



GULDBORGSUND

Tillæg til Planstrategi

UDLÆG AF AREALER TIL SOMMERHUSOMRÅDER OG UDVIKLINGSOMRÅDER



GULDBORGSUND KOMMUNE 2019

NYE MULIGHEDER

Guldborgsund Kommune har modtaget en invitation fra erhvervsministeren om at udpege udviklingsområder og udlægge arealer til nye sommerhusgrunde inden for kystnærhedszonen, som er en 3 km bred planlægningszone fra kysten og ind i landet. Det er en modernisering af planloven fra juni 2017 der giver en række nye muligheder i kystnærhedszonen. Herunder muligheden for at kommunerne får større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer og for at omplacere eksisterende sommerhusområder og udlæg af nye sommerhusområder.

Ansøgningsfristen er 1. december 2019, hvorefter Erhvervsstyrelsen behandler indkomne ansøgninger fra landets kommuner. De ansøgninger, som imødekommes skal indarbejdes i et landsplandirektiv. Når det er endeligt vedtaget kan Guldborgsund Kommune begynde at udarbejde lokalplan for områderne, som beskriver den fysiske plan for områderne mere detaljeret.

Guldborgsund Kommune ønsker at udlægge et ca. 4,5 hektar stort udviklingsområde til nye boliger umiddelbart Nord for Nykøbing Falster. Samtidig ønsker vi at omplacere et uudnyttet sommerhusområde ved Gedesby på 49,2 hektar til tre nye sommerhusområder, ved Marielyst og Elkenøre på i alt ca. 29 hektar.

BAGGRUND FOR NYT UDVIKLINGSOMRÅDE

Finanskrisen og de efterfølgende år betød en voldsom nedgang i antallet af nybyggede huse i hele Guldborgsund Kommune. Det er først inden for de sidste 2-3 år at der i Nykøbing Falster er en voksende omsætning af ubebyggede grunde. I en potentiale vurdering fra 2018 af boligbehovet fremgår det at der inden for 5 år kan forventes en efterspørgsel på 288 nye boliger i et nyt boligområde udlagt tæt på vandet i forlængelse af Nykøbing mod Nord (figur 1, grønt skraveret område). Området er eftertragtet, da det ligger tæt på vandet, er omgivet af marker, ligger tæt på byen og inden for 10 min. kan man være på motorvejen.

Nykøbing Falster har gennem de sidste 65 år, blandt andet vokset mod Nord (figur 1). Skove, infrastruktur og tekniske anlæg umuliggør stort set at Nykøbing kan vokse yderligere med undtagelse af langs kysten mod Nord (figur 2).



Figur 1. Illustration af hvordan Nykøbing gennem tiden er vokset mod Nord. Det grønne og skraverede område er udviklingsområde som Guldborgsund Kommune ansøger om at udlægge til nyt boligområde.

Restrummeligheden i rammer til boligudlæg i og omkring Nykøbing begrænser sig primært til kommuneplanrammerne SUND B2 og NYKF B38, som har nævneværdig restrummelighed i forhold til ubebyggede grunde. For SUND B2 er restrummeligheden på ca. 7,5 hektar og 77 grunde for et område omkring Egehegnet og for NYKF B38 er restrummeligheden på ca. 2,9 hektar og 28 grunde. For NYKF B38 kan vi se at efterspørgslen er klart stigende, da antallet af ubebyggede grunde i 2016 var 43, så på 3 år er 15 grunde blevet bebygget.

Begge områder ligger dog i større afstand fra vandet og det nye udviklingsområde vil understøtte efterspørgslen på bynære byggegrunde tæt på vandet.



Figur 2. Langs den røde stiplede linje er der større begrænsninger for byens udvikling i form af skove, infrastruktur og tekniske- og rekreative anlæg

Området udlagt til udviklingsområde er det planmæssigt mest relevante område at udvikle i forhold til efterspørgslen på ubebyggede grunde i Nykøbing. Det følger Nykøbings historiske udvikling mod Nord, det er placeret i umiddelbar forlængelse af byen og beliggenheden ned mod vandet gør området ganske eftertragtet. Udbygningen af området bør derfor kunne påbegyndes inden for en relativ kort årrække.

Området indgår i en udpegning for bevaringsværdigt landskab og kulturmiljø og dele af området er placeret inden for strandbeskyttelseslinjen. Det er naturligt at placere udviklingsområdet her, da det følger den nuværende bebyggelse langs vandet.

Der skal gennemføres en analyse af hvordan udbygningen af området kan foregå under de planmæssige forudsætninger, der ligger for området.

