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 65.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS E10 - ERHVERVSOMRÅDE VED STENSTRUPVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgswarebutikker er 2000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af området som helhed

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **3** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 65.

Max. rumfang 3m³ pr. m²

Intet punkt af en bygnings yder vægge eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift ikke nødvendiggør det.

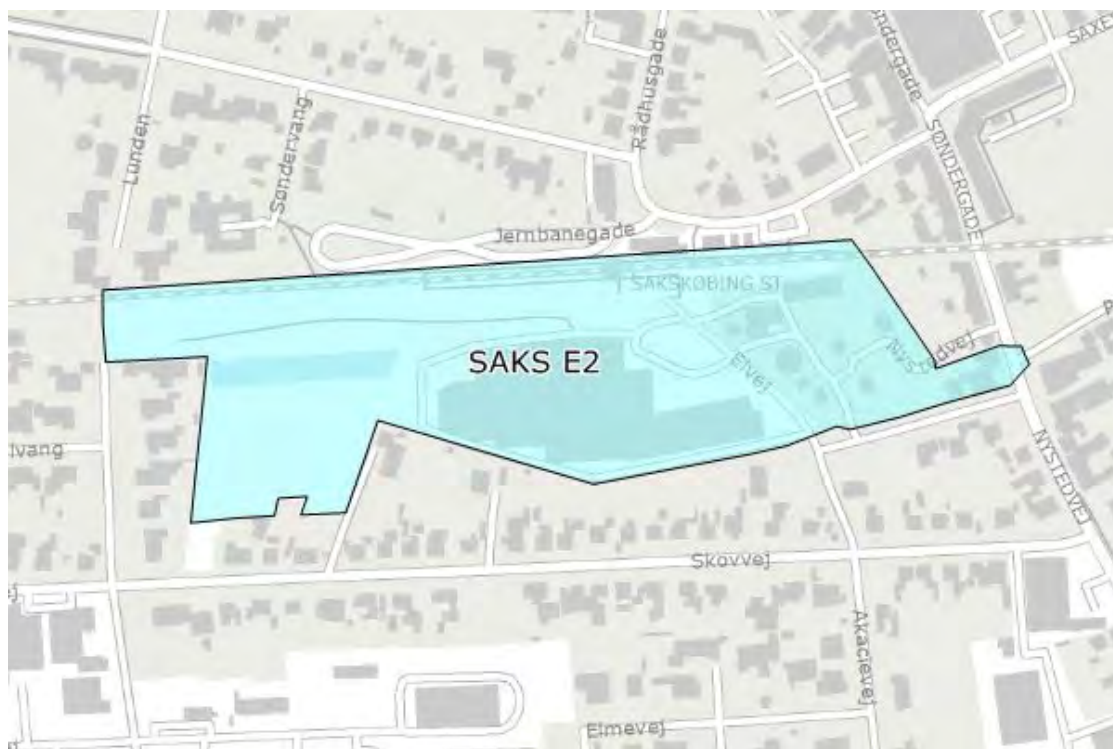
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der udlægges grønne bæltter langs Maribovej og Stenstrupvej, og naboejendommene afskærms med grønne beplantningsbæltter.

SAKS E2 - ERHVERVSOMRÅDE. AREALER VED STATIONEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service og forretningsvirksomhed.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

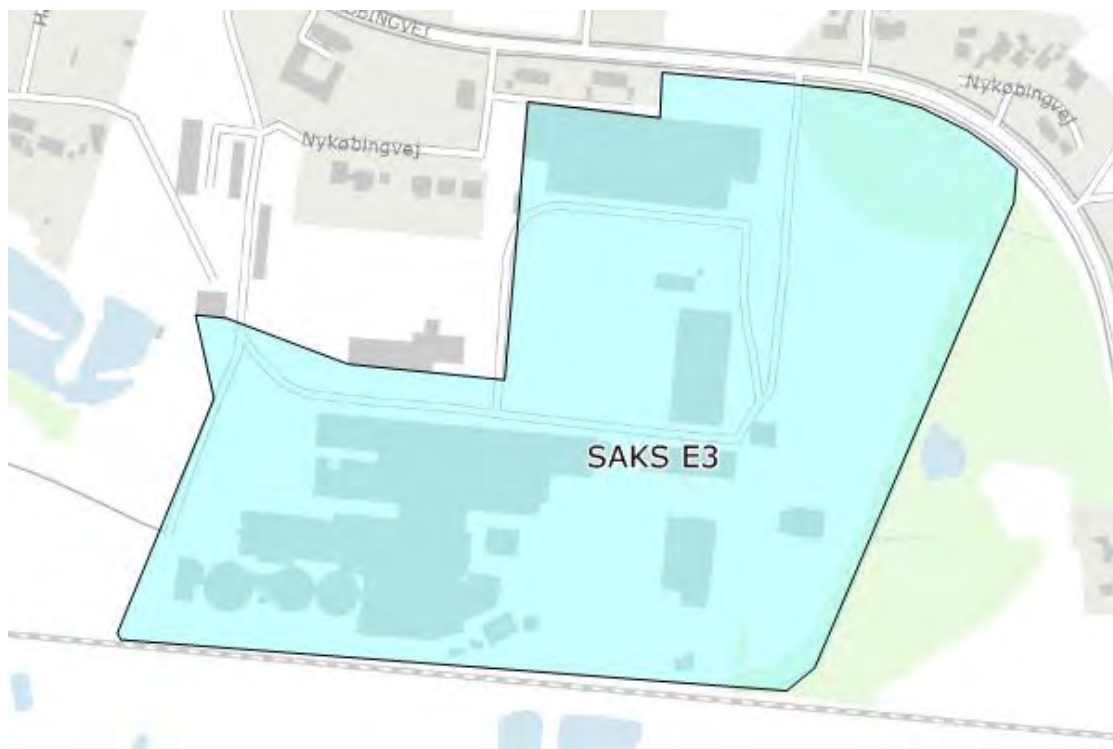
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 65.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS E3 - ERHVERVSOMRÅDE - AREALER MELLEM NYKØBINGVEJ OG LOLLANDSBANEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgswarebutikker er 2000 m².

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bevaringsværdige bygninger søges bevaret og indpasset i området. Nybyggeri, placering og udformning, herunder højde og størrelse sker ud fra en samlet plan for området, som skal godkendes af Byrådet.

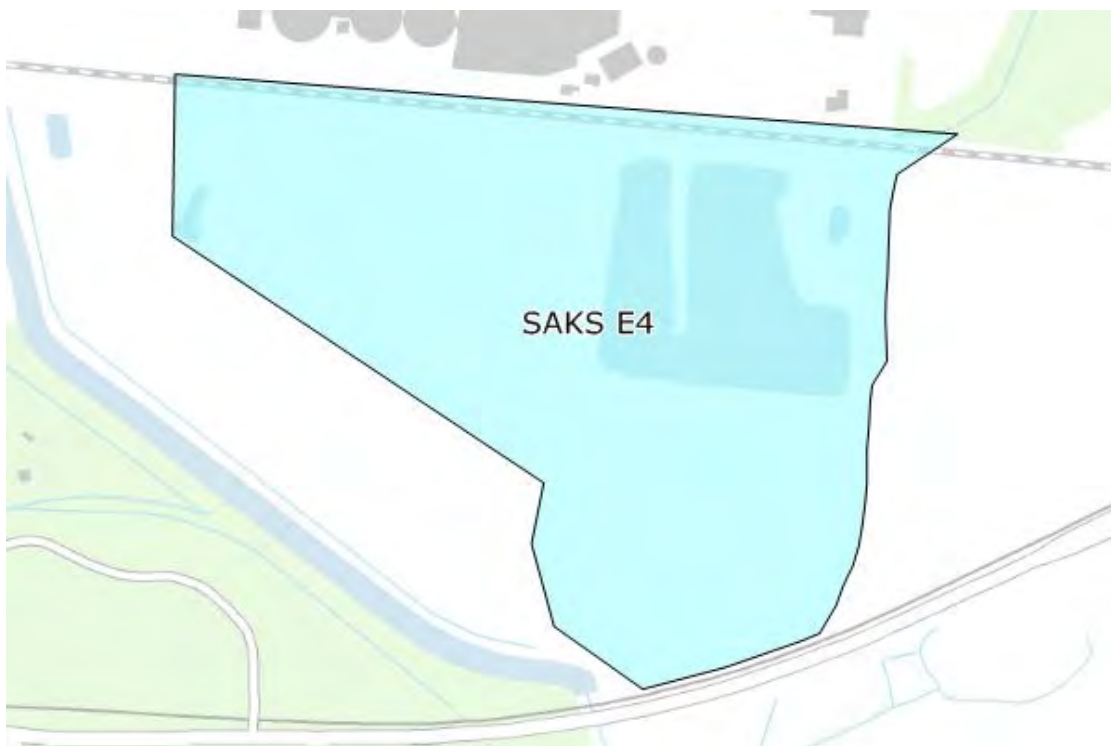
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Vejadgang til området skal ske fra Nykøbingvej.

SAKS E4 - ERHVERVSOMRÅDE - AREALER MELLEM LOLLANDSBANEN OG SAKSKØBING Å



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Området kan anvendes til udendørs oplag.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **7 m**

Der kan ikke opføres bebyggelse i området med undtagelse af mindre skure på max. 30 m². Oplag må ikke medføre gener i form af støj, støv. Oplag placeres efter en samlet plan for området med en max. højde på 7 m.

Der må ikke placeres oplag indenfor 80 m fra Saksøbing Å.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der etableres et 80 m bælte langs Saksøbing Å for grønt område og stier.
Den eksisterende sø bibeholdes.

Infrastruktur

Vejadgang til området skal ske fra Stadionvej eller fra erhvervsområde SAKS
E3.

SAKS E5 - ERHVERVSOMRÅDE - AREALER VED MALTRUP VÆNGE



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning, evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodeses såvel lette trafikanter som tung trafik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgs varebutikker er 2000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte ejendom

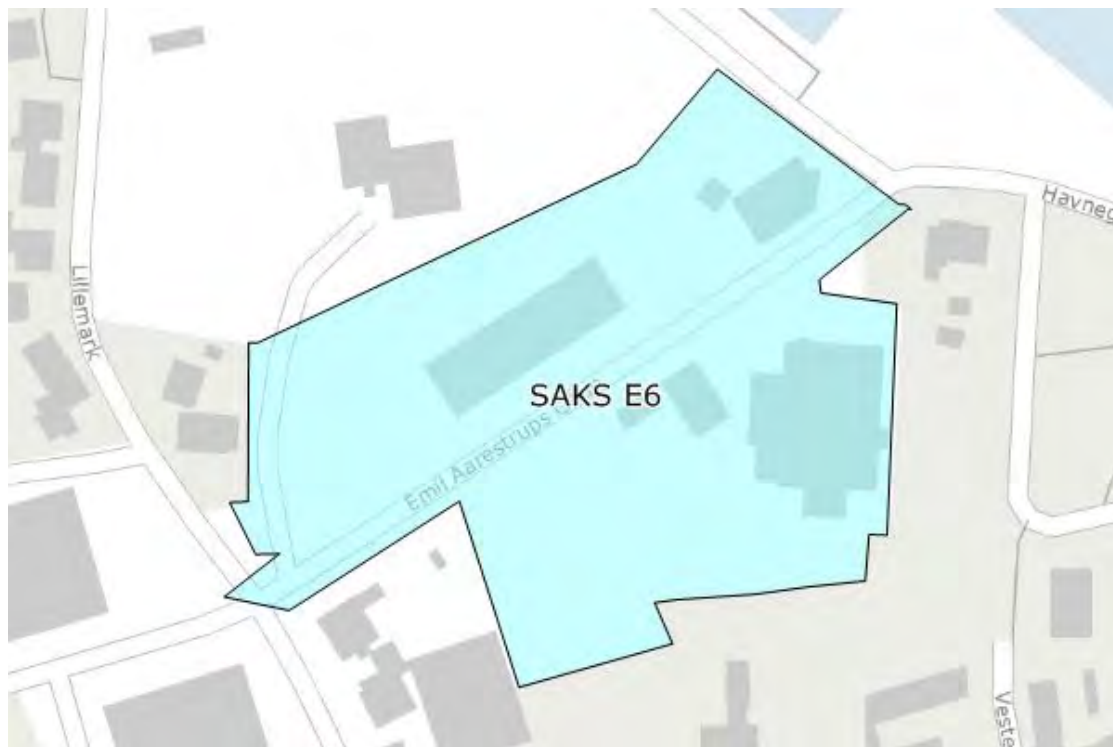
Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **3** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 65.
Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS E6 - ERHVERVSFORMÅL - AREALER VED EMIL ÅRESTRUPSGADE



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboer med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodeses såvel lette trafikanter som tung trafik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

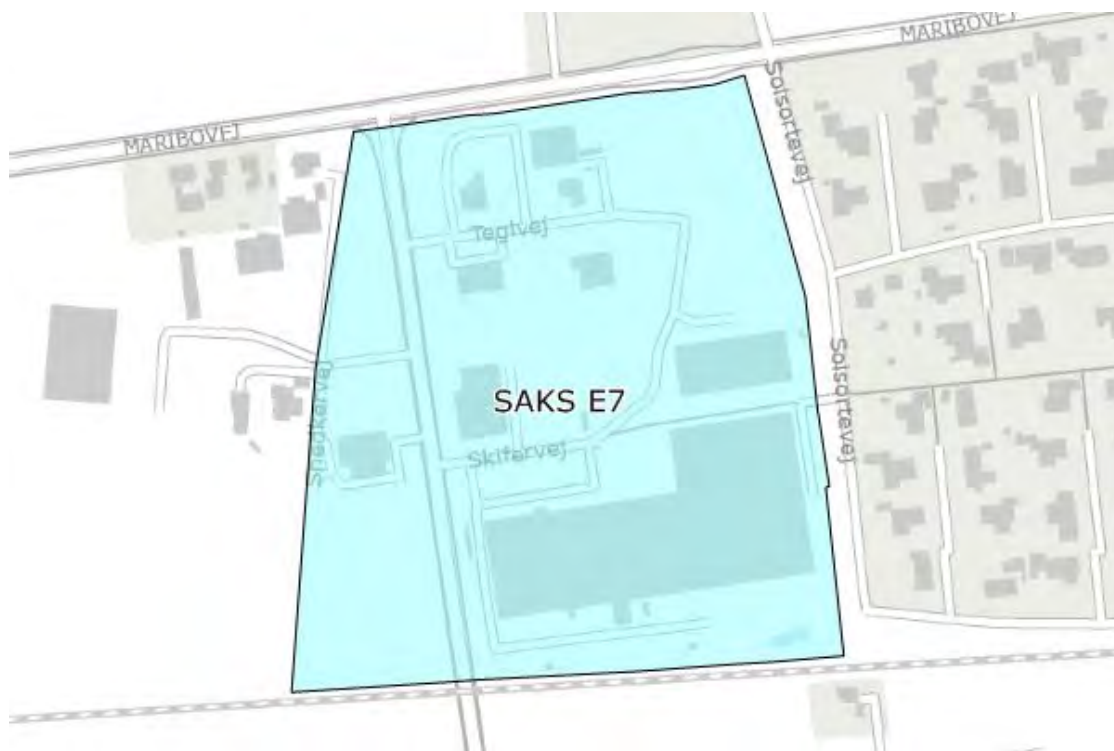
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 65.

Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift ikke nødvendiggør det.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS E7 - ERHVERVSOMRÅDE VED MARI BOVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervsområde. Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgswarebutikker er 2000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

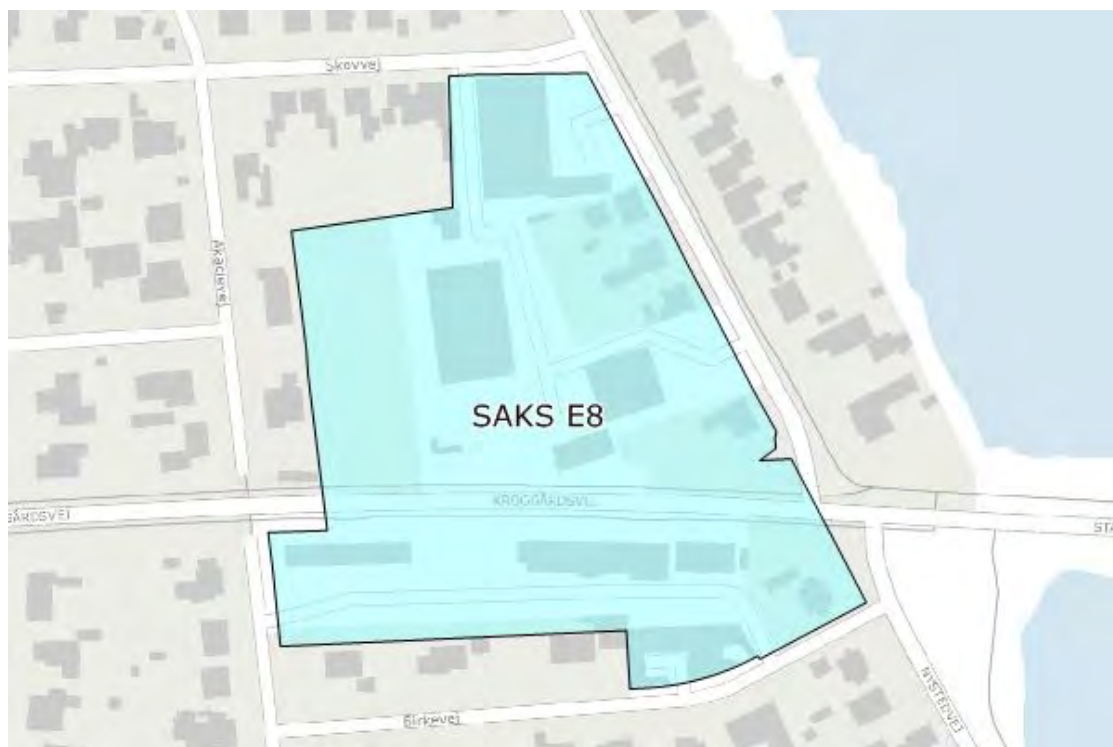
Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 65.

Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift ikke nødvendiggør det.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Området afskærms mod Maribovej og Solsortevej af et 10 m grønt bælte.

SAKS E8 - ERHVERVSOMRÅDE - AREALERNE VED BIRKEVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning, evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette trafikanter som tung trafik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **7,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Intet punkt af en bygnings yder vægge eller tag må hæves mere end 7,5 m over det om liggende terræn, såfremt særlig hensyn til virksomhedens indretning eller drift ikke nødvendiggør det.

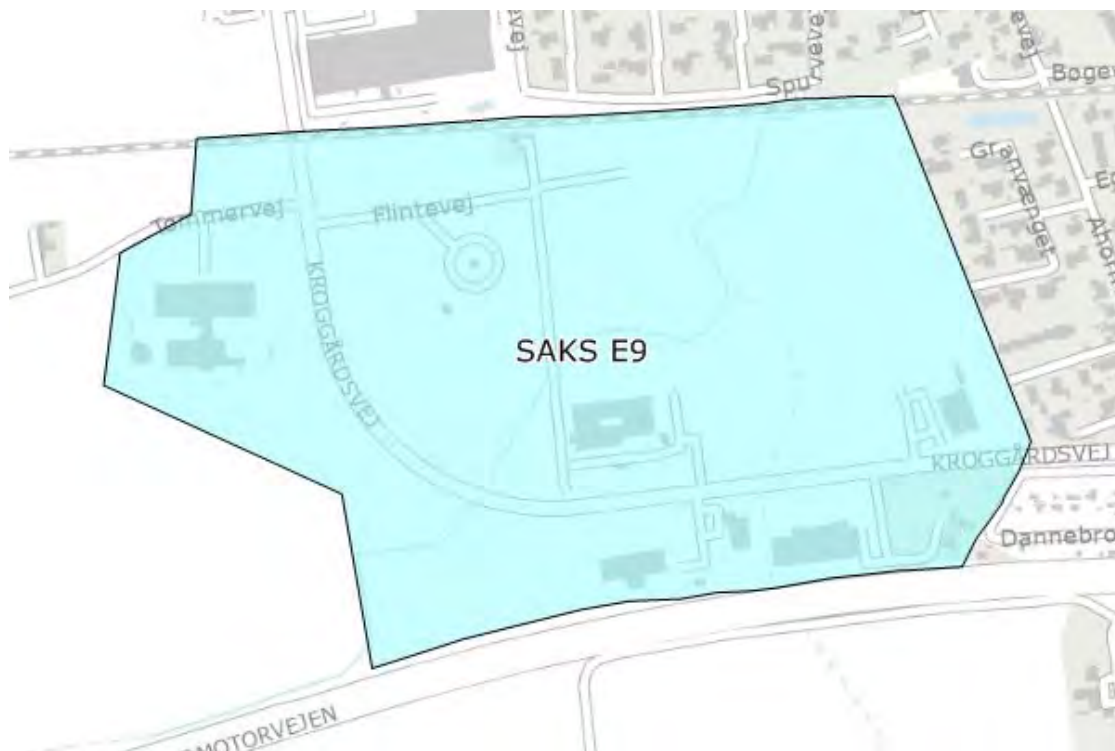
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Igennem området udlægges areal til en ny 14 m bred vej med tilhørende 5 m beplantningsbælte

SAKS E9 - ERHVERVSOMRÅDE PÅ KROGGÅRDENS JORDER



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Motorvejsnære erhvervsområder. Transportcenter, logistikcentre m.v. (benzinstation, serviceværksted og truckercaf  osv.) samt produktionsvirksomheder med større godstransportbehov. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den til den enkelte virksomhed hørende administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 65.

Intet punkt af en bygnings yder vægge eller tag hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift ikke nødvendiggør det.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Området afskærmes mod Granvænget af et 20 m grønt bælte.

Infrastruktur

Der udlægges areal til en 14 m bred aflastningsvej, gennem området.

Særlige bestemmelser

Området er på ca. 20 ha og eventuelle nye kolonihaver vil kunne placeres i området i skel ind mod Granvænget.

SAKS O1 - INSTITUTIONSOMRÅDET VED KALKBRÆNDERIVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Offentlige formål, såsom institutioner for ældre og andre plejekrævende, bo og netværk, forsorgshjem, revalidering og beskyttede værksteder med salg af egne produkter. Endvidere kan området anvendes til undervisningsformål, administration og andre sociale formål samt boliger.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager, 2,5.

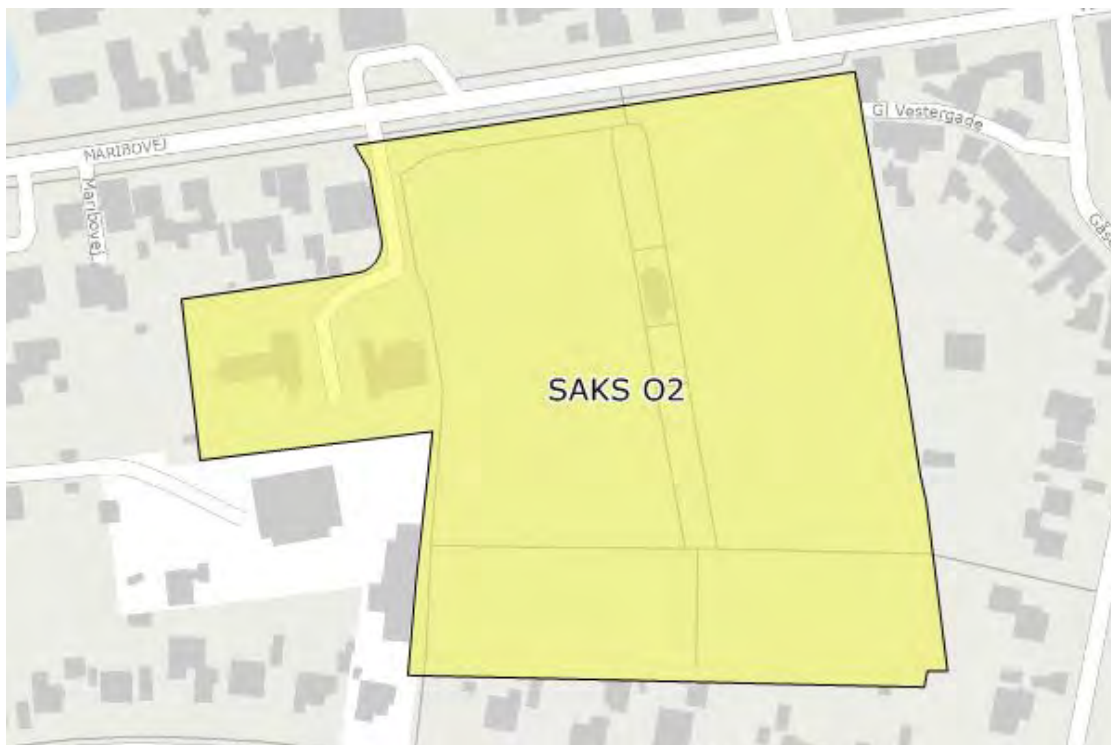
Max. bygningshøjde 12 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

SAKS O2 - KIRKEGÅRDSOMRÅDE VED MARI BOVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Kirkegård med tilhørende kapelanlæg, administrationsbygninger og parkeringsanlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

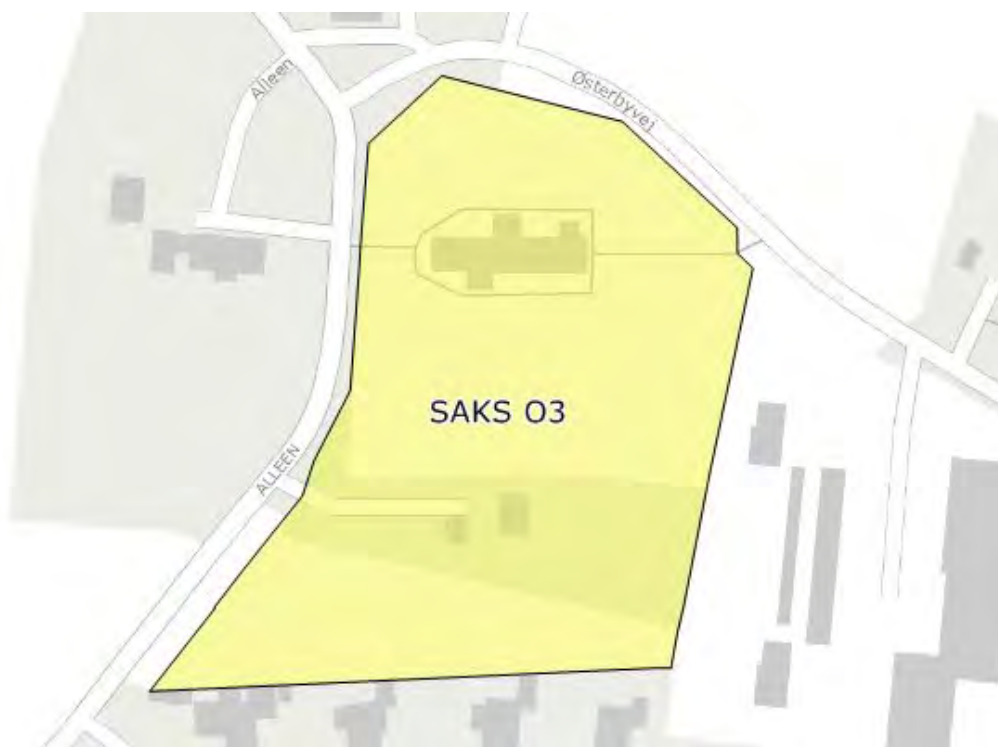
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for bebyggelse, bortset fra mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som kirkegård.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS 03 - KIRKEGÅRDSOMRÅDET RADSTED



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Kirkegård med tilhørende kapelanlæg, administrationsbygninger og parkeringsanlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

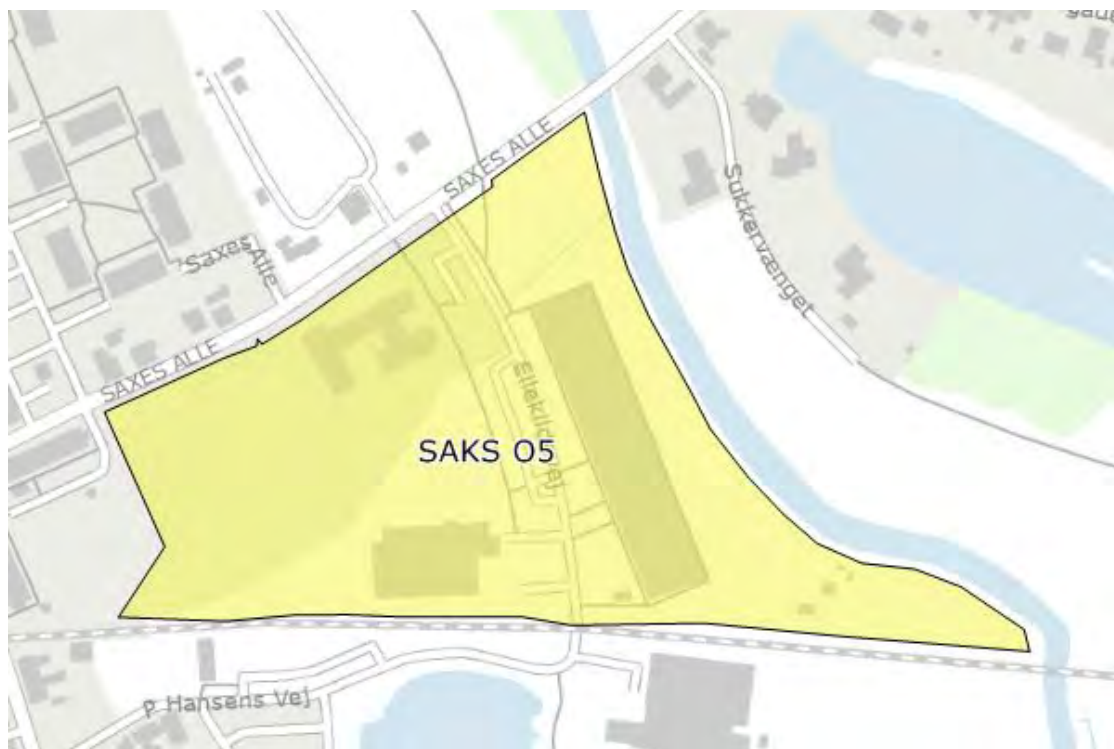
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for bebyggelse, bortset fra mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som kirkegård.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS O5 - SKOLE OG FRITIDS OMRÅDE VED ELLEKILDEVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Kollektive fritidsaktiviteter, skole og offentlige fri-arealer (grønt område). Indenfor området må der udover byggeri til skole opføres nødvendige bygninger til forskellige former for fritidsaktiviteter.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **6 m**

Max. antal etager, 1,5.

Max. bygningshøjde 6 m, hvis specielle aktiviteter ikke nødvendiggør en større højde.

Skolebyggeri kan dog opføres i 2 etager i en højde af max 12 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS R1 - OMRÅDET VED OREBY SLOT OG HAVN



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Turist- og fritidsformål med mulighed indenfor eks. boligmasse at etablere. f.eks. konferencehotel og/eller besøgscenter indenfor kunst og kultur, men ikke egentlig forlystelsespark. Området vil endvidere også kunne anvendes til etablering af boliger i eks. bygninger.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse med undtagelse af enkelte mindre bygninger.

Havnemolehovedet kan ikke udbygges med undtagelse af reparation af bestående kaj og mindre broer.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

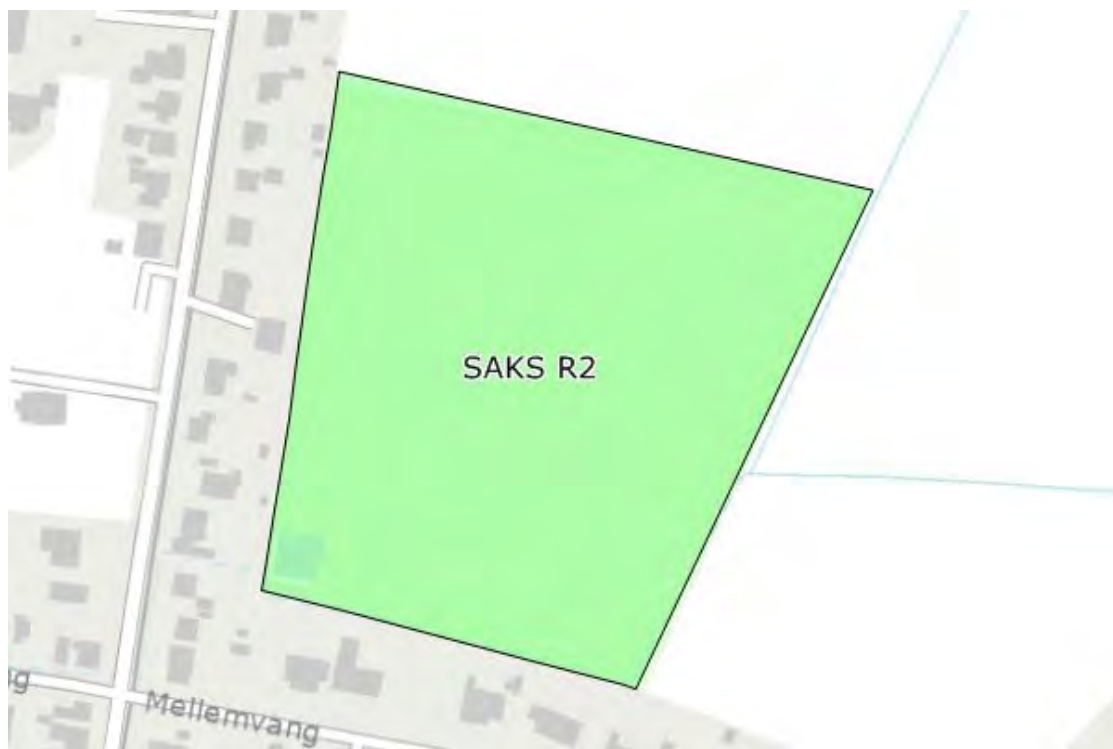
Området omfatter et ca. 16 ha stort areal udskilt fra Oreby Gods i år 2000. I området ligger det fredede Oreby Slot, Møllen, Oreby Kro og pakhuse samt brohovedet ? Oreby Havn.

Rammerne skal sikre en mulighed for udnyttelse af området til turist og fritidsformål med mulighed indenfor eks. boligmasse at etablere f.eks. konferencehotel og/eller besøgscenter indenfor kunst og kultur, men ikke egentlig forlystelsespark.

Området vil endvidere også kunne anvendes til etablering af boliger i eks. bygninger.

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

SAKS R2 - GRØNT OMRÅDE - AREALER NORD FOR MELLEMLVANG



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Kollektive fritidsaktiviteter og offentlige fri arealer (grønt område). Inden for området må der opføres nødvendige bygninger til forskellige former for fritidsaktiviteter, når disse kan forenes med områdets karakter af et samlet grønt område.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **6 m**

Bygningshøjden må ikke overstige 6 m, hvis specielle aktiviteter ikke nødvendiggør en større højde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS R3 - TURIST-, FRITIDS-, OG BOLIGOMRÅDE VED SAKSKØBING HAVN



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, lystbådehavn**

Området udlægges til havneformål, herunder turist-, bolig- og rekreative formål med tilhørende anlæg. En del af havnebassinet kan bruges til en enklave for husbåde.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 6 m, hvis specielle aktiviteter ikke nødvendiggør en større højde.

I den sydvestlige del af området kan der dog opføres 1 bygning i 2 etager med en byggehøjde på 8,5 m.

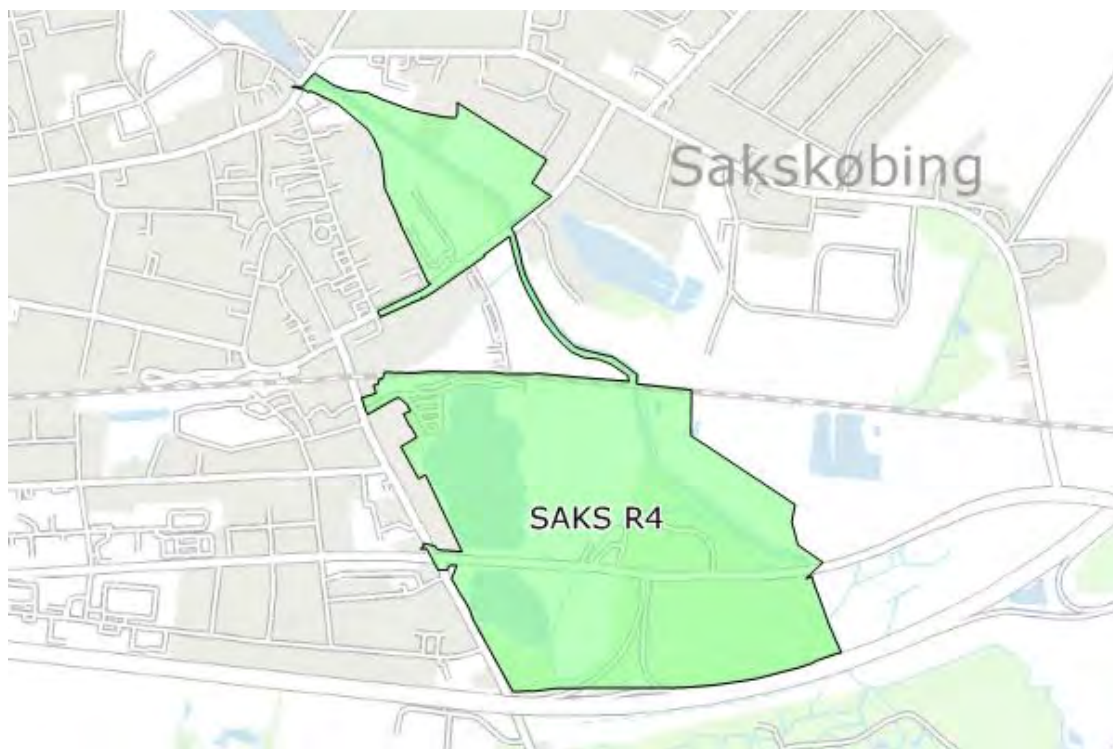
Husbåde må opføres i 2 etager med en max. højde på 6,0 m over daglig vande.

Bevaringsværdige bygninger søges bevaret.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

SAKS R4 - GRØNT OMRÅDE - AREALER MELLEM MOTORVEJEN OG HAVNEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Kollektive fritids aktiviteter og offentlige friarealer (grønt område). Indenfor området kan der opføres nødvendige bygninger til forskellige former for fritidsaktiviteter, når disse kan forenes med områdets karakter af et samlet grønt område.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **6 m**

Bygningshøjde max. 6 m, hvis specielle aktiviteter ikke nødvendiggør en større højde.

Udstykning

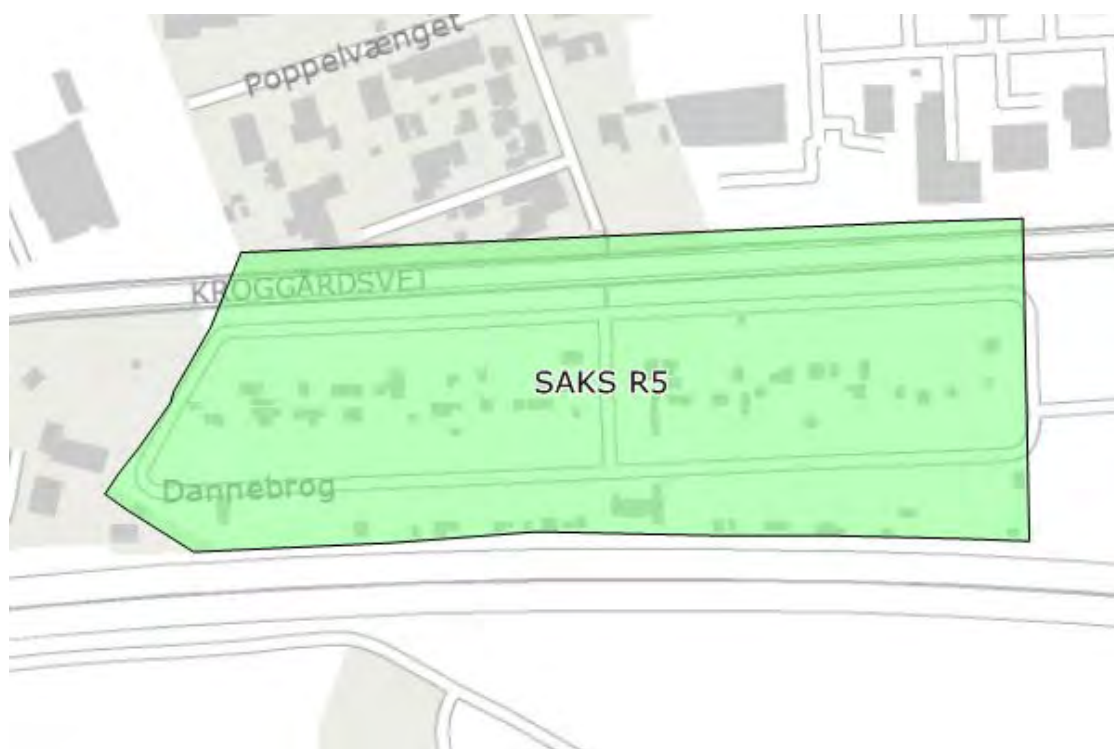
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Det store fritidsområde på ca. 40 ha er beliggende midt i Sakskøbing byområde

langs åen, og området indeholder arealer og bygninger til brug for de fleste idrætsgrene og fritidsinteresser. Hele området er beliggende i landzone, og store dele er omfattet af å- og skov fredning.

SAKS R5 - KOLONIHAVER VED MOTORVEJEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Kolonihaver og andre fritids aktiviteter.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5 m.

Grundstørrelsen i kolonihaveområdet må ved en eventuel udstykning ikke overstige 450 m², og bebyggelsen på hver enkelt grund i kolonihaveområdet må ikke overstige 30 m².

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS R6 - REKREATIVT OMRÅDE - AREALER VED SAKSKØBING FJORD



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Området udlægges til rekreative formål og lystbåde havn med tilhørende anlæg samt aflæsningsplads for opgravet fyld fra Saksøbing fjord og havn.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5 m, hvis specielle aktiviteter ikke nødvendiggør en større højde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

SAKS R7 - OFFENTLIGT OMRÅDE - AREALER VED GULDBORG HAVN



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Området udlægges til havneformål, her under lyst bådehavn og rekreativt formål med tilhørende anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

Max. antal etager, 1.

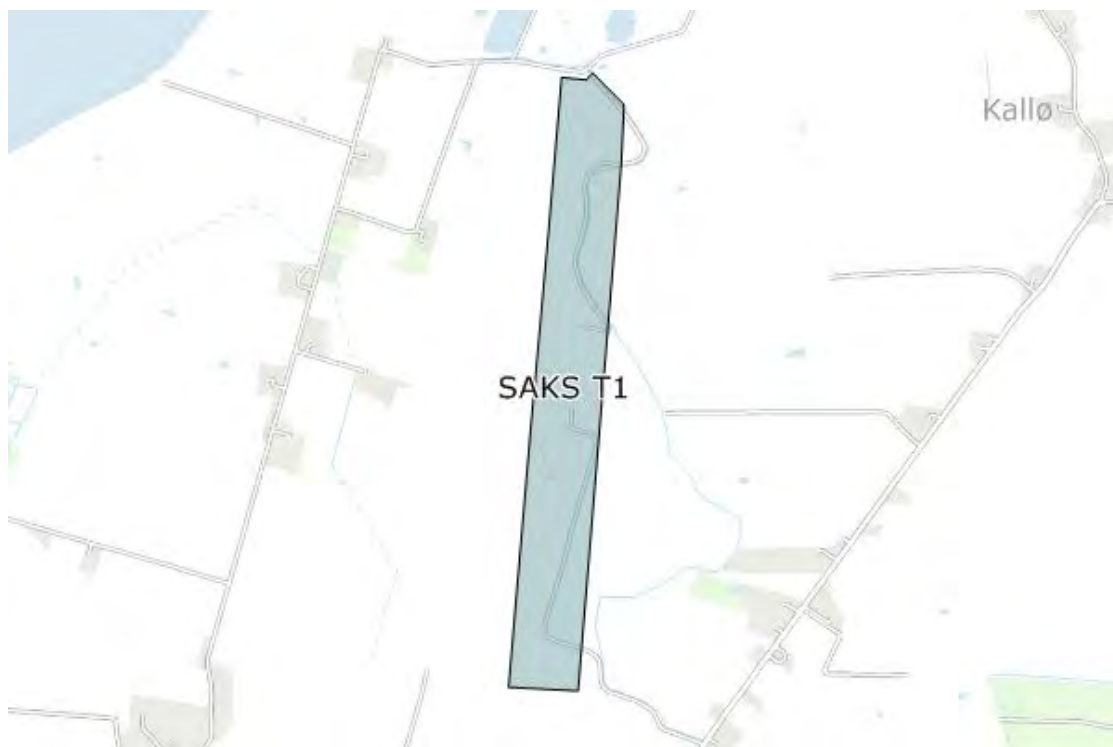
Max. bygningshøjde 5 m, hvis specielle aktiviteter ikke nødvendiggør en større højde.

Der kan etableres beskyttelses- og læmole for området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS T1 - VINDMØLLEOMRÅDE -TÅRS



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit 4.2.1 Vindmøller

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS T2 - VINDMØLLEOMRÅDE - KRÅRUP



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit 4.2.1 Vindmøller

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS T3 - VINDMØLLEOMRÅDE - TRUDSTOLPE



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

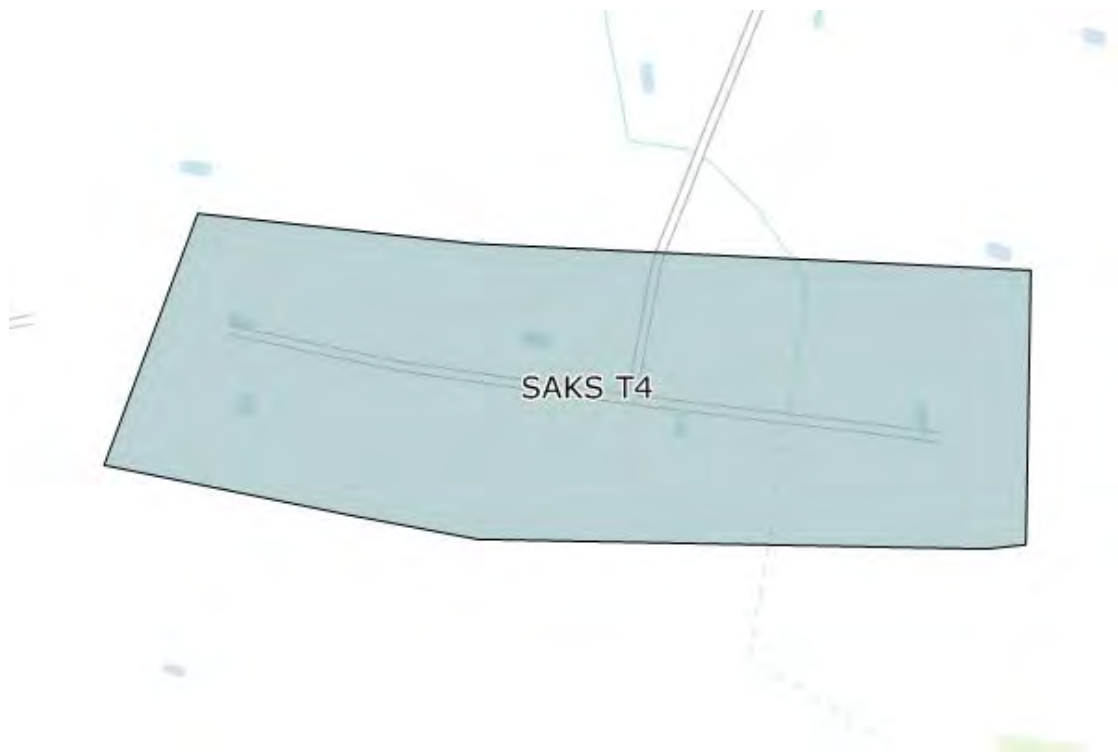
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit 4.2.1 Vindmøller

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SAKS T4 - VINDMØLLEOMRÅDE - FORNEBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

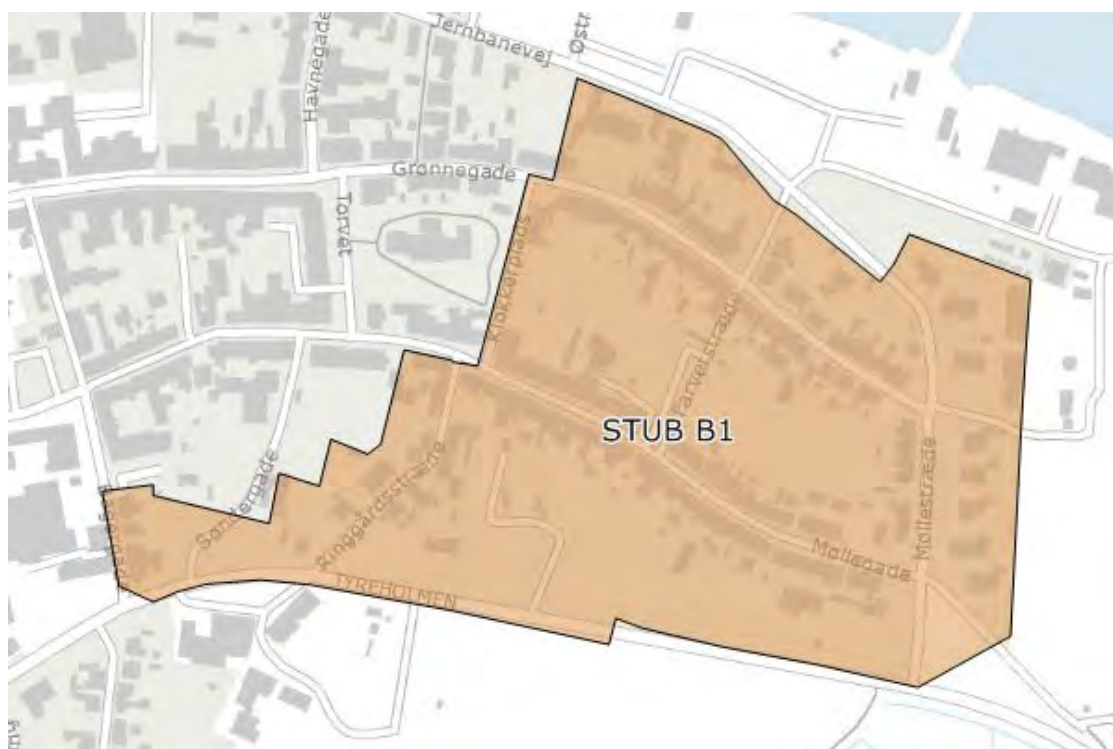
Se kommuneplanen afsnit 4.2.1 Vindmøller

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

STUBBEKØBING

STUB B1 - STUBBEKØBING BY



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål, offentlige formål samt erhverv, der kan indpasses i området. I Grønnegade og Møllegade kan der indpasses enkelte mindre butikker til områdets daglige forsyning.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for ejendomme vest for Møllestredede må ikke overstige 45. For ejendomme øst for Møllestredede må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30.

Bebyggelsen i Grønnegade og Møllegade skal opføres som sluttet bebyggelse med facader i gadelinien, med en max. husdybde på 8 m og en max. hushøjde på 7,5 m.

Bebyggelsen øst for Møllestredede skal fastholdes som åben lav boligbebyggelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Områdets særlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter skal bevares gennem bebyggelsesregulerende bestemmelser. Langs Grønnegade, Møllegade, Klokkerplads og Farverstræde kan større ændringer kun ske efter byrådets nærmere godkendelse. Byrådet vil i givet fald udarbejde lokalplaner med et indhold, der forhindrer hensigtsmæssige moderniseringer eller nedrivninger.

STUB B10 - STUBBEKØBING BY



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål, offentlige formål, mindre butikker til områdets daglige forsyning samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30. Ved samlede bebyggelser over flere grunde kan byrådet dog tillade en bebyggelsesprocent på 35.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

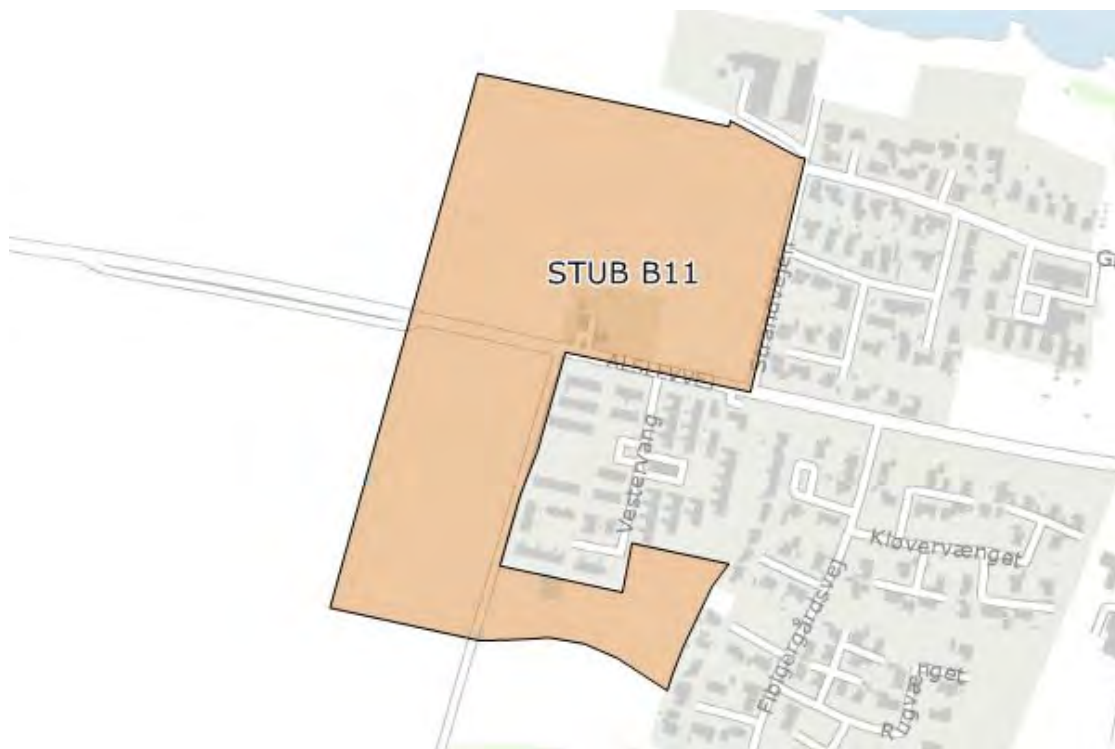
Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.

Særlige bestemmelser

Bebyggelsen i består overvejende af bebyggelse fra perioden 1900-1960.

Den åbne lave boligbebyggelse dominerer områderne, men enkelte erhvervsvirksomheder, servicevirksomheder og dagligvarebutikker bryder stedvis billedet af et boligorienteret byområde. Tæt lav bebyggelse optræder ved Østervang, og etageboligbebyggelse findes i Solgården.

STUB B11 - (GRØNT) BOLIGOMRÅDE STUBBEKØBING VEST



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral o.lign. samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30. Ved udregning af bebyggelsesprocenten kan fællesarealer indgå. Ved tæt-lav byggeri kan bebyggelsesprocenten være 40.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

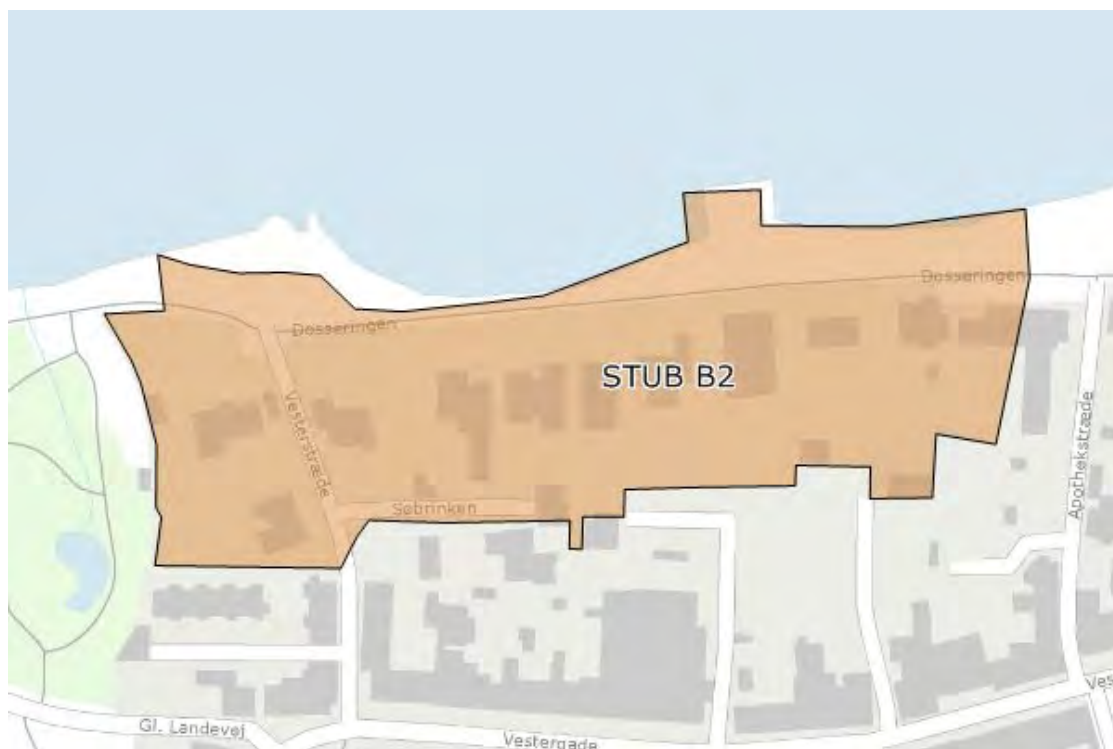
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området er udlagt til et grønt/miljøvenligt boligområde.

STUB B2 - BOLIGOMRÅDE STUBBEKØBING



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål, offentlige formål, mindre butikker til områdets daglige forsyning samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30. Ved samlede bebyggelser over flere grunde kan byrådet dog tillade en bebyggelsesprocent på 35.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

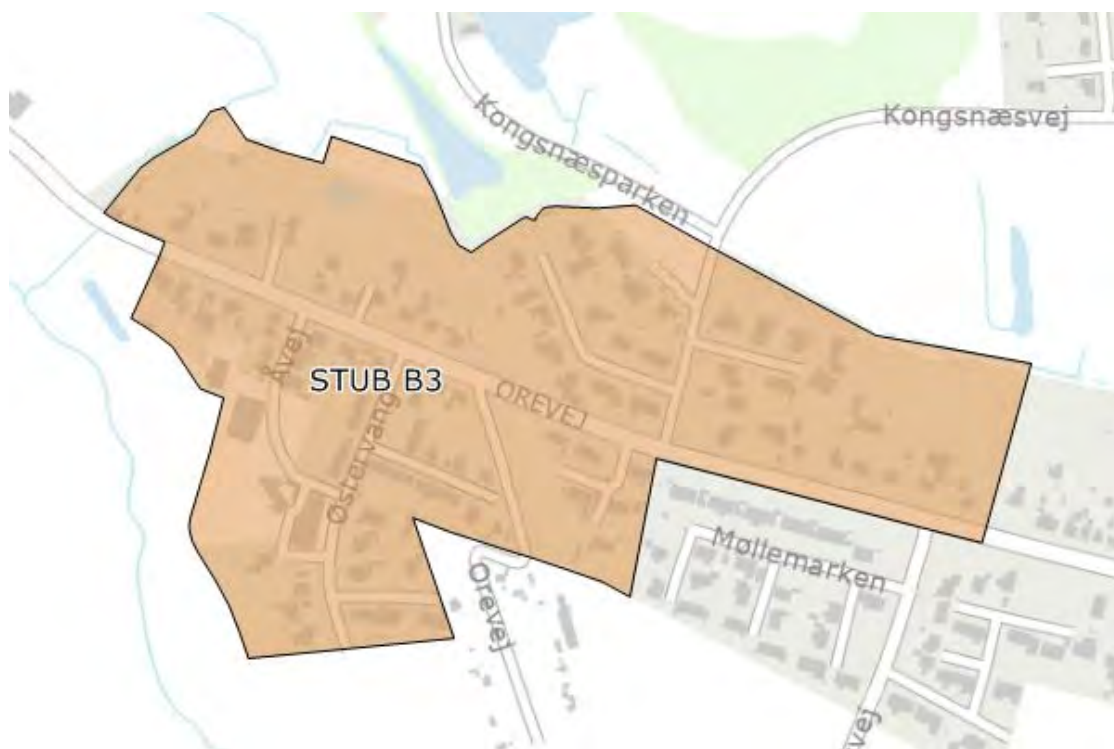
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.

STUB B3 - STUBBEKØBING ØST



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål, offentlige formål, mindre butikker til områdets daglige forsyning samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgswarebutikker på maks. 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30. Ved samlede bebyggelser over flere grunde kan byrådet dog tillade en bebyggelsesprocent på 35.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.

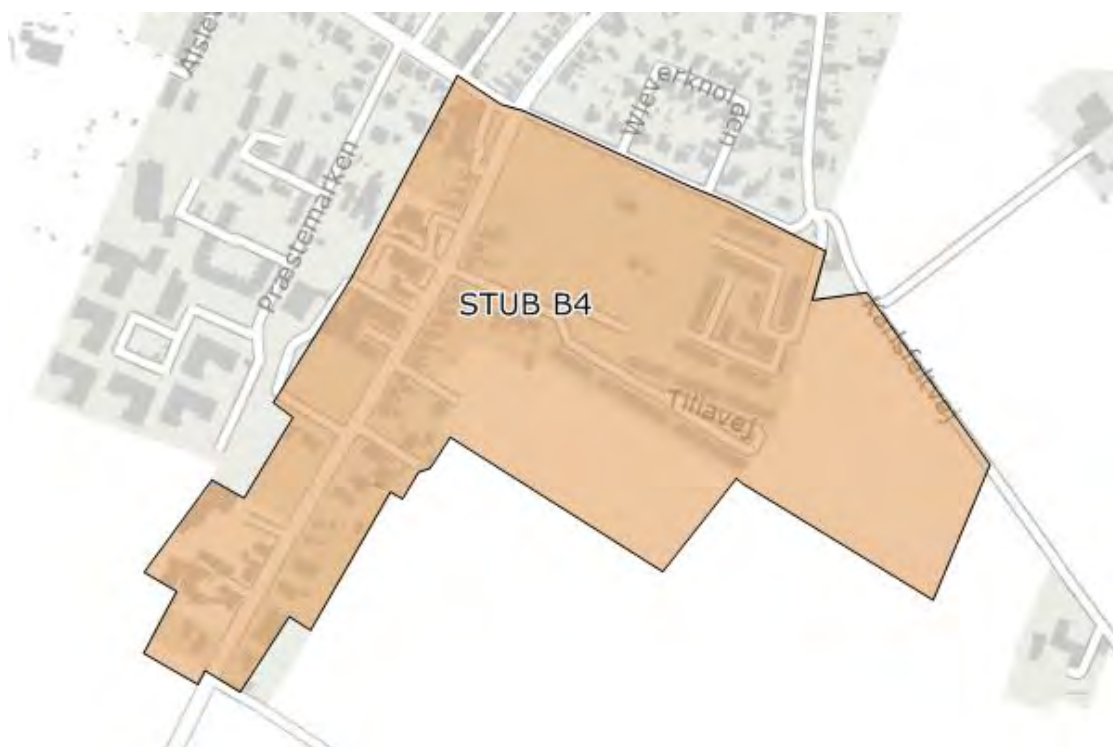
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

STUB B4 - STUBBEKØBING SYD



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål, offentlige formål, mindre butikker til områdets daglige forsyning samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgswarebutikker på maks. 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30. Ved samlede bebyggelser over flere grunde kan byrådet dog tillade en bebyggelsesprocent på 35.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

STUB B6 - TÆT LAV BOLIGOMRÅDE STUBBEKØBING BY'S VESTLIGE DEL



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral o.lign. samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 15% af området skal anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

STUB B7 - STUBBEKØBING ØST BOLIGOMRÅDE FOGEDJORDEN



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, så som børneinstitution, varmecentral o.lign. samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 15% af området skal anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for område

STUB B8 - BOLIGOMRÅDE VEST



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, så som børneinstitution, varmecentral o.lign. samt andre udtrykkeligt angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

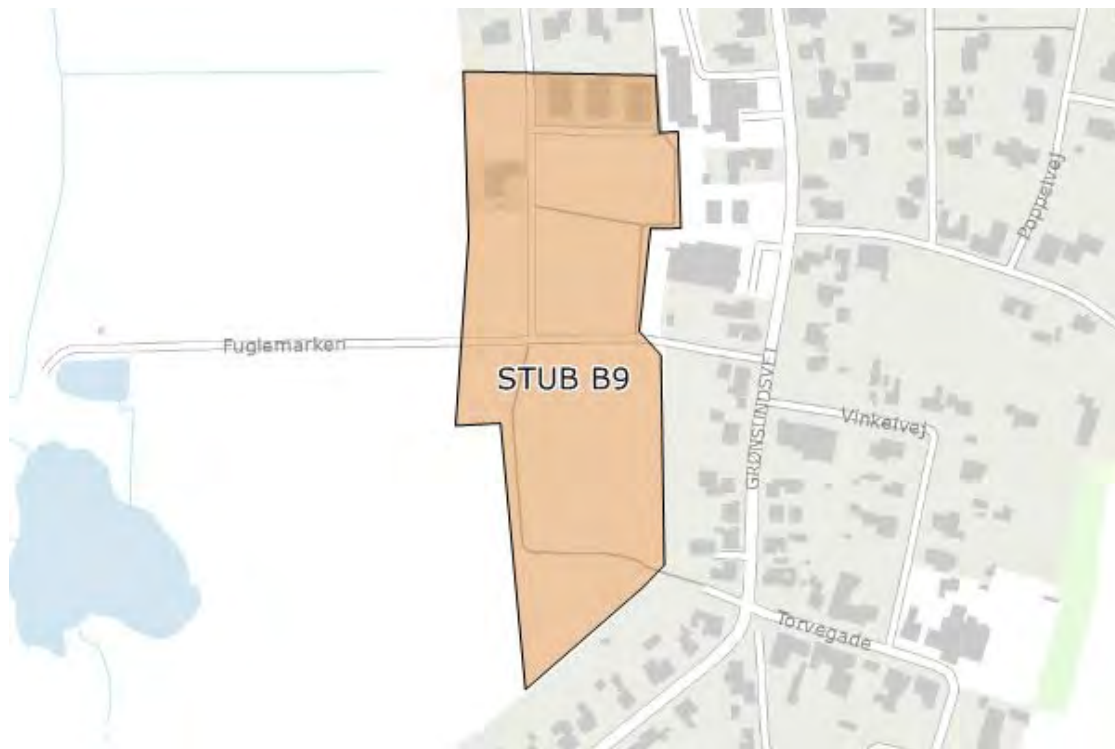
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 15% af området skal anvendes til større samlede friaraler af forskellig karakter fælles for området.

STUB B9 - HORBELEV - LAV BOLIGBEBYGGELSE (ÅBEN-TÆT)



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitution, varmecentral o.lign. samt andre udtrykkelig angivne anlæg, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

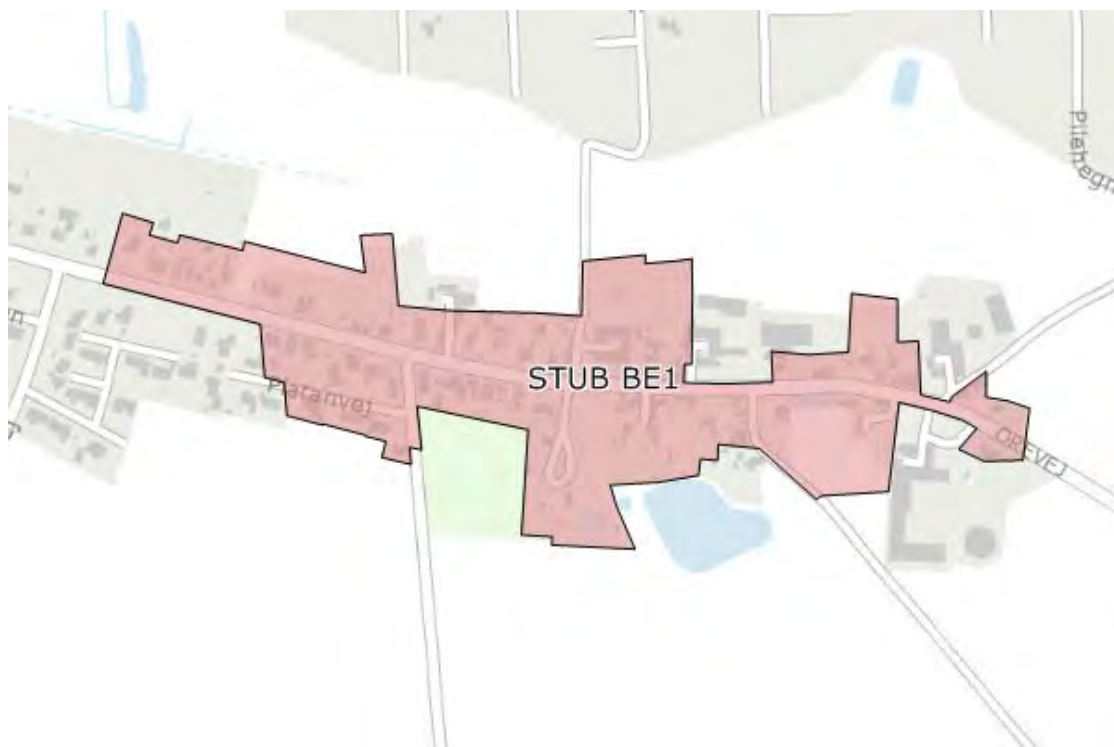
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 15% af området skal anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

STUB BE1 - AFGRÆNSET LANDSBY - ORE



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgsvarebutikker på maks. 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor

den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

STUB BE2 - AFGRÆNSET LANDSBY - MAGLEBRÆNDE



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgswarebutikker på maks. 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

STUB BE3 - AFGRÆNSET LANDSBY - HESNÆS



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker, på maks. 500 m², til områdets egen forsyning.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

STUB BE4 - AFGRÆNSET LANDSBY - MOSEBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker, på maks. 500 m², til områdets egen forsyning.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor

den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

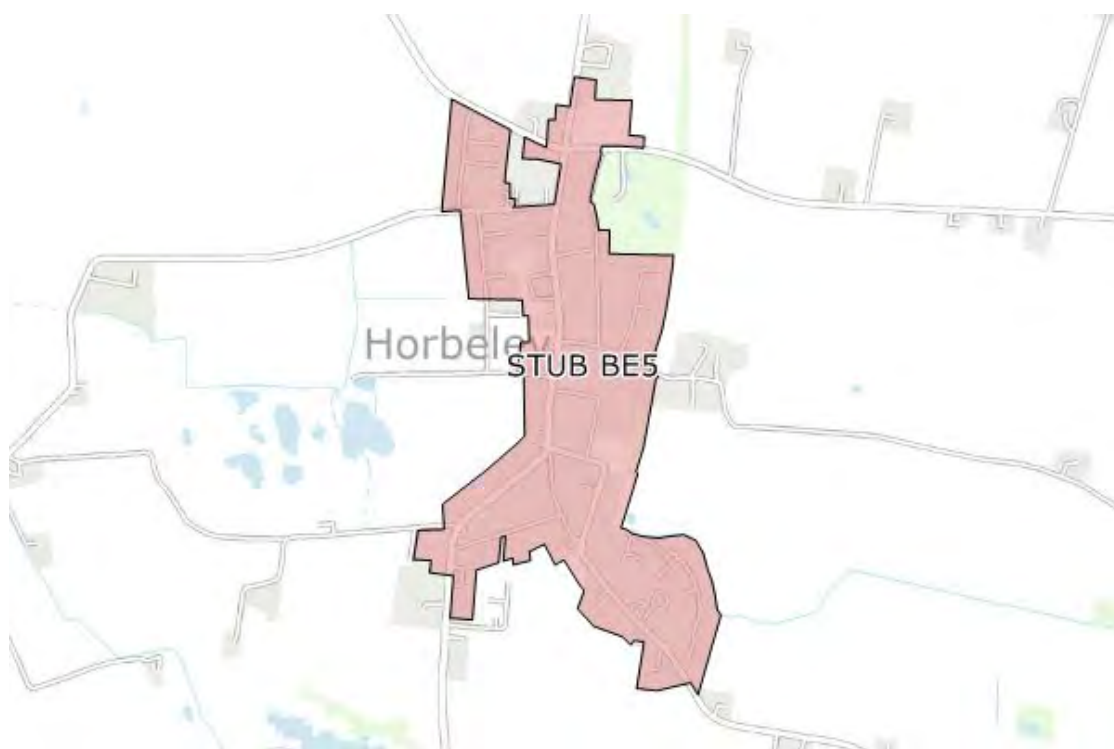
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

STUB BE5 - HORBELEV BY



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, landsbyområde, butikker til lokalområdets forsyning, område til offentlige formål**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål (kirke).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m² og for udvalgsvarerbutikker 500 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2.

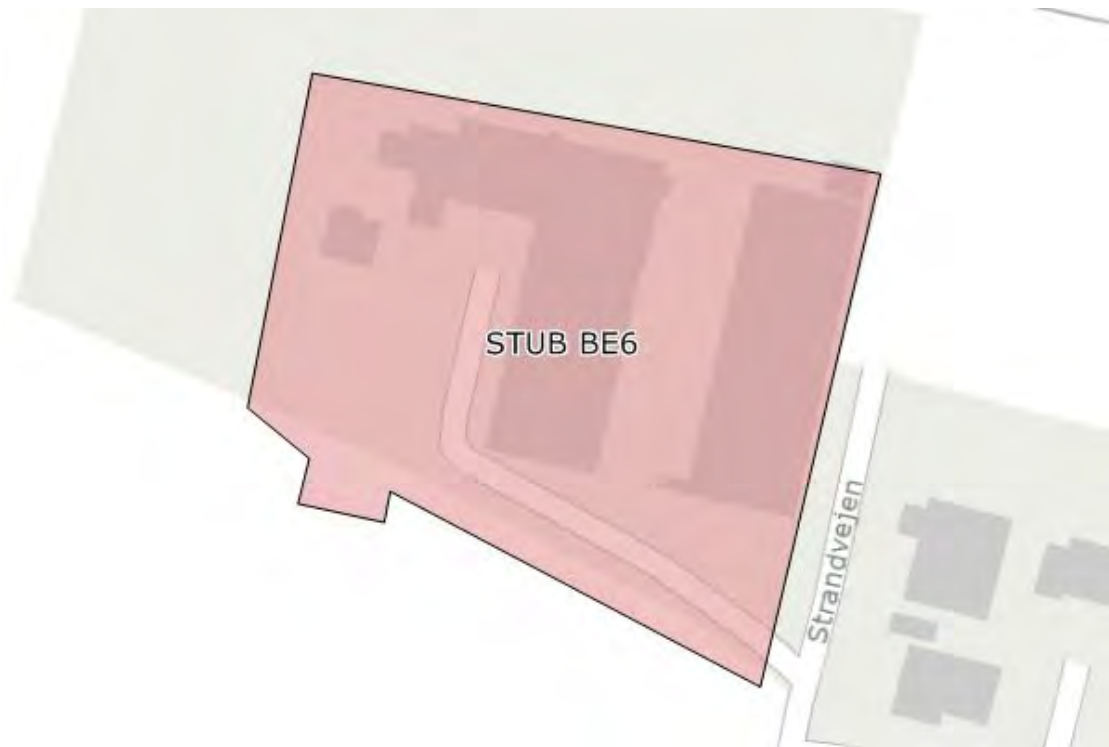
Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

STUB BE6 - BÅDEVÆRFTET STUBBEKØBING VEST



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Boligformål og mindre ikke generende erhverv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Landzone. Den fremtidige zonestatus planlægges til Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

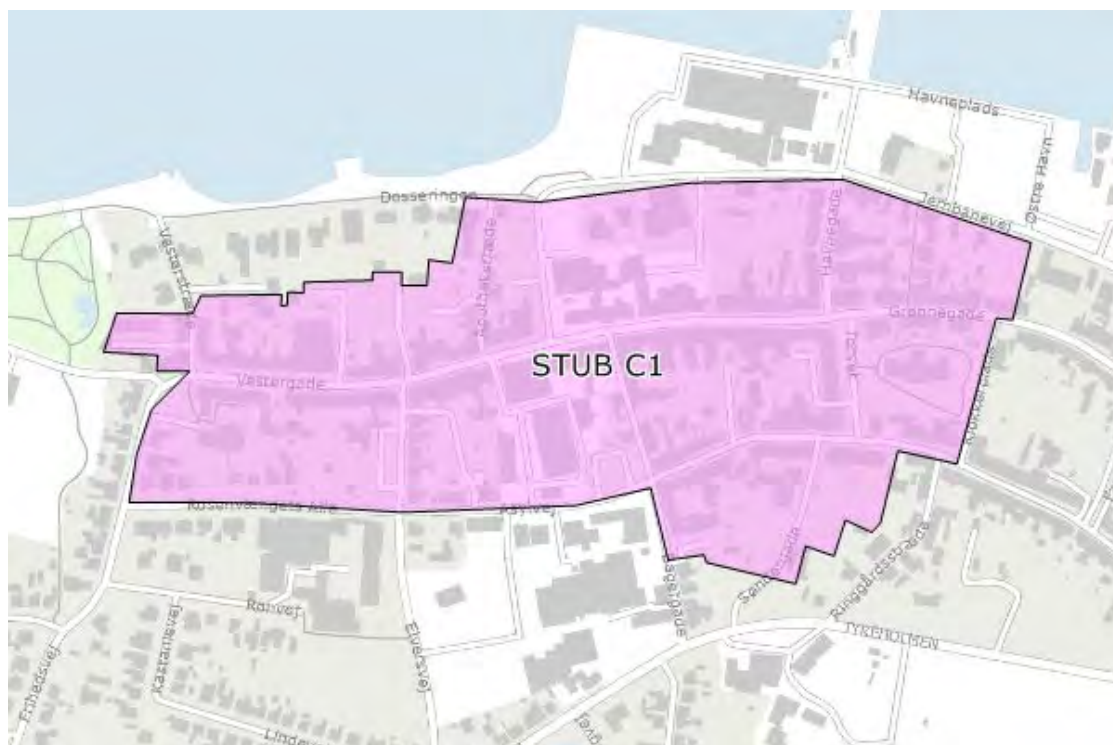
Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

STUB C1 - STUBBEKØBING BY



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Centerformål (butikker, liberale erhverv, samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), Boligformål og offentlige formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 5000 m².

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2000 m² og for udvalgswarebutikker 1000 m² og for pladskrævende udvalgswarebutikker 4000 m². Bruttoetagearealet fra pladskrævende udvalgswarebutikker indgår ikke i den samlede ramme for bruttoetagearealet.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

På ejendomme mod Vestergade, Grønnegade, Torvet og Havnegade må Bebyggelsesprocent:en ikke overstige 85.

I den øvrige del af området må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 65.

Bebyggelsen langs Vestergade, Grønnegade og på Torvet kan opføres i op til 3

etager med en max. bygningshøjde over terræn på 10 m, og i resten af området må bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager og med en max. bygningshøjde over terræn på 8,5 m.
Bebyggelsen langs Vestergade, Grønnegade, Torvet, Søndergade, Havnegade og Møllegade skal fremtræde som sluttet bebyggelse med facade i gadelinien.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med ny bebyggelse eller omfattende ombygningsarbejder skal der tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 25% af boligareale

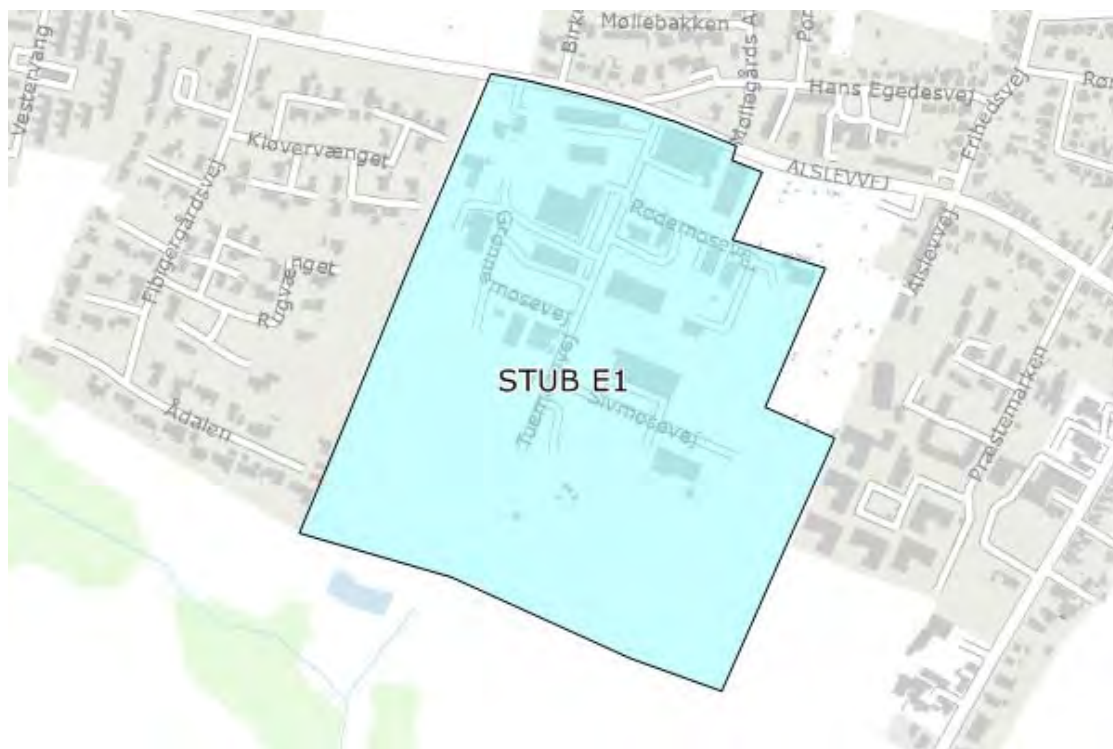
Særlige bestemmelser

Centerområdet har med sine mange bevaringsværdige enkeltbygninger og sine sammenhængende bymiljøer i f.eks. Vestergade og på Torvet kvaliteter som der efter byrådets skøn bør værnes om i fremtiden. Centerområdets købstadsmiljø skal styrkes og bevares. Samtidig skal centerområdet imidlertid ændres og udvikles i takt med de nye behov som hele tiden opstår.

Rammebestemmelserne skal søge at sikre at disse ofte modstridende interesser

koordineres og at området sikres en fornuftig trafikafvikling med størst mulig sikkerhed for gående og cyklende trafikanter, samtidig med at hensynet til centerområdets butikker og boliger prioriteres tilstrækkeligt højt.

STUB E1 - STUBBEKØBINGS ERHVERVSOMRÅDE



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse har behov for udendørs faciliteter o.l., men som ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Der foretages en zonerings af området, så der i randområderne mod naboer med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette trafikanter som tung trafik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgswarebutikker er 4000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

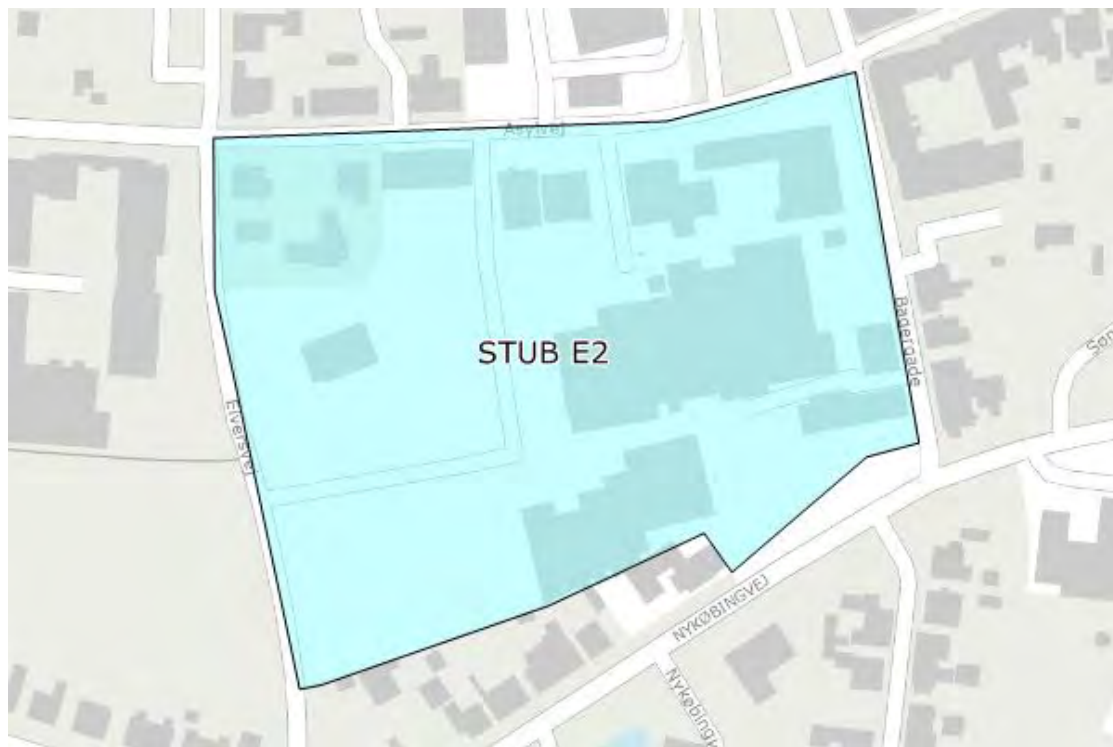
Maksimal højde er **10 m**

Max. bygningshøjde 10 m.

Max. procent af grundareal der må bebygges, 50.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

STUB E2 - ERHVERVSOMRÅDE STUBBEKØBING



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse har behov for udendørs faciliteter o.l., men som ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Der foretages en zonerings af området, så der i randområderne mod naboer med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning. Infrastrukturen bør tilgodeses såvel lette trafikanter som tung trafik.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgswarebutikker er 4000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **45%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for ejendomme til boligformål, 45.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Områdets nære placering til bymidten og boligområderne betyder, at der hverken på resterende arealer eller i bestående bygninger må etableres virksomheder der kan virke generende. På grund af områdets nære beliggenhed til byen kan dele af området overgå til boligformål.

STUB E3 - AREALER VED STUBBEKØBING HAVN



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **havneerhvervsområde**

Erhvervsområde på kanten af byen, virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration. Samt havneformål, således at der kun åbnes mulighed for opførelse af blandet bebyggelse til lystbådehavn og sådanne mindre værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder, som af byrådet skønnes at have naturlig driftmæssig tilknytning til havnen, offentlige formål, mindre hotel- og restaurationsvirksomheder o.lign., som har naturlig tilknytning til havneområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

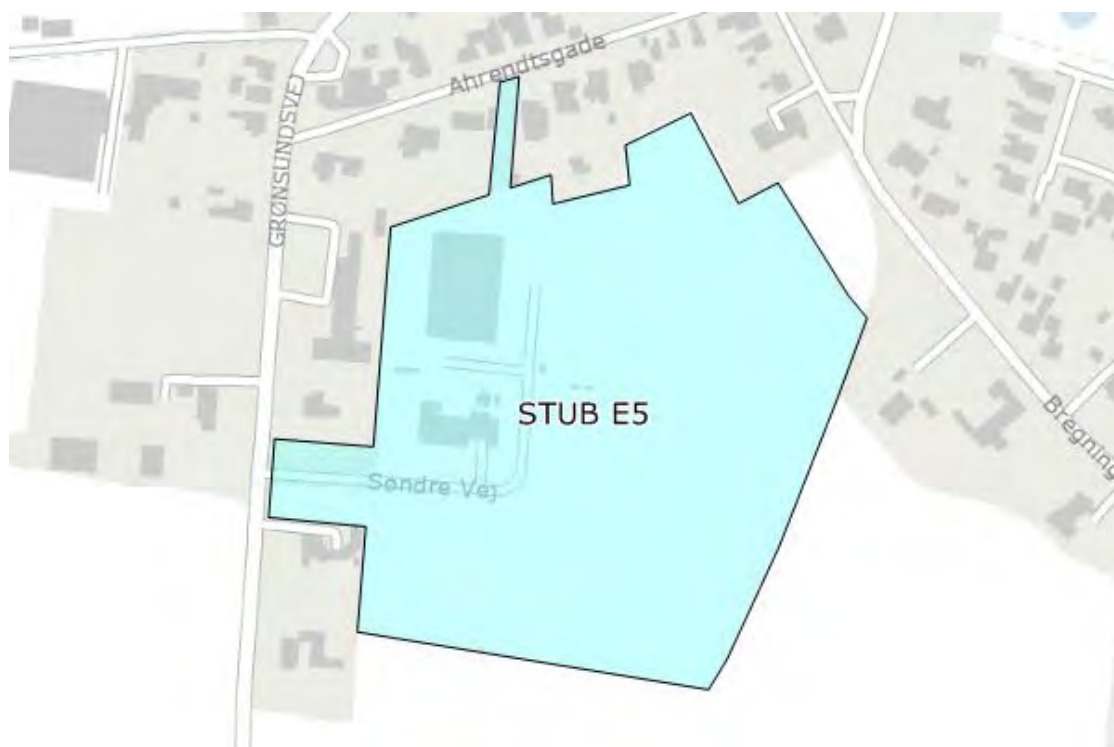
Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimal højde er **6,5 m**

Max. bygningshøjde 6,5 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

STUB E5 - ERHVERVSOMRÅDE HORBELEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Lokale erhvervsområder lokaliseret i tilknytning til mindre byer (håndværkere, mindre fremstillings- og servicevirksomhed) med begrænset behov for tung godstransport. Området indrettes ud fra tilgængelighed til det lokale vejnet. Bebyggelsen udformes med visuel og miljømæssig afskærmning mod bolig- og institutionsområder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Afstanden fra eksisterende boligbebyggelse (grundgrænsen) til erhvervsbebyggelse skal udgøre mindst 20 m.

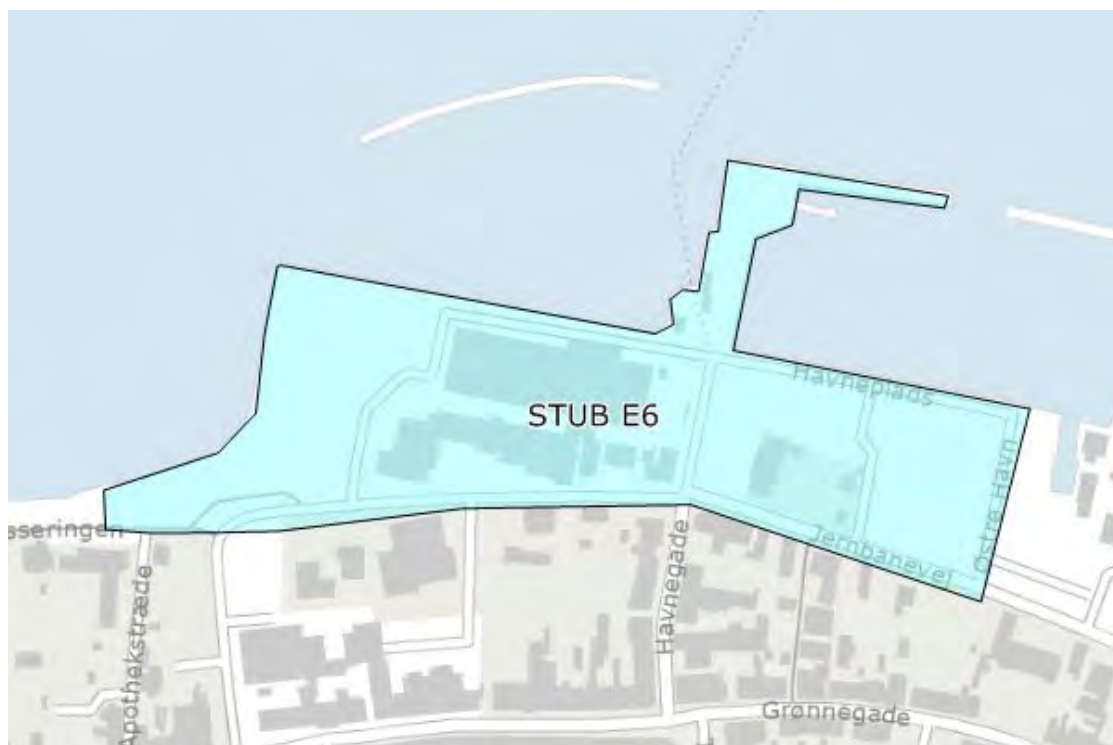
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Erhvervsområdet i Horbelev udlægges for at sikre lokalcentrets mulighed for etablering af lettere industri, håndværksvirksomheder og værksteder i forbindelse med boligen.

STUB E6 - STUBBEKØBING HAVN



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **transformationsområde**

Butikker, liberale erhverv, blandede byfunktioner, ikke-forurenende erhverv, boliger, ferieboliger, offentlige formål, bystrand mv.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Blandede byfunktioner, ikke-forurenende erhverv, boliger, ferieboliger, offentlige formål, bystrand mv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 60.

Max. bygningshøjde 12 m.