I forbindelse med vedtagelse af kommuneplan 2019-2031 er det besluttet at udarbejde Grønt Danmarkskort som et kommuneplantillæg, og at det sendes i høring i juni 2020. Den landskabelige analyse for udviklingsområdet foregår derfor i en separat proces i forhold til Grønt Danmarkskort, da ansøgningsfristen til december 2019 ellers ikke vil kunne nås.

BAGGRUND FOR UDLÆG AF SOMMERHUSOMRÅDER

Guldborgsund Kommune har i mange år arbejdet med udviklingen af Marielyst som et turismecenter. Der blev allerede i 2011 udarbejdet en helhedsplan for Marielyst, der udstikker rammerne for udviklingen i området. Helhedsplanen omfatter blandt andet en udvikling omkring torvet, strøggaden og generelle ønsker til udviklingen i hele området.

Siden helhedsplanen blev vedtaget er der blevet arbejdet på en realisering der blandt andet har resulteret i om- dannelsen af torvet i samarbejde med Realdania. Dette har sikret et stort løft i de bymæssige kvaliteter.

Der sættes stort på udviklingen i Marielyst, og derfor skal der også være tiltrækkelige muligheder for at etablere de nødvendige overnatningsmuligheder.

Efter den offentlige debat omkring realiseringen af helhedsplanen og vedtagelsen af planloven har Guldborgsund Kommune modtaget tre henvendelser fra grundejere, der ønsker at udvikle deres områder og være en del af udviklingen i Marielyst. Dette ligger i tråd med Guldborgsund Kommunes strategi for udviklingen og kommunen ønsker derfor at bakke op om disse ønsker.



Udsigt til Østersøen ved Marielyst Torv

OVERORDNET BYSTRUKTUR

Marielyst er en vigtig del i kommunens overordnede geografi. I kommuneplanstrategien og i kommuneplanens overordnede planlægning er Marielyst udpeget som et vigtigt turismecenter på samme niveau som kommunens købstæder og stationsbyer. Med sine 5500 sommerhuse kan Marielyst også betegnes som kommunens næststørste samling af bebyggelse. Marielyst er således ikke kun vigtig for turismen, men spiller også en vigtig rolle i kommunen som et center for underholdnings- og fritidsaktiviteter.

Ud over sommerhuse i Marielyst findes der også sommerhusområder i Stubbekøbing, Sortsø, Gedesby og Nysted.



Torvet på Marielyst

TURISMENS ROLLE

Turismen har en vigtig rolle i Guldborgsund kommune. Det er en af de fire største brancher i kommunen, og udgør ca. 8% af den samlede økonomi. Derfor arbejdes der også aktivt med at udvikle sektoren af kommunens erhvervssamarbejdspartner Business LF. De har vedtaget turisme som et særskilt fokusområde, hvor de rådgiver firmaer og hjælper dem på vej.

I Marielyst var der i sommeren 2018 fuldt udlejet i højsæsonen og der var således en begrænsning på indtjeningen. Denne begrænsning ønskes fjernet ved at kunne tilbyde flere overnatningsmuligheder. Dette kan blandt andet ske gennem udbygningen af sommerhusområdet.

I en analyse fra februar 2017 af Damvad analytics er det vurderet at nybyggeri af 100 nye sommerhuse i kommunen vil øge antallet af turister årligt med ca. 3500 svarende til knap 33.000 overnatninger. I det en stor del af forbruget sker i lokalområdet, er der et omsætningspotentiale på 40 mio. kroner, og beskæftigelsen vil stige med knap 50 årsværk. Dette er arbejdspladser der vil gavne meget i lokalområdet. Alene opførslen af 100 nye sommerhuse vil i sig selv medføre fuldtidsbeskæftigelse til ca. 70 personer lokalt.

Der er dermed et stort vækstpotentiale i at omplacere sommerhusene, der kan gavne kommunen både på kort og langt sigt.

DE BESØGENDE

En stor del af gæsterne i Guldborgsund Kommune er naturligvis danskere, men op mod 30% af gæsterne i Marielyst er tyskere. Dette viser at Marielyst ikke kun tiltrækker lokale turister, men at området også er kendt i udlandet. En stor del af de besøgende er familier med børn under 16 år, der tiltrækkes af de gode badestrande og de mange aktiviteter. Herudover spiller landskabet også en vigtig rolle for de besøgende.

NUVÆRENDE UDLÆG OG RESTRUMMELIGHED

I kommuneplanen er der udlagt ca. 7.900 sommerhusgrunde i Guldborgsund Kommune. Ca. 5.600 er placeret i Marielystområdet, hvor resten er fordelt mellem Stubbekøbing, Sortsø, Gedesby og Nysted (figur 3). I tabellen (tabel 1) fremgår antallet af bebyggede matrikler og antal ubebyggede matrikler for sommerhusgrunde, der er udlagt i sommerhuszone og i kommuneplanramme til sommerhuse.