For 'Transformationsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

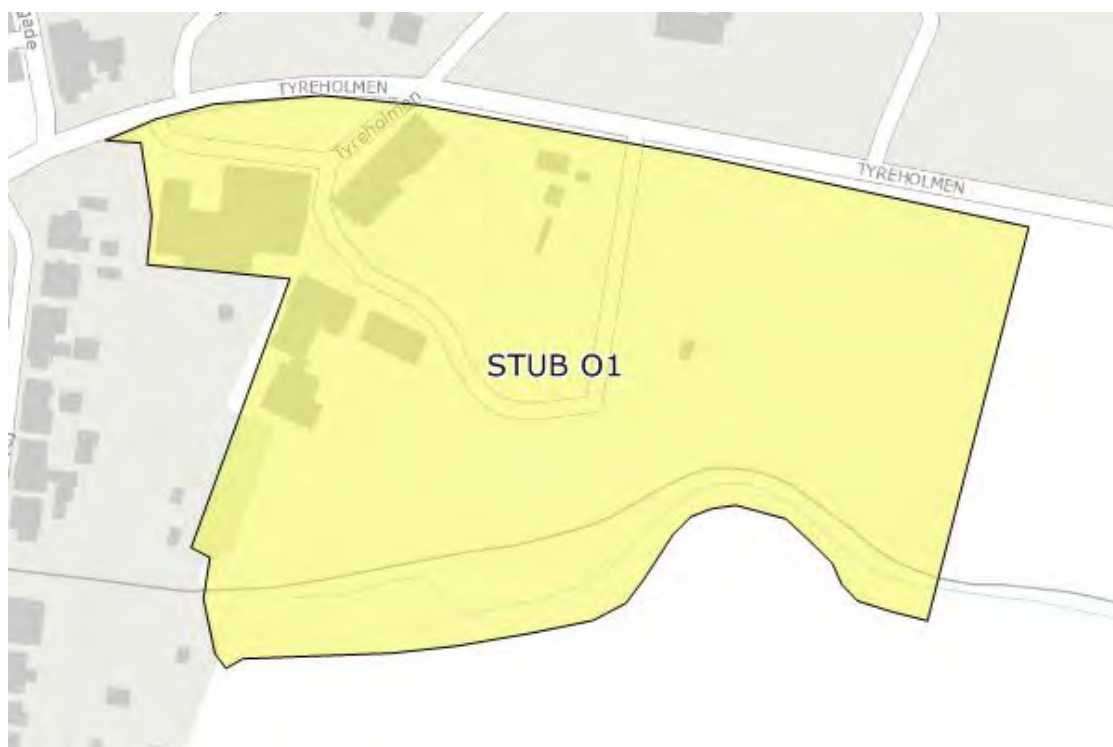
Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

STUB 01 - SYDØST STUBBEKØBING



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål: Cirkus/tivoliplads og rekreative formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

STUB O2 - SKOLE HORBELEV

Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål: Skole.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

STUB O3 - PLEJEHJEM, PENSIONISTBOLIGER M.V. STUBBEKØBING BY



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Offentlige formål: Plejehjem, skolehjem og pensionistboliger m.v.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.

Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde 10 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

STUB O4 - STUBBEKØBING PLEJEHJEM O.L.

Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Offentlige formål: (Plejecenter, pensionistboliger mv.)

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 35.

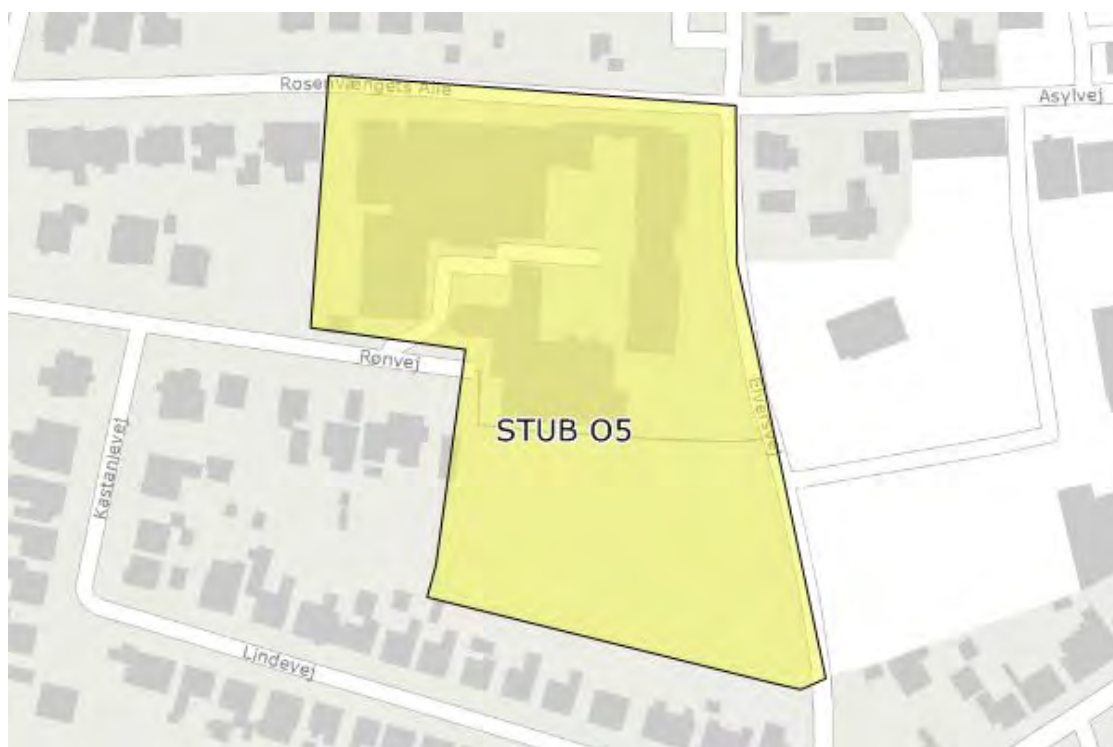
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

STUB 05 - SKOLE STUBBEKØBING BY



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål: Skole.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.

Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde 10 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

STUB O6 - SKOLE KURSUS STUBBEKØBING VEST

Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål: Undervisning, ferie/kursus og andre offentlige formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

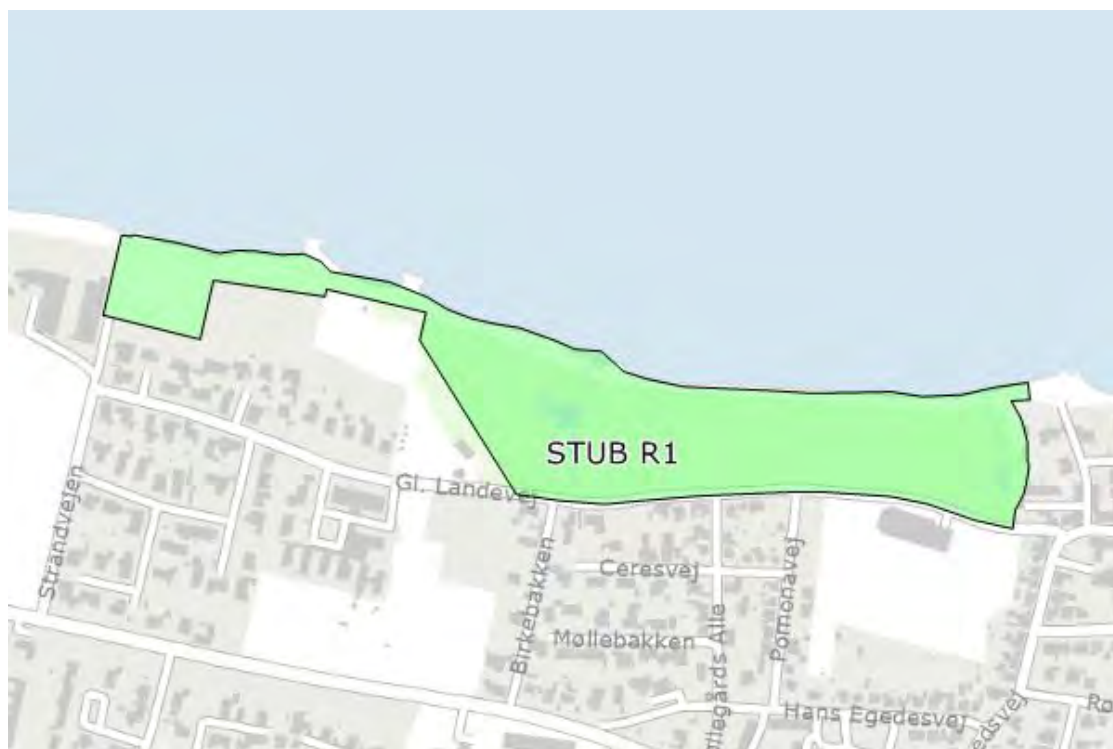
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området udlægges til kombinerede undervisnings- og ferieformål og andre offentlige formål. En eventuel udvidelse af campingpladsens areal kan gennemføres her.

I anvendelsen til ferieformål ligger der den begrænsning at et evt. feriehotel højst må bygges med 60 sengepladser.

STUB R1 - OFFENTLIGT FRIAREAL STUBBEKØBING BY



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentlige friarealer: (lystanlæg, campingplads og badestrand) samt parkeringsanlæg i forbindelse med områdets anvendelse som offentligt friareal.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger, kiosk).

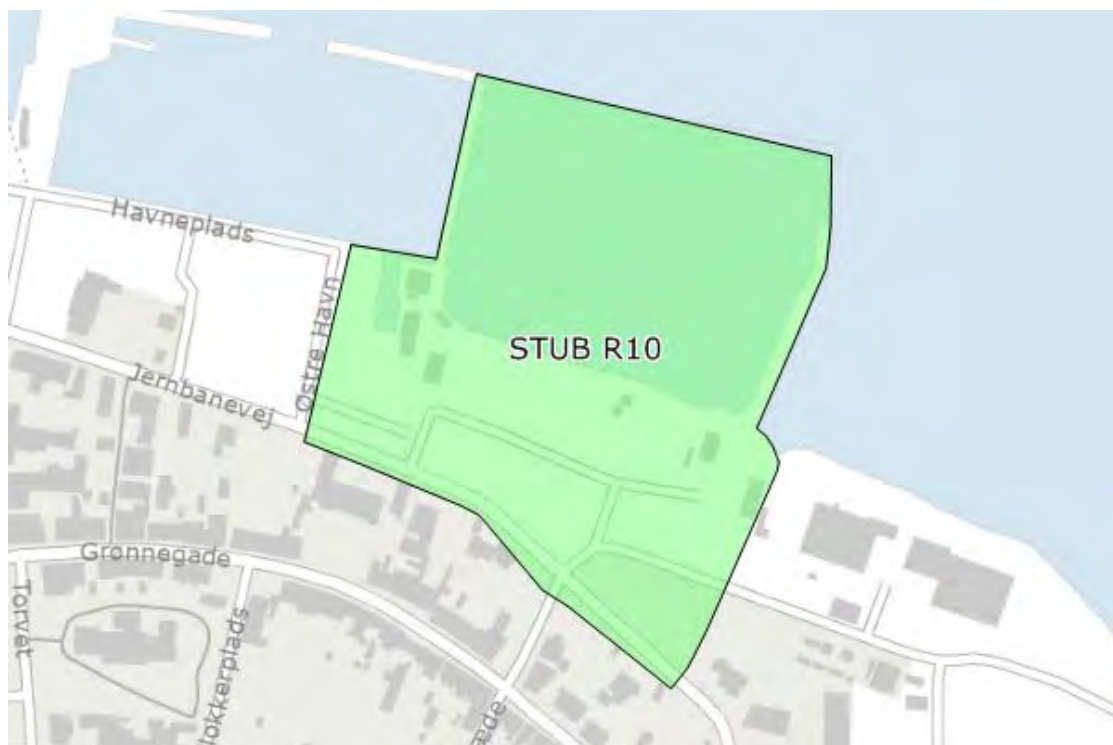
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området omfatter det offentlige lystanlæg i Stubbekøbing, den kommunale campingplads og strandområdet mod vest. Arealet er beliggende i landzone og størstedelen er omfattet af strandfredningen.

STUB R10 - STUBBEKØBING LYSTBÅDEHAVN



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Havneformål, således at der kun åbnes mulighed for opførelse af blandet bebyggelse til lystbådehavn og sådanne mindre værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder, som af byrådet skønnes at have naturlig driftmæssig tilknytning til havnen, offentlige formål, mindre hotel- og restaurationsvirksomheder o.lign., som har naturlig tilknytning til havneområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 6,5 m.

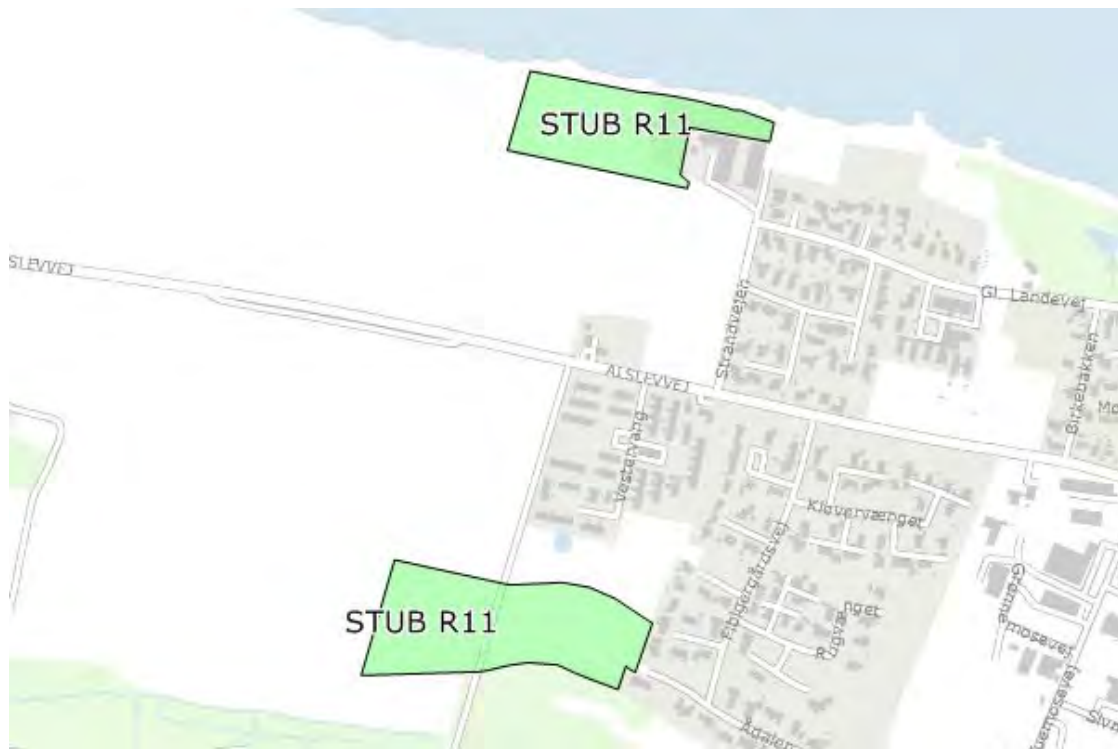
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved større sammenhængende byggeri skal lokalplanlægningen sikre, at bebyggelsens udformning får en maritim karakter.

STUB R11 - GRØNNE AREALER STUBBEKØBING VEST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Dele af området ligger inden for strandbeskyttelseslinjen.

STUB R2 - SPORTSPLADS STUBBEKBIING ØST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Offentlige formål: Sportsplads og klubhus

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

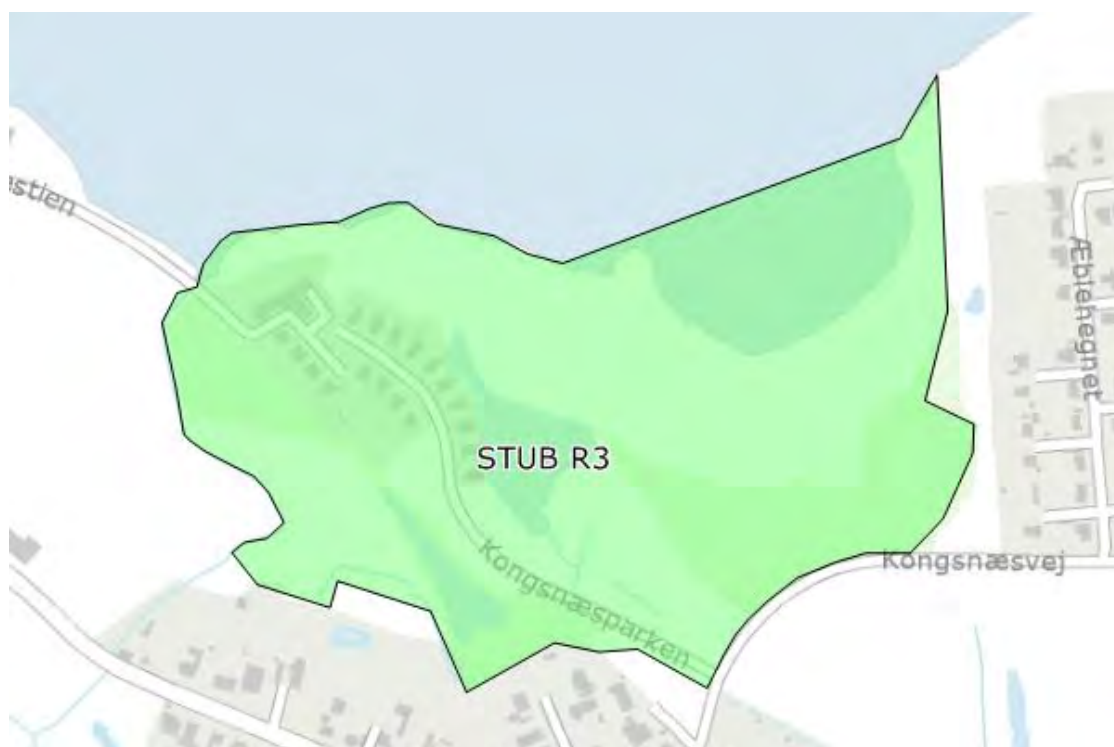
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

STUB R3 - KONGSNÆS FERIECENTER



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Offentlige formål: Undervisning, feriehotel/kursus.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

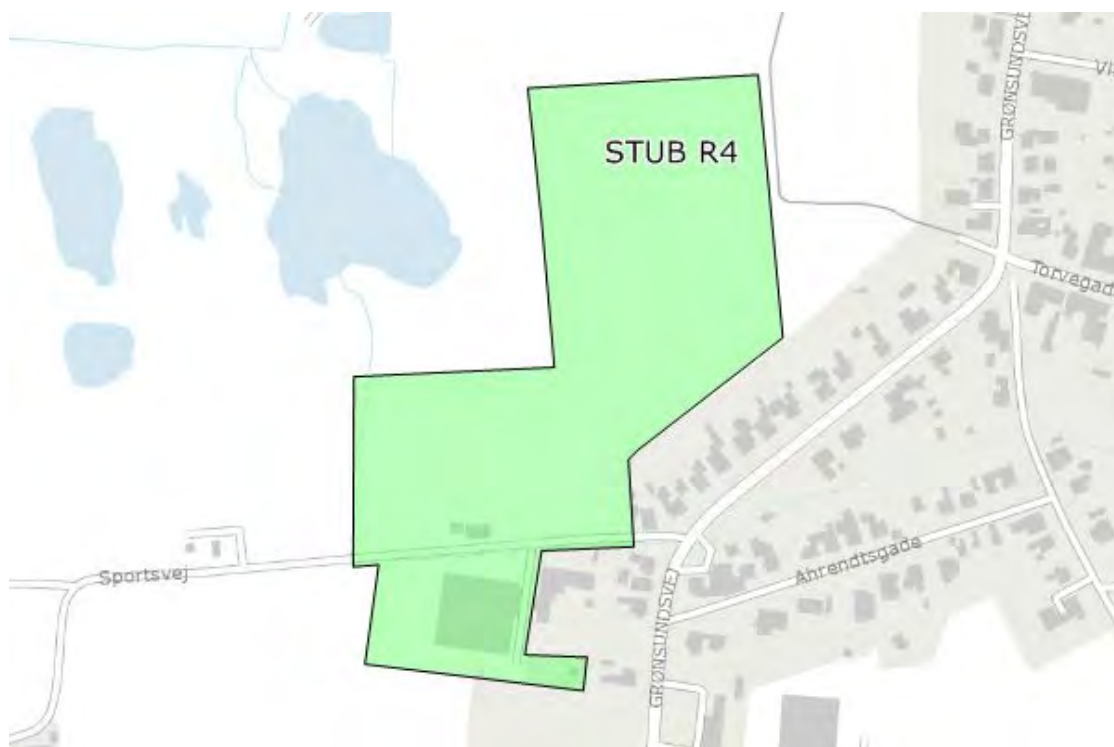
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

STUB R4 - IDRÆTSANLÆG HORBELEV



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Offentlige formål: Sportsplads, idrætshal, klubhus, børnehave.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 10 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

STUB R5 - KOLONIHAVER STUBBEKØBING ØST



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Kolonihaveformål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5 m.

Der må ikke ved sammenlægning etableres parceller på over 400 m².

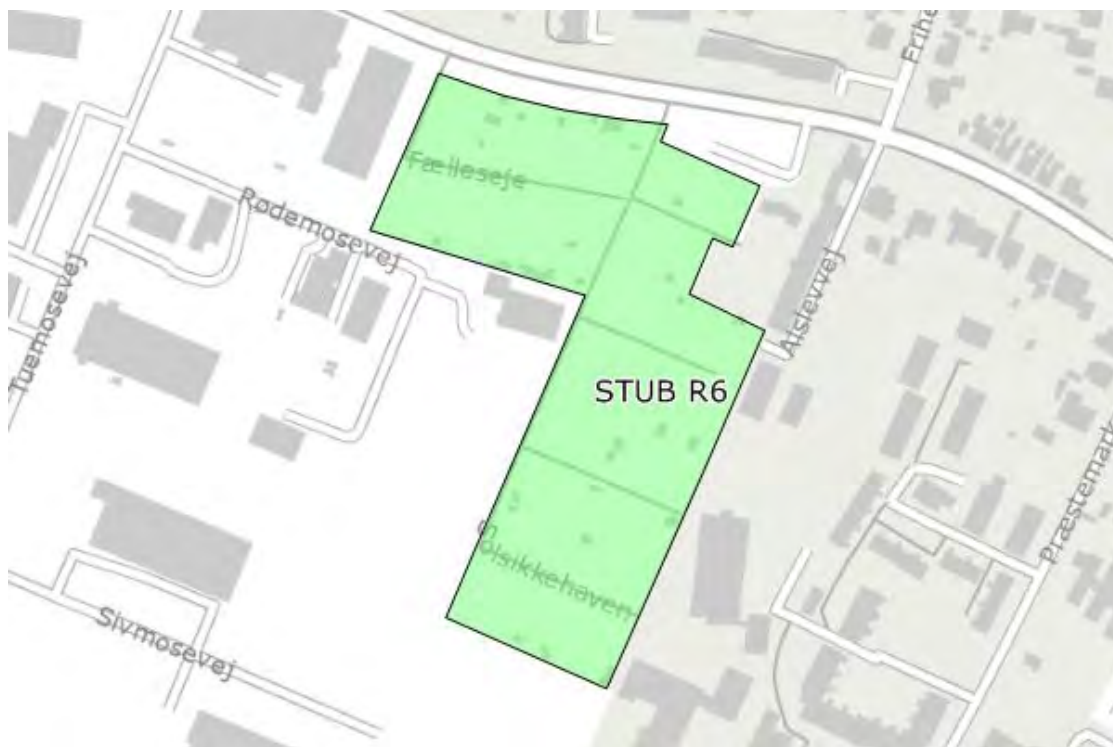
På hver parcel må der kun opføres een bebyggelse, hvis størrelse ikke må overstige 20 m²

Bygningerne må ikke indrettes - eller benyttes til overnatning.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

STUB R6 - KOLONI HAVER STUBBEKØBING



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Kolonihaveformål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5 m.

Der må ikke ved sammenlægning etableres parceller på over 400 m².

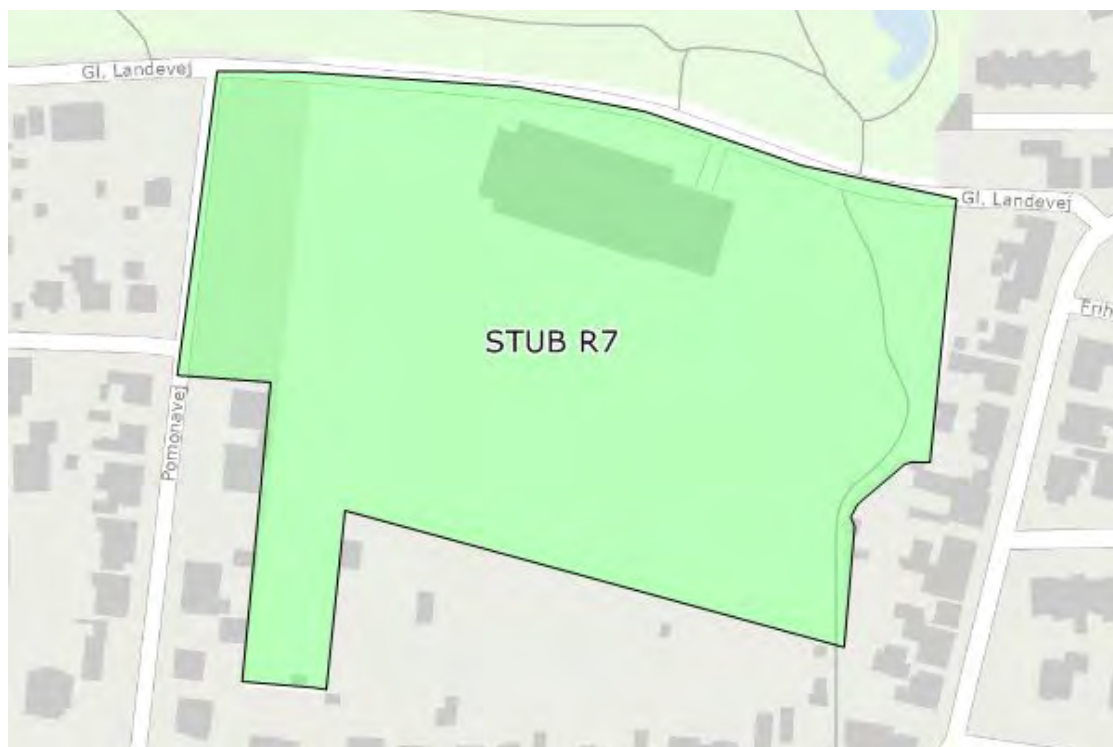
På hver parcel må der kun opføres een bebyggelse, hvis størrelse ikke må overstige 20 m²

Bygningerne må ikke indrettes - eller benyttes til overnatning.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

STUB R7 - SPORTSPLADS, IDRÆTSHAL STUBBEKØBING BY



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Offentlige formål: Sportsplads, idrætshal og parkering.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.

Max. antal etager, 3.

Max. bygningshøjde 10 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

STUB R8 - NÆSVEJLE FLUGTSKYDEBANE



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **støjende fritidsanlæg**

Offentlige formål: (flugtskydebane).

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **1**

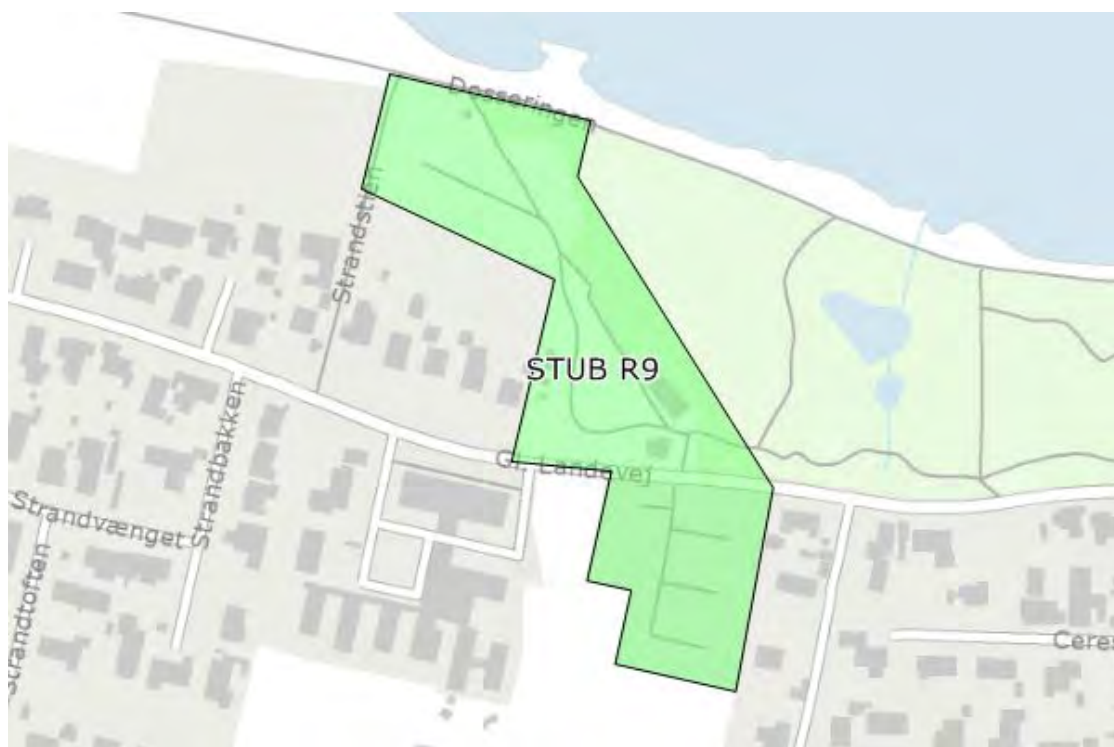
Maksimal højde er **4 m**

Bebyggelsen må kun omfatte de til etableringen af flugtskydebane nødvendige skeettårne, maskingrave/huse, samt et klub- og redskabshus i én etage og med en bygningshøjde på ikke over 4 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

STUB R9 - CAMPINGPLADS STUBBEKØBING



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Campingplads

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse. Dog kan der gives tilladelse til et begrænset antal campinghytter.

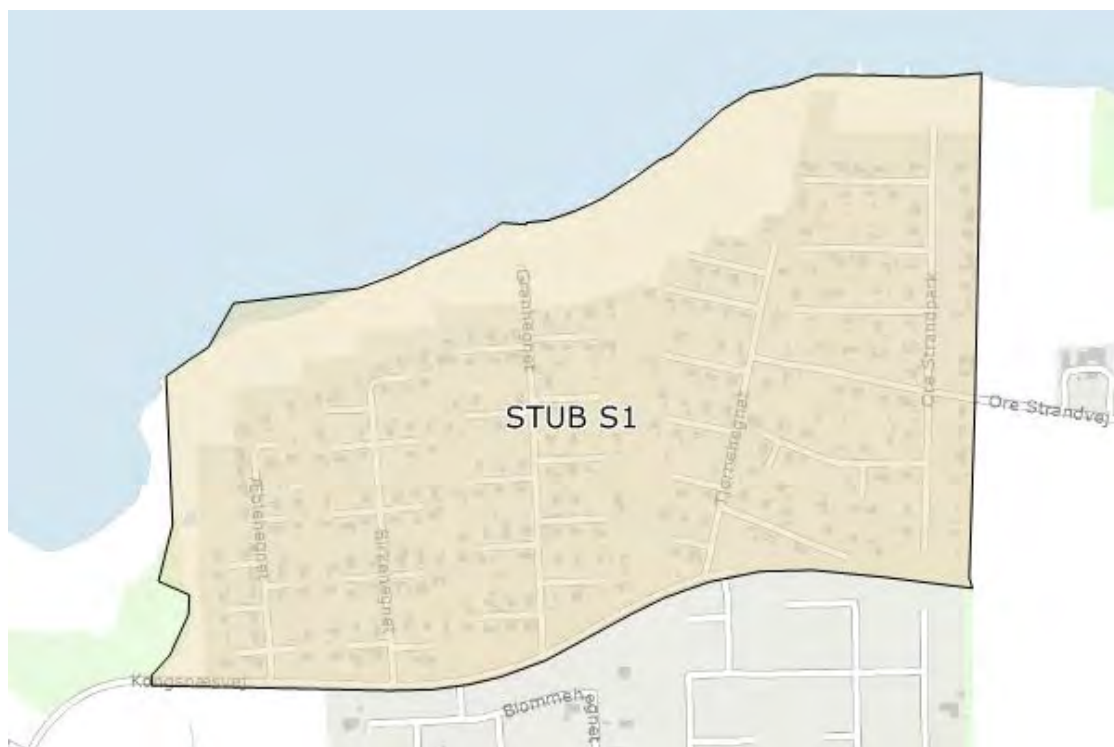
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

STUB S1 - SOMMERHUSOMRÅDE ORE



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Sommerhusbebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde, 5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med sommerhusområdet skal friholdes for bebyggelse.

STUB S2 - SOMMERHUSOMRÅDE ØST FOR STUBBEKØBING



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Sommerhusbebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde, 5 m.

Andet: Der kan i de lavest beliggende områder opføres bebyggelse i 2 etager med en højde på 6½ meter.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Adgangen til området skal foregå fra Kongsnæsvej, hvor der max.t kan anlægges 2 udkørsler. De to udkørsler skal være forskudt i forhold til eksisterende udkørsler fra sommerhusområdet.

Ud til lavbundsarealerne syd for området skal der anlægges en sti som forbinder Kongsnæsvej med Ore Strandvej

Særlige bestemmelser

Såfremt byggemodningen foregår i flere etaper skal området byggemodnes fra vest mod øst.

STUB S3 - SOMMERHUSOMRÅDE SORTSØ



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**
Sommerhusbebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde, 5 m.

Udstykning

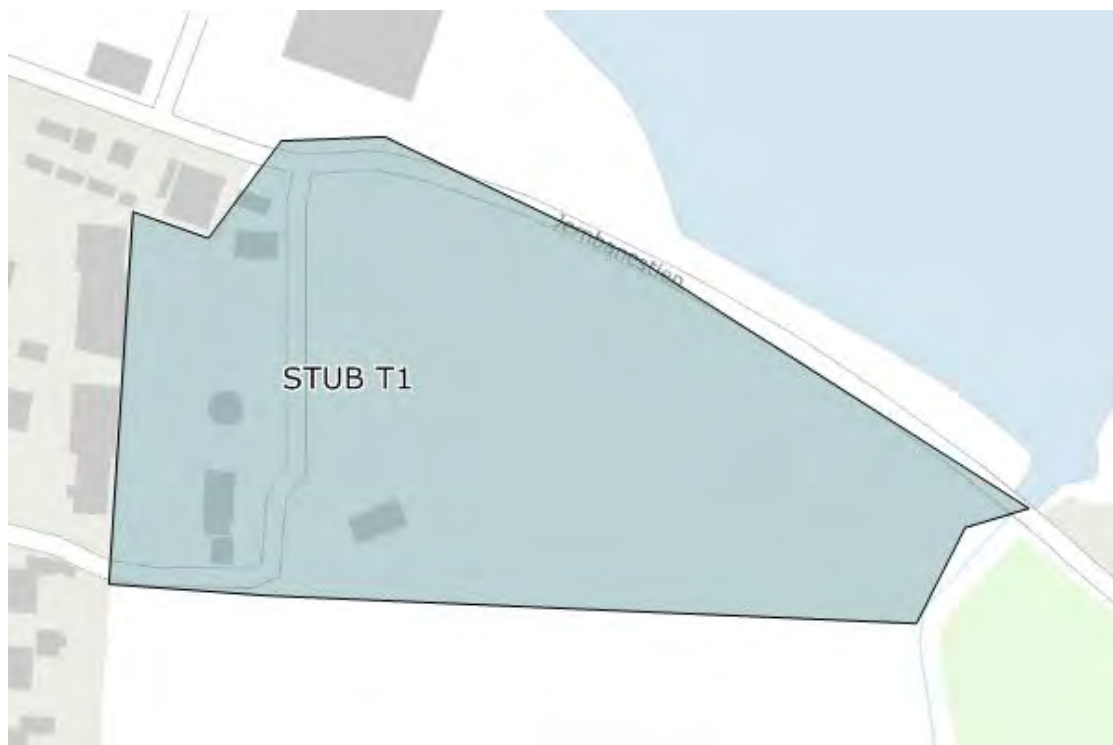
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Eksisterende grønne områder i forbindelse med sommerhusområdet friholdes for

bebyggelse, mindst 20 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellige karakter, fælles for området.

STUB T1 - RENSEANLÆG STUBBEKØBING



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Offentlige formål: (renseanlæg, o.lign.).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimal højde er **3,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.

Max. bygningshøjde 3,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området er et opfyldt areal, tidligere lossepladsområde, ved enden af Grønnegade. Her ligger Stubbekøbing rensningsanlæg med regnvandsbassin og udløb til Grønsund.

STUB T2 - RENSEANLÆG HORBELEV

Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Offentlige formål: (renseanlæg o.lign.).

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af området som helhed

Maksimal højde er **3,5 m**

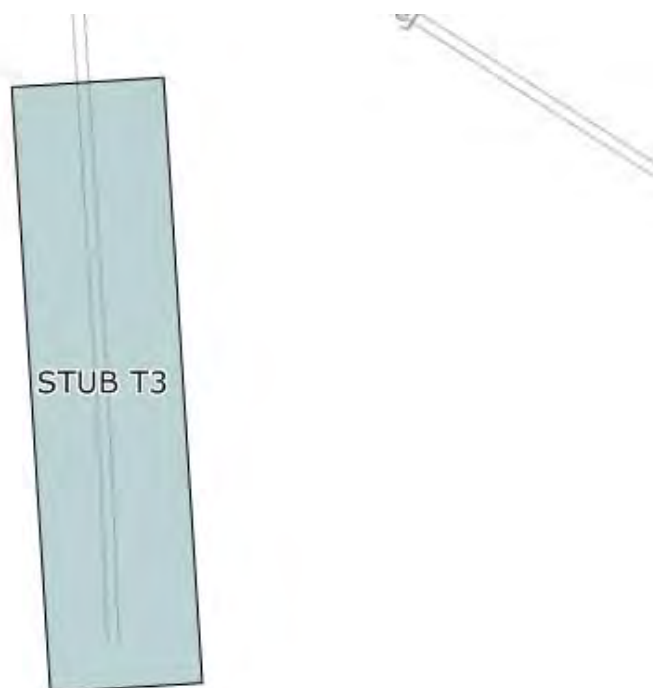
Bebyggelsesprocent for området under et, 45.

Max. bygningshøjde 3,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

STUB T3 - VINDMØLLEOMRÅDE - MEELSE



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

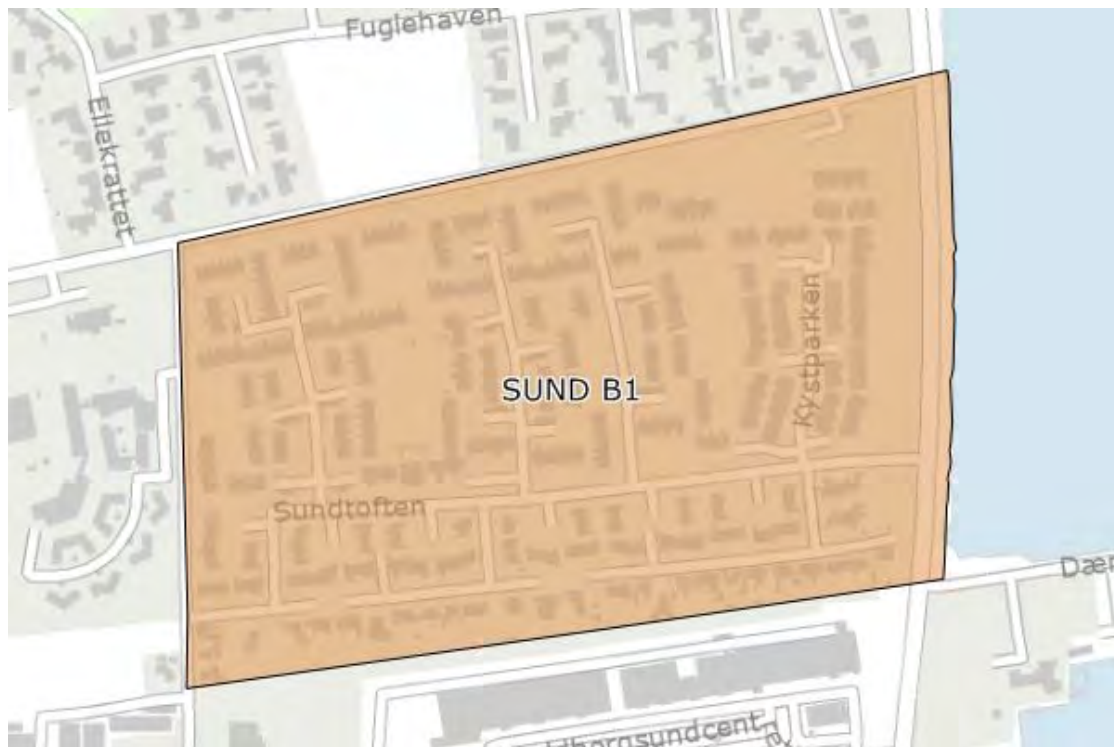
Læs mere om vindmøller i kommuneplanen.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SUNDBY

SUND B1 - BOLIGOMRÅDE SYD FOR LINDE ALLE SUNDBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg, erhverv og offentlige formål som børnehave og vuggestue når dette kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.

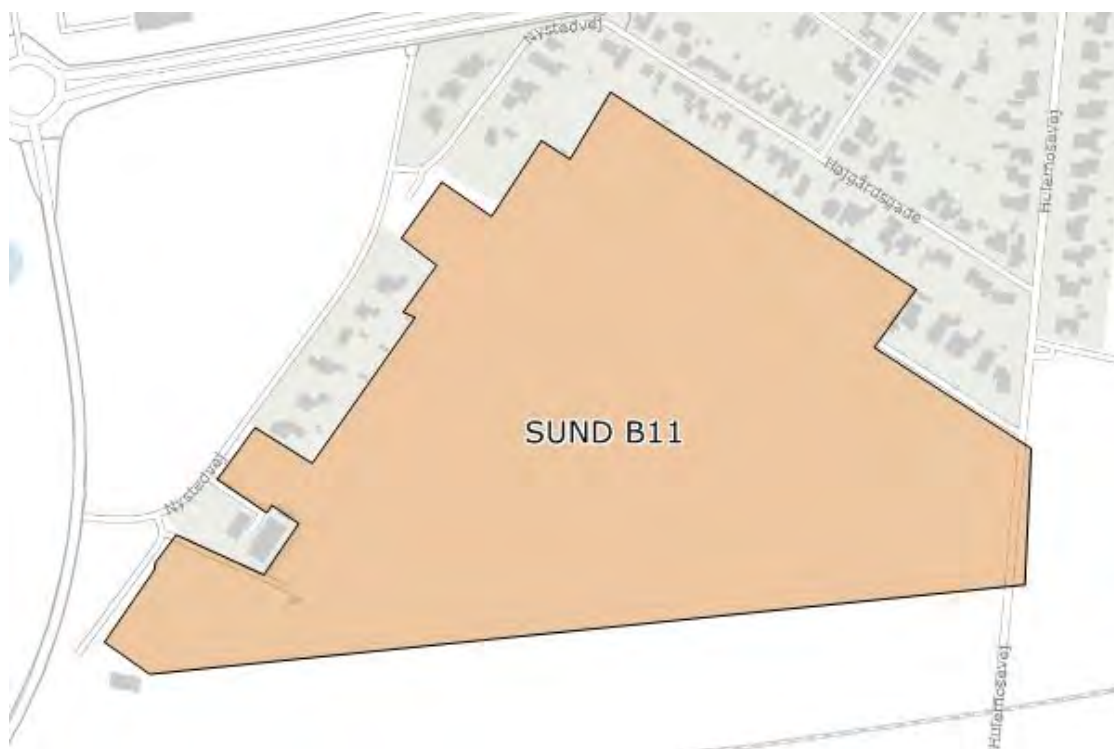
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SUND B11 - BOLIGOMRÅDE ØSTER TOREBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, område til offentlige formål**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg, erhverv og offentlige formål som børnehave og vuggestue når dette kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

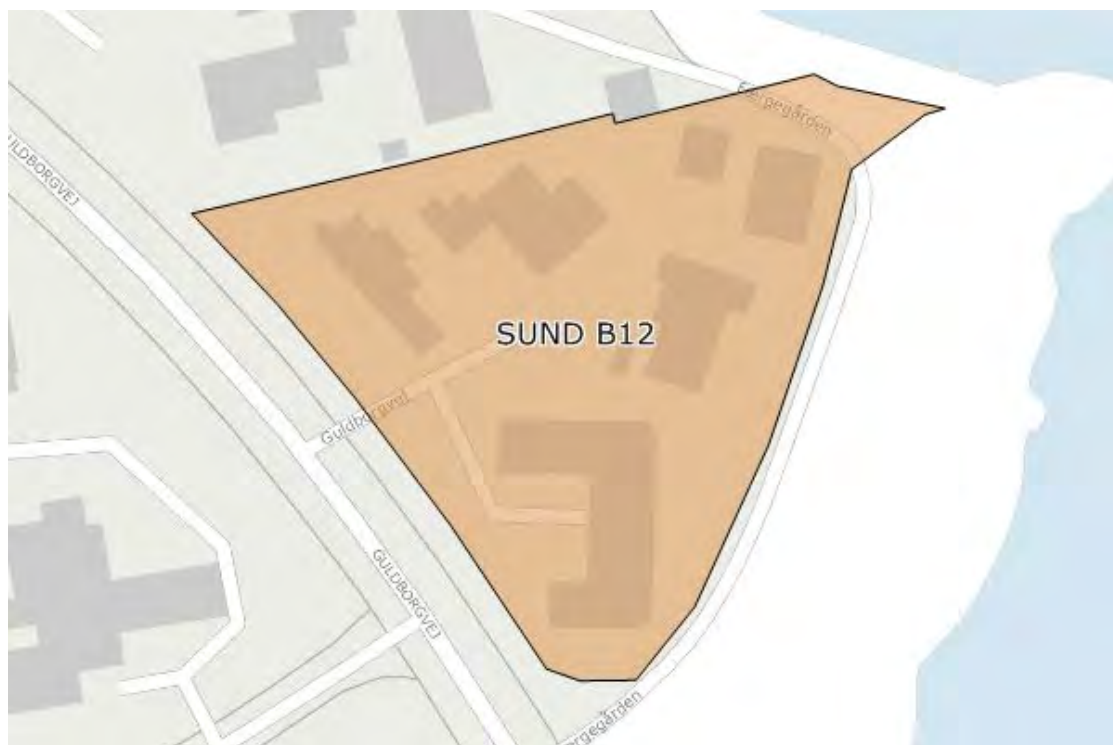
Max. antal etager, 2. I mindre klart afgrænsede områder kan bebyggelsen tillades opført i 2 etager.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SUND B12 - FÆRGEGÅRDEN SUNDBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SUND B2 - BOLI GOMRÅDE, NORD FOR LINDE ALLE SUNDBY

Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgswarebutikker på maks. 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Åben/lav: Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Tæt/lav: Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

Max. antal etager 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

SUND B3 - BOLI GOMRÅDE NORD FOR KYSTVEJEN/GULDBORGVEJ SUNDBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgsvarerbutikker på maks. 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 1,5. I mindre klart afgrænsede områder kan bebyggelsen tillades opført i 2 etager.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

SUND B4 - BOLIGOMRÅDE VED HAMBORGSKOVVEJ SUNDBY

Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent: Max. 30 for hver enkelt ejendom (åben-lav) og max. 40 for et delområde som helhed (tæt-lav).

Max. antal etager, 1,5. I mindre klart afgrænsede områder kan bebyggelsen tillades opført i 2 etager.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

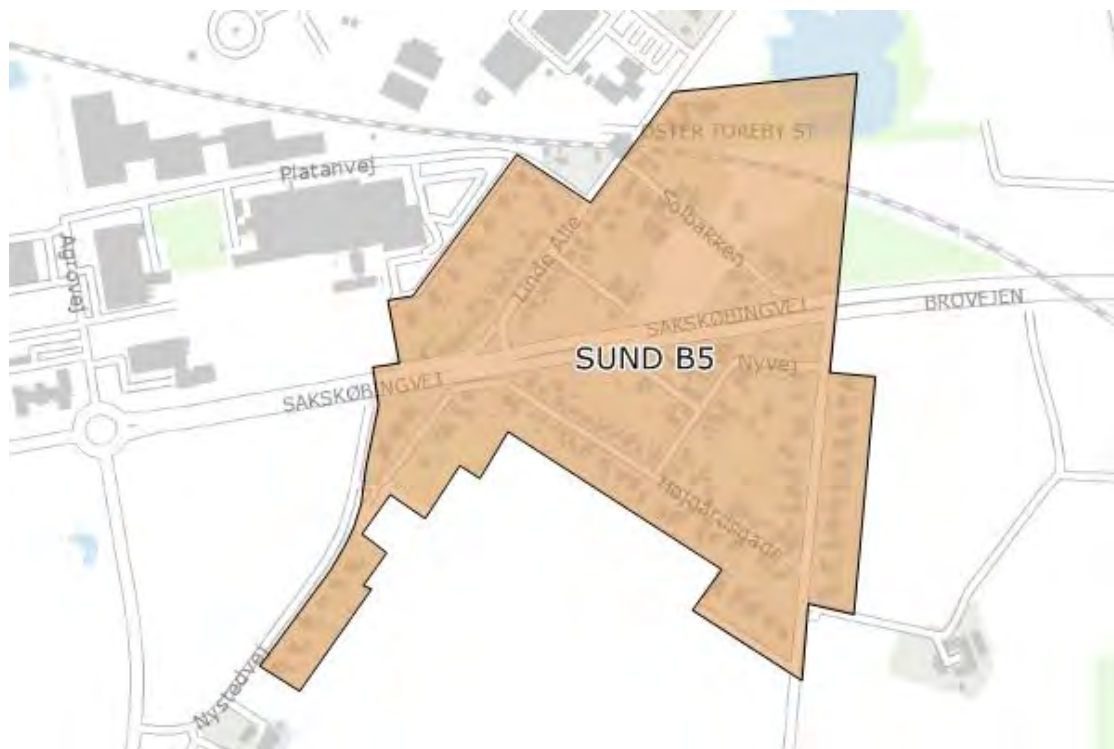
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal etableres afskærmende beplantning mod Guldborgvej og de grønne arealer mod nord og vest

SUND B5 - BOLIGOMRÅDE, SYD FOR BROVEJEN SUNDBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Butikker til områdets egen forsyning, daglig- og udvalgswarebutikker på maks. 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

SUND B7 - BOLI GOMRÅDE TOREBY

Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SUND B8 - BOLI GOMRÅDE TOREBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Boligformål (tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i forhold til omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SUND BE1 - AFGRÆNSET LANDSBY - GRÆNGE

Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål (kirke).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinje 4.1.6.5 og 4.1.6.18.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 1,5.

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af ?huller? i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

SUND BE2 - AFGRÆNSET LANDSBY - NAGELSTI



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål (kirke).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinje 4.1.6.5 og 4.1.6.18.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 1,5.

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af huller i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

SUND BE3 - BOLIG/ERHVERVSOMRÅDE VED SUNDBY ALLE SUNDBY

Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, let industri og håndværk**

Boligformål (åben-lav bebyggelse) samt erhvervsformål, såsom mindre lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service-, engros-, og forretningsvirksomhed, når dette kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

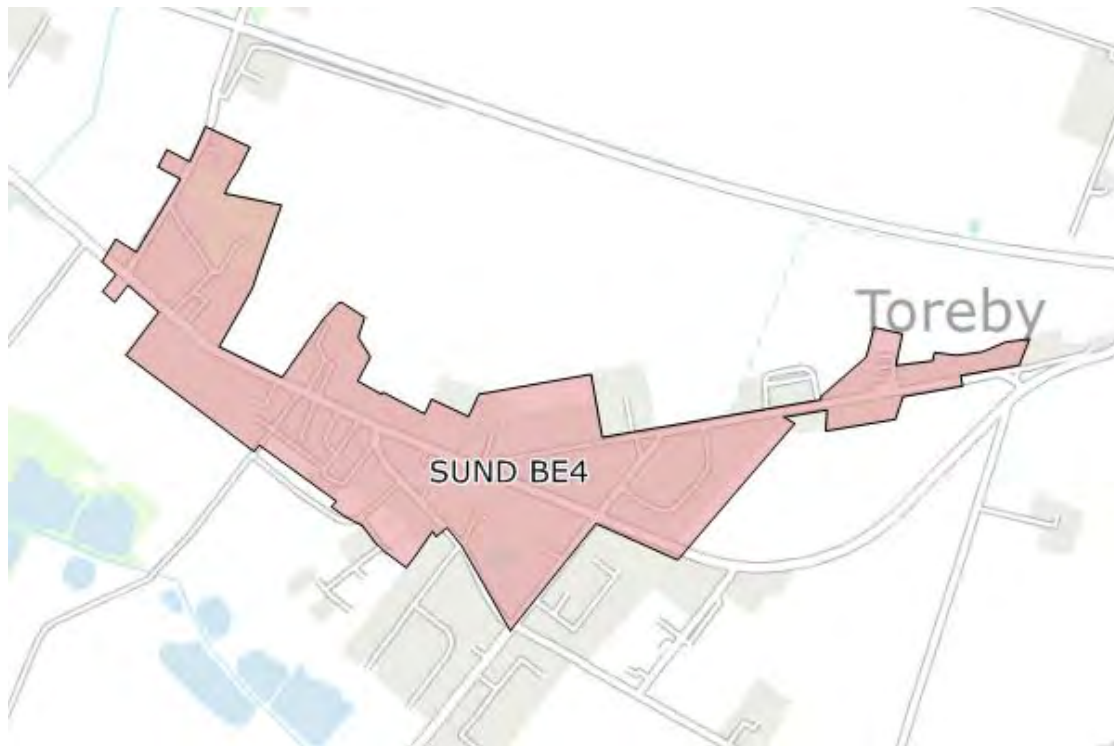
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SUND BE4 - BOLI GOMRÅDE TOREBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, let industri og håndværk, butikker til lokalområdets forsyning**

Boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende kollektive anlæg, detailhandel samt erhverv, når dette kan indpasses i forhold til omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Der kan udlægges et samlet bruttoetageareal til butiksformål på 3000 m². Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m² og for udvalgsvarebutikker 500 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent: Max. 30 (åben-lav) og max. 40 (tæt-lav). Max. 50 for bebyggelse til andet end boligformål.

Max. antal etager 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Ny bebyggelse skal gives en udformning og placering, som er i overensstemmelse med områdets karakter af ældre byområde.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

SUND E1 - ERHVERVSOMRÅDE TOREBY

Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Lokale erhvervsområder lokaliseret i tilknytning til mindre byer (håndværkere, mindre fremstillings- og servicevirksomhed) med begrænset behov for tung godstransport. Områdets indrettes ud fra tilgængelighed til det lokale vejnet. Bebyggelsen udformes med visuel og miljømæssig afskærmning mod bolig- og institutionsområder. Det oprindelige arealudlæg er ofte sket for at imødekomme allerede eksisterende lokalt forankrede virksomheders behov for arealer til udvidelse af en virksomhed eller udflytning fra et eksisterende boligområde mhp. at reducere miljøbelastning. Endvidere kan der i disse områder med fordel placeres lokale forsynings-virksomheder, som eks. Varmeværk og genbrugsplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **2** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 50.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Langs områdets grænse skal der etableres afskærmende beplantning i mindst 10 meters bredde.

SUND E2 - ERHVERVSOMRÅDE TOREBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Lokale erhvervsområder lokaliseret i tilknytning til mindre byer (håndværkere, mindre fremstillings- og servicevirksomhed) med begrænset behov for tung godstransport. Områdets indrettes ud fra tilgængelighed til det lokale vejnet. Bebyggelsen udformes med visuel og miljømæssig afskærmning mod bolig- og institutionsområder. Det oprindelige arealudlæg er ofte sket for at imødekomme allerede eksisterende lokalt forankrede virksomheders behov for arealer til udvidelse af en virksomhed eller udflytning fra et eksisterende boligområde mhp. at reducere miljøbelastning. Endvidere kan der i disse områder med fordel placeres lokale forsynings-virksomheder, som eks. Varmeværk og genbrugsplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **2** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 50.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Langs områdets grænse skal der etableres afskærmende beplantning i mindst 5 meters bredde.

SUND E3 - ERHVERVSOMRÅDE ØSTER TOREBY

Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Erhvervsområde på kanten af byen ? virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 2000 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **3** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 55.

Max. bygningshøjde 15 m. På matr.nr. 43ar og 22a, Toreby by, Toreby, kan der inden for et afgrænset byggefelt opføres bygninger i op til 25 meters højde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Langs områdets grænse skal der etableres afskærmende beplantning i mindst 10 meters bredde og langs Lollandsbanen i mindst 5 meters bredde.

SUND E5 - AFLASTNINGSCENTER

Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **aflastningsområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde i byen, lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning. Evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette som tunge trafikanter. Området er primært til pladskrævende udvalgsvarebutikker. Der kan etableres i alt 50000 m² til pladskrævende udvalgsvarebutikker. Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 4000 m². Minimumsstørrelse for butikker er 1000 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af den enkelte ejendom

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **3** beregnet den enkelte ejendom

Bebyggelsesprocent: Max. 55

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SUND O1 - SKOLE OG KIRKE SUNDBY

Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (kirke med menighedslokaler, skoler, børneinstitutioner, bibliotek, center for unge og ældre med tilhørende boliger).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m. For kirke kan der bygges højere.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SUND O2 - HOTEL - SUNDBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (skole, kursuscenter samt lignende private eller offentlige formål).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde. max. 12,5 m og max. 9 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

SUND O3 - TOREBY KIRKE OG KIRKEGÅRD

Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentlige formål (kirke, kirkegård).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

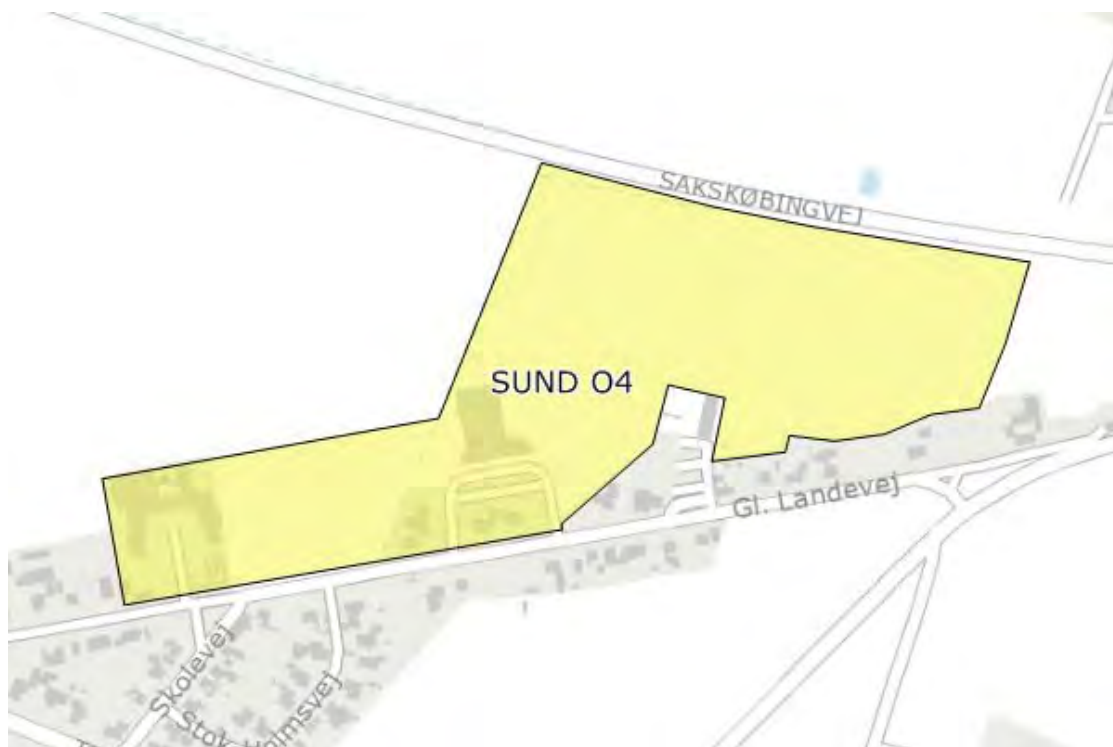
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området kan ikke bebygges yderligere bortset fra mindre bygninger og tilbygninger som er nødvendige for områdets brug.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SUND O4 - TOREBY SKOLE



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentlige formål (skole, sportsbaner, idrætshal og lignende)

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal andel af grundarealet der må bebygges er **35%**

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **2** beregnet den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde. 8,5m.

Max. procent af grundareal der må bebygges, 35.

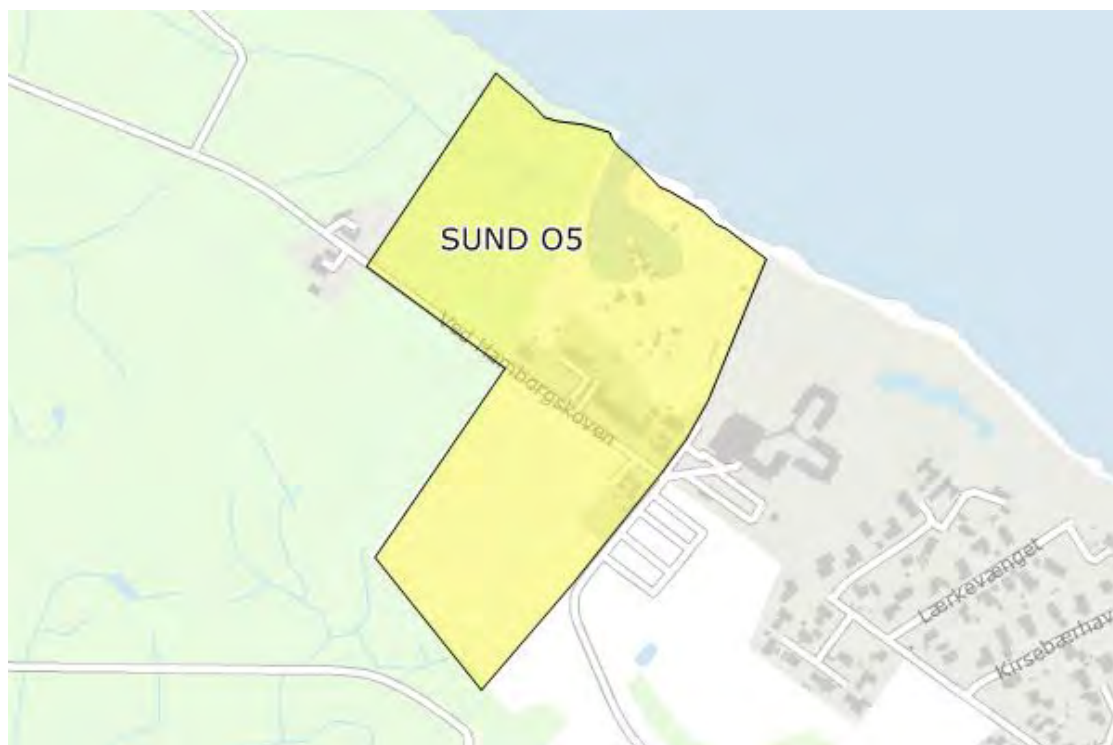
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Langs områdets grænse skal der etableres afskærmende beplantning i mindst 10 meters bredde.

SUND O5 - MIDDELALDERCENTER SUNDBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kulturelle institutioner**

Offentlige formål (Middelaldercenter og lignende).

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der må kun opføres bygninger med anvendelse i forbindelse med det museale videns- og oplevelsescenter.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Beplantning og bebyggelse skal godkendes af fredningsmyndighederne eller fastlægges i en lokalplan.

En del af området er omfattet af strandbeskyttelseslinje og skovbyggelinje.

Særlige bestemmelser

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

SUND O6 - FUGLSANG KUNSTMUSEUM OG PARK

Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kulturelle institutioner**

Offentlige kulturelle formål. Området må kun anvendes til kulturcenter herunder kunstmuseum og dertil naturligt tilknyttede faciliteter, såsom restaurant, café, kursusvirksomhed med overnatning, friluftsscene, park, skulpturpark og lignende.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Ny bebyggelse, bortset fra landbrugsbygninger, må kun opføres inden for et i lokalplan fastlagt byggefelt, dog max. 6.000 m².

Bygningshøjde: Max. 12 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SUND 07 - NY SKOLE I SUNDBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Skolen skal bygges ud fra bæredygtige principper og indrettes efter nutidige pædagogiske og læringsmæssige principper.

Der skal udarbejdes en helhedsplan for området, som skal danne grundlag for en mere detaljeret planlægning

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål, skole, idrætsanlæg, fælles mødested

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

En del af arealet er beliggende i landzone. Ved lokalplanlægning overføres dette areal til byzone

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SUND R1 - LYSTBÅDEHAVN SUNDBY

Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Fritidsformål (lystbådehavn, bådeplads, klubhuse samt mindre værksteder i tilknytning til lystbådehavnen).

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde, 5m.

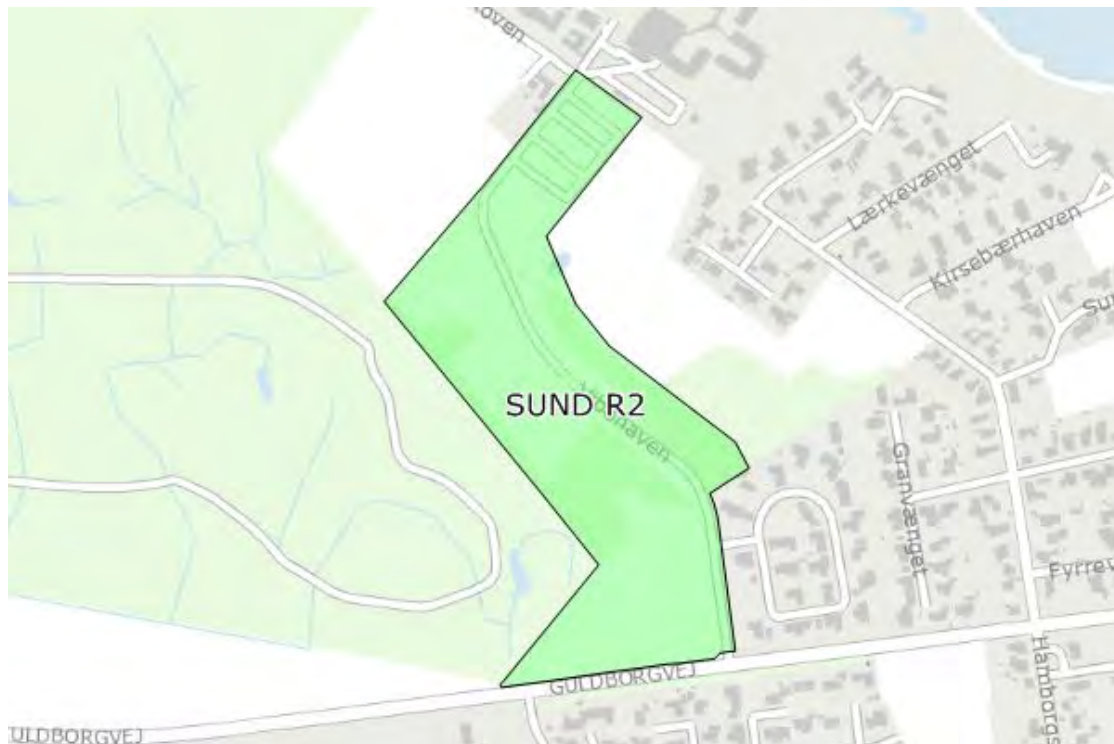
Ny bebyggelse skal i størrelse og udseende svare til det eksisterende klubhus.

Ny bebyggelse skal placeres i tilknytning til Kystvejen.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SUND R2 - REKREATIVT OMRÅDE SUNDBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Fritidsformål (fælles friareal) samt parkering.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige bebyggelse (f.eks. toiletbygninger)..

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SUND R3 - REKREATIVT OMRÅDE VED ØSTER TOREBY

Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Fritidsformål. Kolonihaver, husdyrkoloni, skolehaver, parkformål og lignende

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 10.

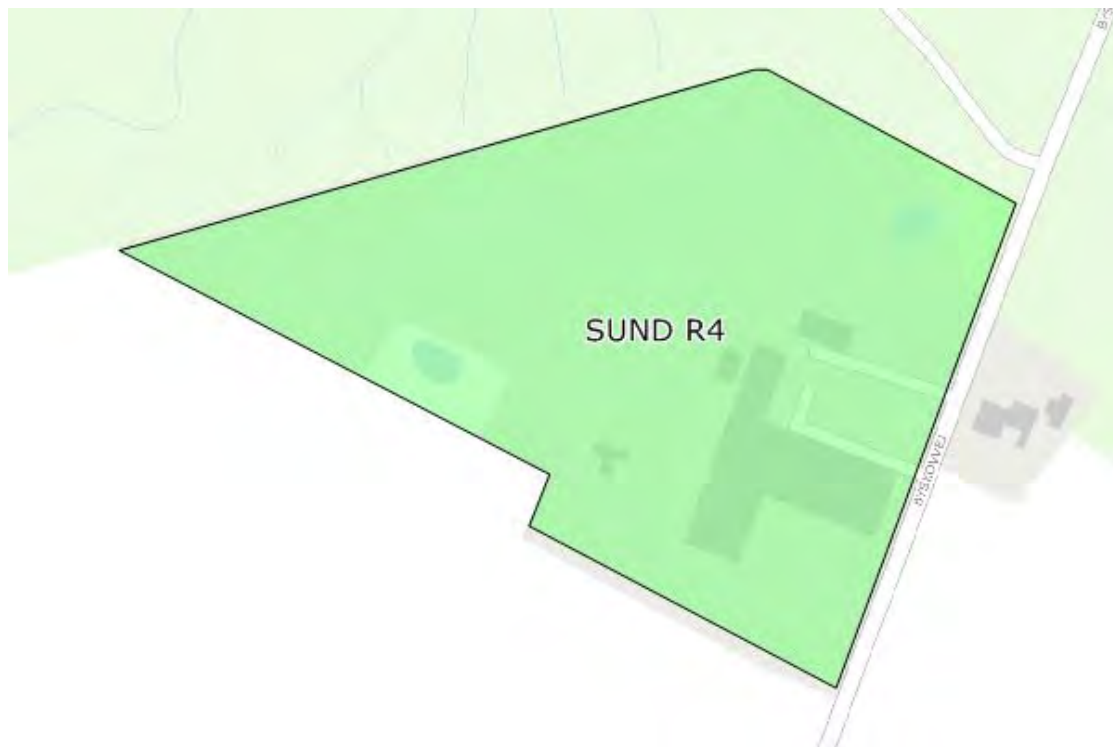
Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde, 5m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SUND R4 - CAMPINGPLADS VED FLINTINGE BYSKOV



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Rekreative formål, campingplads med tilhørende faciliteter.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i landzone.

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15. Max. antal etager, 1,5. Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser.

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser.

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

SUND T1 - VINDMØLLEOMRÅDE - TOREBY

Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

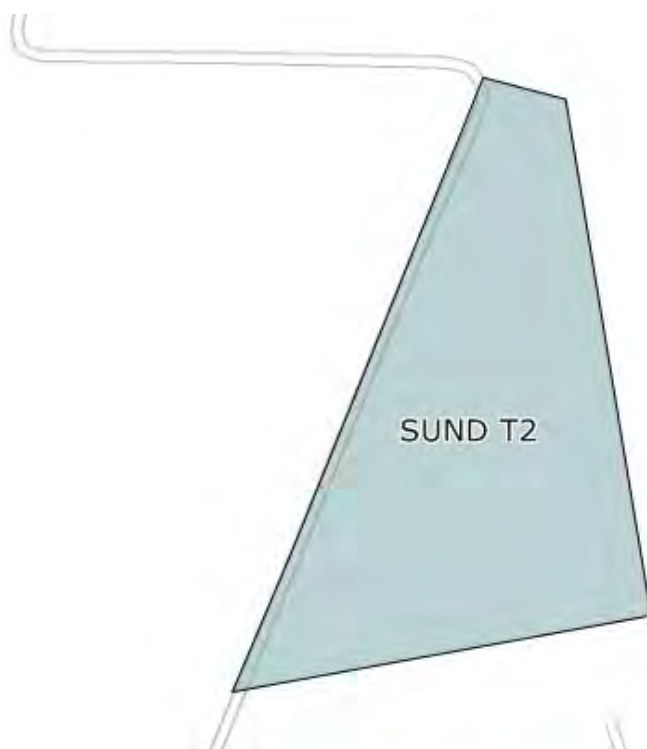
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanen afsnit 4.2.1 Vindmøller

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SUND T2 - SOLCELLER ØSTER TOREBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Tekniske anlæg - herunder solceller

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealet ligger i landzone

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der tillades bebyggelse op til 5 m. Der kan på området opføres de for anlægges drift, nødvendige bygninger, samt bygninger der relatere sig til driften og oplysning omkring solcelleanlægget

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

Særlige bestemmelser
Se generelle rammebestemmelser



GEDSER

GEDS BE1 - AFGRÆNSET LANDSBY - SKELBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgsvarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer for butikker til områdets egen forsyning.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealerne ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift - og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.

Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af 'huller' i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk føjer sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

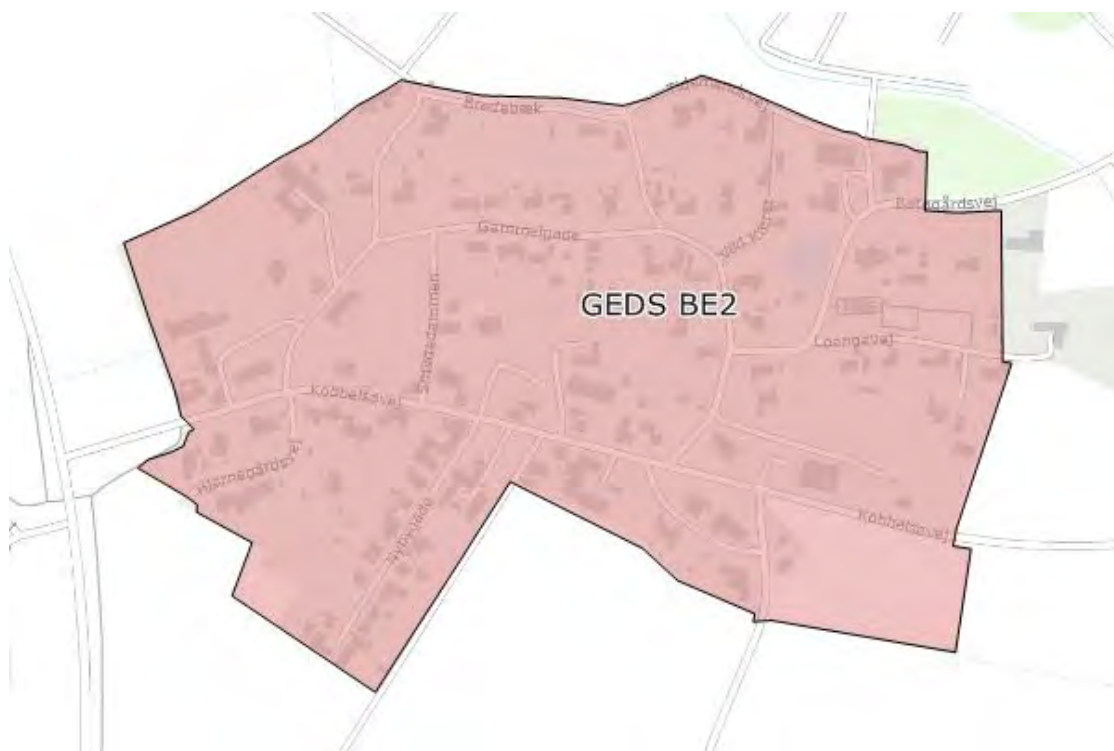
Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

GEDS BE2 - AFGRÆNSET LANDSBY - GEDESBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Landsby; landbrugsformål, boligformål (åben lav bebyggelse og tæt lav bebyggelse), mindre butikker til områdets daglige forsyning, mindre erhvervsvirksomheder uden genevirkninger for området og offentlige formål. Der kan planlægges for dagligvare og udvalgswarebutikker efter bestemmelserne i kommuneplanens retningslinjer for butikker til områdets egen forsyning

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav.

Max. antal etager 2

Max. bygningshøjde 8,5 m, bortset fra drift- og avlsbygninger på landbrugsejendomme.

Andet: Landsbybebyggelse, åben lav bebyggelse.
Ny åben bebyggelse kan opføres som udfyldning af "huller" i landsbyen indenfor den fastlagte afgrænsning. Ny bebyggelse skal udføres under hensyn til landsbyen og det åbne land med en karakter som harmonisk følger sig ind, i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Friareal. Min. 50% af boligarealet, min 20% af erhvervsarealet.

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

GEDS BE3 - BYMIDTEN GEDSER



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Offentlig service og administration, butikker, liberalt erhverv, boliger samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m². Denne ramme gælder for områderne GEDS BE3 og BE4 samlet.

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m² og for udvalgswarebutikker 500 m².

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m

Andet: Nybyggeri skal gives en udformning og placering, der er i overensstemmelse med områdets særlige karakter af stations- og havneby og under hensyn til bevarings- og miljøinteresser i området.

Bevaringsværdige bygninger kan bevares og genopføres med samme

bygningshøjde som den oprindelige bygningshøjde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

GEDS BE4 - BLANDET BOLIG OG ERHVERV - GEDSER

Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Offentlig service og administration, butikker, liberalt erhverv, boliger samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne.

Samlet bruttoetageareal til butiksformål fastsættes til 3000 m². Denne ramme gælder for områderne GEDS BE3 og BE4 samlet.

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m² og for udvalgsvarebutikker 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 35.

Max. antal etager, 2,5.

Max. bygningshøjde 10 m.

Andet: Nybyggeri skal gives en udformning og placering, der er i overensstemmelse med områdets særlige karakter af stations- og havneby og under hensyn til bevarings- og miljøinteresser i området.

Bevaringsværdige bygninger kan bevares og genopføres med samme bygningshøjde som den oprindelige bygningshøjde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

GEDS E1 - HAVNEFORMÅL GEDSER



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **havneerhvervsområde**

Havneformål, tekniske anlæg, transport-, engros- og ekspeditions- og værkstedsvirksomhed, som har naturlig driftsmæssig tilknytning til havne- og fiskeriformål samt offentligt og privat service herunder administration og serviceformål såsom feriehotel, ferielejligheder, restaurationer, cafeer, kasino, butikker, udstillings- og informationscenter, og lignende faciliteter med naturlig tilknytning til en transport korridor.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 80.

Max. antal etager, 4.

Max. bygningshøjde 15 m

Andet: Tekniske anlæg med tilknytning til havnedriften kan tillades med større højde.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser
Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

GEDS E2 - ERHVERVSOMRÅDE GEDSER

Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **havneerhvervsområde**

Erhvervsområde. Virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, store virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med meget tung transport. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger; og der kan alene opføres eller indrettes kontorbebyggelse for den enkelte virksomheds administration.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **2** beregnet den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 50.

Max. antal etager, 2

Max. bygningshøjde 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der etableres beplantningsbælte mod det åbne land.

GEDS O2 - KULTUR OG FRITID CENTER FRI I SENFELDT



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kulturelle institutioner**

Offentlige kulturelle formål. Området må kun anvendes til kulturcenter og dertil naturligt tilknyttede faciliteter, såsom restaurant, café, kursusvirksomhed, friluftscene, park, skulpturpark, overnatningsmulighed og lignende.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der kan kun i begrænset omfang opføres nyt byggeri. Aktiviteter skal så vidt muligt foregå i eksisterende bygninger.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

GEDS 04 - RESTAURANT OG OVERNATNING - SOMMERHUSOMRÅDET GEDESBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Centerformål (restaurant, detailhandel med undtagelse af dagligvarebutikker, liberale erhverv og lignende serviceerhverv der passer til områdets karakter) og boligbebyggelse i tilknytning til den pågældende butik m.v.

Samt mulighed for hotel.

Samlet bruttoetageareal til butikformål fastsættes til 400 m². Den maksimale butiksstørrelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealerne ligger i Sommerhusområde

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 45.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
På ejendomme med erhvervsbebyggelse samt beboelse tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 100% af boligetagearealet.

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

GEDS 05 - SOMMERHUSOMRÅDE PARKERINGSPLADSER - GEDESBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads)

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Områdets friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige f.eks. toiletbygninger.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

GEDS 06 - SOMMERHUSOMRÅDE PARKERINGSPLADSER - GEDESBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads)

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Områdets friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse nødvendige f.eks. toiletbygninger.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

GEDS 07 - SOMMERHUSOMRÅDE PARKERINGSPLADSER - GEDESBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål (parkeringsplads)

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

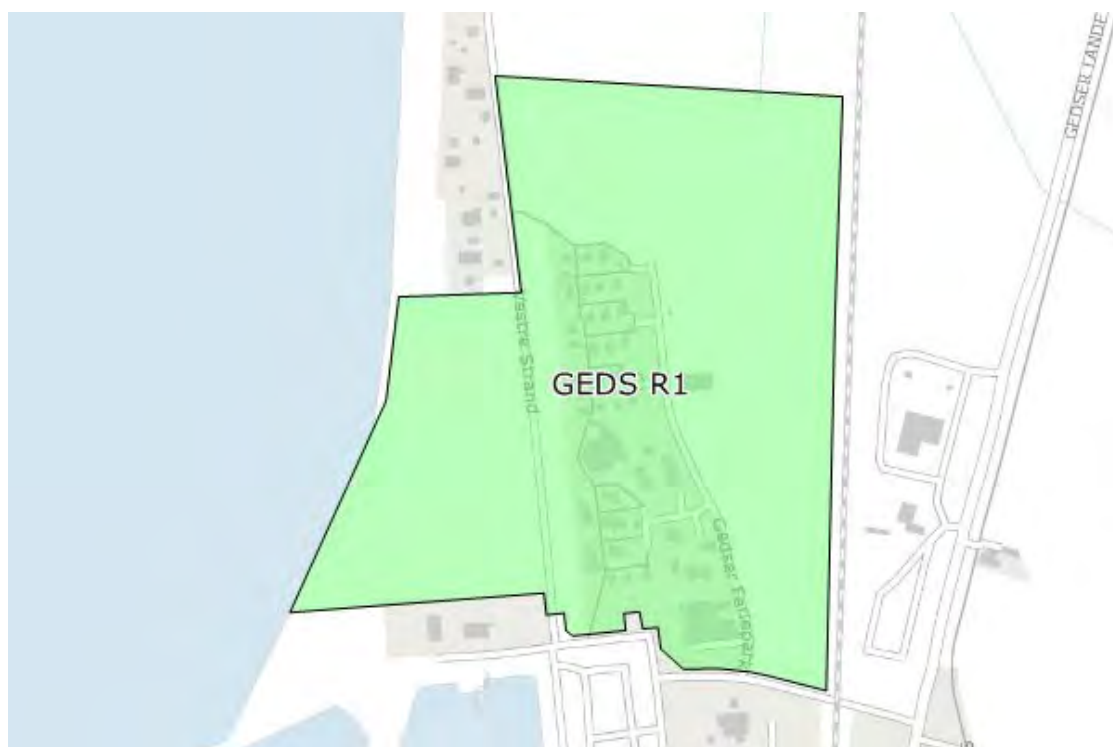
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Områdets friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse
nødvendige f.eks. toiletbygninger.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

GEDS R1 - FERIECENTER GEDSER



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter/ferielejligheder, fritidsfaciliteter i tilknytning til feriecenter, restaurant- og hotelvirksomhed (kongresfaciliteter).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 6,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

GEDS R10 - FERIEHUSBEBYGGELSE - VESTERLED

Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Sommerhusområde

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

GEDS R11 - FERIEHUSBEBYGGELSE - VESTERHAVE



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Feriehusbebyggelse i landzone

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent 15.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5 m.

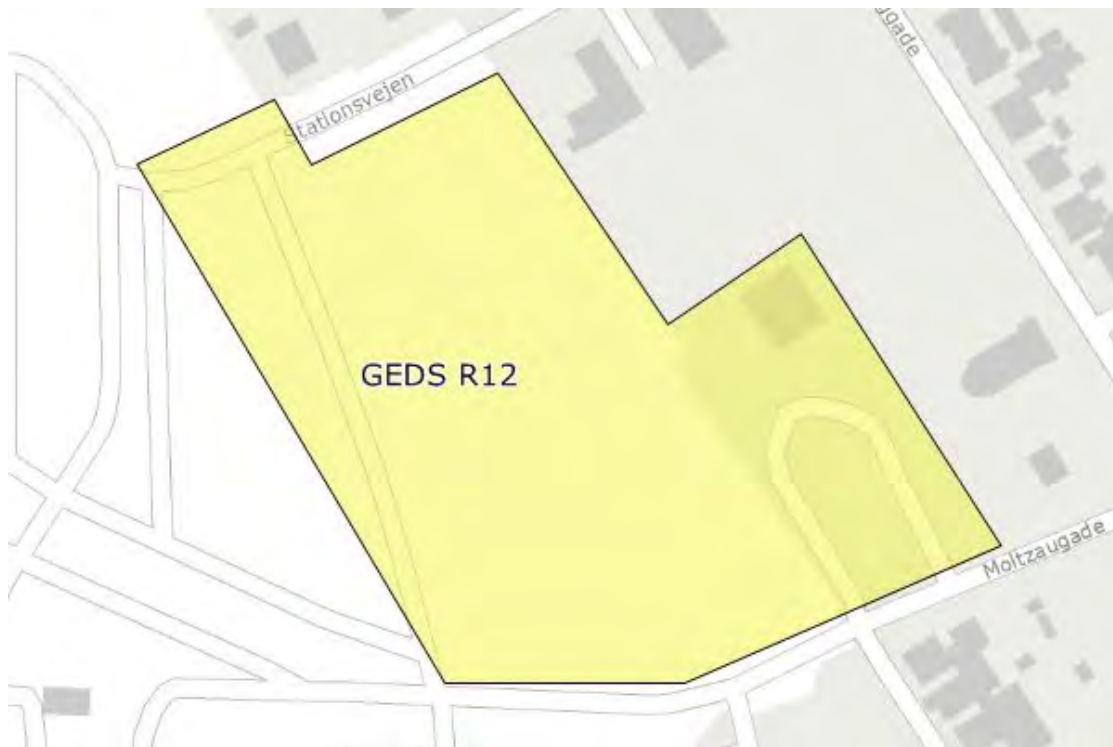
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

GEDS R12 - OFFENTLIGE FORMÅL - FRITIDSANLÆG



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål ? museum, fritidsanlæg, bypark, idrætsanlæg o. lig

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 50. Max. antal etager, 4. Max. bygningshøjde 15 m Andet: Enkelte bygninger med ?landmark-placering? kan tillades med større bygningshøjde og etageantal

For 'Område til offentlige formål' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Udstykning

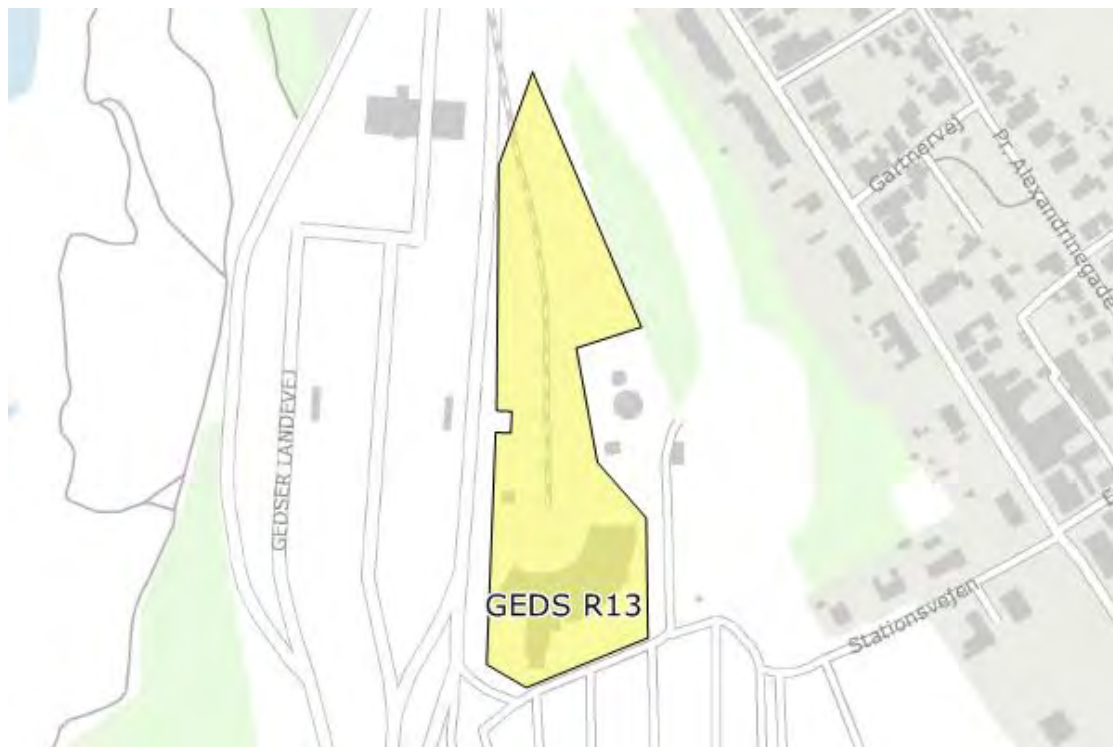
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Se generelle bestemmelser

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser.

GEDS R13 - OFFENTLIGE FORMÅL - FRITIDSANLÆG



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål museum, fritidsanlæg, bypark, idrætsanlæg o. lign.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 50. Max. antal etager, 4. Max. bygningshøjde 15 m Andet: Enkelte bygninger med ?landmark-placering? kan tillades med større bygningshøjde og etageantal

For 'Område til offentlige formål' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Udstykning

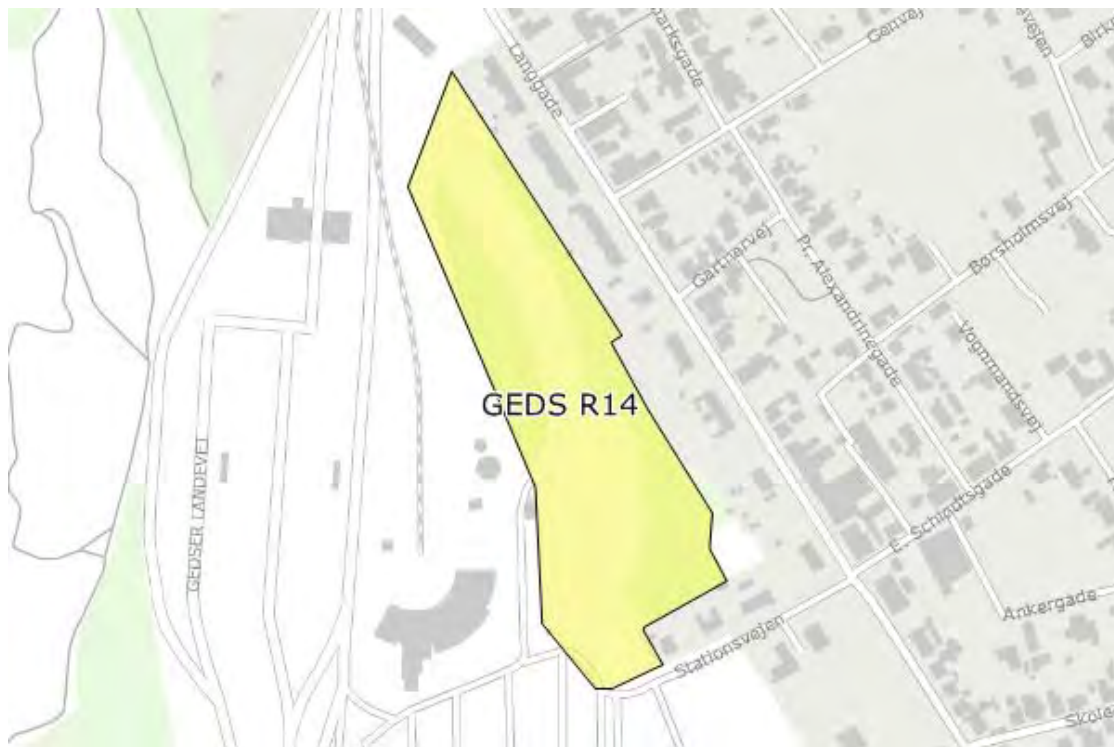
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer
Se generelle bestemmelser

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser.

GEDS R14 - OFFENTLIGE FORMÅL - FREDSKOV



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Offentlige formål ? Fredskov med mulighed for indretning af stier

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelse er ikke tilladt

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se i øvrigt generelle rammebestemmelser

GEDS R2 - LYSTBÅDEHAVN GEDSER

Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Offentligt formål, lystbådehavn, offentlige og private servicefaciliteter, der naturligt hører hjemme i en lystbådehavn (servicefaciliteter og butikker med tilknytning til lystbådehavnen, restaurant, cafe og lignende samt værksteder og oplag med driftsmæssig tilknytning til lystbådehavnen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 10.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

GEDS R3 - OFFENTLIGT FRIAREAL GEDSER



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Offentligt formål (offentligt tilgængeligt friareal).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Der kan placeres shelters, læskure og lignende inventar som har naturlig tilknytning til og som kan indpasses i et naturområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Dele af arealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

GEDS R4 - GRØNT OMRÅDE GEDESBY

Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Rekreative offentlige formål (grønt område, primecamping eller lignende).

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Områdets friholdes for anden bebyggelse end den for områdets anvendelse
nødvendige f.eks. toiletbygninger.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

GEDS R5 - SOMMERHUSOMRÅDE FERIECENTRE - GEDESBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15%.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 6,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

GEDS R6 - SOMMERHUSOMRÅDE FERIECENTRE (KOBBELSØLEJREN) - GEDESBY

Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 6,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

GEDS R7 - SOMMERHUSOMRÅDE FERIECENTRE - GEDESBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Feriecenter (alternativ ferieboligbebyggelse)

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

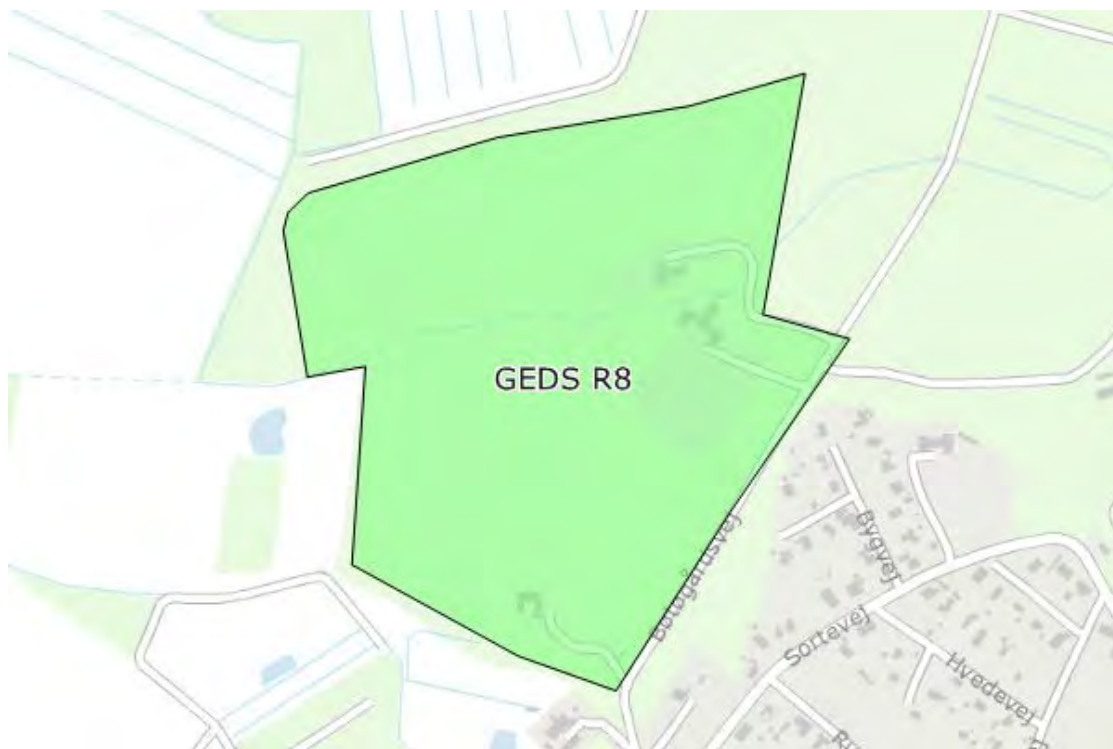
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 6,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

GEDS R8 - FERIEKOLONIER OG OFFENTLIGE FORMÅL VED BØTØGÅRDSVEJ



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, område til offentlige formål**

Feriekoloniformål og offentlige formål

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 15.

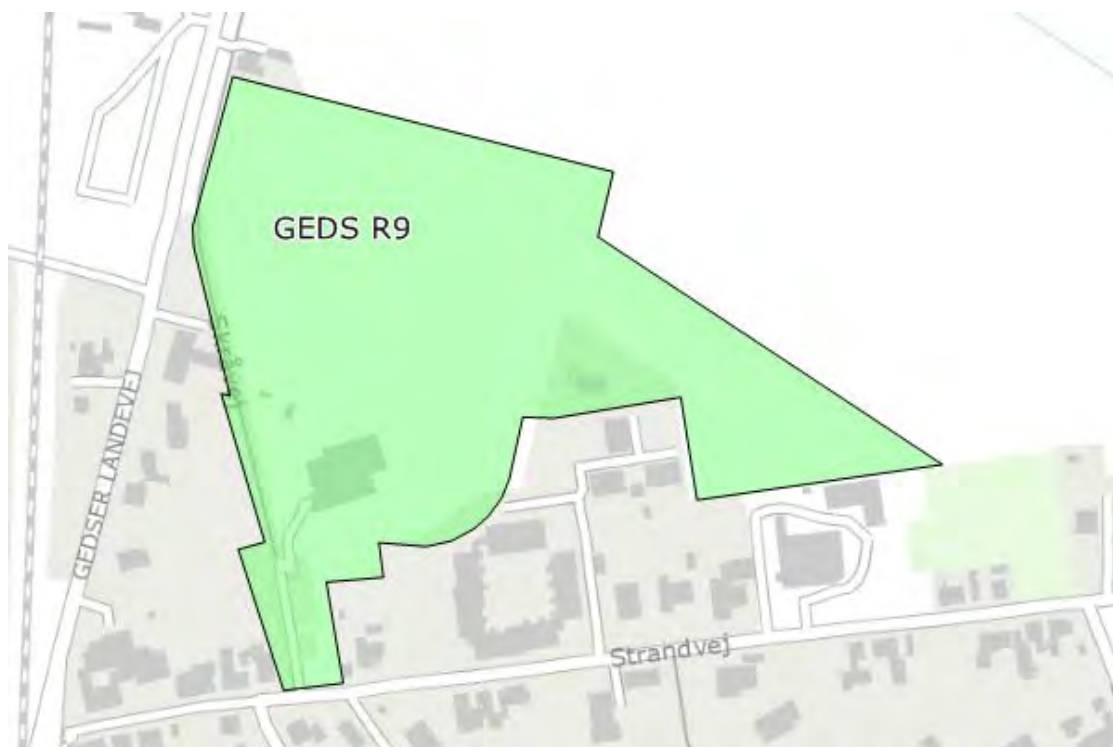
Max. antal etager, 2.

Max. bygningshøjde 6,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

GEDS R9 - IDRÆTSANLÆG GEDSER



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Rekreative offentlige formål (idrætsplads, klubhus og lignende)

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealerne ligger i Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 10.

Max. antal etager, 2. Max. bygningshøjde 15 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se generelle rammebestemmelser

GEDS S3 - SOMMERHUSOMRÅDE - GEDESBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**
Sommerhusbebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 15.

Max. antal etager, 1.

Max. bygningshøjde 5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

GEDS T1 - TEKNISK ANLÆG



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Teknisk anlæg, forsyningsvirksomhed (halmvarmeværk).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent for området under et, 30.

Max. bygningshøjde 8,5 m. Enkelte bygningsdele, f.eks. skorstene kan gives en højde over 8,5 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

GEDS T2 - VINDMØLLEOMRÅDE - STAVREBY



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området anvendes til vindmølleklynger med fortsat mulighed for landbrugsdrift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Se kommuneplanens afsnit om store vindmøller

<http://guldborgsund.viewer.dkplan.niras.dk/plan/10#/1522>

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

GEDS T3 - SOLVARMEANLÆG I GEDSER



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Der kan på området opføres de for anlæggets drift, nødvendige bygninger, samt bygninger der relaterer sig til driften og oplysning omkring solvarmeanlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Arealet ligger i Landzone

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

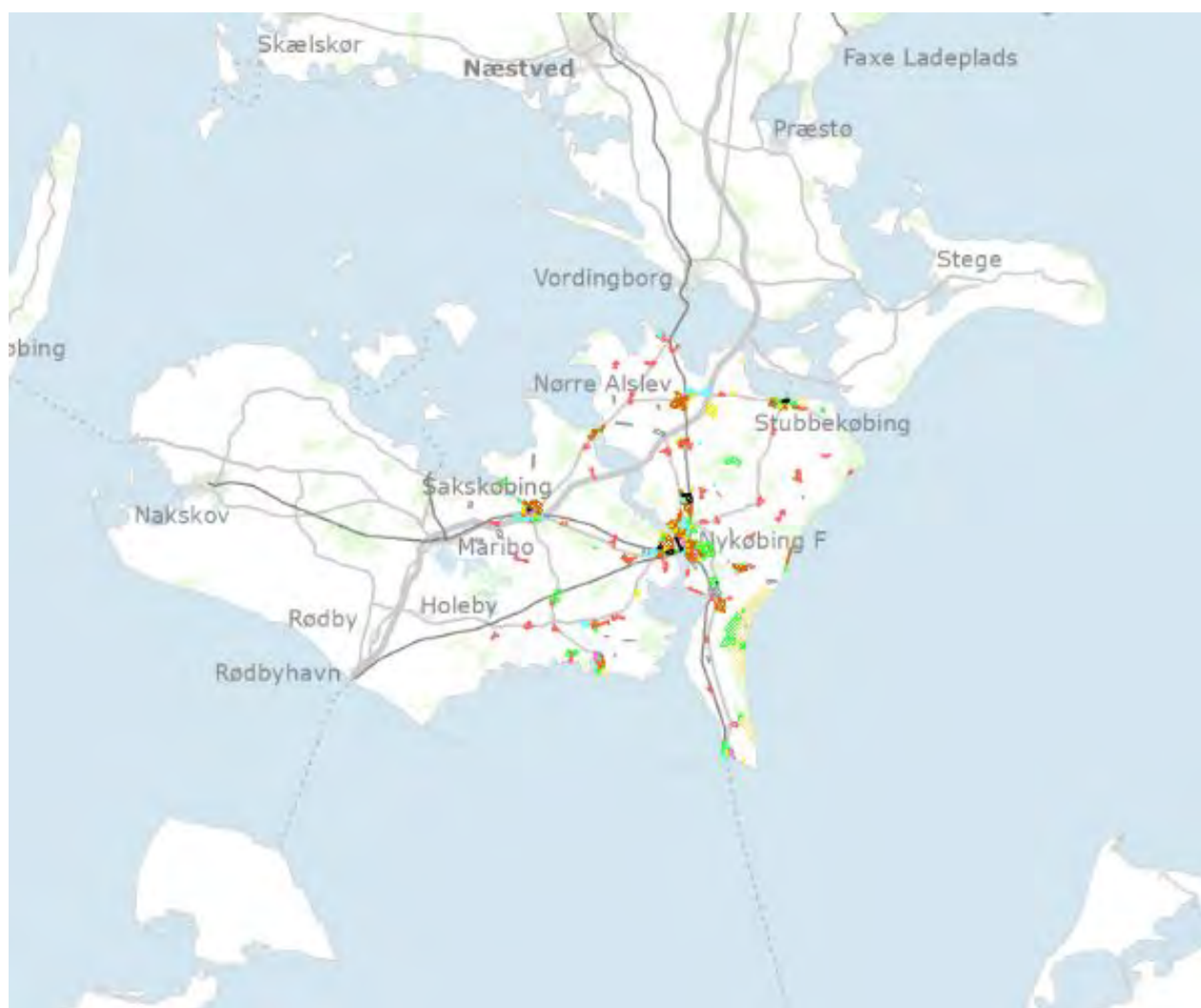
Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Se generelle bestemmelser

Infrastruktur
Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Særlige bestemmelser
Se generelle rammebestemmelser



SØG PÅ KORT

Redegørelse for detailhandel i Guldborgsund Kommune og opland

Indhold

Generel beskrivelse af Guldborgsunds detailhandels regionale position	1
Detailhandelen i Guldborgsund Kommune frem til 2017	2
Detailhandel i Guldborgsund Kommune 2017	2
<i>Tabel: Nuværende butiksstruktur i Guldborgsund Kommune</i>	4
Beskrivelse af oplandene og den forventede fremtidige udvikling.....	5
Forbrugspotentialet.....	6
Handelsbalancen	6
Oplandenes forventede økonomiske udvikling.....	8
Aflastningscenter.....	9
Tilgængelighed	10
Ændring i konkurrenceniveauet (priseffekt)	10
Relation mellem Nykøbing Bymidte og Aflastningscenteret.....	11
Oplandseffekt	12
Konklusioner på oplandseffekten.....	13

Tekster i KURSIV angiver redegørelseskrav jf. Vejledning om detailhandelsplanlægning.

Generel beskrivelse af Guldborgsunds detailhandels regionale position

Nykøbing by er det vigtigste detailhandelscenter på Lolland-Falster, men da oplandet til Nykøbing også omfatter byer som Maribo og Nakskov i Lolland Kommune, har Nykøbing også betydning for Lolland Kommune. Det betyder, at Nykøbing allerede i dag påvirker detailhandlen i nabokommunen. Påvirkningen er dog forskellig fra varegruppe til varegruppe.

Nykøbings position i området er bl.a. skabt af historien. Færgestedet og senere broen over Guldborgsund ved Nykøbing har gjort Nykøbing til et centralt sted i regionen. Nykøbing er også knudepunkt for kollektiv transport og har således forbindelse til Nakskov på 45 min og København på 1t 45 min, samt busforbindelse eller lokaltog til alle mindre byer i området. Dette er med til at stille Nykøbing bedre end nabobyerne.

Detailhandelen i Guldborgsund Kommune frem til 2017

Den seneste planlægning for detailhandel tager afsæt i detailhandelsanalyser for Guldborgsund Kommune i 2009 og 2017. Der er sket væsentlige ændringer i detailhandelsstrukturen i Guldborgsund Kommune siden 2009. Udvalgsvarer udbuddet er blevet yderligere og næsten totalt centraliseret i Nykøbing. Derimod har i dagligvarebranchen resulteret i en meget decentral struktur for dagligvareforsyningen i form af discountbutikker.

Detailhandel i Guldborgsund Kommune 2017

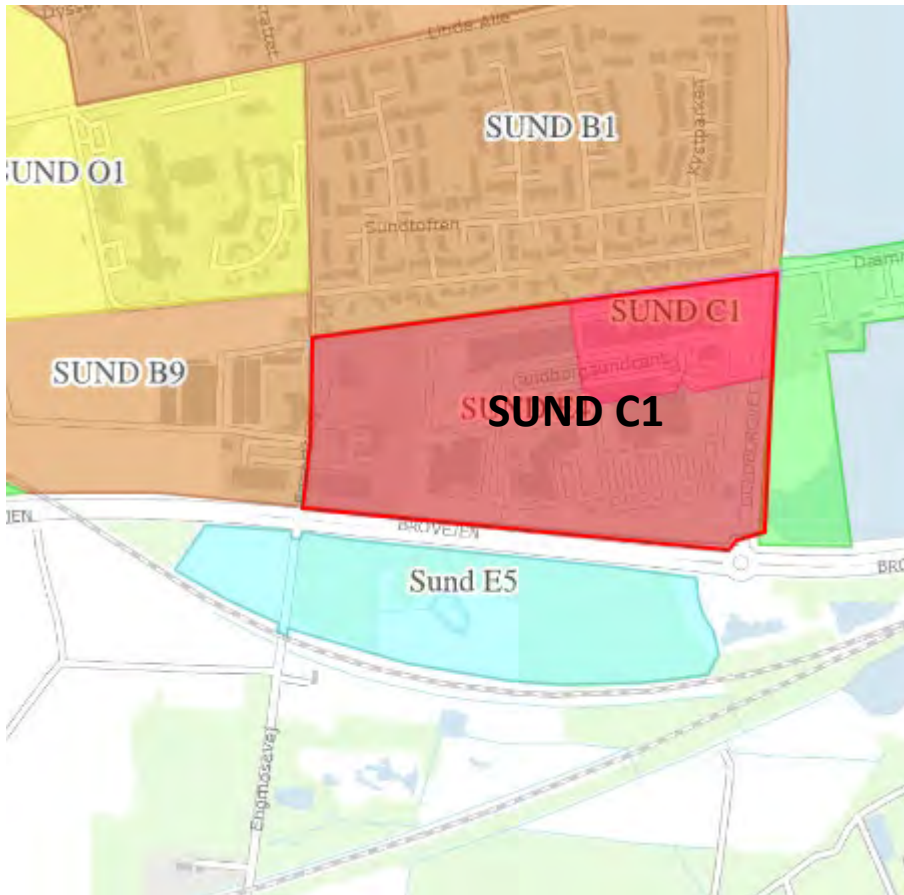
Beskrivelse af kendte planer for kommende detailhandelsprojekter i oplandet eller udvidelse af eksisterende. I kommuneplanen er detailhandlen reguleret efter en detailhandelsstruktur, der er i fuld overensstemmelse med den øvrige hovedstruktur. Dvs. at detailhandlen i Guldborgsund Kommune overvejende er centreret i Nykøbing, suppleret med bymidter i Nørre Alslev, Stubbekøbing, Sakskøbing, Marienlyst og Nysted. Endelig er der enkelte lokale dagligvarebutikker i landområderne.

For dagligvarer er der en udpræget lokal struktur båret af discountbutikker og mindre supermarkeder. Derimod er udvalgsvarer i høj grad placeret i bymidten i Nykøbing, samt i Guldborgsundcenteret.

Nykøbing Bymidte omfatter den historiske bymidte omkring Torvet, Østergågade, Jernbanegade, St. Kirkestræde og Langgade. Nykøbing Bymidte er velfungerende med en blanding af funktioner f.eks. Nykøbing Falster Teater, der støtter oplevelsen af bymidten som et attraktivt område. Bymidten huser en lang række kædebutikker som f.eks. H&M, Søstrene Grene, Arnold Busk og Deichmann der alle er indikatorer på at der er en relativ stor omsætning i bymidten. Bymidten har også byrum særligt Torvet med mulighed for ophold eller særlige arrangementer.

Beliggenhed og afgrænsning af Aflastningsområdet

Guldborgsundcenteret er et eksisterende butiksområde, som er etableret i forbindelse med tidligere mulighed for Aflastningscentre. Området ønskes udvidet og der afgrænses derfor et aflastningsområde omkring og inklusiv det eksisterende Guldborgsundcenter.



Guldborgsundcenteret er placeret i byens vestlige del på Lollandsiden af Guldborgsund (Nykøbing ligger på Falster) og er et eksempel på et område til boksbutikker med god tilgængelighed for bilister. Området indeholder udvalgswarebutikker og butikker, der forhandler pladskrævende udvalgsvarer, samt en Føtex på 4.900 m². Området bliver med denne kommuneplanen udlagt til aflastningsområde jf. reglerne i Planloven. Aflastningsområdet Guldborgsundcenteret udlægges med en ramme på 49.900 m², og butiksarealet kan således udvides med 25.000 m².

Sakskøbing er Kommunens næststørste detailhandelsområde, men er langt mindre end Nykøbing. Sakskøbing huser 6 dagligvarebutikker i form af et apotek, et supermarked og 4 discountbutikker. Udvalgswareudbuddet omfatter en boghandel, enkelte tøjbutikker bl.a. en tøjekspert, samt ca. 5 andre butikker. Detailhandel er således lille, men den der er, er af relativ høj kvalitet.

Nørre Alslev er hovedby i den nordlige del af Falster og har som Sakskøbing et godt udbud af dagligvarer. Derimod er udvalgswareudbuddet stort set ikke eksisterende. Der findes også dagligvareudbud af mere lokalkarakter i Eskilstrup, Stubbekøbing, Væggerløse, Nysted og Marienlyst.

Maribo ligger i Lolland Kommune mellem Nakskov og Nykøbing, og har derfor et relativt stort opland til sin detailhandel. Maribo har dog gennem de sidste 20 år oplevet en væsentlig tilbagegang i udvalgswarebutikkerne, hvorimod Maribo står som en af hovedbyerne på dagligvareområdet.

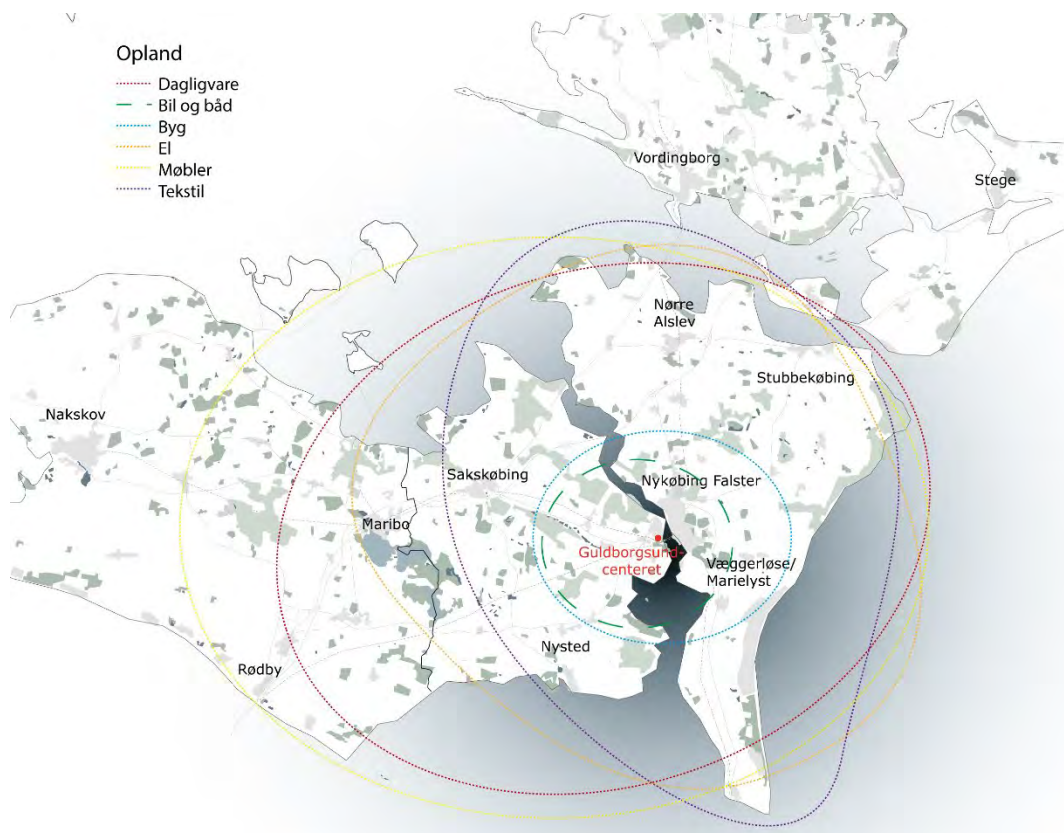
Bruttoetageareal og forventet omsætning fordelt på varegrupper, samt eksisterende bruttoetageareal til butikker, butiksstørrelser og omsætning fordelt på centerområder, herunder nærliggende byer og butikstyper (daglig- og udvalgsvarer mv.)

Område	Samlet butiksareal, inkl pladskrævende udvalgsvarer m ²	Butiksareal, dagligvare m ²	Butiksareal, udvalgsvarer m ²	Gennemsnitlig butiksstørrelse, dagligvare m ²	Gennemsnitlig butiksstørrelse, udvalgsvarer m ²	Omsætning, dagligvarer mio.kr.	Omsætning, udvalgsvarer mio.kr.	Antal butikker # Dagligvare	Antal butikker # udvalgsvarer
Nykøbing i øvrigt	80.321	18.160	26.554	1.009	187	707	1107	18	142
Aflastningscenter (Guldborgsund centeret)	24.983	4.900	10.083	4.900	531	757		1	19
Sakskøbing	15.894	5.885	3.990	1.471	125	194		4	32
Guldborgsund Kommune, inkl. øvrige områder	21.523	17.057	4.316	1.895	103	723	439	9	42
Maribo	29.250	10.470	8.905	1.745	156	406	393	6	57

Tabel: Nuværende butiksstruktur i Guldborgsund Kommune

Beskrivelse af oplandene og den forventede fremtidige udvikling

Samlet vurdering af aflastningsområdets opland ud fra ovenstående.



Kort: Guldborgsundcenterets regionale oplande for udvalgte varegrupper.

Guldborgsundcenteret i 2017.

Oplandet for dagligvarer til Guldborgsundcenteret vurderes at omfatte store dele af Guldborgsund Kommune samt dele af Lolland. Det skyldes at Føtex i Guldborgsundcenteret sammen med Kvickly i Nykøbing og Nakskov er eneste varehuse på Lolland og Falster.

Oplande for tekstil er generelt større end for dagligvarer, fordi tøjbutikkerne er mere centralt placeret på færre geografier (primært i bymidterne), men fordi Føtex er en stor spiller på dagligvaremarkedet ligner oplandene hinanden. Her skal man også være opmærksom på at udbuddet af tekstil i Guldborgsundcenteret p.t. er meget begrænset.

Oplandet for elektronik er mere kompliceret, og de forskellige butikskoncepter har forskellig oplande. En butik som Elgiganten har typisk et stort opland, mens en lang række andre butikskoncepter, som eks. Punkt 1 og teleselskabernes butikker, har langt mindre oplande. Uagtet dette viser optælling af butikker, der forhandler elektronik, at Nykøbing har en førende rolle i det sydøstlige Danmark, derfor ligner også denne varegruppes opland de to ovenstående.

I et sydøstlige Danmark er oplandet for møbler domineret af Nykøbing, og butikkerne i de øvrige byer må betragtes som lokalt supplement til den centrale møbelhandel. De fleste møbelbutikker i Nykøbing ligger i

Guldborgsundcenteret. Oplandet omfatter også her store dele af Guldborgsund Kommune samt dele af Lolland.

Oplandet for byggematerialer, herunder byggemarkeder, har en relativ lokal karakter, og Nykøbing og Nakskov har en særlig koncentration af denne type butikker. Det er sandsynligvis byens lokale opland, der har været baggrund for denne udvikling. Der er generelt et stort antal lokale byggemarkeder i det sydøstlige Danmark.

For den sidste gruppe – handel med biler og både – er der tilsyneladende også en stor grad af lokal dækning og et lille opland. Handel med brugte biler og både er overvejende flyttet til nettet, så den fysiske handel med denne varegruppe har et stort opland men en lille markedsandel pr. butik.

Forbrugspotentialet

Med afsæt i Danmarks Statistiks Forbrugsundersøgelser og antallet af husstande kan der relativt simpelt udregnes et teoretisk forbrugspotentiale. Forbrugspotentialet tager udgangspunkt i tallene for den disponible indkomst i Guldborgsund Kommune.

Forbrugspotentialet anvendes til at klarlægge om økonomien i et givet område eller opland har potentiale for flere butikker, uden at det sker på bekostning af den eksisterende detailhandel, og således uden at det ændrer på den overordnede detailhandelsstruktur.

Tabellen nedenfor viser de udregnede forbrugspotentialer for varegrupperne i Guldborgsund Kommune og i Maribo i Lolland Kommune. Disse tal skal sammenholdes med omsætningen for at se, hvordan balancen er.

Forbrugspotentiale 2017 i mio. kr. inkl. moms			
	Dagligvare	Tekstil, elektronik mm.	Byggemarkeder, møbler, bil og båd
Nykøbing F.	782	539	581
Guldborgsund Kommune	1.421	979	1.031
Sundby (Guldborgsundcenteret)	131	91	96
Sakskøbing	105	73	77
Maribo	265	183	193

Tabel 9. Forbrugspotentialet i de 5 analyserede områder. Forbrugspotentialet er det teoretiske forbrug af alle husstande i området. Det kan i realiteten afvige, f.eks. på grund af manglende udbud.

Handelsbalancen

Handelsbalancen udtrykker forholdet mellem omsætningen og indbyggernes samlede forbrug.

$$\text{Byens Handelsbalance} = \frac{\text{Omsætning i byens butikker}}{\text{Samlet forbrug, byens indbyggere}}$$

Figur 8, Beskrivelse af handelsbalance, fra Vejledning om Detailhandels-planlægning, viser at når procenten er under 100%, så forbruger borgerne deres penge uden for det område de bor i.

I Guldborgsund Kommunes tilfælde er udgangspunktet for sammenligningen at detailhandlen i balancernes udvikling fra 2017 til 2030 i de to scenarier. Et hvor der ikke sker nogen væsentlig ændring af de nuværende forhold og et hvor Guldborgsundcenteret udvides med 25.000 m².

Handelsbalancer 2017	Dagligvare	Tekstil, elektronik mm.	Byggemarkeder, møbler, bil og båd
Nykøbing F.	92%	125%	143%
Guldborgsund Kommune	127%	149%	116%
Sundby (Guldborgsundcenteret)	121%	399%	462%
Sakskøbing	188%	68%	79%
Maribo	155%	241%	114%

Tabel 9. Handelsbalancerne 2017 i de 5 analyserede områder.

Den meget høje handelsbalancen for Guldborgsundcenteret er et udtryk for at det teoretiske oplande alene omfatter den bymæssige bebyggelse i Sundby, svarende til blot 2.200 husstande. De høje handelsbalancer er derfor ikke i sig selv et problem.

Fremskrivningen af balancen i udviklingen viser at der på trods af en stigende indflydelse fra E-handel tilsyneladende ikke rykkes ved situationen i Guldborgsund Kommune. Dette er en konsekvens af analysens design, der fokuserer på at undersøge ændringen mellem områderne. Se man på de faktiske omsætningstal afspejles konsekvensen af øget E-handel i form af en kraftig reduktion af omsætningen i alle områder og varegrupper.

Handelsbalancer 2030	Dagligvare	Tekstil, elektronik mm.	Byggemarkeder, møbler, bil og båd
Nykøbing F.	94%	128%	146%
Guldborgsund Kommune	129%	151%	118%
Sundby (Guldborgsundcenteret)	122%	404%	468%
Sakskøbing	192%	70%	80%
Maribo	158%	245%	115%

Tabel 10. Handelsbalancerne 2030 i de 5 analyserede områder.

Fremskrivning af balancen i detailhandlen til 2030 med et udvidet Guldborgsundcenter viser en meget stor vækst i Handelsbalancen for Guldborgsundcenteret. De høje handelsbalancer er ikke i sig selv et problem, men den ændring, der er i forhold til en situation hvor Guldborgsundcenteret ikke udvides, er markant. Særligt Nykøbing og Sakskøbing, og til dels Maribo, vil opleve store fald i handelsbalancen, skabt af fald i omsætningen i byerne.

Handelsbalancer 2030 med udvidet Guldborgsundcenter	Dagligvare	Tekstil, elektronik mm.	Byggemarkeder, møbler, bil og båd
Nykøbing F.	82%	106%	120%
Guldborgsund Kommune	129%	151%	118%
Sundby (Guldborgsundcenteret)	229%	586%	683%
Sakskøbing	179%	46%	54%
Maribo	152%	225%	109%

Tabel 11. Handelsbalancerne 2030 i de 5 analyserede områder med et udvidet Guldborgsundcenter.

I Sakskøbing forventes et så lavt omsætnings niveau at det er tvivlsomt om der overhovedet er en reel udvalgsvarerhandel tilbage i bymidten.

I Nykøbing svækkes bymidten, og det vil få betydning for butikslivet. Det er derfor helt afgørende for bymidtens overlevelse som attraktiv butiksområde, om hvilke udbud der kommer i Guldborgsundcenteret. Værst tænkelige situation for Nykøbing bymidte er at ankerbutikker som H&M, Søstrene Grene, Arnold Busk og Deichmann flytter til nye, billigere og mere biltilgængelige lokaler i Guldborgsundcenteret. I modsat fald er der en mulighed for at skabe en arbejdsdeling mellem de to butiksområder, der måske endda kan styrke begge områder.

Oplandenes forventede økonomiske udvikling

Vurdering af forventninger til fremtidig forbrugsudvikling i oplandet fordelt på daglig- og udvalgsvarer.

Analyser af økonomiske prognoser for Region Sjælland beskriver udviklingen de kommende 7-8 år. Efter dette tidsrum er der ingen prognoser at læne sig op af. NIRAS har foretaget en fremskrivning af prognoser for udviklingen fra 2015-2025 og videre til 2030. Det kan ses, at den fremskrevne udvikling i store træk viser en fortsættelse af den gennemsnitlige udvikling fra 1990 til 2015.

Samme analyse viser, at Region Sjælland generelt har en mindre økonomi end landsgennemsnittet. Konklusionen er, at væksten på Region Sjælland vil være den samme, som man kan forvente i det øvrige land, men den kommer fra et lavere leje.

For at kunne beskrive udviklingen i oplandene og de tilhørende centre skal væksten/reduktionen i omsætningen i detailhandelen fordeles ud på de enkelte centerområder. I analyserne til denne redegørelse er der anvendt en "alt andet lige" betragtning. Det betyder, at man undersøger den isolerede effekt af aflastningsområdet. Forudsætningen for denne analyse er dog, at der ikke sker udviklingen i detailhandelsarealet i øvrigt.

Denne analyse er baggrunden for beskrivelsen af oplandseffekten.

Område	Afstand til Guldborgsundcenteret i km	Omsætning i centeret i dag i mio. Kr.	Gennemsnitlig butiksstørrelse og type	Tilgængelighed	Ændring i omsætning i horisontåret, som følge af udvidelse af Guldborgsundcenteret
Det planlagte aflastningsområde	0 km	575	Dagligvarer: 4.900 m ² Udvalgsvarer: 531 m ²	Primært bil og lokalt opland i Sundby på cykel og gang. Enkelte regionale og lokale busser	+406
Nykøbing Falster i øvrigt	1,5 km	1.814	Dagligvarer: 1.009 m ² Udvalgsvarer: 187 m ²	Primært bil. God offentlig tilgængelighed med Regionaltog, lokaltog og et stort busnet. Gang og cykel fra hele Nykøbing	-284
Sakskøbing	14 km	276	Dagligvarer: 1.471 m ² Udvalgsvarer: 125 m ²	Lokaltog og regionale og lokale busser. Lokalt Gang og cykel	-41
Maribo (Lolland Kommune)	22 km	799	Dagligvarer: 1.745 m ² Udvalgsvarer: 156 m ²	Lokaltog og regionale og lokale busser. Lokalt Gang og cykel	-41
Øvrig detailhandel i Guldborgsund Kommune	Gennemsnit til øvrige butiksområder 14 km	1.204	Dagligvarer: 1.895 m ² Udvalgsvarer: 103 m ²	Lokaltog og regionale og lokale busser. Lokalt Gang og cykel	-41

Aflastningscenter

Guldborgsundcenteret er et relativt stort centerområde af den type som kaldes boksbutikker med reference til hal-arkitekturen. Det er ikke et eksternt center med indendørs gader og et stor udvalg af

specialbutikker. Det betyder, at centerområdet er interessant for en særlig gruppe af butikskoncepter, og Guldborgsundcenteret indeholder allerede i dag en betydelig andel af disse butikskoncepter.

Dagligvare	Butikker med udvalgsvarer	Butikker med særlig pladskrævende udvalgsvarer eller udvalgsvarer butikker der sælger særlig pladskrævende udvalgsvarer	Andet
Føtex	Harald Nyborg	jem & fix	Burger King
	T. Hansen	My Home	
	Power	Vordingborg Køkkenet	
	Skousen	Drømmeland	
	ELGIGANTEN		
	Nanna XL		
	Maxi Zoo		
	BabySam		
	Jysk		

Tabel: butiksliste fordelt i Dagligvare, udvalgsvarer og pladskrævende udvalgsvarer, Aug. 2017

Vurdering af de forventede butikstyper i aflastningsområdet i forhold til eksisterende butikker.

Udbudsmæssigt er Guldborgsundcenteret et relativt lille eksternt center. På trods af dette er de typiske brancher repræsenteret. For eksempel kunne følgende butikskoncepter være eksempler på fremtidige nye butikker i Guldborgsundcenteret:

Biltema	Senge Kompagniet	Euromaster	Bygma	Sejr dyner
Hööks	Flügger farver	Petworld	Kære børn	Botex
Ikea	HTH Køkkener	Seniorland	Daells bolighus	Bauhuas
Silvan	Plantorama	Ønske børn	Fribikeshop	Stof 2000

Tilgængelighed

Det er muligt at ankomme gående til Guldborgsundcenteret fra de omkringliggende parcelhusområder, på cykel ad cykelstierne, i bil primært fra brovej eller Guldborgvej eller med offentlig transport, bus 702 og 730, som kører fra Nykøbing station og stopper i området. Der er mellem 1 og 1,5 km mellem Nykøbing Bymidte og Guldborgsundcenteret. Området er således godt tilgængeligt for både bilister og andre trafikformer.

Ændring i konkurrenceniveauet (priseffekt)

Forventet, fremtidig omsætning fordelt på det planlagte aflastningsområde og øvrige centerområder, herunder hvor stor en andel af den eksisterende omsætning i bymidten og oplandet, der skønnes at flytte til aflastningsområdet.

Anvendelsen af Erhvervsstyrelsens værktøj til vurdering af konkurrenceeffekten anvender data fra en analyse af effekterne af en udvidelse af Guldborgsundcenteret gennemført af NIRAS i 2019 på baggrund af data fra Detailhandelsanalyse 2017.

	Dagligvare	Udvalgsvarer
Andel af omsætning der flyttes	2%	16%
Procentvis forskel i gns. Butiksareal	490%	284%
Gns. Antal butikker pr. branche	8	18
Andel af efterspørgslen der er E-handel	Default	Default
Resultat af beregningsværktøj	Uvæsentlig	Middel

Tabel: Datagrundlag for beregning af prisseffekt.

I det udgangspunkt, at der ikke ændres på de gældende samlede rammer for detailhandel i Nykøbing bymidte, forventes der at ske en flytning af omsætning inden for udvalgsvarer mellem de to områder. Beregningsværktøjet fra Erhvervsstyrelsen viser her at der skal forventes en prisseffekt ved at omsætningen flytter til butikker, som må forventes at have et lavere omkostningsniveau end det som er i bymidten.

Det gennemsnitlige butiksareal pr. butik i aflastningsområdet sammenlignet med eksisterende butikker i bymidten og øvrige centerområder, evt. fordelt på brancher.

Der er forskel på den gennemsnitlige butiksstørrelse i Guldborgsundcenteret og i Nykøbing bymidte.

Det gennemsnitlige antal butikker inden for de tilstedeværende brancher i bymidten og opland

De brancher, som er undersøgt i detailhandelsanalysen i 2017 er i gennemsnit repræsenteret med 8-18 butikker i Guldborgsund Kommune, men det dækker over en stor spredning.

Lægges disse oplysninger ind i regnearket "beregningvaerktoej_til_detailhandelsplanlaegning.xlsx" viser det et resultat for dagligvare, som "Uvæsentlig" og et resultat for udvalgsvarer på "Middel". For Dagligvare er resultatet uvæsentlig, og det skyldes hovedsagligt at der ikke ændres på udbuddet af dagligvare. En middel konkurrenceeffekt for udvalgsvarer betyder, at forbrugere i oplandet samlet set vil opleve en mærkbar konkurrenceeffekt. Dette afspejler, at der i forvejen er nogen konkurrence i byen og i oplandet, men at der er potentiale for at forbedre konkurrenceforholdene – samt at den andel af omsætningen der forventes at ske i aflastningsområdet, har en vis størrelse.

Relation mellem Nykøbing Bymidte og Aflastningscenteret

Et karakteristisk træk ved detailhandlen i Guldborgsund Kommune er fraværet af overdækkede centre, som ellers kendes fra mange byer på Nykøbings størrelse. Det har samtidig været med til at styrke Nykøbing Bymidte. Det skyldes at der ikke er den samme konkurrence mellem bymidten og Guldborgsundcenteret, som hvis det havde været overdækket. De små og mindre tekstilbutikker i bymidten ser det ikke som et alternativ at flytte til Guldborgsundcenteret, da der ikke er et overdækket shoppingmiljø. På den måde er rollefordelingen mellem Guldborgsundcenteret og bymidten også defineret af, at Guldborgsundcenteret ikke er overdækket.

Oplandseffekt

Helt generelt aftager en oplandseffekt med afstanden til et aflastningscenter. Dvs. at jo længere man kommer væk, jo mindre betydning har aflastningscenteret i forhold til anden detailhandel. Dog gør de forskellige oplande sig gældende. De gennemgås enkeltvis nedenfor:

- **Dagligvarer:** Der er ikke mulighed for et udvidelse af dagligvarer i Guldborgsundcentret. Det vurderes derfor ikke at være nogen lokal effekt for bymidten.
- **Tekstil:** Der er enkelte butikker med tekstil i Guldborgsundcentret. Det er netop indenfor denne varegruppe, at der er størst risiko for konkurrence mellem bymidten og aflastningscentret. Indtil nu er hovedparten af tekstilbutikkerne dog placeret i bymidten, men der skal forsat sikres gode muligheder for tekstilbutikker i Nykøbing bymidte for at undgå at tekstilbutikkerne flytter til Guldborgsundcentret. Sker der en udflytning i denne brache, vil det få store konsekvenser for bymidten.
- **Elektronik:** Elektronik er domineret af store enheder suppleret med mindre lokale hvidevare butikker, hvilket gruppen også forventes at være i fremtiden. Nedgangen i omsætningen vil vise sig i de bymidter, der allerede er svage. Effekten af en udvidelse kan måske endda strække sig til Maribo.
- **Byggematerialer:** Butikkerne har en udpræget lokal karakter. Kunderne er ikke lige så villige til at køre efter byggemateriale som de er i andre varegrupper. Da alle byggemarkeder er repræsenteret i oplandet til megacentret, er det vurderingen, at denne struktur kan fastholdes.
- **Møbler:** Denne varegruppe er udpræget centraliseret i Nykøbing. Nykøbing er i direkte konkurrence med f.eks. Næstved og Høje Tåstrup, og Nykøbings position er under pres, hvilket den nylig lynlukning af Ilva viser. Derfor vil en udvidelse blot understøtte en styrkelse af Nykøbing og ikke rykke uhensigtsmæssigt i forhold til andre byer i oplandet.
- **Biler og både:** Denne varegruppe er i gang med en strukturel ændring drevet af internettets betydning. Derfor vil en evt. oplandseffekt sandsynligvis være marginal.

Konklusioner på oplandseffekten.

Hensyn	På kort sigt (horisontåret)	På langt sigt
Styrket konkurrence til fordel for forbrugeren (step 3)	En fuld udvikling af Guldborgsundcenteret vil kun i nogen grad forbedre konkurrencen. Dette skyldes at der allerede i dag er relativt mange butikker, som sikre konkurrence i og omkring Nykøbing.	Der er ikke forventninger om at konkurrence situationen ændres væsentlig. Dette er bl.a. fordi sammensætningen af butikstyper i Guldborgsund centeret fastholdes.
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne (Step 2)	En udvidelse af Guldborgsund centeret vil i nogen grad ændre på balancen mellem af Guldborgsund centeret og Bymidten. Dette kan komme til udtryk i en væsentlig reduktion af butikker i Nykøbing Bymidte.	I løbet af hele planperioden vil der kun ske en lille centralisering af detailhandlens omsætning i Nykøbing, Idet den allerede stort set er placeret i Nykøbing. Dette får den konsekvens at udvalgsvarerhandlen udenfor Nykøbing forsat vil opleve tilbagegang og den forventede tilbagegang i Nykøbing bymidte på kortsigt, vil kun i ringe grad blive indhentet.
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner (step 1)	Se tabel på side 9.	Det vurderes samlet at Nykøbing, som konsekvens af den almindelige centralisering, generelt vil styrke sin position over de kommende år. Dermed forstærkes Nykøbings oplandseffekt som Sydøst Danmark største handelsby, frem for de øvrige byer. En udvidelse af Guldborgsundcenteret vil alene flytte på balancen mellem centerområderne i Guldborgsund Kommune til Guldborgsundcenterets fordel.



Miljøvurdering
af Guldborgsund
Kommuneplan
2019-2031

Miljørapport

GULDBORGSUND KOMMUNE

5. MARTS 2019

Indhold

1	Ikke teknisk resumé	3
2	Indledning	6
2.1	Afgrænsning af miljøvurdering	6
3	Kommuneplan 2019-2031	9
3.1	Planens formål og indhold	9
3.2	De vigtigste ændringer i forhold til Kommuneplan 2017-2029	9
4	Forhold til anden planlægning	17
5	Referencesituation	17
6	Miljømål	18
6.1	Natur og biologisk mangfoldighed	18
6.2	Kultur- og arkæologisk arv	19
6.3	Landskab og geologi	20
6.4	Jord, vand og klima	21
6.5	Befolkning og menneskers sundhed	22
7	Miljøvurdering	22
7.1	Nyt bynært erhvervsområde ved Randersvej	22
7.2	Udvidelse af erhvervsområde ved Nordbyen	26
7.3	Nyt erhvervsområde ved Guldborgsundcenteret	29
7.4	Nyt perspektivområde - erhvervsområde Gedser Ø	29
7.5	Udviklingsområde ved Pandbjergvej/Ny Kirstinebjergvej	31
7.6	Omdannelse af Nykøbing Havn til byområde	33
7.7	Nyt perspektivområde - Nykøbing Ø	37
7.8	Omdannelse af Stubbekøbing Havn til byområde	38
7.9	Omdannelse af Saksøbing Havn til byområde	39
8	Afværgeforanstaltninger	41
9	Overvågningsprogram	42
10	Referencer	43

Projekt nr.: 223241
Dokument nr.: 1231583195
Version 2
Revision 1

Udarbejdet af KRB, CSU, LKR
Kontrolleret af LKR
Godkendt af CSU

Forsidebillede: Vandhul i Guldborgsund Kommune.

Foto: Kristine S. Boesgaard

1 Ikke teknisk resumé

Forslag til Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031 er omfattet af kravet om miljøvurdering efter Miljøvurderingsloven, da der udpeges nye kommuneplanrammer for fremtidige anlægstilladelser, og der er risiko for at planen kan påvirke internationale naturbeskyttelsesområder. Denne miljørapport indeholder en miljøvurdering af 8 nye ændringer som indgår i forslaget til kommuneplan 2019-2031. To af de foreslåede ændringer omhandler perspektivområder, der er medtaget i miljøvurderingen, da der er tale om forslag til etablering af to nye potentielle øer. Ved revision af eksisterende planer er det kun ændringerne i planen, der skal miljøvurderes.

Nedenfor beskrives for hvert planområde de forhold, hvor der vurderes at være en væsentlig miljømæssig påvirkning ved vedtagelse af kommuneplanen. For de miljøforhold, der ikke forventes at påvirke miljøet væsentligt, men som bør inddrages i den videre lokalplanlægning henvises der til de efterfølgende afsnit i miljørapporten.

Nyt erhvervsområde ved Randersvej

I forlængelse af det eksisterende erhvervsområde syd for Randersvej foreslås det, at udlægge et nyt grønt bynært erhvervsområde mellem Gaabensevej, Skovalleen og Randersvej. Området skal primært anvendes til liberale erhverv og vidensvirksomheder. Området er udpeget som internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000-område), og udpegning af et erhvervsområde kan medføre en påvirkning af Natura 2000 området. I forbindelse med en videre lokalplanlægning skal der indledningsvist foretages en konsekvensvurdering (ifølge EU's habitatdirektiv). Hele området er desuden udpeget som fredskov, og der gives kun tilladelse til ophævelse af fredskovspligt, hvis den ønskede ændrede anvendelse ikke kan ske uden for fredskovspligtige arealer, og hvis andre samfundsmæssige hensyn er vigtigere.

I forbindelse med en konkretisering af et nyt erhvervsområde skal der ansøges om ophævelse af fredskovspligten. Det vurderes muligt at udlægge området uden væsentlig påvirkning på det samlede skovareal i kommunen, men det vurderes, at der vil være en stor risiko for, at området ikke kan udvikles til erhvervsområde som følge af sandsynligheden for væsentlig påvirkning af Natura 2000-området samt påvirkning af den nuværende fredskovpligt på arealet.

Udvidelse af erhvervsområde i Nordbyen

I tilknytning til det eksisterende erhvervsområde i Nordbyen foreslås et ca. 51 ha stort område langs jernbanen udlagt til erhvervsområde. Området er i dag udlagt til boligområde, men pga. en forventning om øget godstrafik og støj herfra, samt en øget efterspørgsel af erhvervsarealer i forbindelse med udbygningen af jernbanenettet i forbindelse med Femern Bælt-forbindelsen foreslås området i stedet udlagt til erhvervsområde for virksomheder, der kan give anledning til bl.a. tung trafik og udendørs oplag. Den nordlige del af området er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og inden for indvindingsoplande for to almene vandværker. Områder inden for OSD og indvindingsopland skal som udgangspunkt friholdes for særligt forurenende virksomheder. Det foreslås i kommuneplanen, at nye virksomheder med størst risiko for miljøbelastning placeres længst væk fra eksisterende boligområder. Dette vil dog betyde, at særlig forurenende virksomheder placeres i det område, der er mest sårbart i forhold til risikoen for forurening af grundvandsressourcen.

Det vurderes muligt at udlægge området til erhvervsområde uden risiko for væsentlig påvirkning af grundvandsressourcen, hvis der er i den videre lokalplanlægning tages hensyn til, at grundvandstruende virksomheder ikke placeres indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller at der udarbejdes en grundvandsredegørelse inden at placeringen foretages.

Nyt erhvervsområde ved Guldborgsundcenteret

I tilknytning til Guldborgsundcenteret udpeges et nyt erhvervsområde til etablering af butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Der vurderes ikke at være en væsentlig påvirkning af omgivelserne ved udpegning af området.

Nyt perspektivområde – Gedser Ø

Det foreslås, at der etableres en ø ud for Falsters sydspids, der skal anvendes til bl.a. energiproduktion, aquaindustri og kystbeskyttelse. Den østlige del af Falster samt området vest for Gedser Havn er udpeget som national geologisk interesseområde på grund af den særlige højenergikyst, der har medvirket til opbygningen af Gedser Odde. Den sydgående materialetransport rundt om Falster sydspids fører til dannelsen af barriererøerne Rødsand og Hyllekrog vest for Gedser. Naturtyperne omkring barriererøerne Rødsand og Hyllekrog er en del af udpegningsgrundlaget for beskyttelsen af det internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område), der bl.a. dækker hele farvandet vest for Gedsers. En placering af en ø ved Falsters sydspids vil have væsentlig betydning for strøm-, materiale og aflejringsforholdene rundt om Gedser odde og kan derfor påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde og de dertil knyttede geologiske værdier. Eventuelle ønsker om aquaindustri og energiproduktion vurderes at kunne påvirke Natura 2000-området både direkte og indirekte. I forbindelse med en eventuelt videre planlægning skal der indledningsvist foretages en konsekvensvurdering (ifølge EU's habitatdirektiv).

Ved ønsker om placering af en ny ø ud for Falsters sydspids bør Kystdirektoratet, Miljøstyrelsen og Søfartsstyrelsen inddrages i planerne så hurtigt som muligt.

Nyt udviklingsområde ved Pandbjergvej/Ny Kirstinebjergvej

I den nordlige del af Nykøbing foreslås udpeget et ca. 65 ha stort udviklingsområde for boliger. Området afgrænses af boligerne på Pandbjergvej, Ny Kirstinebjergvej og kysten til Guldborgsund.

For udviklingsområder gælder det ifølge den moderniserede planlov, at der skal være tale om områder uden særlige landskabelige, natur- og miljømæssige interesser, og områder der som udgangspunkt ikke ligger helt ud til kysten. Udviklingsområderne kan desuden ikke udpeges på arealer omfattet af f.eks. strandbeskyttelseslinjen eller andre områder beskyttet af Naturbeskyttelsesloven.

Da en del af udviklingsområdet (ca. 1/3) er indenfor strandbeskyttelseslinjen, kan det ikke forventes at den del af arealet vil kunne indgå i et kommende udpeget udviklingsområde. Det bør overvejes at reducere arealet af udviklingsområdet, således, at det ikke omfatter arealer indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Omdannelse af Nykøbing Havn til byområde

På baggrund af Nykøbing Havns manglende konkurrencedygtighed som erhvervshavn foreslås erhvervshavnearealet omdannet til et nyt og attraktivt byområde med udgangspunkt i byens og havnens kulturhistoriske miljø. Der skal udarbejdes

en helhedsplan for området, og denne bør ifølge miljøvurderingen indeholde forhold omkring det internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000), rekreative interesser, arkitektoniske udtryk samt støj i forbindelse med omdannelse af erhvervsområde til blandet bolig og erhverv, så dette kan ske sideløbende og uden gener for de eksisterende erhverv eller nye boligområder. I forbindelse med den videre lokalplanlægning kan det forventes, at der som minimum skal udarbejdes en foreløbig konsekvensvurdering (ifølge EU's Habitatdirektiv) samt vurderes, om områder med jordforurening fremover kan medføre en risiko for mennesker, overfladevand og det internationale beskyttelsesområde.

Nyt perspektivområde – Nykøbing Ø

Det foreslås, at der skabes mulighed for at etablere en ny bydel – 'Nykøbing Ø' på en eller flere kunstige øer i Guldborgsund. 'Nykøbing Ø' skal udover, at give plads til nye boliger bidrage til en forbedret infrastruktur for særligt cyklister og gående på tværs af Guldborgsund. Guldborgsund er en del af et større internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område) og en placering af en ø i sundet vil medføre en direkte påvirkning på områdets beskyttelsesinteresser. I forbindelse med en eventuel videre planlægning skal der som minimum foretages en foreløbig konsekvensvurdering (ifølge EU's Habitat-direktiv), og Kystdirektoratet, Miljøstyrelsen og Søfartsstyrelsen bør inddrages i planerne så hurtigt som muligt.

Omdannelse af Stubbekøbing Havn til byområde

På Stubbekøbing Havn foreslås erhvervshavnearealet omdannet til et nyt og attraktivt byområde, med nye muligheder for at udnytte beliggenheden ved vandet til andre formål end det, som erhvervshavnen giver af muligheder i dag. Fiskerierhververet på havnen skal fortsat have muligheder i Stubbekøbing. Der skal udarbejdes en helhedsplan for området, og den bør indeholde en vurdering af støj i forbindelse med etablering af et område til brug for både bolig og erhverv, således at dette kan ske sideløbende uden gener for de eksisterende erhverv eller nye boliger. Desuden skal det i forbindelse med den videre planlægning vurderes om jordforurening kan være til risiko for mennesker og overfladevand.

Omdannelse af Sakskøbing Havn til byområde

På Sakskøbing Havn foreslås erhvervshavnearealet omdannet til et nyt og attraktivt byområde, med mulighed for med nye boliger at skabe en byfortætning, der kan understøtte byens handelsliv mv.. Der skal udarbejdes en helhedsplan for området, og denne bør indeholde en vurdering af støj i forbindelse med oprettelse af en blandet erhvervs og boligområde, således at dette kan ske sideløbende og uden gener for hverken erhverv eller boligområder. Havneområde omkring Sakskøbing er i risiko for oversvømmelse, men med etablering af en sluse vurderes det muligt at byudvikle området. Risikoen for oversvømmelse bør dog inddrages i planlægningen. Desuden skal det i forbindelse med den videre planlægning vurderes om jordforurening kan være til risiko for mennesker eller overfladevand.

2 Indledning

Guldborgsund Kommune har udarbejdet forslag til Kommuneplan 2019-2031, som sendes i offentlig høring i foråret 2019. Kommuneplanen er omfattet af kravet om miljøvurdering i henhold bestemmelserne i Miljøvurderingsloven¹. Ifølge lovens § 8, stk. 1 skal et kommuneplanforslag miljøvurderes, såfremt planen indeholder rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er opført på lovens bilag 1 eller 2, hvis planen kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller det vurderes at kunne medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommuneplan 2019-2031 vurderes på baggrund af overstående at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da der både er udpeget nye rammer for fremtidige anlægstilladeler for projekter, der er opført på lovens bilag 1 eller 2, og der kan være risiko for, at planen kan påvirke internationale naturbeskyttelsesområder. Ved revision af eksisterende planer er det kun ændringerne i planen, der skal miljøvurderes.

Der er indledningsvis udført en afgrænsning af miljørapportens indhold, jf. Miljøvurderingslovens § 11, og rapportens omfang og indhold er afstemt i overensstemmelserne med lovens § 12 og bilag 4. Miljøvurderingen er foretaget efter det brede miljøbegreb² og indeholder de oplysninger som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuel viden og detaljeringsniveau samt forholder sig til kommuneplanens sammenhæng til og betydning for anden planlægning.

2.1 Afgrænsning af miljøvurdering

Miljøvurdering af Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031 er udført på baggrund af de ændringer, der er foretaget i forhold til Kommuneplan 2017-2029.

Afgrænsningen er foretaget på nedenstående 8 ændringer, som indgår i forslaget til Kommuneplan 2019-2031:

- Nyt erhvervsområde nord for Randersvej
- Udvidelse af erhvervsområdet i Nordbyen
- Nyt erhvervsområde ved Guldborgsundcentret
- Gedser Ø (nyt erhvervsområde, med fokus på grøn energi og kystsikring)
- Udviklingsområde ved Pandbjergvej/Ny Kirstinebergvej
- Nykøbing Havn og Nykøbing Ø, fra erhvervshavn til nyt bydelsområde
- Stubbekøbing Havn - byomdannelse fra erhvervshavn til nyt bydelsområde
- Sakskøbing Havn - byomdannelse fra erhvervshavn til nyt bydelsområde

For områderne ved Gedser Ø samt Nykøbing Ø er der ikke udarbejdet kommuneplanrammer, og områderne er derfor ikke så langt i planprocessen. Områderne indgår som perspektivområder i kommuneplanen. På grund af den særlige beliggenhed af de to perspektivområder på havet som nye øer, har Guldborgsund Kommune valgt at inddrage de to områder i miljøvurderingen.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

² Det brede miljø afspejler EU-rettens målsætninger for EU's miljøpolitik, der i denne miljøvurdering omfatter de miljøparametre som indgår i afgrænsningsnotatets bilag 1.

De øvrige perspektivområder i Forslag til Kommuneplan 2019-2031 er ikke medtaget i vurderingerne.

Af afgrænsningsnotatet (se bilag 1, NIRAS, 2019) fremgår det, at et nyt erhvervsområde ved Guldborgsundcenteret, Stubbekøbing Havn, og Saksøbing Havn ligger inden for kystnærhedszonen, og derfor skal indgå i miljøvurderingen. De pågældende områder ligger dog allerede i byzone, og det er derfor ikke relevant, at medtage kystnærhed i miljøvurderingen, hvorfor denne miljøparameter udgår for de tre områder.

Afgrænsningen har vist at alle 8 ændringer kan have en væsentlig påvirkning på flere miljøparametre (Se bilag 1). I Tabel 2.1 fremgår for hver af de 8 ændringer i kommuneplanen, de miljøparametre der er vurderet til at skulle indgå i miljøvurderingen.

Tabel 2.1: Miljøparametre der ved afgrænsningen er vurderet at skulle indgå i miljørapporten.

¹Miljøparameteren vurderes både i forhold til Nykøbing Havn og perspektivområdet Nykøbing Ø.

²Miljøparameteren fremgår ikke af afgrænsningen, men er medtaget på baggrund af kommunens vurdering.

Emne	Miljøparameter
Nyt erhvervsområde nord for Randersvej	Natura 2000 Skov (inkl. fredskov) Værdifuldt kulturmiljø Kystnærhed Trafikstøj m.m. Friluftsliv og rekreativ interesser
Udvidelse af erhvervsområdet i Nordbyen	Trafikstøj m.m. Grundvand
Nyt erhvervsområde ved Guldborgsundcenteret	Trafikstøj m.m.
Perspektivområde Gedser Ø (nyt erhvervsområde)	Natura 2000 Kystnærhed Nationalgeologisk interesseområde Arkitektonisk og landskabelig udtryk
Udviklingsområde ved Pandebjergvej/Ny Kirstinebergvej	Natura 2000 Værdifuldt kulturmiljø Kystnærhed
Nykøbing Havn og Nykøbing Ø (perspektivområde), fra erhvervshavn til nyt bydelsområde	Natura 2000 ¹ Støj fra erhverv og bolig Trafikstøj m.m. Friluftsliv og rekreativ interesser Arkitektonisk og landskabeligt udtryk ¹ Jordforurening
Stubbekøbing Havn - byomdannelse fra erhvervshavn til nyt bydelsområde	Støj fra erhverv og bolig Trafikstøj m.m. Jordforurening
Saksøbing Havn - byomdannelse fra erhvervshavn til nyt bydelsområde	Støj fra erhverv og bolig Trafikstøj m.m. Jordforurening Oversvømmelsesrisiko og vandstandsstigninger ²

Miljøvurderingen indeholder de oplysninger, der kræves jævnfør Miljøvurderingslovens § 12 og lovens bilag 4. Miljøvurderingen omhandler således parametre inden for det brede miljøbegreb. Desuden er miljøvurderingens detaljeringsgrad lagt i overensstemmelse med planens planlægningsniveau. Da en kommuneplan er en overordnet plan, sker miljøvurderingen således også på et overordnet niveau. Ved den videre lokalplanlægning vurderes der på et mere detaljeret niveau, og der kan derfor være behov for yderligere miljøvurdering.

Miljøvurderingen foretages på baggrund af eksisterende og tilgængeligt materiale. Der er ikke tilvejebragt nye registreringer eller lignende i vurderingsarbejdet. Pålideligheden i materialet knytter sig således til kvaliteten af de anvendte planer og tilgængelige data.

2.1.1 Høring af afgrænsningsnotat

Guldborgsund Kommune har sendt afgrænsningsnotatet (NIRAS, 2019) i høring af hos berørte myndigheder.

Der er modtaget høringssvar fra Miljøstyrelsen, Erhvervsstyrelsen og Kystdirektoratet.

- Miljøstyrelsen har meddelt, at de først vil forholde sig til materialet, når der fremsendes et planforslag.
- Erhvervsstyrelsen har meddelt at kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse (eller erosion), og for etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse (eller erosion) ved planlægning af byudvikling (både nye byområder og fortætning af eksisterende), særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v. i de udpegede områder (planlovens § 11 a stk. 1 nr. 18). Erhvervsstyrelsen har dog ingen bemærkninger til afgrænsningen af miljøvurderingen.
- Miljøstyrelsen, lokalafdeling Storstrøm har bemærket, at det nye erhvervsområde nord for Randersvej er beliggende i en område, der er udpeget som Natura 2000-område, og det derfor er u hensigtsmæssigt at udlægge et erhvervsområde, samt at arealet består af fredskov og skovloven forvaltes restriktivt.
- Kystdirektoratet har følgende bemærkninger:
 - at Guldborgsund Kommune i forbindelse med udarbejdelse af planforslagene skal være opmærksomme på de nye regler i planloven fra januar 2018. De nye regler stiller særlige krav til kommune- og lokalplaner, når der planlægges for byudvikling i områder, der er kortlagt som oversvømmelses- eller erosionstruet.
 - For Pandbjergvej/Ny Kirstinevej bemærker Kystdirektoratet, at området ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. For arealer omfattet af strandbeskyttelseslinjen gælder i medfør af naturbeskyttelseslovens § 15, at der ikke må foretages ændring i tilstanden, og der må f.eks. ikke uden forudgående dispensation fra Kystdirektoratet placeres bebyggelse, anlæg og faciliteter, ske beplantning eller terrænændringer eller etableres hegn, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel. Strandbeskyttelseslinjen administreres restriktivt.
 - For Gedser Ø nævner Kystdirektoratet, at etablering af øer til erhvervsområde og byområde kan medføre en væsentlig forøgelse af sårbarheden, og risikoen ved erosion og oversvømmelse bør indgå i miljøvurderingen. Endvidere kan opfyldning på søterritoriet og etablering af øer forudsætte tilladelse efter kystbeskyttelsesloven § 16 a, stk. 1, nr. 1. Kystdirektoratet er myndighed.

- Det nye erhvervsområde ved Guldborgsundcenteret kan medføre en forøgelse af sårbarheden, der bør sammenholdes med faren for oversvømmelse jf. den nationale risikovurdering fra oversvømmelsesdirektivet.

På baggrund af en intern vurdering i Guldborgsund Kommune er det valgt at inddrage oversvømmelsesrisiko og vandstandsstigninger for boligområdet ved Saksøbing Havn, der tidligere har været kraftig oversvømmet ved stormflod.

Guldborgsund Kommune har vedtaget en Klimaplan tilpasningsplan 2013-2025 (Guldborgsund Kommune, 2014), der giver et risikobillede for oversvømmelser i kommunen samt oplister en række igangsatte og fremtidige initiativer i en handlingsplan.

Ved den videre planlægning for områderne med udarbejdelse af lokalplaner vil risikoen for oversvømmelser og vandstandsstigninger blive inddraget for alle områder (inklusive perspektivområder). Det vurderes ikke, at området ved Guldborgsundcenteret er særligt udsat i forhold til de øvrige planlægningsområder i kommunen, hvorfor forholdet om oversvømmelse ikke inddrages særligt for Guldborgsundcenteret i denne miljøvurdering.

3 Kommuneplan 2019-2031

3.1 Planens formål og indhold

Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031 er digital og indeholder overordnet set en hovedstruktur samt en række temaer og planen sørger for, at byrådets visioner bliver omsat til fysisk planlægning og planen fastsætter dermed rammerne for den videre lokalplanlægning.

Kommuneplanen indeholder 6 temaer;

By & Bolig, Erhverv & Job, Natur & Landskab, Fritid & Turisme, Miljø og Teknik & Infrastruktur.

Hvert tema er underopdelt i en række delemner. Under hvert delemne er der foruden en redegørelse for emnet en række retningslinjer, der skal iagttages og indarbejdes ved fremtidig planlægning og administration. Redegørelsen beskriver baggrunden for temaet, herunder historik, statistik og forholdet til den overordnede planlægning.

3.2 De vigtigste ændringer i forhold til Kommuneplan 2017-2029

Der er ikke fortaget væsentlige ændringer i forhold til de overordnede temaer i forslag til kommuneplan 2019-2031. I forhold til temaet Erhverv & Job er de vigtigste ændringer, at Kommuneplan 2019-2031 indeholder 4 nye erhvervsområder, hvoraf to af dem i dag er udlagt til boligområde. Desuden omdannes erhvervshavnen, Nykøbing Havn, til omdannelsesområde for en ny bydel (blandet bolig og erhverv). I forlængelse heraf skal der udarbejdes en helhedsplan for omdannelsen af Nykøbing Havn. Erhvervshavneområderne i Saksøbing og Stubbekøbing foreslås ligeledes udpeget til områder for blandet bolig og erhverv, med udgangspunkt i en helhedsplan. Derudover planlægges der et perspektivområde med etablering af en ny ø ved Falsters sydspids, der skal anvendes som erhvervsområde.

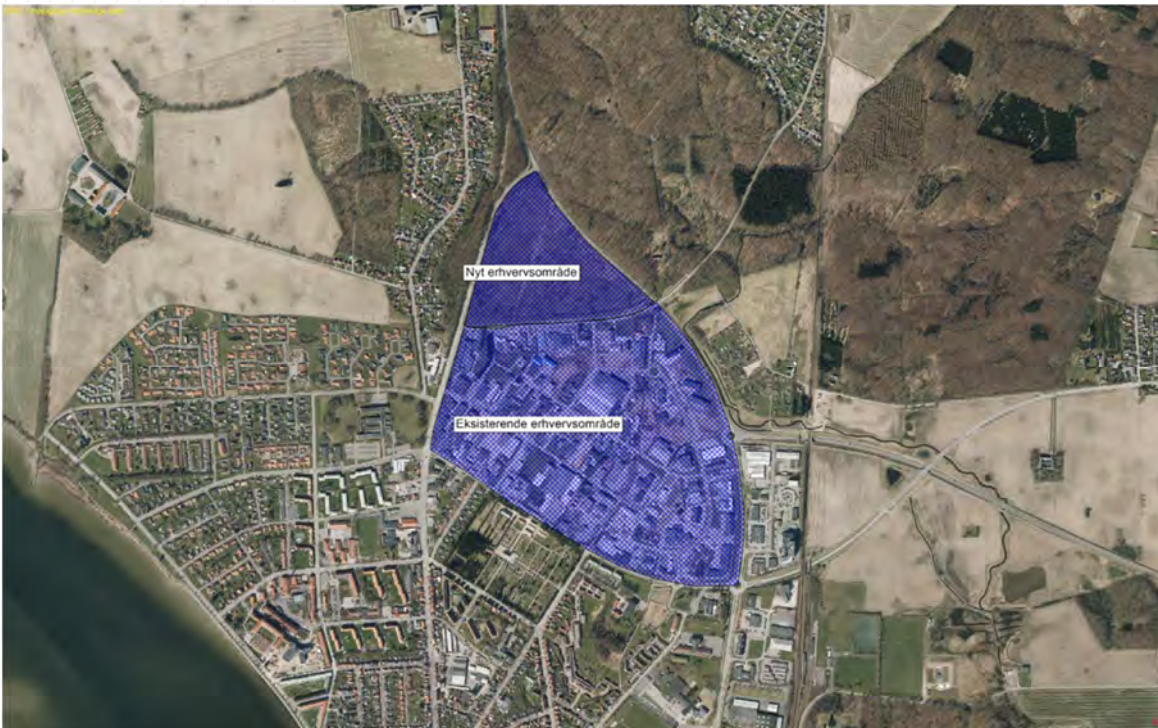
I forhold til temaet By & Bolig er de vigtigste ændringer udover at der skabes mulighed for boligudvikling på de tre erhvervshavne i Nykøbing, Saksøbing og Stubbekøbing, at der udpeges et nyt udviklingsområde i den nordlige del af Nykøbing (ved Pandbjergvej/Ny Kirstinebjergvej). Desuden skabes der med kommuneplanen mulighed for at arbejde videre med et perspektivområde med en bolig-ø i Guldborgsund, der kan være med til at samle Nykøbing på tværs af sundet.

Nedenfor følger en kort beskrivelse af de 8 ændringer som er miljøvurderet:

3.2.1 Nyt bynært erhvervsområde nord for Randersvej

I forlængelse af det eksisterende erhvervsområde syd for Randersvej foreslås det, at udlægge et nyt bynært erhvervsområde mellem Gaabensevej, Skovalleen og Randersvej på ca. 14 ha, se Figur 3.1.

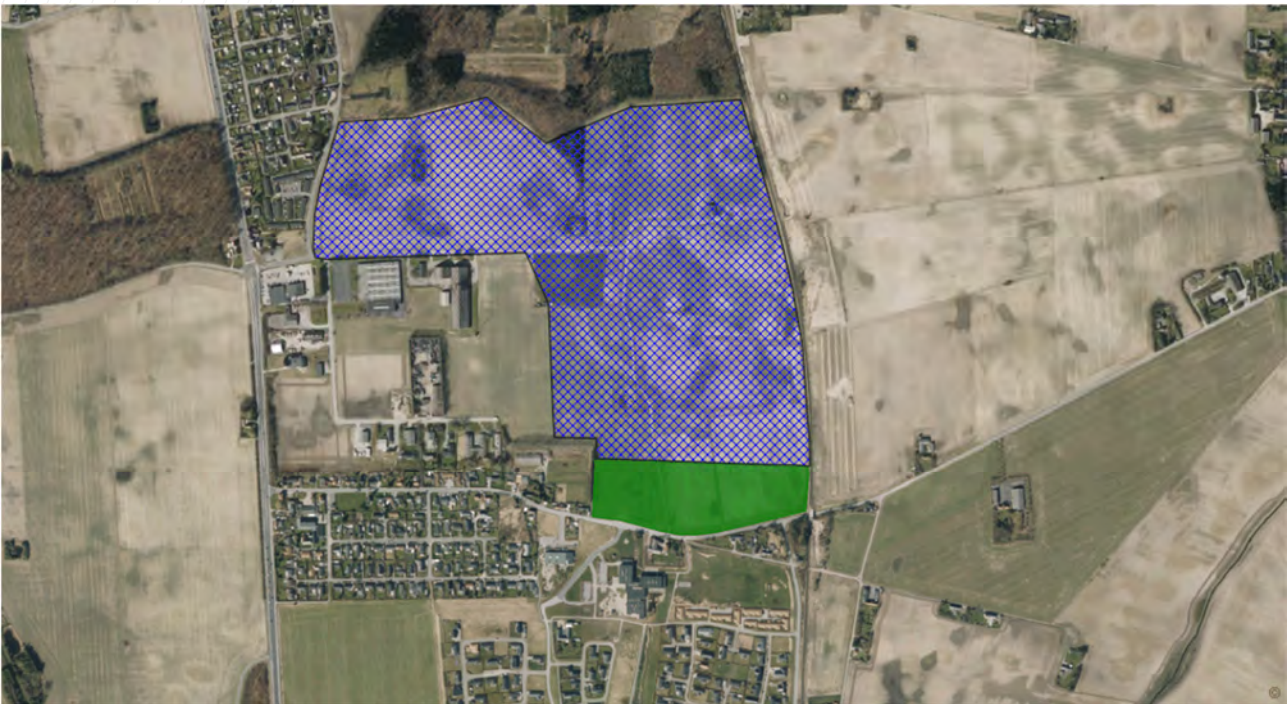
Figur 3.1: Det nye erhvervsområde mellem Randersvej, Gaabensevej og Skovalleen nord for det eksisterende erhvervsområde (Kilde: Forslag til Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031).



3.2.2 Udvidelse af erhvervsområdet ved Nordbyen

I tilknytning til det eksisterende erhvervsområde i Nordbyen foreslås udlagt et erhvervsområde, der grænser op til jernbanen, se Figur 3.2. Området er i dag udlagt til boligområde, men med de forventede øgede støjgener fra en øget gods- og hurtigtogs-trafik på jernbanen, vil området på sigt ikke være attraktivt som boligområde. I den sydlige del etableres et beplantningsbælte.

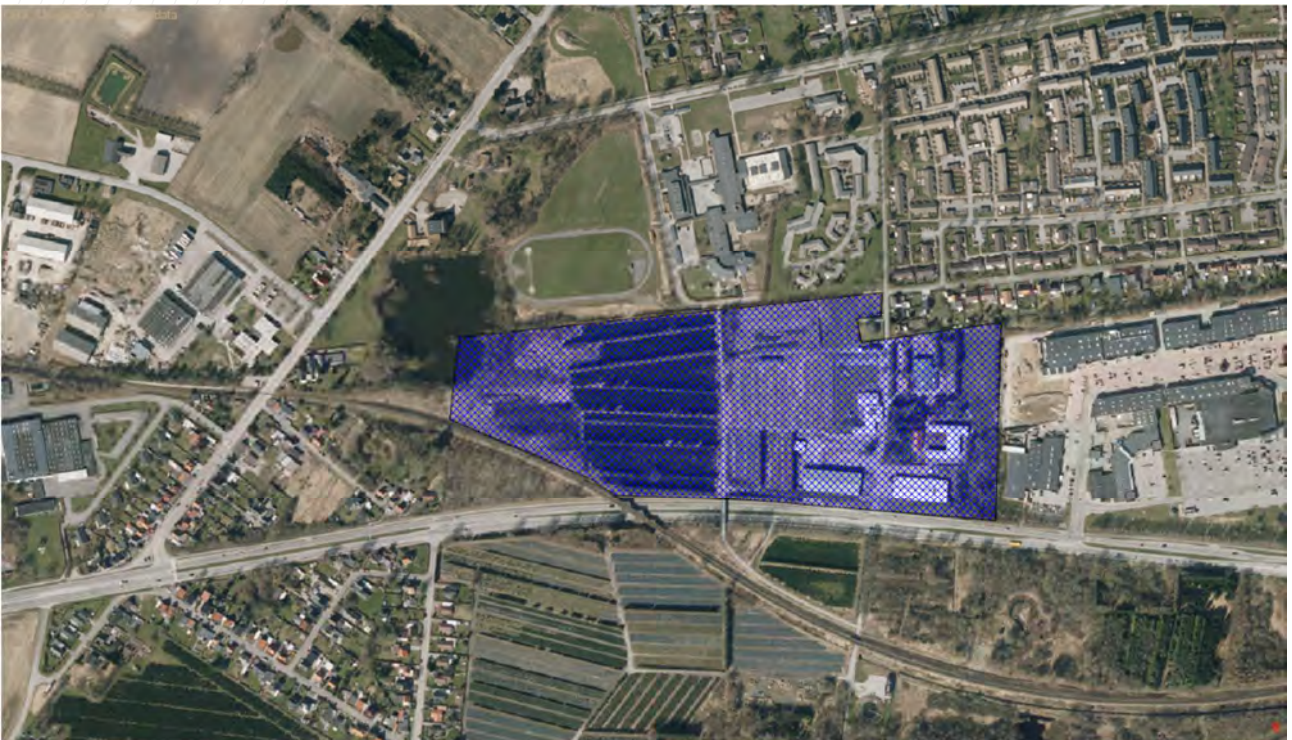
Figur 3.2: Tidligere udlagt boligområde ved Nordbyen der skal omdannes til erhvervsområde (markeret med blått) på grund af beliggenheden langs jernbanen. I den sydlige del etableres et beplantningsbælte (markeret med grønt) mod boligerne syd for (Kilde: Forslag til Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031).



3.2.3 Nyt erhvervsområde ved Guldborgsundcentret

I tilknytning til Guldborgsundcentret udlægges et erhvervsområde i forventning om mulighed for at etablere butikker til f.eks. særligt pladskrævende varegrupper eller større udvalgswarebutikker, se Figur 3.3. Arealet udlægges med henblik på at dække forventede kommende behov for erhverv. I dag er dele af området udlagt til boligområde.

Figur 3.3: Nyt erhvervsområde ved Guldborgsundcenteret til brug for pladskrævende varegrupper (Kilde: Forslag til Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031).



3.2.4 Nyt perspektivområde - erhvervsområde Gedser Ø

Det foreslås, at der arbejdes med et perspektivområde med mulighed for at etablere en ny ø – Gedser Ø – ud for Gedser sydspids, hvor det centrale omdrejningspunkt er bæredygtighed, se Figur 3.4.

Øen vil have en lang række fordele og de væsentligste muligheder og funktioner skal være:

- Kystbevarelse og bevaring af Danmarks sydspids
- Energiproduktion – vind og sol
- Bæredygtig aquaindustri

Figur 3.4: Illustration af og ideoplæg til hvor og hvordan Gedser ø eksempelvis kunne placeres (Kilde: Forslag til Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031).



3.2.5 Udviklingsområde ved Pandbjergvej/Ny Kirstinebergvej

I den nordlige del af Nykøbing foreslås det at udlægge ca. 65 ha mellem Pandbjergvej, Ny Kirstinebergvej og kysten ved Guldborgsund, se Figur 3.5. I en potentialeanalyse fremgår det, at områdets kvaliteter med nærhed til natur samt mulighederne ved at have en by som Nykøbing tæt på er væsentlige grunde til, at området er eftertragtet til bosætning. De beskyttede kultur- og naturarealer, som er i området skal håndteres i forhold til udlægning af kommende boliger.

Figur 3.5: Nyt boligområde ved Pandbjergvej/Ny Kirstinebergvej (Kilde: Forslag til Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031).



3.2.6 Omdannelse af Nykøbing Havn til byområde og perspektivområde med Nykøbing Ø

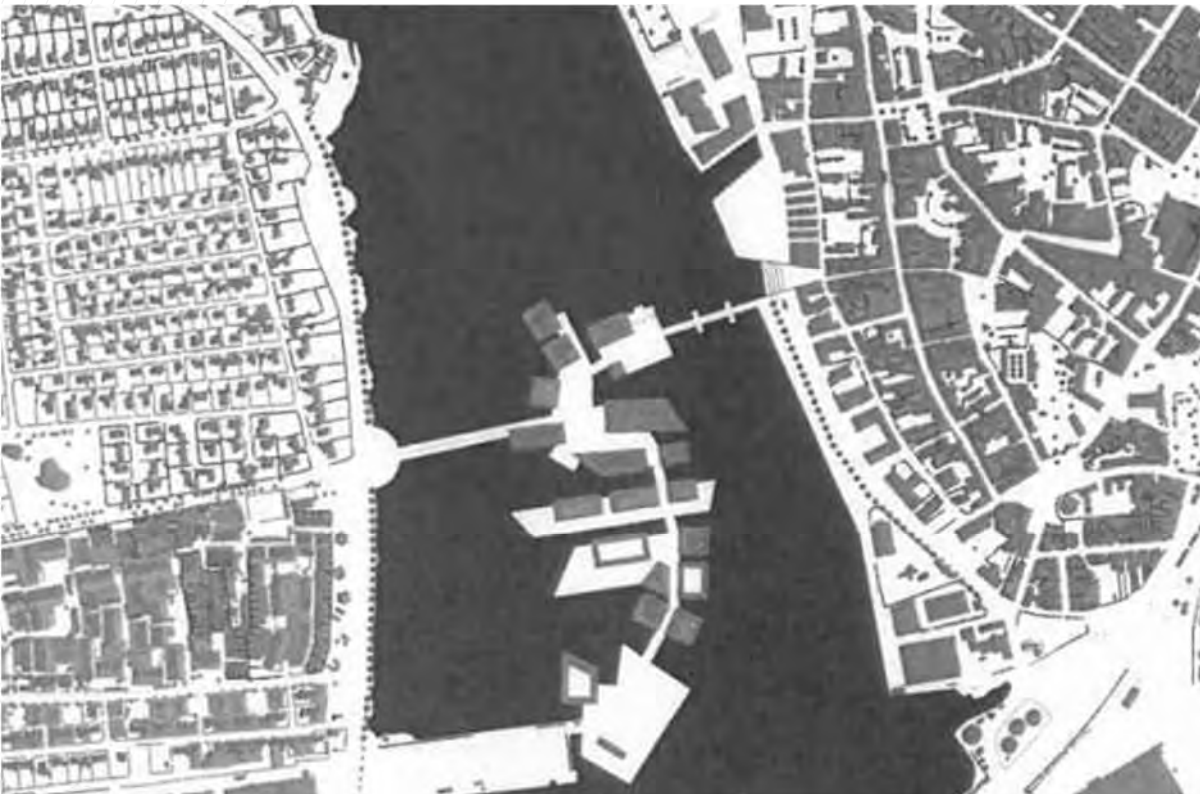
På baggrund af Nykøbing Havns manglende konkurrencedygtighed som erhvervshavn (som følge af f.eks. indsejlingsforhold) foreslås erhvervshavnsarealet omdannet til et nyt og attraktivt byområde med udgangspunkt i byens og havnens kulturhistoriske miljø, se Figur 3.6.

I forbindelse med udviklingen af Nykøbing Havn åbner kommuneplan 2019-2031 for muligheden for et nyt perspektivområde med at etablere en ny bydel på en eller flere kunstige øer i Guldborgsund, 'Nykøbing Ø' Figur 3.7. Øen skal ud over boligområde udgøre en forbedret infrastruktur for særligt cyklister og gående på tværs af Guldborgsund.

Figur 3.6: Omdannelse af Nykøbing Havn til boligområde (Kilde: Forslag til Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031).



Figur 3.7: Illustration af Nykøbing Ø, der er tænkt som et idéoplæg til hvordan der kan udvikles områder og forbindelser på tværs af Guldborgsund (Kilde: Forslag til Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031).



3.2.7 Omdannelse af Stubbekøbing Havn til byområde

På Stubbekøbing Havn foreslås erhvervshavnearealet omdannet til et nyt og attraktivt byområde, se Figur 3.8. Området skal skabe nye muligheder for at udnytte beliggenheden ved vandet til andre formål end det, som erhvervshavnen giver af muligheder i dag.

Figur 3.8: Havnearealer ved Stubbekøbing Havn skal omdannes til byområde (Kilde: Forslag til Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031).



3.2.8 Omdannelse af Sakskøbing Havn til byområde

Et område af Sakskøbing Havn (NCC's arealer samt 'Bredgård-bådebyggeri') udpeges som område til blandede byfunktioner (primært boliger, evt. andre offentlige funktioner), se Figur 3.9.

Figur 3.9: Sakskøbing Havn skal fremover kunne anvendes til blandede byfunktioner med boliger og andre offentlige funktioner (Kilde: Forslag til Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031).



4 Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen er udarbejdet i overensstemmelse med den regionale vækst- og udviklingsstrategi (REVUS) og statslige sektorplaner.

Kommuneplanen danner rammen for den efterfølgende lokalplanlægning, og den suppleres af kommunale sektorplaner som klimatilpasningsplan, spildevandsplan, varmeplan, vandforsyningsplan og affaldsplan.

5 Referencesituation

En referencesituation fastlægges som den udvikling, der kan forventes, hvis forslag til kommuneplan 2019-2031 ikke vedtages og de planmæssige overordnede initiativer beskrevet i kommuneplanen ikke gennemføres. Det vil således være en fremskrivning af den udvikling der er fastlagt i kommuneplan 2017-2029. Såfremt Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031 ikke vedtages, vil de beskrevne miljøpåvirkninger ikke være relevante. Det vil samtidig kunne betyde at planens potentielt positive miljøeffekter ikke opnås.

Vurdering af det enkelte planforslags virkninger på miljøet sker dermed enten i forhold til de eksisterende forhold på det enkelte område eller referencesituationen.

6 Miljømål

Kommuneplan 2019-2031 indeholder en række målsætninger og retningslinjer for planens temaer. I afgrænsningen er der i alt fundet 12 miljøparametre der skal beskrives og vurderes nærmere (se Tabel 2.1.) De 12 parametre er fordelt på 5 overordnede emner.

Natur og biologisk mangfoldighed:

- Internationale beskyttelsesområder (Natura 2000)
- Skov (inkl. fredskov)

Kultur- og arkæologisk arv:

- Værdifuldt kulturmiljø

Landskab og geologi:

- Geologiske værdier
- Arkitektonisk og landskabeligt udtryk:
- Kystnærhed

Jord, vand og klima:

- Jordforurening
- Grundvand
- Risiko for oversvømmelse

Befolkning og menneskers sundhed:

- Støj og andre gener fra eksisterende erhverv
- Trafikstøj og andre gener fra trafikken
- Friluftsliv og rekreative interesser

I de følgende afsnit fremgår de relevante miljøbeskyttelsesmål som hvert af de 12 miljøparametre vil blive vurderet op i mod. Målene er beskrevet indenfor hvert af de 5 overordnede emner.

6.1 Natur og biologisk mangfoldighed

Ifølge Kommuneplanforslagets retningslinje 2 for naturområder må der generelt ikke må 'ske byvækst, etableres større tekniske anlæg, anlægges veje, eller foretages indgreb, der kan forringe områdernes landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier, mangfoldigheden af planter og dyr, deres levesteder og spredningsmuligheder'.

Guldborgsund Kommunes miljømål for natur er fastlagt i kommunens naturstrategi fra 2017. Af naturstrategien fremgår det, at kommunen vil bevare, udvikle og pleje bevaringsværdige naturtyper og arter samt egnskarakteristiske landskaber.

I forhold til de internationalt beskyttede Natura 2000-områder, så er målsætningen for hvert enkelt område fastlagt i de gældende Natura 2000-planer 2016-2021. I Guldborgsund Kommune er der følgende Natura 2000-områder:

- N168 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund
- N173 Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborgsund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand
- N174 Maltrup Skov
- N175 Horreby Lyng og Listrup Lyng
- N176 Krenkerup Haveskov

Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000)

- N177 Maribosøerne
- N256 Bangsebro Skov og Sønder Kohave
- N257 Halskov Vænge.

Af afgrænsningen fremgår det, (NIRAS, 2019) at N173 Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborgsund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand og N256 Bangsebro Skov og Sønder Kohave potentielt kan blive påvirket af kommuneplanforslaget.

For området N173 Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborgsund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand er der fastsat en overordnet målsætning om, at de marine områder har en god vandkvalitet og artsrig flora og fauna, at sikre den frie landskabsdannelse og kystdynamik, at opnå og sikre gunstig bevaringsstatus for områdets truede arter, herunder bl.a. mosehornugle og eremit, samt surt overdrev, tidvis våd eng og rigkær, at sikre de hav- og kysttilknyttede fugle og sæler mod menneskelig forstyrrelse, samt at sikre at områdets økologiske integritet opretholdes. I tillæg til de overordnede målsætninger er en række konkrete målsætninger for naturtyper og arter. For de marine og kystnære naturtyper med en god til høj natur/skovtilstand, skal denne tilstand sikres eller forbedres. For naturtyper med moderat til dårlig natur/skovtilstand skal der arbejdes på, at der sker en fremgang i natur/skovtilstand, og at der opnås gunstig bevaringsstatus. Det samlede areal af naturtyperne skal være stabilt eller i fremgang. Hertil kommer en række konkrete målsætninger for fugle og deres levesteder (Naturstyrelsen, 2016).

Natura 2000-området N256 Bangsebro Skov og Sønder Kohave er først inddraget i Natura 2000-netværket den 11. november 2018, og der forelægger endnu ikke nogen plan, og derfor ingen konkrete målsætninger for området.

Skov (inkl. fredskov)

I 2018 har Miljø- og Fødevareministeriet udgivet en ny statslig strategi for Danmarks skove, 'Danmarks nationale skovprogram' (Miljø- og Fødevareministeriet, 2018c). Programmet er et redskab til at fremme bæredygtig skovdrift og blev lanceret i FN's globale skovprincipper i 1992. Skovprogrammet er en videreudvikling af det nationale skovprogram fra 2002 og inddrager nyeste viden om bæredygtig skovdrift. Skovprogrammet har to overordnede mål; at øge Danmarks skovareal og øge den samfundsmæssige nytte af nye skove, samt at øge optag og lagre af kulstof i skove og træprodukter gennem bæredygtig drift. Forvaltningen af skovene reguleres primært gennem skovloven³, som fastlægger regler for driften af fredskovspligtige arealer (Miljø- og Fødevareministeriet, 2017a). Skovloven har til formål at bevare og værne landets skove og forøge skovarealet, samt fremme bæredygtig skovdrift. Desuden fremgår det af loven, at der i offentligt ejede skove skal lægges særlig vægt på at bevare og øge skovenes biologiske mangfoldighed samt på at sikre hensynet til landskab, naturhistorie, kulturhistorie, miljøbeskyttelse og friluftsliv.

6.2 Kultur- og arkæologisk arv

Værdifuldt kulturmiljø

Et kulturmiljø er defineret som 'et geografisk afgrænset område, som ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling'. Af retningslinjerne i forslag til kommuneplan 2019-2031 fremgår det, at inden der iværksættes større byggeri- og anlægsarbejder eller skovrejsnings- og naturgenopretnings-projekter mv., skal der foretages en konkret vurdering af, om det kan skade kulturmiljøerne i kommunen. De kulturhistoriske elementer i landskabet skal

³ Bekendtgørelse nr. 122 af 26. januar 2017 af lov om skove (Skovloven, Miljø- og Fødevareministeriet, 2017a)

så vidt muligt bevares og i nødvendigt omfang plejes. Aktiviteter, herunder f.eks. byggeri samt andre forhold, der ændrer kultursporenes tilstand, skal så vidt muligt undgås eller begrænses.

6.3 Landskab og geologi

Geologiske værdier

De geologiske processer der har dannet Danmarks landskab er stadig synlige mange steder i landet. For at bevare de geologiske spor har Danmarks og Grønlands Geologiske Undersøgelser (GEUS) udarbejdet en samlet oversigt over geologiske områder i Danmark af international, national eller regional værdi (Miljø- og Fødevareministeriet, 2019a). Guldborgsund Kommune har i kommuneplanen indarbejdet de nationale- og regionale geologiske områder samt nationale kystlandskaber. Inden for områderne skal der ved planlægning tages hensyn til geologiske og værdifulde landskabstræk, så de ikke sløres eller ødelægges af bebyggelse, tekniske anlæg eller beplantning mv..

Ifølge kommuneplanen søger Guldborgsund Kommune, at sikre adgangen til de geologiske værdier samt adgangen til kyst- og naturområder. Tilgængeligheden kan medvirke til at øge den rekreative værdi, der også er at finde i de geologiske interesseområder (Guldborgsund Kommune, 2013). Kystsikring bør ske med særlig hensyntagen inden for nationale kystlandskaber.

Arkitektonisk og landskabeligt udtryk

Guldborgsund Kommune har i sin naturstrategi fra 2017 fastsat en vision om at bevare, pleje og værne om naturen samt landskaber og gennem dialog samt konstruktivt samarbejde med alle interessenter skabe muligheder for udvikling af friluftsliv, bosætning, erhverv og turisme. Af naturstrategien fremgår det bl.a., at der skal tages hensyn til egnskarakteristiske landskaber og de særlige udsigter og oplevelser, som relaterer sig til landskabet, f.eks. kyster, herregårdslandskaber, skove m.m. (Guldborgsund Kommune, 2017).

Kystnærhed

Det er Guldborgsund Kommunes målsætning at bevare de åbne kyster, så de fortsat kan udgøre landskabelige helheder, hvor natur- og landskabsværdierne har høj prioritet. Desuden har kommunen en målsætning om, at områderne kan bruges til velbegrundede oftest rekreative formål.

Kystnærhedszonen er en planlægningszone, og for at gennemføre en planlægning i kystnærhedszonen skal der foreligge en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for den kystnære lokalisering. Formålet med kystnærhedszonen er, at de åbne kyststrækninger bevarer deres karakter og fortsat kan udgøre landskabelige helheder med væsentlige natur- og landskabstræk. Den moderniserede planlov⁴ giver kommunalbestyrelsen mulighed for at udpege udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Udviklingsområder kan som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet. Dog kan udviklingsområder åbne mulighed for udvikling af områder tæt ved kysten, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser, f.eks. omkring byer og på små og mellemstore øer. Inden for udviklingsområder gælder de samme regler for planlægning som i landzonen. Uden for udviklingsområder stilles en række særlige krav til planlægningen i kystområderne.

Strandbeskyttelseslinjen, der er en del af Naturbeskyttelsesloven, omfatter strandbredden og arealet op til 300 m bag strandbredden. Beskyttelsen har til formål at bevare de åbne kyster og de landskabelige, naturmæssige og rekreative værdier,

⁴ Bekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 af lov om planlægning (Planloven), (Erhvervsministeriet, 2018).

der er knyttet til kysterne. Hvor kystnærhedszonen er en planlægningszone er strandbeskyttelsen en forbudszone, hvor der som hovedregel ikke er må foretages ændringer af den eksisterende tilstand.

6.4 Jord, vand og klima

Jordforurening

Forurenet jord reguleres efter jordforureningsloven⁵, hvis formål er at medvirke til at forebygge, fjerne eller begrænse jordforurening og forhindre eller forebygge skadelig virkning fra jordforurening på natur, miljø og menneskers sundhed (Miljø- og Fødevareministeriet, 2017b). Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede ejendomme kan således kræve en særlig tilladelse for at sikre mennesker og miljø, og håndtering af jord skal ske efter reglerne i jordforureningsloven, miljøbeskyttelsesloven og jordflytningsbekendtgørelsen samt Guldborgsund Kommunes aktuelle retningslinjer på området, som findes via kommuneplanens retningslinjer.

Grundvand

Guldborgsund Kommune er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for vanddistrikt Sjælland, hvor der er målsætninger om vandområdernes økologiske og kemiske tilstand, der skal sikre nok og renere grundvand i Danmark (Miljø- og Fødevareministeriet, 2016b). God kemisk kvalitet er som regel opnået, når grundvandet ikke indeholder andre stoffer end dem der naturligt findes i jorden, og når grundvandet ikke kan forurene overfladevand, som det er i kontakt med. Vandområdeplanen fungerer, som det overordnede grundlag for dansk vandforvaltning.

Kommunerne skal gennem kommuneplanlægningen varetage de statslige interesser i at sikre grundvandsbeskyttelsen inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og inden for indvindingsoplande for almene vandværker (Miljø- og Fødevareministeriet, 2016c). Det betyder, at der ved planlægning af f.eks. nye erhvervsområder kan være særlige krav til lokalisering af forskellige typer virksomheder for at beskytte grundvandet.

I Guldborgsund Kommune er målet at sikre et højt beskyttelsesniveau for grundvandet på en samfundsmæssig forsvarlig måde. Målsætningen for vandforsyningen fremgår af kommunens vandforsyningsplan 2010-2021, og heri indgår bl.a. målsætninger om, at borgerne skal sikres drikkevand, der overholder kravene til drikkevandskvalitet og at vandindvinding i videst muligt omfang skal tage hensyn til natur- og vandområder (Guldborgsund Kommune, 2011). Kommuneplanen indeholder retningslinjer om, at OSD områder, indvindingsoplande for almene vandforsyninger og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) skal friholdes for virksomhedstyper, der medfører væsentlig fare for grundvandet, men som dog kan afvikles, såfremt der udarbejdes en grundvandsreddegørelse.

Oversvømmelsesrisiko og vandstandsstigninger

EU's oversvømmelsesdirektiv er implementeret i den danske oversvømmelseslov⁶ med det formål at fastlægge retningslinjer for vurdering af oversvømmelsesrisikoen og derved mindske de negative konsekvenser for menneskers sundhed, miljø, kulturarv og økonomi. Ved udarbejdelse af planforslag skal der tages hensyn til de udpegede risikoområder og de nye regler i planloven fra januar 2018 stiller særlige krav til kommune- og lokalplaner, når der i områder, der er kortlagt som

⁵ Lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017 af lov om forurenet jord (Jordforureningsloven, (Miljø- og Fødevareministeriet, 2017b).

⁶ Bekendtgørelse nr. 894 af 21. juni 2016 om vurdering og risikostyring for oversvømmelser fra havet, fjorde eller andre dele af søterritoriet (Oversvømmelsesloven, Miljø- og Fødevareministeriet, 2016a).

oversvømmelses- eller erosionstruet, planlægges for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse.

Guldborgsund Kommune har som et tillæg til kommuneplanen vedtaget en Klimatilpasningsplan 2013-2025 (Guldborgsund Kommune, 2014), med det formål at planlægge og iværksætte initiativer, der afværger negative konsekvenser af klimaforandringerne (havspejlsstigninger og ekstremnedbør). Klimatilpasningsplanen skal ikke blot minimere omkostningerne i forhold til de klimamæssige udfordringer, men skal også sikre at mulighederne for at udnytte de nye vandmængder, f.eks. gennem naturprojekter, innovative boligløsninger, turisme-fremme og alternative byudviklingsplaner, undersøges nærmere inden der træffes afgørelse om fremtidig tilpasningsprojekter.

6.5 Befolkning og menneskers sundhed

Støj

Guldborgsund Kommune ønsker at sikre, at der ikke udlægges yderligere støjfølsomme arealer inden for støjkonsekvenszonen for støjende anlæg, det gælder bl.a. infrastrukturanlæg, skydebaner, motorbaner og lignende anlæg. Ved byvækst langs den overordnede infrastruktur (vej-/banenet), ved erhvervsområder eller ved tekniske anlæg ønsker kommunen at sikre, at der tages hensyn til støj og vibrationer, samt at der udlægges arealer med afskærmende foranstaltninger.

Friluftsliv og rekreative interesser

Af Guldborgsund Kommunes Naturstrategi fra 2017 fremgår det, at det bl.a. er kommunens ambition at skabe mulighed for rekreativ anvendelse af naturen og at skaffe bedre adgang til natur, samt bl.a. at give bedre mulighed for at naturen benyttes til læringsrum for børn og unge (Guldborgsund Kommune, 2017). Kommunen har desuden en målsætning om, at de grønne områder i kommunen skal tilbyde god plads til den enkelte borger, og at der altid skal være en mulighed for at finde en uforstyrret plet. Dette skal opnås ved at sikre de eksisterende byparker og grønne områder, samt udlægning af nye områder til rekreative formål.

Lystbådehavne (eller fritidshavne) skal ifølge forslag til kommuneplan 2019-2031 være en væsentlig del af de aktive kulturmiljøer og skal udnyttes og udvikles, som centrale dele af byerne og andre rekreative aktiviteter med tilknytning til land og vand. I forbindelse med byplanlægning skal der sikres, at der er en synergieffekt mellem havn og by.

7 Miljøvurdering

Forslag til Kommuneplan 2019-2031 indeholder en række temaer, for hvilke der er udarbejdet retningslinjer og en tilhørende redegørelse. Kommuneplanen indeholder desuden en række ændringer i forhold til kommuneplan 2017-2029. Ved afgrænsning af denne miljøvurdering er der fundet 12 miljøparametre, der skal beskrives og vurderes nærmere. Af Tabel 2.1 fremgår de parametre der er relevante for de enkelte ændringer. I de følgende afsnit beskrives og vurderes rammeændringernes indvirkning på de miljøbeskyttelsesmål, som planen skal leve op til og de relevante miljøparametre. Hvor det er relevant fremhæves afbødende foranstaltninger og evt. overvågning. Beskrivelser og vurderinger er lavet jævnfør detaljeringsniveauet i forslaget til kommuneplan.

7.1 Nyt bynært erhvervsområde ved Randersvej

I forlængelse af det eksisterende erhvervsområde syd for Randersvej foreslås det, at udlægge et nyt bynært erhvervsområde mellem Gaabensevej, Skovalleen og Randersvej på ca. ha 14, se Figur 3.1.

Ifølge ny kommuneplanramme NYKF E23 udlægges erhvervsområdet til maksimalt at håndtere virksomheder op til miljøklasse 2, som omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad og vil kunne placeres i områder, hvor der findes boliger (anbefalet minimum afstand 20 m).

Områdets etablering skal ses i tæt tilknytning til det tilstødende og eksisterende erhvervsområde syd for Randersvej, og der ønskes etablering af ét samlet erhvervsområde omkring Randersvej. Tanken er, at det skal være et grønt erhvervsområde, hvor natur- og kulturhistorien sætter sit præg og skaber rammen for, hvilke typer virksomheder, som placerer sig her. Området tænkes primært som udstillingsvindue for kontorvirksomheder (advokat, service, IT, rådgivning m.m.). Den maksimale byggeprocent er 55% og med en maksimal byggehøjde på 8,5 m.

Der skal udvikles en helhedsplan for det samlede erhvervsområde (både syd og nord for Randersvej), hvor målet er at udvikle et grønt bynært erhvervsområde, der primært bebos af virksomheder inden for liberale erhverv og vidensvirksomheder. Det grønne erhvervsområde skal være et vartegn for Guldborgsund, som grøn erhvervskommune.

Af afgrænsningsnotatet for miljøvurderingen fremgår det (NIRAS, 2019), at følgende miljøparametre kan blive påvirket af udlægningen af nyt erhvervsområde ved Randersvej.

Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000)

Hele planrammeområdet er pr. 11. november 2018 udpeget som en del af Natura 2000-området N256 Bangsebro Skov og Sønder Kohave, se Figur 7.1. Der foreligger endnu ikke en Natura 2000-plan eller basisanalyse, hvorfor områdets udpegningsgrundlag endnu ikke kendes, men ifølge Miljøstyrelsens notat om de nyudpegede Natura 2000-områder, er det forventede udpegningsgrundlag for området naturtyperne bøg på muld, ege-blandskov og ask- og elleskov samt arten bredøret flagermus (Miljø- og Fødevarerministeriet, 2018d).

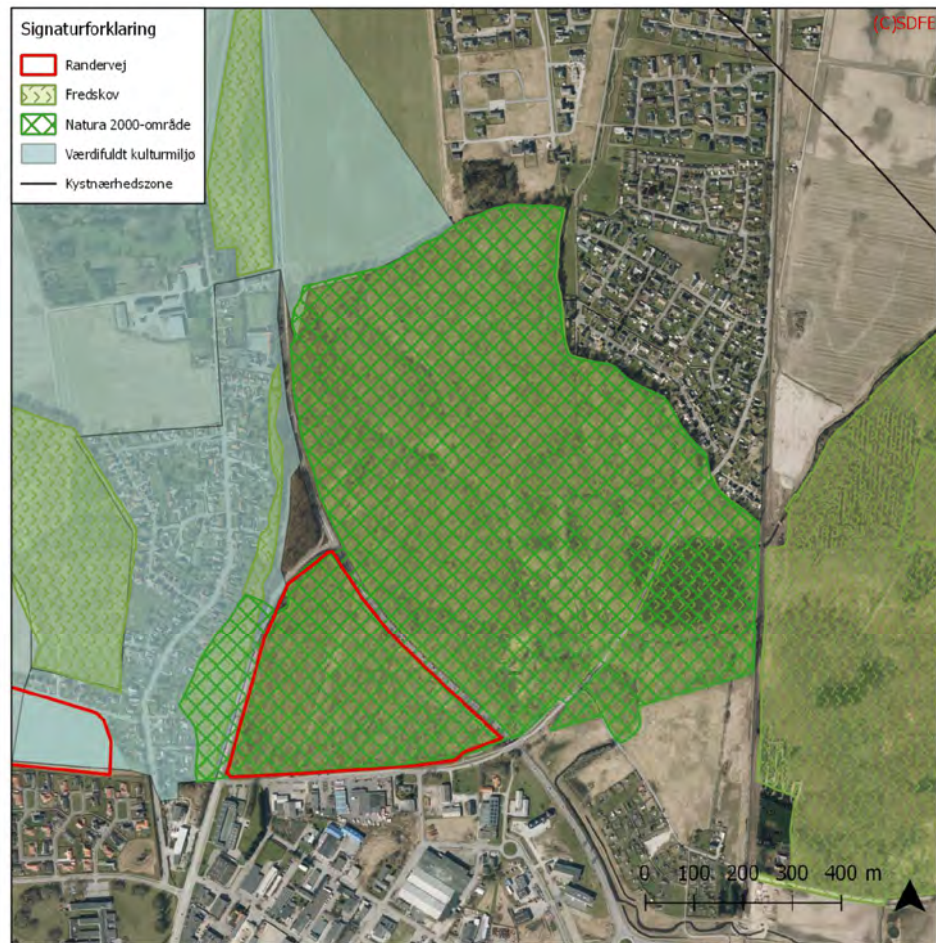
Ifølge Habitatdirektivet⁷ skal alle planer og projekter, der kan have en væsentlig påvirkning på bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-områderne, underkastes en konsekvensvurdering (habitatdirektivets artikel 6, stk. 3). Habitatdirektivet er implementeret i dansk lovgivning gennem habitatbekendtgørelsen. Jf. Habitatbekendtgørelsen⁸ kan der godt lægges planer for f.eks. by- eller erhvervsudvikling i Natura 2000-områderne, men før der kan ske en konkretisering af en plan, skal der indledningsvis foretages en foreløbig konsekvensvurdering (jf. habitatbekendtgørelsens § 6 stk. 1). Hvis det ikke kan udelukkes, at der kan ske en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området, skal der jf. § 6 stk. 2 foretages en nærmere konsekvensvurdering. Viser vurderingen at konkretiseringen af planen vil skade områdets integritet, kan der ikke meddeles tilladelse til gennemførelse af planen, med mindre der foreligger bydende nødvendige hensyn til væsentlige samfundsinteresser, herunder af social eller økonomisk art, fordi der ikke findes nogen alternativ løsning.

⁷ Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter (Habitatdirektivet, EU, 1992)

⁸ Bekendtgørelse 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Habitatbekendtgørelsen, Miljø- og Fødevarerministeriet, 2018a)

I den videre lokalplanlægning af planrammeområdet skal det vurderes, om det er muligt at udvikle et erhvervsområde indenfor Natura 2000-området uden at påvirke bevaringsmålsætningen og områdets integritet. Da det er hele erhvervsrammeområdet der er beliggende i Natura 2000-området, vurderes det at medføre stærkt begrænsede udviklingsmuligheder inden for rammeområdet. Det vurderes muligt at udlægge området til erhvervsområde i kommuneplanen, men det vurderes samtidig, at der vil være en stor risiko for, at området ikke kan videreudvikles til erhvervsområde på grund af påvirkningen på Natura 2000 området.

Figur 7.1: Nyt erhvervsområde ved Randersvej, NYKF E23.



Skov (inkl. fredskov)

Hele området består af skov, der også er udpeget som fredskovspligtigt areal jf. Skovloven (Miljø- og Fødevareministeriet, 2017a). Arealet udgør ca. 14 ha, se Figur 7.1.

Guldborgsund Kommune har med sine retningslinjer i forslag til kommuneplan 2019-2031 for skov muliggjort, at der kan rejses skov på mere end 20 % af de ubebyggede arealer i kommunen, og opfylder derfor de statslige anbefalinger. Samlet set er ca. 15,9% af de ubebyggede arealer udlagt til skovrejsningsområder. Inddragelse af de op mod 14 ha skov, som det nye erhvervsområde udgør, vurderes ikke at ændre på, at kommunen lever op til de statslige anbefalinger.

Skovloven har til formål at værne om landets skove og forøge skovarealet, samt fremme bæredygtig skovdrift. Inddragelse af et fredskovsareal vurderes altså at være i strid med skovlovens formål, og hvis der skal ske erhvervsudvikling i området, vil det være nødvendigt at ophæve fredskovsplikten, da denne pligt er bindende uanset hvornår rettighederne er stiftet. Jf. Skovlovens § 6 kan Miljø- og Fødevarerministeriet ophæve fredskovsplikten, hvis der er særlige grunde der taler for det. Der kan kun gives tilladelse til ophævelse af fredskovsplikten, hvis den ønskede ændrede anvendelse ikke kan ske uden for fredskov, og hvis andre samfundsmæssige hensyn er vigtigere end hensynet til, at arealer bevares med fredskovspligt.

I forbindelse med en eventuel konkretisering af kommuneplanens ramme NYKF E23 skal der ansøges om ophævelse af fredskovsplikten. Det vurderes muligt at udlægge området uden væsentlig påvirkning på det samlede skovareal i kommunen, men det vurderes, at der vil være en stor risiko for, at området ikke kan udvikles til erhvervsområde som følge af den nuværende fredskovspligt på arealet.

Værdifuldt kulturmiljø

Lige vest for Gaabensevej ligger landsbyen Kraghave, der er udlagt som et værdifuldt kulturmiljø. Landsbyen der er en af Falsters yngste landsbyer (antageligt opstået i 1500-tallet) og ligger som en uregelmæssig vejby med små gårde og huse på begge sider af den gamle snoede landevej mod Gåbense (i dag Kragehave Gåbensevej). Landsbyen rummer et stort antal bevaringsværdige huse, herunder bl.a. bevaringsværdige arbejderhuse fra 1900-tallet og en gammel købmandsgård og skole. Ifølge forslag til kommuneplan 2019-2031 skal der før der f.eks. foretages større byggeri foretages en vurdering af om det kan skade de værdifulde kulturmiljøer i kommunen.

Mellem Gaabensevej og Kraghave landsby ligger der et beplantningsbælte (fredskovsareal). Beplantningen vil blive bevaret ved udlægningen af erhvervsområdet og det vurderes muligt ved den fremtidige lokalplanlægning at sikre, at der ikke sker en ændring i kultursporendes tilstand. Herved vurderes kommunens målsætning på området fortsat at være opfyldt.

Kystnærhed

Hele planrammeområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Planlovens § 5 b fastlægger generelle bestemmelser for planlægningen i kystnærhedszonen. Bl.a. fremgår det, at der uden for udviklingsområderne kun må udlægges nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planmæssig eller funktionel begrundelse for den kystnære lokalisering.

Det foreslåede rammeområde er beliggende naturligt i forlængelse af et eksisterende erhvervsområde, med god trafikal infrastruktur. Udvikling af erhvervsområde i forbindelse med eksisterende og i udkanten af byområderne, reducerer risikoen for bl.a. trafikstøj m.m.

Tanken med erhvervsområdet er, at det skal være et grønt erhvervsområde, der skal være Guldborgsund Kommunes varetegn som grøn erhvervs Kommune og hvor natur- og kulturhistorien sætter sit præg og skaber rammen for, hvilke typer virksomheder, som placerer sig i området. Placeringen med skov og en række kulturhistoriske værdier er vigtig for at kunne skabe det grønne erhvervsområde som kommunen ønsker.

Den maksimale bygningshøjde er begrænset til 8,5 m. I de kystnære dele af byzonen skal der foreligge en planlægningsmæssig begrundelse for byggeri højere end 8,5 m. Det er ikke nødvendigt her.

Trafikstøj og andre gener fra trafik

Udlæg af et nyt erhvervsområde medfører stigende trafik i området, og dermed stigende trafikstøj.

Det nye erhvervsområde ligger ud til Randersvej, der allerede i dag er adgangsvej til et større erhvervsområde, og der er ingen beboelse langs vejen. Erhvervsområdet omfatter kun mulighed for virksomheder op til miljøklasse 2. Der kan således ikke placeres transporttunge erhverv i området.

På den baggrund vurderes, det at trafikstøj eller andre gener fra trafikken ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af omgivelserne.

Friluftsliv og rekreative interesser

Skoven nord for Randersvej er udover at være omfattet af fredskovspligt og en del af Natura 2000-området N256 Bangsebro Skov og Sønder Kohave, en benyttet hundelufter skov.

Af Guldborgsund Kommunes Naturstrategi fra 2017 fremgår det, at det er kommunens ambition at skabe mulighed for rekreativ anvendelse af naturen og at skaffe bedre adgang til natur (Guldborgsund Kommune, 2017). Desuden er det kommunens målsætning, at de grønne områder i kommunen skal tilbyde god plads til den enkelte borger, og at der altid skal være en mulighed for at finde en uforstyrret plet. At inddrage en rekreativ benyttet hundelufter skov til erhvervsområde vil umiddelbart påvirke områdets rekreative værdi. Det vil dog være muligt i et nyt erhvervsområde at sikre grønne områder med mulighed for rekreativ anvendelse til gavn for den enkelte borger. Det vurderes derfor muligt ved den videre lokalplanlægning, at udlægge området uden væsentlig påvirkning på den rekreative brug og værdi af arealet.

7.2 Udvidelse af erhvervsområde ved Nordbyen

I tilknytning til det eksisterende erhvervsområde i Nordbyen foreslås udlagt et ca. 51 ha stort erhvervsområde, der grænser op til jernbanen, se Figur 3.2.

I kommuneplan 2017-2029 er området udlagt til boligområde med åben lav bebyggelse (lokalplanramme NYKF47), men området er tidligere lokalplanlagt til erhverv med lokalplan F42 for Nordensvej. På grund af øget efterspørgsel på erhvervsområder i tilknytning til indfaldsvejene samt udbygningen af jernbanenettet og en forventning om øget godstrafik og støj fra Femern Bælt-forbindelsen, ønskes området anvendt til erhvervsområde.

Ifølge ny kommuneplanramme NYKF E22 udlægges erhvervsområdet til maksimalt at håndtere virksomheder op til miljøklasse 5, som omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne og med en minimumsafstand til boliger på 150 m. Miljøklasse 5 virksomheder kan give anledning til væsentlig miljøbelastning, og have behov for udendørs oplag samt have tung trafik. Bebyggelsen udformes som lager og produktionsbygninger, til maks. 8,5 m højde. Området zoner, så miljøklasse 3-5 er beliggende længst fra boligområder.

Erhvervsområdet foreslås etableret med beplantningsbælter, for at tilgodese afstand og støjsikring i forhold til de nærliggende boligområder. Der planlægges for en tydeligere adskillelse og beskyttelse af boligområdet i forhold til støj og trafik. Udover zonerings af erhvervstyperne foreslås udlagt et ca. 5 ha bredt areal til skov/beplantningsbælte mellem erhvervsområdets sydlige del og Kraghave Møllevvej samt et 20-30 m bredt beplantningsbælte i den sydvestlige del. Skovområdet vil fungere som rekreativt område for beboere i boligområdet, herunder også for skolen.

Den fremtidige trafikafvikling til og fra erhvervsområdet skal alene foregå via Nordensvej, således at Kraghave Møllevvej kun benyttes til at afvikle trafikken fra boligområdet og nærliggende landsbyer.

Af afgrænsningsnotat for miljøvurderingen fremgår det (NIRAS, 2019), at følgende miljøparametre kan blive påvirket af udvidelsen af erhvervsområde ved Nordbyen:

Trafikstøj og andre gener fra trafikken

Udlæg af et nyt erhvervsområde medfører ofte stigende trafik i området, og dermed stigende trafikstøj og andre gener fra trafikken. Det nye erhvervsområde vil kunne rumme virksomheder op til miljøklasse 5. Der er således mulighed for tung trafik og transportskabende erhverv. Ved udlæg af erhvervsområdet er der udlagt et bredt beplantningsbælte langs Kraghave Møllevvej og Trættevej mod syd. Erhvervsområdet afgrænses ligeledes mod de eksisterende boliger nord for Kraghave Møllevvej og langs Ankervej med et beplantningsbælte der ligger i ramme NYKF R13.

Ændring af arealet i Nordbyen medfører, at der ikke længere kan bygges boliger på arealet langs jernbanen, men at det støjbelastede areal i stedet anvendes til erhverv, som ikke er støjfølsomme. Det vurderes dermed at være en bedre udnyttelse af arealet. Ændring af arealanvendelsen vil medføre mere trafik på Nordensvej. Der ligger ikke boliger direkte ud til Nordensvej, så trafikstigningen vil ikke medføre væsentlige støjgener for naboer.

For at skabe afstand til eksisterende boliger ved Kalvevænget i områdets nordvestlige hjørne kan der f.eks. i forbindelse med den videre lokalplanlægning fastlægges bestemmelser om, at beplantningsbælter placeres, så de skærmer de eksisterende boliger i området mod det nye erhvervsområde.

Det nye erhvervsområde ved Nordbyen etableres op til det eksisterende erhvervsområde syd for Nordensvej, som ikke er helt udbygget endnu. Områderne ligger fordelagtigt i forhold til den eksisterende infrastruktur tæt på Gaabensevej, som giver adgang til motorvejsnettet. Ved udbygning af områderne kan der være behov for udbygning af Nordensvej og omlægning af tilslutningen til Gaabensevej, samt sikring af mulighederne for lette trafikanter for at krydse Nordensvej f.eks. ved Kalvevænget/Ankervej, for at sikre adgang til byen og Nordbyskolen. Kommunen vil sikre, at den eksisterende cykelsti, der forbinder Nordbyen med Tingsted, fortsat vil være trafiksikker.

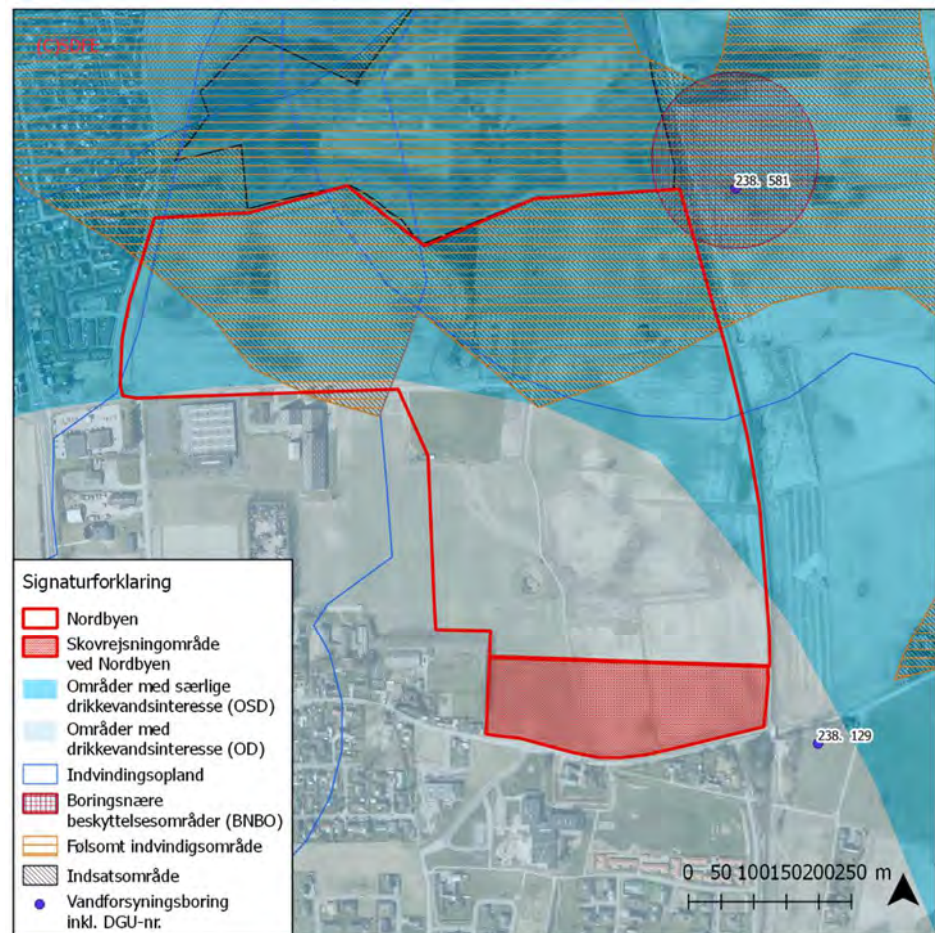
Når der ved den videre udvikling af området tages hensyn til disse forhold, vurderes trafikken til området at kunne afvikles på en tilfredsstillende måde uden væsentlige negative påvirkninger fra trafikstøj, af eksisterende infrastruktur og trafiksikkerhed.

Grundvand

Den nordlige del af erhvervsområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og inden for indvindingsoplandet til Møllehave Vandværk og Stubberup Vandværk. Øst for jernbanen ligger en vandværksboring (DGU nr. 238.581) for Nykøbing Falster Vandværk, og omkring boringen er udpeget et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO), der ligger ind over erhvervsområdet nordøstligste del. Den nordlige del af området er desuden udpeget som følsomt indvindingsområde og indsatsområde, se Figur 7.2.

I kommuneplanens retningslinjer om grundvand følger, at OSD områder, indvindingsoplande til almene vandforsyninger og BNBO'er skal friholdes fra virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Retningslinjerne kan ifølge kommuneplanen dog afviges, såfremt der udarbejdes en grundvandsredegørelse.

Figur 7.2: Grundvandsinteresser i området omkring erhvervsareal Nordensvej



Ifølge "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse" (Miljø- og Fødevarerministeriet, 2016c) skal kommunerne friholde indvindingsområder og OSD områder for en række virksomheder og anlæg som anses for at være særligt forurenende eller anvender mobile stoffer, der er til risiko for grundvandet. Placering af miljøklasse 5 virksomheder længst væk fra boligområ-

derne (som det er hensigten i NYKF E22) vil være i uoverensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for grundvand, da store dele af området er OSD område og indvindingsopland og en mindre del er BNBO område.

Der bør i den videre planlægning tages hensyn til, at grundvandstruende virksomheder ikke placeres inden for OSD/indvindingsopland eller der bør udarbejdes en grundvandsredegørelse, der redegør for, at der ikke vil være risiko for grundvandet.

7.3 Nyt erhvervsområde ved Guldborgsundcenteret

I tilknytning til Guldborgsundcenteret udlægges et erhvervsområde i forventning om mulighed for at etablere butikker til f.eks. særligt pladskrævende varegrupper eller større udvalgswarebutikker, se Figur 3.3. Arealet udlægges med henblik på at dække forventede kommende behov. I dag er dele af området udlagt til boligområde, mens området øst for allerede er udlagt til Erhvervsområde (SUND E4) for Guldborgsundcenteret.

Kommuneplanramme SUND E5 – Aflastningscenter omfatter det pågældende område. Området er primært til pladskrævende udsalgsvarebutikker. Der kan etableres 8.000 m² butikker med en maksimal størrelse på 4.000 m². Der foretages en zonerig af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning. Evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette som tunge trafikanter.

Af afgrænsningsnotatet (NIRAS, 2019) fremgår det, at miljøparameteren trafikstøj kan blive påvirket af udlægningen af nyt erhvervsområde ved Guldborgsundcenteret:

Trafikstøj og andre gener fra trafik

Udlæg af et nyt erhvervsområde med butikker med særligt pladskrævende varer medfører stigende tung trafik i området, og dermed stigende trafikstøj. Det nye erhvervsområde ligger ud til Brovejen, der er en overordnet vej med meget trafik.

På den baggrund vurderes det at trafikstøj eller andre gener fra trafikken ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af omgivelserne.

7.4 Nyt perspektivområde - erhvervsområde Gedser Ø

I forslag til Kommuneplan 2019-2031 foreslås det, at der ud for Falsters Sydspids skabes mulighed for at etablere en ø med bæredygtighed som det centrale omdrejningspunkt.

Det nævnes, at øen vil skabe en lang række fordele, og det er tanken, at den skal omfatte en række væsentlige muligheder og funktioner, herunder: kystbeskyttelse og bevaring af Danmarks sydspids, energiproduktion – vind og sol og bæredygtig aquaindustri. Projektet om etablering af en bæredygtig ø omfatter en række perspektiver og mulighed for at skabe direkte og afledte arbejdspladser inden for drift, forskning, energiproduktion, aquaindustri mv.

Søfartsstyrelsen er i gang med at udvikle Danmarks første havplan, der skal fastsætte rammerne for hvilke havområder i de danske farvande, der kan anvendes til bl.a. offshore-energiudvinding, akvakulturer, havminedrift og miljøbeskyttelse. Det

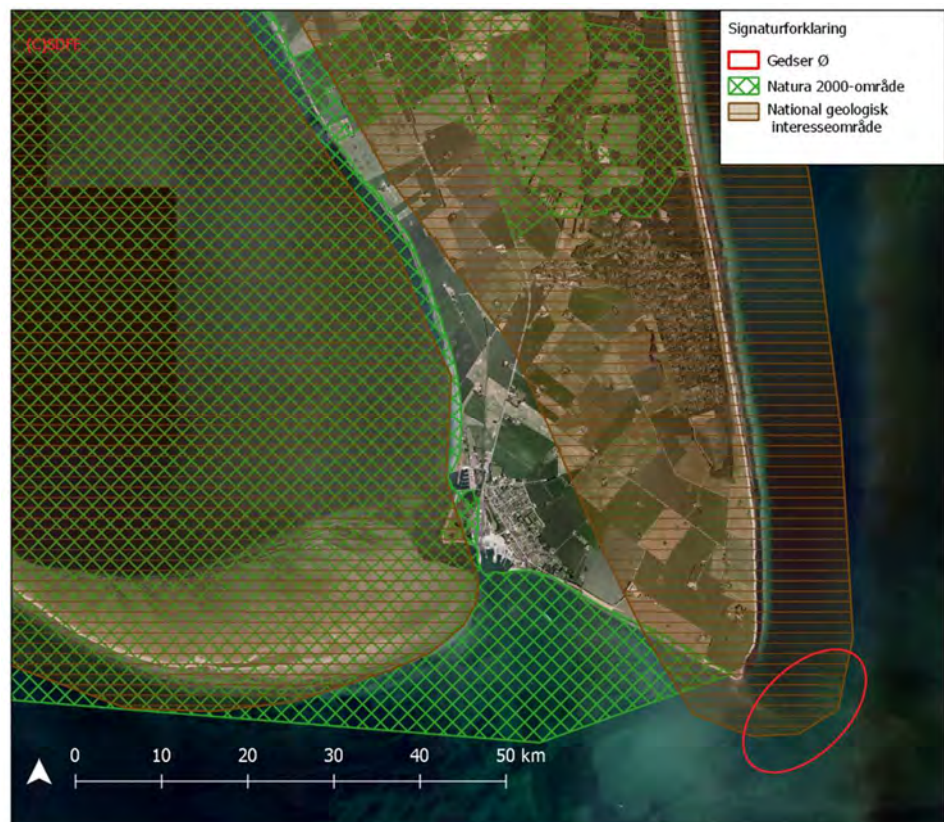
er kommunes hensigt, at undersøge muligheden for et samarbejde med Søfartsstyrelsen i forhold til Gedser Ø.

Af afgrænsningsnotatet fremgår det (NIRAS, 2019), at der i den nærmere planlægning bør være særligt fokus på følgende miljøparametre:

- Internationale naturbeskyttelsesinteresser (Natura 2000)
- Kystnærhed
- National geologiske interesser
- Arkitektonisk og landskabeligt udtryk.

Den tiltænkte placering af Gedser Ø øst for sydspidsen af Gedser Odde er lige øst for Natura 2000-området "N173 Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborgsund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand", se Figur 7.3. Natura 2000-området strækker sig fra vestsiden af Gedser sydspids, til den sydligste del af Lolland, op igennem Guldborgsund. Området er primært udpeget på baggrund af de marine habitatnaturtyper og de arter og kystnære habitatnaturtyper, der er knyttet hertil (Naturstyrelsen, 2016). Ud for Gedser Havn er der bl.a. et større område med habitatnaturtypen "1140 - Mudder og sandflade blottet ved ebbe". Denne og andre af de marine habitatnaturtyper ud for Gedser sydspids er opstået på baggrund af de særlige strømningforhold, der er omkring spidsen af Gedser Odde og er også en del af grundlaget for, at området her også er udpeget til national geologisk interesseområde, se Figur 7.3.

Figur 7.3: Omtrentlig placering af ny Gedser Ø syd for Gedser sydspids.



Den østvendte kyst foran Bøtø Nor er en af de få eksempler på en østvendt høj-energikyst i Danmark, og den er udviklet øst for en nord-sydgående randmoræne

på Falster. Den østlige del af Falster er udpeget som national geologisk interesseområde bl.a. på grund af opbygning af en barrierekyst foran den tidligere lagune Bøtø Nor, der nu er tørlagt.

Den sydgående materialetransport langs østsiden af Falster har ført til udbygningen af en sammenhængende barrierekyst ned mod Gedser Fyr og opbygningen af en bred sandstrand. Den langsgående materialetransport føres rundt om Gedser sydspids og hydrografien medfører aflejring af materiale og opbygning af et nyt barriereø-kompleks med Rødsand og Hyllekrog vest for Gedser. Da østkysten af Gedser Odde er en højenergikyst, vil en ø placeret øst for Gedser være under konstant erosion, der vil fjerne materiale fra øen og føre det rundt om Gedser sydspids. En placering af en ø på det angivne sted vil derfor have en væsentligt betydning for strøm- og materialeforholdene rundt om sydspidsen og for aflejningsforholdene og kystmorfologien omkring Rødsand og Hyllekrog, der ligger i et Natura 2000-område, og som også er udpeget som national geologisk interesseområde. Mudder og sandfladerne omkring Rødsand og Hyllekrog er desuden også en væsentlig del af grundlaget for udpegningen som Natura 2000-området.

Områdets landskabelige træk bærer således præg af de særlige geologiske forhold som har været grundlag for, og stadig er grundlag for udformningen af Falsters karakteristiske sydspids. En ø ud for Gedser vil derfor ikke alene direkte medføre ændringer i de karakteristiske geologiske og naturmæssige forhold på vestsiden af Falster, men vil også kunne påvirke hvordan Gedser sydspids og kysten både nord- og vestover opleves visuelt ved placering af en ny ø.

Ønsket om etablering af f.eks. aqua-industri, kan desuden give anledning til øget næringsstofbelastning ind i Natura 2000-området og opsætning af f.eks. off-shore vindmøller kan påvirke fuglelivet og derved også medføre en indirekte påvirkning på Natura 2000-området.

I forbindelse med en eventuel videre planlægning skal der som minimum foretages en foreløbig konsekvensvurdering (jf. habitatbekendtgørelsens § 6 stk. 1) af konsekvenserne for Natura 2000-området vest for Falster ved etableringen af en ø ved Gedser sydspids. Desuden bør Kystdirektoratet, Miljøstyrelsen og Søfartsstyrelsen inddrages i planerne så hurtigt som muligt.

7.5 Udviklingsområde ved Pandbjergvej/Ny Kirstinebjergvej

I den nordlige del af Nykøbing peges der er i forslag til kommuneplanen 2019-2031 på at udlægge et ca. 65 ha stort udviklingsområde for boliger. Området afgrænses af Pandbjergvej, Ny Kirstinebjergvej og kysten til Guldborgsund. Der er ifølge en potentialeanalyse en efterspørgsel på at bosætte sig i området ved Ny Kirstinebjerg, hvis det bliver udlagt til boligområde.

Ifølge ny kommuneplanramme NYKF B54 skal området udlægges som et attraktivt boligområde på kanten af byen og tæt på naturen. Det vil blive et boligområde med åben-lav, tæt-lav og etageboligbyggeri og bebyggelsen skal placeres og udformes under hensyntagen til det omgivende landskab.

Af afgrænsningsnotat (Guldborgsund Kommune, 2014) fremgår det at følgende miljøparametre kan blive påvirket af udlægningen af nyt udviklingsområde ved Pandbjergvej/Ny Kirstinebjergvej.

Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000)

Det nye udviklingsområde grænser mod vest helt op til kystlinjen for Guldborgsund, der er en del af Natura 2000-området N173 Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborgsund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand, se Figur 7.4. Området består af et habitatområde og fire fuglebeskyttelsesområder og er et meget stort område på mere end 79.000 ha. Området er primært udpeget på baggrund af de marine habitatnaturtyper og de arter og kystnære habitatnaturtyper der er tilknyttet hertil. Den overordnede målsætning for Natura 2000-området er bl.a., at de store marine områder har en god vandkvalitet og en artsrig flora og fauna (Naturstyrelsen, 2016).

Som tidligere beskrevet skal alle planer og programmer, der kan have en væsentlig påvirkning på bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-områderne, underkastes en konsekvensvurdering (habitatdirektivets artikel 6, stk. 3). Kun en meget lille del af den nordlige del af området er beliggende indenfor Natura 2000-området, og der er ingen kystnære habitatnaturtyper i den østlige del af Guldborgsund. Men da det nye udviklingsområde grænser helt op til kan det ikke udelukkes, at der kan ske en indirekte påvirkning på bevaringsmålsætningerne, bl.a. som følge af bebyggelsen og mere intensiv anvendelse af strandarealet. I den nærmere lokalplanlægning skal der inden konkretiseringen af planen foretages en foreløbig konsekvensvurdering (jf. habitatbekendtgørelsens § 6 stk. 1). Det er muligt at udvikle området uden at det vil påvirke bevaringsmålsætningerne eller Natura 2000-området integritet, men det skal vurderes nærmere i den videre planlægning.

Figur 7.4: Nyt udviklingsområde ved Ny Kirstinebjergvej, NYKF B54.



Værdifuldt kulturmiljø

Området er en del af det værdifulde kulturmiljø omkring Ny Kirstinebjerg Gods, se Figur 7.4. Ny Kirstinebjerg Gods er udskilt fra Gammel Kirstinebjerg i 1863, som ny hovedgård. Godset har siden 1908 fungeret som avlsgård for Pandebjerg, der

ligger lige nord for området og også er udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Det åbne herregårdslandskab med mange fine alléer og løvtræsbevoksningen langs kysten er omfattet af en fredningskendelse fra 1954, og området er sårbart overfor beplantning og ændringer i de landskabelige strukturer. Særligt det åbne friområde mod parcelhusbebyggelsen mod syd er sårbart overfor ændringer (Storstrøms Amt, 2003). Ifølge forslag til kommuneplan 2019-2031 skal der før der f.eks. foretages større byggeri foretages en vurdering af om det kan skade de værdifulde kulturmiljøer i kommunen.

Området udgør den sydlige del af det værdifulde kulturmiljø, syd for Ny Kirstinebjerg Gods og er derfor sårbart overfor landskabelige ændringer. Ved at tage højde for de landskabelige udtryk i den videre planlægning, vurderes det muligt at sikre de kulturelle værdier. Herved vurderes kommunens målsætning på området fortsat at kunne blive opfyldt.

Kystnærhed

Hele planrammeområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen, og en del af området er desuden beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen, se Figur 7.6.

Den moderniserede planlov fra juni 2017, har åbnet for en række muligheder i kystnærhedszonen. På baggrund af ansøgninger fra kommunerne vedrørende udlægning af nye udviklingsområder, kan Erhvervsministeren i et landsplansdirektiv udpege udviklingsområder i kystnærhedszonen. Udviklingsområder skal være områder uden særlige landskabelige, natur- og miljøinteresser, og vil som udgangspunkt ikke kunne ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet. I forbindelse med ansøgningen om udpegningen skal der foretages en konkret og systematisk vurdering af kystlandskabet, og der skal udarbejdes en planstrategi for de ønskede udviklingsområder (Erhvervsstyrelsen, 2017).

I modsætning til kystnærhedszonen der er en planlægningszone, er strandbeskyttelseslinjen en forbudszone. Strandbeskyttelseslinjen er reguleret i Naturbeskyttelsesloven⁹. For udviklingsområderne gælder det endvidere, at natur der er beskyttet under naturbeskyttelsesloven, herunder fredede områder og områder beskyttet af strandbeskyttelseslinjen og klitfredning, ikke kan komme i betragtning som udviklingsområder.

Da en del af udviklingsområdet er indenfor strandbeskyttelseslinjen, kan det ikke forventes, at den del af arealet vil kunne indgå i et kommende udpeget udviklingsområde, se Figur 7.4. Det bør overvejes at reducere arealet af udviklingsområdet, således, at det ikke omfatter arealer indenfor strandbeskyttelseslinjen.

7.6 Omdannelse af Nykøbing Havn til byområde

På baggrund af Nykøbing Havns manglende konkurrencedygtighed som erhvervshavn foreslås erhvervshavnearealet omdannet til et nyt og attraktivt byområde med udgangspunkt i byens og havnens kulturhistoriske miljø, se Figur 3.6 og Figur 7.5.

Guldborgsund Kommune igangsætter en proces for omdannelse af erhvervshavnen og udarbejder samtidig en helhedsplan, der kan beskrive den kommende benyttelse af området og sikre en samlet planlægning med sammenhæng til bymidten.

⁹ Bekendtgørelse nr. 1122 af 3. september 2018 af lov om naturbeskyttelse (Naturbeskyttelsesloven, Miljø- og Fødevareministeriet, 2018b)

Boliger, kulturinstitutioner, turisme, oplevelses- og leisurefaciliteter (hotel og konference), offentlige opholdsmuligheder, trafikale løsninger (inkl. parkeringsmuligheder) og caféer mv., er alle elementer, der bør tænkes ind i planlægningen. Det vil ske med fokus på at udnytte byens potentiale med beliggenhed klods op ad vandet samt med fokus på at skabe de rette forbindelser mellem bymidte og den nye bydel, så de to miljøer gensidigt kan påvirke hinanden positivt. Omdannelsen af området vurderes at tage op til 20-30 år.

Kommuneplanramme NYKF E21 - Byomdannelse af Nykøbing F. erhvervshavn beskriver, at området skal omdannes til boliger, liberalt erhverv, kontor- og serviceerhverv, bebyggelse til offentlige formål, kulturinstitutioner, oplevelses- og leisurefaciliteter (herunder hotel og konference), offentlige opholdsmuligheder, cafe- og restaurationsvirksomheder, lystbådshavn, parkeringsløsninger samt offentlige, rekreative byrum. Der tillades virksomheder i miljøklasse 2, en maksimal byggeprocent på 150% på den enkelte ejendom, samt en maksimal byggehøjde på 50 m.

Af afgrænsningsnotatet for miljøvurderingen (NIRAS, 2019) fremgår det, at nedenstående miljøparametre kan blive påvirket af omdannelsen af erhvervshavnarealet til byområde.

Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000)

Hele Guldborgsund er en del af Natura 2000-området N173 Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborgsund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand der består af et habitatområde og fire fuglebeskyttelsesområder. Området er primært udpeget på baggrund af de marine habitatnaturtyper og de arter og kystnære habitatnaturtyper der er tilknyttet hertil. Den overordnede målsætning for Natura 2000-området er bl.a. at de store marine områder har en god vandkvalitet og en artsrig flora og fauna (Naturstyrelsen, 2016). En mindre del af Nykøbing Lystbådehavn (og derved rammeområdet) indgår i afgrænsningen af Natura 2000-området, se Figur 7.5.

Alle planer og programmer der kan have en væsentlig påvirkning på bevaringsmålsætningerne for Natura 2000-områderne, underkastes en konsekvensvurdering (habitatdirektivets artikel 6, stk. 3). Da en mindre del af Nykøbing Lystbådehavn indgår i afgrænsningen af Natura 2000-området og havnen grænser op til området kan det ikke udelukkes at der kan ske en væsentlig indirekte påvirkning på bevaringsmålsætningerne. I den nærmere lokalplanlægning skal der inden konkretiseringen af planen foretages en foreløbig konsekvensvurdering (jf. habitatbekendtgørelsens § 6 stk. 1). Det vurderes muligt at udvikle området uden at det vil påvirke bevaringsmålsætningerne eller Natura 2000-området integritet.

Figur 7.5: Nyt byomdannelsesområde ved Nykøbing Havn og omtrentlig placering af perspektivområde Nykøbing Ø



Støj og andre gener fra eksisterende erhverv

Ved omdannelse af området til boligområde vil forholdet mellem eksisterende erhverv og boliger skulle reguleres og styres i planlægningen, således at planlovens regler om lokalplanlægning for områder der er udsat for støj (§15a) og lugt, støv og øvrige emissioner fra erhverv (§15b) kan overholdes, og det sikres at de nye boliger ikke udsættes for støj, lugt støv eller andre emissioner. Samtidig skal det sikres, at de eksisterende erhvervsvirksomheder, fortsat kan ligge på havnen uden at der stilles skærpede krav til deres drift.

Trafikstøj

Omdannelsen af havnen vurderes at have en varighed på op til 20-30 år, før hele området er udviklet. I forbindelse med udviklingen af en ny bydel, som i den sydlige del ligger tæt på Brovejen og en fremtidig jernbane med godstrafik over broen, skal der sikres at trafik fra specielt jernbanen ikke bliver en kilde til støjgener for området.

Omdannelsen af havnen til boligområde vil formentlig medføre en stigning i trafikken med personbiler, men et fald i den tunge trafik. I det videre arbejde med omdannelse af området skal trafikforholdene indgå i planlægningen.

Friluftsliv og rekreative interesser

Den nordligste del af området er i dag udlagt til rekreativt område med lystbådehavn med kommuneplanramme NYKF R1 – Slotsbryggen, og området skal primært anvendes til fritidsformål med lystbådehavn, bådeplads, klubhuse, samt mindre værksteder, restaurationsvirksomheder og offentlige formål, mv.

Med byomdannelse af området til delvist boligområde/liberalt erhverv bør det sikres, at lystbådehavns rekreative arealer forsat kan anvendes af havnens brugere, og at den trafikale adgang til lystbådehavnen sikres. Der bør være opmærksomhed på, at lystbådehavnen stadig har brug for værksteder, oplag, arbejdspladsarealer mv. og at der ikke etableres boliger i for nær tilknytning til dette, så der kan opstå uoverensstemmelser mellem havne- og boligmiljø.

Omdannelsen vil ske med fokus på at udnytte byens potentiale med beliggenhed klods op ad vandet samt med fokus på at skabe de rette forbindelser mellem bymidte og den nye bydel, så de to miljøer gensidigt kan påvirke hinanden positivt.

Ved etablering af boliger på havnen bør det sikres, at nærheden til kysten, moler og havnearealer ikke udlægges til private arealer, men gøres offentlig tilgængelige. Byomdannelsen af erhvervshavnen vil have en positiv effekt på adgangen til havnearealerne for offentligheden, da der kan etableres rekreative arealer på de nu udlagte erhvervsarealer. De rekreative arealer og boligarealerne kan gøre, at bymidten i højere grad kan åbnes og knyttes til kysten til gavn for borgerne.

Omdannelsen af by og havneområdet vurderes at leve op til kommunens retningslinjer om, at der skal sikres synergieffekter mellem havn og by ved at benytte sig af integrerede byfunktioner og sikre gode forbindelser mellem by og havn. Det vurderes derfor, at der samlet vil være en positiv effekt for friluftsliv og rekreative interesser ved byomdannelse af havnearealet.

Arkitektonisk udtryk

I kommuneplanramme NYKF E21 - Byomdannelse af Nykøbing F. erhvervshavn er der tilladelse til etablering af bygninger på op til 50 m højde. Byggeri af op til 50 m høje bygninger vil have indflydelse på oplevelsen af havnefronten fra vest (Guldborgvej) på tværs over Guldborgsund. Høje bygninger kan desuden medvirke til, at der ikke kan opnås et åbent miljø, der vil invitere til at fremme nærheden mellem Nykøbing Falster centrum og havnearealerne.

Ifølge planlovens § 11f stk. 4 skal kommunalbestyrelsen for de kystnære dele af byzonerne vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på indpasse bebyggelsen i den kystlandskabelige helhed og i helhed bevare bevaringsværdige bystrukturer.

I forbindelse med den videre omdannelse af området vil det arkitektoniske udtryk derfor indgå, og det er derfor muligt at der planlægges, så havnearealerne kommer til at fremstå med et åbent miljø, så området knytter bymiljøet og havnearealerne sammen.

Jordforurening

Stort set hele arealet er kortlagt som muligt forurenede på grund af mistanke om jord- og grundvandsforurening (vidensniveau 1) med kortlægningsnr. 376-20379 på grund af oplysninger om autoværksted, oplag af olie, oliedepot, maskinfabrik,

korn/foder, betonfabrik og fyldplads. Der er desuden kortlagt en mindre dele på vidensniveau 2 på grund af fund benzin, BTEX, dieselolie og petroleum.

Jordforureningen kan udgøre en risiko ved ændring af arealanvendelsen fra erhverv til boliger og eller rekreativ anvendelse, da der f.eks. kan opstå kontaktrisiko ved følsom anvendelse af ejendommen. Et anlægsarbejde på ejendommen kan desuden ændre på nedsivningsforholdene, så jordforurening eventuelt kan påvirke overfladevand og det tilhørende Natura 2000 område.

Jordforureningsområdet er styret af jordforureningsloven og miljøbeskyttelsesloven mv.. og kommuneplanens retningslinjer indeholder derfor ikke yderligere retningslinjer ud over de retningslinjer der følger af den relevante lovgivning på området.

I forbindelse med den videre omdannelse af området bør der inddrages yderligere oplysninger om jordforurening, og der vil være krav om supplerende undersøgelser af området, der kan belyse omfanget. Ved omdannelse af arealet til følsom anvendelse samt på grund af beliggenheden nær havet, er anlægsarbejdet omfattet af en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven, der skal medvirke til at sikre, at forureningen ikke kan have en skadelig virkning på mennesker, overfladevand og det internationale beskyttelsesområde.

7.7 Nyt perspektivområde - Nykøbing Ø

I forbindelse med udviklingen af Nykøbing Havn åbner kommuneplan 2019-2031 muligheden for at etablere et perspektivområde – en ny bydel på en eller flere kunstige øer ude i Guldborgsund, 'Nykøbing Ø'. Området fremgår af Figur 3.7.

Øen skal ud over boligområde udgøre en forbedret infrastruktur for særligt cyklister og gående på tværs af Guldborgsund. 'Nykøbing Ø' er udover at være en ny bydel også en styrkelse af infrastrukturen på et centralt knudepunkt mellem Lolland og Falster, som bidrager til at binde området fysisk bedre sammen og giver muligheden for at også cyklister og gående nemmere kan transportere sig rundt i Nykøbing.

Af afgrænsningsnotatet fremgår det, at der i den nærmere planlægning bør være særligt fokus på følgende miljøparametre:

- Internationale naturbeskyttelsesinteresser (Natura 2000)
- Arkitektonisk og landskabeligt udtryk

Nykøbing Ø skal forbinde Nykøbing F på tværs af Guldborgsund. Guldborgsund er en del af Natura 2000-området "N173 Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborgsund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand". Området er primært udpeget på baggrund af de marine habitatnaturtyper og de arter og kystnære habitatnaturtyper, der er tilknyttet hertil (Naturstyrelsen, 2016). Guldborgsund er kortlagt som habitatnaturtypen 1160 – Lavvandede bugter og vige og omfatter næsten hele sundet. En ø i Guldborgsund vil komme til at ligge midt i habitatnaturtypens udbredelse og en direkte påvirkning heraf kan ikke undgås .

I forbindelse med en eventuel videre planlægning skal der som minimum foretages en foreløbig konsekvensvurdering (jf. habitatbekendtgørelsens § 6 stk. 1) af konsekvenserne ved etableringen af en ø i Guldborgsund. Desuden bør Kystdirektoratet, Miljøstyrelsen og Søfartsstyrelsen inddrages i planerne så hurtigt som muligt.

I forhold til Nykøbing Ø vil det ikke kunne udelukkes, at det vil medføre en væsentlig arkitektonisk og landskabelig ændring i oplevelsen af Guldborgsund og de to dele af Nykøbing F, hvorfor dette også bør indgå som et væsentligt forhold i den videre planlægning. En ø i et strømfuldt sund som Guldborgsund, vil også kunne skabe direkte ændringer på kyststrækningens udtryk som følge af ændret sandtransport mm.. Denne type forhold vil også kunne medføre yderligere påvirkning på Natura 2000-området.

7.8 Omdannelse af Stubbekøbing Havn til byområde

På Stubbekøbing Havn foreslås erhvervshavnsarealet omdannet til et nyt og attraktivt byområde, se Figur 3.8. Området skal skabe nye muligheder for at udnytte beliggenheden ved vandet til andre formål end det, som erhvervshavnen giver af muligheder i dag. Havnen skal udvikles med respekt for byens historie som maritim købstad og havnens eksisterende kulturhistoriske rolle og funktioner, der understøtter erhvervsfiskeriet, skal ligeledes fastholdes på havnen. Fiskerierhvervet skal altså fortsat have muligheder i Stubbekøbing. Der påtænkes udarbejdet en helhedsplan for området, som skal udgøre grundlaget for mere detaljeret planlægning.

Af kommuneplanrammen STUB C2 er de generelle anvendelsesbestemmelser angivet til centerområde, blandede byfunktioner, ikke forurenende erhverv, boliger, ferieboliger, offentlige formål, bystrand mv.

Af afgrænsningsnotatet (NIRAS, 2019) fremgår det, at følgende miljøparametre kan blive påvirket af omdannelsen af erhvervshavne arealet til byområde:

Støj og andre gener eksisterende fra erhverv og bolig

Ved omdannelse af området til boligområde, vil forholdet mellem eksisterende erhverv og boliger skulle reguleres og styres i planlægningen, således at planlovens regler om lokalplanlægning for områder der er udsat for støj (§15a) og lugt, støv og øvrige emissioner fra erhverv (§15b) kan overholdes, og det sikres at de nye boliger ikke udsættes for støj, lugt støv eller andre emissioner. Samtidig skal det sikres, at de eksisterende erhvervsvirksomheder, fortsat kan ligge på havnen uden at der stilles skærpede krav til deres drift.

Trafikstøj m.m.

Omdannelse af området vil medføre en stigning i trafikken, men det vurderes ikke at medføre væsentlig trafikstøj i omgivelser, da området er relativt lille, og der er begrænset trafik i forvejen.

Jordforurening

Stort set hele arealet er kortlagt på grund af mistanke om jord- og grundvandsforurening (vidensniveau 1) med kortlægningsnr. 376-01085 på grund af oplysninger om, fyldplads, oplag af olie, station, havn, motor- og maskinværksted, Superfos Korn og tjæreplads. Der er desuden kortlagt en mindre del på vidensniveau 2 på grund af fund af dieselolie.

Jordforureningen kan udgøre en risiko ved ændring af arealanvendelsen fra erhverv til boliger og eller rekreativ anvendelse, da der f.eks. kan opstå kontaktrisiko ved følsom anvendelse af ejendommen. Et anlægsarbejde på ejendommen kan desuden ændre på nedsivningsforholdene, så jordforurening eventuelt kan påvirke overfladevand.

I forbindelse med den videre omdannelse af området bør der inddrages yderligere oplysninger om jordforurening, og der vil være krav om supplerende undersøgelser af området, der kan belyse omfanget. Ved omdannelse af arealet til følsom anvendelse samt på grund af beliggenheden nær havet, er anlægsarbejdet omfattet af en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven, der skal medvirke til at sikre, at forureningen ikke kan have en skadelig virkning på mennesker eller overfladevand.

7.9 Omdannelse af Saksøbing Havn til byområde

På Saksøbing Havn foreslås erhvervshavnsarealet omdannet til et nyt og attraktivt byområde, se Figur 3.9.

Området skal skabe mulighed for nye attraktive boliger og udnytte en attraktiv beliggenhed ved vandet. Der skabes med nye boliger både en byfortætning, som kan understøtte byens handelsliv mv., og boligerne udgør samtidig et tilbud om en moderne og tidssvarende bolig i området. Der skal skabes en sammenhængende bymidte og havn i Saksøbing med en opdeling af funktioner, styrket forbindelse til bymidten, samt fokus på klimasikring.

Der påtænkes at udarbejde en helhedsplan, der understøtter en sammenhængende planlægning for bymidten og havneområderne i Saksøbing med en opdeling af funktioner, styrket forbindelse til bymidten samt fokus på klimasikring.

Af kommuneplanrammen SAKS B9 er de generelle anvendelsesbestemmelser angivet til boligformål, ikke-forurenende erhverv og offentlige formål. Der er ikke angivet bebyggelsesprocenter, byggehøjde mv.. Af afgrænsningen fremgår det at nedenstående miljøparametre kan blive påvirket af omdannelsen af erhvervshavne arealet til byområde. Desuden er det ønsket at inddrage risikoen for oversvømmelse.

Støj fra andre gener fra eksisterende erhverv

Ved omdannelse af området til boligområde, vil forholdet mellem eksisterende erhverv og boliger skulle reguleres og styres i planlægningen, således at planlovens regler om lokalplanlægning for områder der er udsat for støj (§15a) og lugt, støv og øvrige emissioner fra erhverv (§15b) kan overholdes, og det sikres, at de nye boliger ikke udsættes for støj, lugt støv eller andre emissioner. Samtidig skal det sikres, at de eksisterende erhvervsvirksomheder fortsat kan ligge på havnen uden, at der stilles skærpede krav til deres drift.

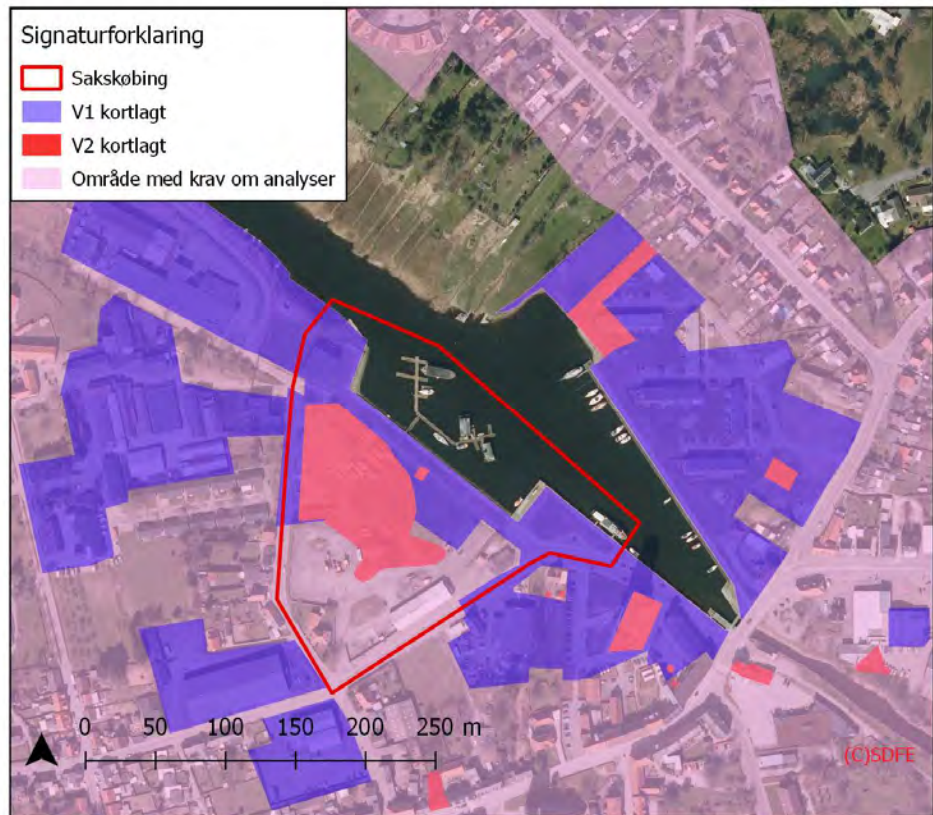
Trafikstøj og andre gener fra trafikken

Omdannelse af området vil medføre en stigning i trafikken, men det vurderes ikke at medføre væsentlig trafikstøj i omgivelser, da området er relativt lille, og der er begrænset trafik i forvejen.

Jordforurening

En stor del af den centrale del af arealet er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 (V2), den kystnære del er kortlagt som muligt forurenede (V1) og den resterende del er omfattet af områdeklassificering, se Figur 7.6 (kortlægningsnumre 387-00011, 387-00012, 387-07003). Ejendommen er kortlagt på grund af oplysninger om oliedepot, asfaltfabrik og havneaktiviteter. Der er fundet forurening med olie/dieselolie, tjærestoffer (PAH) og tungmetaller.

Figur 7.6: Forureningskortlagte arealer nær Sakskøbing Havn.



Jordforureningen kan udgøre en risiko ved ændring af arealanvendelsen fra erhverv til boliger og eller rekreativ anvendelse, da der f.eks. kan opstå kontaktrisiko ved følsom anvendelse af ejendommen. Det skal også sikres, at der ikke findes luftbåren forurening i jorden, der kan dampe ind i et kommende boligbyggeri. Et anlægsarbejde på ejendommen kan desuden ændre på nedsvivningsforholdene, så jordforurening eventuelt kan påvirke overfladevand ved forøget udsivning til havmiljøet.

Jordforureningsområdet er styret af jordforureningsloven og miljøbeskyttelsesloven mv.. og kommuneplanens retningslinjer indeholder derfor ikke yderligere retningslinjer ud over de retningslinjer der følger af den relevante lovgivning på området.

I forbindelse med den videre omdannelse af området bør der inddrages yderligere oplysninger om jordforurening, og der vil være krav om supplerende undersøgelser af området, der kan belyse omfanget af forureningen. Ved omdannelse af arealet til følsom anvendelse samt på grund af beliggenheden nær havet, er anlægsarbejdet omfattet af en §8 tilladelse efter jordforureningsloven, der skal medvirke til at sikre, at forureningen ikke kan have en skadelig virkning på mennesker og overfladevand.

Øversvømmelsesrisiko og vandstandsstigninger

Kommunerne skal med ændring af planloven i 2018 friholde arealer for ny bebyggelse eller etablering af foranstaltninger til sikring mod oversvømmelse, når arealet er i væsentlig risiko for oversvømmelse jf. planlovens § 11a nr. 19.

Havneområdet omkring Saksøbing er i risiko for at oversvømmelse, og ifølge Miljøstyrelsens Miljøgis (Miljø- og Fødevareministeriet, 2019b), vil havneområdet blive oversvømmet ved en stigning i vandspejlet på $> 1,5$ m, og stormen Bodil og den stormflod, der fulgte med medførte store oversvømmelser i Saksøbing by. Byens beliggenhed i bunden af Saksøbing Fjord betyder, at hvis hyppigere stormflods- og højvandshændelser og forudsigelserne om havvandsstigninger bliver en realitet, så er byen og særligt havnearealet meget udsat for oversvømmelser.

Guldborgsund Kommune har vedtaget en Klimaplan tilpasningsplan 2014-2025 (Guldborgsund Kommune, 2014), der giver et risikobillede for oversvømmelser i kommunen samt oplister en række igangsatte og fremtidige initiativer i en handlingsplan. I Saksøbing er Guldborgsund Kommune i gang med at projektere en højvandssluse ved fjordens smalleste sted ved Maltrup Vænge, og slusen er godkendt af Kystdirektoratet, og materiale kommer i høring i foråret 2019.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal der ved planlægning af f.eks. byudvikling foretages en vurdering af oversvømmelsesrisikoen og mulighederne for afværgeforanstaltninger. Arealer, der er i væsentlig risiko for oversvømmelse, skal desuden friholdes for ny bebyggelse. Ved at etablere en højvandssluse vil havneområdet ikke længere være i væsentlig risiko for oversvømmelse, og det vurderes derfor muligt at udvikle et byområde på arealet.

8 Afværgeforanstaltninger

Forslag til Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031 indeholder rammer og retningslinjer for den videre lokalplanlægning. De hensyn og konkrete afværgende/afbødende foranstaltninger, der er beskrevet i vurderingerne er derfor knyttet til den videre lokalplanlægning og ikke direkte til forslaget til Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031.

Hensyn og konkrete afværgende/afbødende foranstaltninger til den videre planlægning er for hvert af de foreslåede planrammeområder beskrevet i de efterfølgende afsnit, og til slut er der opstillet en oversigt over de forhold der bør tages særlige hensyn til i forhold til de to foreslåede ø-projekter (perspektivområde).

For et **nyt erhvervsområde ved Randersvej** skal det i første omgang undersøges om det er muligt at foretage en videre planlægning af området uden at det vil påvirke Natura 2000-områdets integritet og udpegningsgrundlag (ukendt primo marts 2019). Dernæst skal det undersøges, om der kan gives tilladelse til af fjerne fredskovsplikten på arealet og det skal samtidigt sikres, at de nuværende rekreative interesser i området bevares. Arealet er i dag udlagt som hundelufter-skov. Yderligere skal det planmæssigt sikres at arealet, der er beliggende indenfor kystnærhedszonen kan udvikles uden at det er i strid med planloven.

Der er i forslag til **udvidelse af erhvervsområde ved Nordbyen** indarbejdet tiltag om beplantningsbælter mod eksisterende boligområder, og der er forslag om at miljøklasse 5 virksomheder skal placeres længst væk fra boligområderne, men det kan medføre øget risiko for forurening af grundvandsressourcen. I den videre lokalplanlægning skal det derfor sikres, evt. ved at der udarbejdes en grundvandsredegørelse for de nye virksomheder, eller at miljøklasse 5 virksomheder udelades indenfor OSD-område, indvindingsopland og BNBO-område. Da mængden af tung trafik vil øges i forbindelse med udvidelsen af erhvervsområdet, skal der i den videre lokalplanlægning tages særlige hensyn hertil, særligt i forhold til bløde trafikanter fra boligområdet mod nordvest.

For **nyt erhvervsområde ved Guldborgsundcenteret** vurderes det, at der skal tages særlige hensyn til de trafikale forhold ved den videre lokalplanlægning.

Ved ansøgningen til erhvervsstyrelsen om at udlægge et **nyt udviklingsområde ved Pandbjergvej/Ny Kirstinebjergvej**, skal særligt forholdet omkring den meget kystnære beliggenhed inden for strandbeskyttelseslinjen og de kultur- og landskabelige forhold omkring Ny Kirstinebjerg Gods vurderes, for at afklare om udviklingsområdet eller dele af udviklingsområde kan udpeges. Udlægges et udviklingsområde, bør der i den videre planlægning, desuden lægges vægt på, at det nærliggende Natura 2000-område ikke påvirkes.

Ved **byomdannelsen af Nykøbing Havn** skal arealerne for den nuværende lystbådehavn, der indgår i Natura 2000-område N173 friholdes for væsentlige ændringer, og det skal sikres, at Natura 2000-området ikke påvirkes af byomdannelsen. For at sikre de rekreative interesser bør det ved den videre lokalplanlægning sikres, at nærheden til kysten, moler og havnearealer ikke udlægges til private arealer, men gøres offentlig tilgængelige. Det skal desuden sikres, at der i forbindelse med omdannelse fra erhverv til følsom anvendelse som bolig ikke opstår risiko for, at jordforurening kan påvirke mennesker og miljø. Ved omdannelse af området fra erhverv til boligområde skal det ved regulering og styring af lokalplanlægningen sikres, at eksisterende erhverv stadig kan eksistere mens boligudbygningen sker, samtidigt med at regler for støj, lugt, støv og/eller andre emissioner overholdes.

Ved **byomdannelse af Stubbekøbing Havn** skal det sikres, at der i forbindelse med omdannelse fra erhverv til følsom anvendelse som bolig ikke opstår risiko for, at jordforurening kan påvirke mennesker og miljø. Undervejs i omdannelsen af området fra erhverv til boligområde skal der ske en regulering og styring af lokalplanlægningen således, at det sikres at eksisterende erhverv kan fortsætte, mens boligudbygningen sker, samtidigt med at regler for støj, lugt, støv og/eller andre emissioner overholdes.

Ved **byomdannelse af Saksøbing Havn** skal det inden den videre lokalplanlægning foretages sikres, at arealet ikke længere er oversvømmelsestruet. Dette kan bl.a. ske som det er foreslået i kommunens Klimatilpasningsplan 2013-2025 og ved projektering af højvandssluse. Det skal sikres, at der i forbindelse med omdannelse fra erhverv til følsom anvendelse som bolig ikke opstår risiko for, at jordforurening kan påvirke mennesker og miljø. Undervejs i omdannelsen af området fra erhverv og havneområde til boligområde skal der ske en regulering og styring af lokalplanlægningen således at det sikres at eksisterende erhverv stadig kan eksistere mens boligudbygningen sker, samtidigt med at regler for støj, lugt, støv og/eller andre emissioner overholdes.

For de to foreslåede ø'er (**perspektivområderne Nykøbing Ø og Gedser Ø**) er det særligt forholdende omkring Natura 2000-området N173 og de national geologiske interesser i dette området, der vil være helt afgørende for, om der kan ske en videre planlægning i områderne, og disse forhold bør tidligt afklares med de berørte myndigheder.

9 Overvågningsprogram

Overvågning af planens indvirkning på miljøet sker via en række lovgivninger, der særskilt regulerer de pågældende aktiviteter, herunder den almindelige kommunale kontrol med overholdelsen af bebyggelsesregulerende bestemmelser i den videre lokalplanlægning.

Forud for den videre planlægning af områderne vil der skulle foretages en række supplerende vurderinger i forbindelse med f.eks. vedtagelse af nye lokalplaner og efterfølgende miljøvurderinger ved vurdering af en række senere mulige anlægstiladelser.

Der vurderes ikke at være behov for, at iværksætte andre selvstændige programmer til overvågning af eventuelle miljøpåvirkninger fra implementeringen af Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031.

10 Referencer

Erhvervsministeriet. (2018). *Bekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 af lov om planlægning (Planloven)*.

Erhvervsstyrelsen. (2017). *Vejledning om udviklingsområder*.

Guldborgsund Kommune. Vandforsyningsplan 2010-2021 (2011).

Guldborgsund Kommune. Kommuneplan 2013-2025 (2013).

Guldborgsund Kommune. Klimatilpasningsplan 2013-2025 (2014).

Guldborgsund Kommune. (2017). Naturstrategi Guldborgsund Kommune 2017, 1-5.

Miljø- og Fødevareministeriet. (2016a). Bekendtgørelse nr. 894 af 21. juni 2016 om vurdering og risikostyring for oversvømmelser fra havet, fjorde eller andre dele af søterritoriet (Oversvømmelsesloven).

Miljø- og Fødevareministeriet. (2016b). Vandområdeplan 20215-2021 for Vandområdedistrikt Sjælland.

Miljø- og Fødevareministeriet. (2016c). *Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse*.

Miljø- og Fødevareministeriet. (2017a). *Bekendtgørelse nr. 122 af 26. januar 2017 af lov om skove (Skovloven)*.

Miljø- og Fødevareministeriet. (2017b). *LBK nr. 282 af 27/03/2017 af lov om forurennet jord (Jordforureningsloven)*.

Miljø- og Fødevareministeriet. (2018a). *Bekendtgørelse 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Habitatbekendtgørelsen)*.

Miljø- og Fødevareministeriet. (2018b). *Bekendtgørelse nr. 1122 af 3. september 2018 af lov om naturbeskyttelse (Naturbeskyttelsesloven)*.

Miljø- og Fødevareministeriet. (2018c). *Danmarks nationale skovprogram*. <https://doi.org/10.1039/C7RA13316B>

Miljø- og Fødevareministeriet. (2018d). *Oversigt over nye Natura 2000-, Habitat- og Fuglebeskyttelsesområder, (MST-824-00251)*.

Miljø- og Fødevarerministeriet. (2019a). MiljøGIS Geologi.

Miljø- og Fødevarerministeriet. (2019b). MiljøGIS Klimatilpasningsplaner.

Naturstyrelsen. (2016). *Natura 2000-plan 2016-2021 Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborgsund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand. Natura 2000-område nr. 173 Habitatområde H152 Fuglebeskyttelsesområde F82, F83, F85 og F86.*

NIRAS. (2019). Afgrænsningsnotat for miljøvurdering af Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031.

Storstrøms Amt. (2003). *Kulturmiljøer Nykøbing F. Kommune.*

Notat

Miljøvurdering

Guldborgsund Kommuneplan

afgrænsningsnotat

223241Projekt nr.: 223241
 Dokument nr.: 1231348668
 Version 1
 Revision 0

Udarbejdet af KRB, CSU
 Kontrolleret af LKR
 Godkendt af LKR

1 Afgrænsningsnotat for miljøvurdering af Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031

Guldborgsund Kommune har igangsat udarbejdelsen af en ny Kommuneplan 2019-2031. Kommuneplanen er omfattet af miljøvurderingslovens § 8 stk. 1 og 2 om, at planer og programmer som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og som tilvejebringes af en offentlig myndighed skal miljøvurderes, hvis det antages at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet¹.

For at afdække hvilke områder miljørapporten skal omfatte, er der foretaget en afgrænsning, som fastlægger omfanget af miljøvurderingen. I afgrænsningen vurderes hvilke væsentlige hhv. negative og positive påvirkninger på miljøet en realisering af planen kan få (ud fra en række miljøparametre). Ved revision af eksisterende planer er det kun ændringerne i planen, der kræver en miljøvurdering.

Afgrænsningen er foretaget på nedenstående otte ændringer, som indgår i forslaget til Kommuneplan 2019-2031:

- Nyt erhvervsområde nord for Randersvej
- Udvidelse af erhvervsområdet i Nordbyen
- Nyt erhvervsområde ved Guldborgsundcentret
- Gedser Ø (nyt erhvervsområde, med fokus på grøn energi og kystsikring)
- Udviklingsområde ved Pandbjergvej/Ny Kirstinebergvej
- Nykøbing Havn og Nykøbing Ø, fra erhvervshavn til nyt bydelsområde
- Stubbekøbing Havn - helhedsplan for byomdannelse fra erhvervshavn til nyt bydelsområde
- Saksøbing Havn - helhedsplan for byomdannelse fra erhvervshavn til nyt bydelsområde

De udpegede perspektivområder i Forslag til Kommuneplan 2019-2031 er ikke medtaget i vurderingerne.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

1.1 Afgrænsning

I bilag 1 er hver af de ovennævnte ændringer i kommuneplanen vurderet i forhold til en række miljøparametre, og der er angivet:

- Ikke relevant
- Beskrives og vurderes nærmere i miljørapporten
- Beskrives og vurderes ikke

I Tabel 1.1 ses en opsummering af hvilke miljøparametre det er vurderet, der skal indgå i miljørapporten:

Miljørapporten udarbejdes på baggrund af afgrænsningen og de indkomne høringssvar.

Emne	Miljøparameter
Nyt erhvervsområde nord for Randersvej	Natura 2000 Skov (inkl. fredskov) Værdifuldt kulturmiljø Kystnærhed Trafikstøj m.m. Friluftsliv og rekreativ interesser
Udvidelse af erhvervsområdet i Nordbyen	Trafikstøj m.m. Grundvand
Nyt erhvervsområde ved Guldborgsundcentret	Kystnærhed Trafikstøj m.m.
Gedser Ø (nyt erhvervsområde)	Natura 2000 Kystnærhed Nationalgeologisk interesseområde Arkitektonisk og landskabelig udtryk
Udviklingsområde ved Pandebjergvej/Ny Kirstinebergvej	Natura 2000 Værdifuldt kulturmiljø Kystnærhed
Nykøbing Havn og Nykøbing Ø, fra erhvervshavn til nyt bydelsområde	Natura 2000 Kystnærhed Støj fra erhverv og bolig Trafikstøj m.m. Friluftsliv og rekreativ interesser Arkitektonisk og landskabeligt udtryk Jordforurening
Stubbekøbing Havn - fra erhvervshavn til nyt bydelsområde	Kystnærhed Støj fra erhverv og bolig Trafikstøj m.m. Jordforurening
Sakskøbing Havn - fra erhvervshavn til nyt bydelsområde	Kystnærhed Støj fra erhverv og bolig Trafikstøj m.m.

Tabel 1.1: Miljøparametre som vurderes at skulle indgå i miljørapporten for Guldborgsund Kommuneplan 2019-2021.



Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031

Sammenfattende redegørelse for
Miljørapport

GULDBORGSUND KOMMUNE

17. JUNI 2019

Indhold

1	Indledning	3
2	Miljøhensyn indarbejdet i kommuneplanen	3
3	Miljøvurdering og høringssvar	5
4	Alternativer	9
5	Overvågning	9
6	Referencer	9

Projekt nr.: 223241
Dokument nr.: 1232214414
Version 3
Revision 1

Udarbejdet af CSU, KRB
Kontrolleret af LKR
Godkendt af CSU

1 Indledning

Guldborgsund Kommune har udarbejdet Forslag til Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031 (Guldborgsund Kommune, 2019), der har været i offentlig høring frem til d. 4. maj 2019, og der har desuden været afviklet fire offentlige dialogmøder. Da der udpeges nye kommuneplanrammer for fremtidige anlægstilladelser, og der er risiko for, at planen kan påvirke internationale naturbeskyttelsesområder er kommuneplanen omfattet af reglerne om miljøvurdering efter Miljøvurderingsloven¹.

Ved en indledning screening af ændringerne til kommuneplanen er 8 ændringer vurderet til at skulle miljøvurderes. Ændringerne omfatter:

- Nyt erhvervsområde nord for Randersvej
- Udvidelse af erhvervsområdet i Nordbyen
- Nyt erhvervsområde ved Guldborgsundcentret
- Gedser Ø (nyt erhvervsområde, med fokus på grøn energi og kystsikring)
- Udviklingsområde ved Pandbjergvej/Ny Kirstinebergvej
- Nykøbing Havn og Nykøbing Ø, fra erhvervshavn til nyt bydelsområde
- Stubbekøbing Havn - byomdannelse fra erhvervshavn til nyt bydelsområde
- Sakskøbing Havn - byomdannelse fra erhvervshavn til nyt bydelsområde

Der er udarbejdet en miljørapport i henhold til miljøvurderingsloven, der beskriver miljøpåvirkningen, hvis kommuneplanen vedtages (NIRAS, 2019). Miljørapporten har været i høring sammen med forslaget til kommuneplanen.

I henhold til miljøvurderingslovens § 13. stk. 2 skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse for, hvorledes miljøhensyn er integreret i planen, og for hvorledes de indkomne indsigelser til kommuneplanen/miljørapporten er taget i betragtning i den endelige kommuneplan.

I henhold til miljøvurderingslovens § 13 skal den sammenfattende redegørelse gøre rede for:

- 1) hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- 2) hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen er taget i betragtning
- 3) hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- 4) hvordan myndigheden vil overvåge de væsentligste indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres sammen med vedtagelsen af Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031 og er udarbejdet af NIRAS A/S i samarbejde med Guldborgsund Kommune.

2 Miljøhensyn indarbejdet i kommuneplanen

Guldborgsund Kommune har med forslag til kommuneplan 2019-2031 opstillet en række ændringsforslag, der alle imødekommer byrådets strategiske målsætning om at skabe flere arbejdspladser, bedre uddannelse, samt have ambitioner og

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

skabe gode rammer for sundhed og hverdagsliv, inkl. nye udlæg til erhvervsområder og en samlet naturstrategi. 8 af ændringsforslagene er så omfattende at det kan have en påvirkning på miljøet. Disse ændringer er derfor blevet miljøvurderet (NIRAS, 2019).

Indledningsvis er der foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold. Denne afgrænsning har været i høring hos berørte myndigheder. I den forbindelse har kommunen modtaget høringssvar fra Miljøstyrelsen, Erhvervsstyrelsen og Kystdirektoratet. På baggrund af en intern vurdering i Guldborgsund Kommune er det valgt at inddrage oversvømmelsesrisiko og vandstandsstigninger for boligområdet ved Saksøbing Havn, der tidligere har været kraftigt oversvømmet ved stormflod.

Afgrænsningen viste, at kommuneplanforslaget giver anledning til en nærmere vurdering af i alt 12 miljøparametre fordelt på 5 overordnede emner:

Natur og biologisk mangfoldighed:

- Internationale beskyttelsesområder (Natura 2000)
- Skov (inkl. fredskov)

Kultur- og arkæologisk arv:

- Værdifuldt kulturmiljø

Landskab og geologi:

- Geologiske værdier
- Arkitektonisk og landskabeligt udtryk:
- Kystnærhed

Jord, vand og klima:

- Jordforurening
- Grundvand
- Risiko for oversvømmelse

Befolkning og menneskers sundhed:

- Støj og andre gener fra eksisterende erhverv
- Trafikstøj og andre gener fra trafikken
- Friluftsliv og rekreative interesser

På baggrund af afgrænsningen er der udarbejdet en miljørapport, hvor ændringerne er vurderet nærmere i forhold til de fra afgrænsningen, udvalgte miljøparametre. Det er vurderet at enkelte af ændringerne i planforslaget kan medføre væsentlig påvirkning på miljøet, som f.eks. internationale beskyttelsesområder, kystnærhed og landskabeligt udtryk.

Hvor det i miljøvurderingen er fundet muligt, er der stillet forslag om justering i rammer og rammebestemmelser, såkaldte afbødende foranstaltninger, som vil kunne minimere eller helt undgå negative miljøkonsekvenser ved vedtagelse af kommuneplanen.

I offentlighedsfasen er der indkommet 145 høringssvar, som er samlet og kommenteret i en Hvidbog (Guldborgsund Kommune, 2019). For en detaljeret beskrivelse og kommentering af høringssvarene henvises til hvidbogen. Efter offentlighedsfasen er der foretaget en række ændringer af kommuneplanen ud fra bl.a. en række miljøhensyn. Ingen af disse ændringer i kommuneplanen, vurderes at skulle

gennemgå en miljøvurdering, da de enten har karakter af afbødende foranstaltninger, med formål at minimere eller undgå negative påvirkninger eller er omfattet af eksisterende retningslinjer i kommuneplanen og særskilt lovgivning, der vil sikre miljøforholdene i den videre planlægning (bl.a. udlægning af områder for større husdyrbrug).

Tabel 2.1: Konkrete ændringer i forhold til forslag til Kommuneplan 2019-2031.

Forslag til Kommuneplan 2019-2031	Konkrete ændringer i Kommuneplan 2019-2031
Nyt erhvervsområde nord for Randersvej	Udgår
Udvidelse af erhvervsområdet i Nordbyen	Ingen ændring
Nyt erhvervsområde ved Guldborgsundcentret (9,9 ha)	Arealet reduceres til 3,3 ha
Perspektivområde Gedser Ø (nyt erhvervsområde)	Udgår
Udviklingsområde ved Pandbjergvej/Ny Kirstinebergvej	Omdannes til perspektivområde
Nykøbing Havn og Nykøbing Ø (perspektivområde), fra erhvervshavn til nyt bydelsområde	Helhedsplan for Nykøbing Havn udarbejdes. Perspektivområdet Nykøbing Ø – udgår
Stubbekøbing Havn - byomdannelse fra erhvervshavn til nyt bydelsområde	Ingen ændring
Sakskøbing Havn - byomdannelse fra erhvervshavn til nyt bydelsområde	Ingen ændring
Turisme	Afsnit i hovedstruktur om turisme er justeret
Grønt Danmarkskort	Redegørelse og udpegning af Grønt Danmarkskort er ændret
Natur og landskaber/Husdyrbrug	Der udpeges 4 områder til større husdyrbrug

3 Miljøvurdering og høringsvar

Miljøvurderingen og de indkommende høringsvar fra offentlighedsfasen har bidraget til at sikre, at planforslaget tilpasses, således at planen kan vedtages uden at det vil medføre en påvirkning på miljøet.

I de kommende afsnit gennemgås de ændringer der foretages i forhold til Forslag til Kommuneplan 2019-2031, samt hvorledes miljøhensyn og indkomne bemærkninger fra offentlighedsfasen er indarbejdet.

De forslag som udgår af kommuneplanen er ikke behandlet yderligere, da det vurderes muligt, at gennemføre planerne uden at det vil have væsentlig påvirkning på miljøet, herunder særligt internationale naturbeskyttelsesinteresser.

Men ændring af kommuneplanen i forhold til det planforslag, der ligger til grund for miljørapporten bortfalder de miljøpåvirkninger, som var en konsekvens af 'Nyt erhvervsområde nord for Randersvej', 'Perspektivområde Gedser Ø (nyt erhvervsområde)' samt 'Perspektivområdet Nykøbing Ø'

3.1.1 Udvidelse af erhvervsområde ved Nordbyen

I tilknytning til det eksisterende erhvervsområde i Nordbyen udlægges ca. 51 ha erhvervsområde. Erhvervsområdet skal maksimalt håndtere virksomheder op til miljøklasse 5, med miljøklasse 3-5 beliggende længst fra boligområder. Erhvervsområdet etableres med beplantningsbælter, for at tilgodese afstand og støjsikring i forhold til de nærliggende boligområder. Skovområdet vil fungere som rekreativt område for beboere i boligområdet, herunder også for skolen.

Der er ikke fundet grundlag for at ændre det oprindelige forslag, da det vurderes at det beplantningsbælte der skal ligge mellem Nordbyen og erhvervsområdet vil være en tilstrækkelig afskærmning. Beplantningsbæltet bliver op til 140 m på det bredeste sted. I den fremtidige plan for trafikken i området bliver der behov for at arbejde med cykelvejen til Tingsted Hallen og hvordan den fortsat kan være en sikker vej for bløde trafikanter. I den videre planlægning vil der desuden blive taget hensyn til, at grundvandstruende virksomheder ikke placeres inden for OSD/indvindingsopland i den nordlige del af området.

3.1.2 Nyt erhvervsområde ved Guldborgsundcenteret

I tilknytning til Guldborgsundcenteret er der foreslået at der udlægges et erhvervsområde på i alt 99.900 m² i forventning om mulighed for at etablere butikker til f.eks. særligt pladskrævende varegrupper eller større udvalgswarebutikker. Arealet udlægges med henblik på at dække forventede kommende behov for erhverv. I dag er dele af området udlagt til boligområde.

I forbindelse med den offentlige høringsfase er der blevet peget på vigtigheden af at skabe mulighed for tiltrækning af større butikker, samtidigt med at der er blevet peget på risikoen for konsekvenserne for handlen i bymidterne. Arealet er derfor ændret til kun at omfatte i alt 33.000 m² og arealet der i dag er udlagt til boligområde inddrages ikke. Ved at minimere arealet sikres det, at der er mulighed for at der kan tiltrækkes større butikker samtidig med at handlen i bymidterne sikres. Desuden vil der ikke blive skabt unødigt støj fra tung trafik til de nærliggende boligområder.

3.1.3 Udviklingsområde ved Pandebjergvej/Ny Kirstinebjergvej

I den nordlige del af Nykøbing er det i Forslag til Kommuneplan 2019-2031 foreslået at et ca. 65 ha stor areal mellem Pandebjergvej, Ny Kirstinebjergvej og kysten ved Guldborgsund udlægges til nyt udviklingsområde for naturskønne boliger.

Af miljøvurderingen fremgår det, at området ved Pandebjergvej/Ny Kirstinebjergvej indeholder en række arealinteresser, som betyder, at der ikke umiddelbart kan udlægges et udviklingsområde med den ønskede størrelse og placering (Erhvervsstyrelsen, 2017). Dette gælder særligt, at der i området ikke skal være særlige landskabelige interesser og området som udgangspunkt ikke må ligge helt ud til kysten og være omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Som det både fremgår af miljøvurderingen og af de indkommende hørings svar er der både landskabelige og kulturelle interesser i området, og området ligger delvist inden for strandbeskyttelseslinjen.

Området er på den baggrund blevet ændret til et perspektivområde og afgrænsningen er reduceret. I forbindelse med ansøgning om udpegning i et landsplansdirektiv vil de indkommende input vedrørende udviklingen af området blive inddraget.

3.1.4 Nykøbing Havn og Nykøbing Ø (perspektivområde)

For at imødegå den manglende konkurrencedygtighed fra Nykøbing Havn som erhvervshavn (som følge af f.eks. dårlige indsejlingsforhold) foreslås det, at erhvervshavnearealet omdannes til et nyt og attraktivt byområde med udgangspunkt i byens og havnens kulturhistoriske miljø. I samme forbindelse foreslås det at der åbnes op for etableringen af en eller flere kunstige øer i Guldborgsund ('Nykøbing Ø'), der skal kunne skabe sammenhæng mellem de to by dele. Arealet med øerne udlægges som perspektivområde.

I forbindelse med miljøvurderingen er det for de gamle erhvervshavne arealer gjort klart, at der i den videre planlægning skal arbejdes med at sikre, at områder med jordforurening på de ældre havnearealer ikke vil komme til udgøre en risiko for mennesker, overfladevand og det internationale beskyttelsesområde. Der peges ligeledes på, at trafikstøj fra bl.a. jernbane og tung trafik bør indgå i planlægningen, ligesom der bør tages højde for det eksisterende friluftsliv omkring lystbådehavnen bør sikres, og det bør vurderes hvordan højt byggeri til 50 m kan påvirke de bevaringsværdige bystrukturer.

I forbindelse med udviklingen af en ny ø i Guldborgsund til boligområde og som nyt knudepunkt for infrastruktur på tværs af Guldborgsund peges der i miljørapporten på, at området er udpeget som Natura 2000-område, "N173 Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborgsund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand" samt at en ø vil påvirke den landskabelige oplevelse af Guldborgsund samt have indflydelse på kyststrækningens udtryk som følge af ændret sandtransport. I den videre planlægning skal der som minimum foretages en foreløbig konsekvensvurdering (jf. habitatbekendtgørelsens § 6 stk. 1), og Kystdirektoratet, Miljøstyrelsen og Søfartsstyrelsen bør inddrages.

I forbindelse med de offentlige dialogmøder og indkommende hørings svar, samt i miljøvurderingen er det klart at der vil være nogle miljømæssige udfordringer ved at etablere øer i Guldborgsund, så som gennemsejling, vandmiljø, udsigt og Natura 2000 området. Det konkrete forslag om etablering af en eller flere øer i Guldborgsund er ikke fastholdt i kommuneplanen, men der udarbejdes en helhedsplan for havnen, hvor der er fokus på at skabe bedre forbindelse mellem bymidten, havnen og Sundby samt sikres gennemsejling. En række hørings svar peger på, at det er positivt og visionært at udvikle havnen og at sikre en bedre sammenhæng mellem de to bydele. Der skal i helhedsplanen tages særlige hensyn til gennemsejlingsmuligheden i Guldborgsund og til de internationale naturbeskyttelsesinteresser.

3.1.5 Stubbekøbing Havn

På Stubbekøbing Havn foreslås det at erhvervshavnearealet omdannes til et nyt og attraktivt byområde. Området skal skabe nye muligheder for at udnytte beliggenheden ved vandet til andre formål end det, som erhvervshavnen giver af muligheder i dag.

Der er ikke fundet grundlag for at ændre planerne om at udvikle erhvervshavnearealet til nyt byområde. I forbindelse med udarbejdelsen en helhedsplan for området bør der tages hensyn til støj i forbindelse med etablering af et område til brug for både bolig og erhverv, således at dette kan ske sideløbende uden gener for de eksisterende erhverv eller nye boliger. Desuden skal det i forbindelse med den videre planlægning sikres at jordforureningen fra erhvervsområdet ikke kan være til risiko for mennesker og overfladevand.

3.1.6 Saksøbing Havn

Et område af Saksøbing Havn (NCC's arealer samt 'Bredgård-bådebyggeri') udpeges som område til blandede byfunktioner (primært boliger, evt. andre offentlige funktioner).

Der er ikke fundet grundlag for at ændre planerne om at udvikle erhvervshavnearealet til nyt byområde. I forbindelse med udarbejdelsen en helhedsplan for området bør der tage hensyn til støj i forbindelse med etablering af et område til brug for både bolig og erhverv, således at dette kan ske sideløbende uden gener for de eksisterende erhverv eller nye boliger.

Området ved Saksøbing Havn er oversvømmelsestruet og denne risiko vil blive inddraget i den videre planlægning af området. Desuden skal det i forbindelse med den videre planlægning sikres, at jordforureningen fra erhvervsområdet ikke kan være til risiko for mennesker og overfladevand.

3.1.7 Turisme

På baggrund af flere indkommende hørings svar er der indarbejdet et udvidet afsnit om turisme i Kommuneplanen. Afsnittet afspejler at kommunen fortsat vil arbejde for at understøtte og videreudvikle det store turismepotentiale der er i hele kommunen. Der vil blive lagt vægt på de kulturhistoriske købstæder med unikke by- og havnemiljøer og kommunen vil særligt være opmærksomme på at løfte kvaliteten i og omkring vores turistecenter Marielyst og vil arbejde for samlet destinationsplan for Sydfalster. Der vil generelt være fokus på muligheden for at videreudvikle de kystnære potentialer og strande.

3.1.8 Grønt Danmarkskort

Der er efter aftale med Erhvervsstyrelsen og Miljøstyrelsen indarbejdet i redegørelsen for kommuneplanen, at der udarbejdes et kommuneplantillæg med udpegnings for Grønt Danmarkskort senest 1. juni 2020. Der igangsættes en proces med udpegnings af eksisterende naturområder og økologiske forbindelser samt potentielle naturområder og økologiske forbindelser. Der vil i den forbindelse blive taget udgangspunkt i de anbefalings der kommer fra Naturråd Lolland-Falster og Grønt Råd.

3.1.9 Husdyrbrug

På baggrund af et krav i planloven² og de indkommende input fra Landbrugsstyrelsen, er der udover at de eksisterende retningslinjer for husdyrbrug, udpeget i alt fire lokaliteter hvor der kan etableres større husdyrbrug. Arealerne er udpeget således, at de følger de gældende retningslinjer på området, og der er taget hensyn til de miljøpåvirkninger der potentielt kan være. I forbindelse med miljøvurderingen af Kommuneplan 2017-2029 (NIRAS, 2017) er det vurderet, at der når retningslinjerne følges ikke er miljømæssige konsekvenser ved udpegnings af områder for større husdyrhold. Desuden vil de miljømæssige forhold blive indarbejdet og vurderet nærmere i forbindelse med den enkelte ansøgning om større husdyrbrug.

² Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning.

4 Alternativer

0-alternativet (reference situationen) fastlægges, som den udvikling, der kan forventes, hvis forslag til kommuneplan 2019-2031 ikke vedtages og de planmæssige overordnede initiativer beskrevet i kommuneplanen ikke gennemføres. Det vil således være en fremskrivning af den udvikling der er fastlagt i kommuneplan 2017-2029. Såfremt Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031 ikke vedtages, vil de beskrevne miljøpåvirkninger ikke være relevante. Det vil samtidig kunne betyde, at planens potentielt positive miljøeffekter ikke opnås. Der er ikke miljøvurderet på alternativer til de fremlagte planforslag, og vurderingen af planforslagets virkninger på miljøet er derfor udelukkende i forhold til de eksisterende forhold i området eller 0-alternativet.

5 Overvågning

I Miljørapporten (NIRAS, 2019) er det vurderet, at der ikke vil være behov for at iværksætte selvstændige programmer til overvågning af eventuelle miljøpåvirkninger fra implementeringen af Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031. Overvågning af planens indvirkning på miljøet sker via en række lovgivninger, der særskilt regulerer de pågældende aktiviteter, herunder den almindelige kommunale kontrol med overholdelse af bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner eller i forbindelse med de nødvendige tilladelser til at gennemføre projekterne.

I forbindelse med løbende revision af kommuneplanen (hvert 4. år) vil de enkelte forslag kunne justeres og revideres. Der vurderes ikke at være behov for yderligere særskilt overvågning.

6 Referencer

Erhvervsstyrelsen. (2017). *Vejledning til udviklingsområder*.

Guldborgsund Kommune. (2019). *Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031*.

Guldborgsund Kommune. (2019). *Hvidbog for Forslag til Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031*.

NIRAS. (2017). *Miljørapport. Guldborgsund Kommuneplan 2017 - 2029*.

NIRAS. (2019). *Miljøvurdering af Guldborgsund Kommuneplan 2019-2031. Miljørapport*.