Tabel 1. Opgørelse over restrummelighed inden for sommerhuszone. Data er trukket i februar 2019 fra SVUR, kommuneplanrammer og matrikelkort.

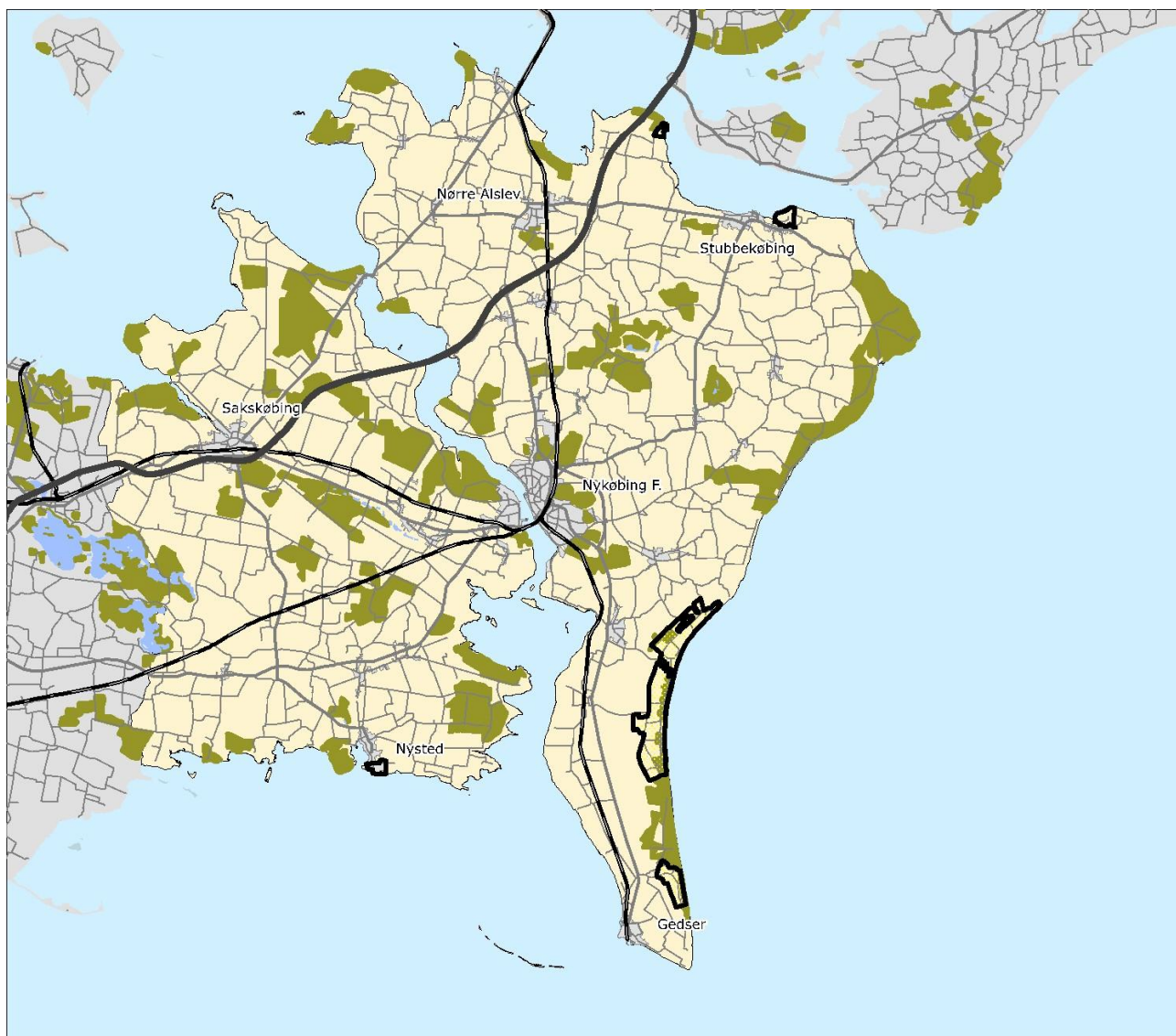
Plannavn	Plan nr.	Matrikler (ubebyggede)	Matrikler (bebygget)
Ældre sommerhusområde ved Skansen Nysted	NYST S2	4	59
Nyere sommerhusområde - Nysted	NYST S1	29	8
Sommerhusområde Sortsø	STUB S3	24	96
Sommerhusområde - Gedesby	GEDS S3	123	972
Sommerhusområde Marielyst Strand vest for ringvejen	MARI S4	48	392
Sommerhusområde ved Sdr. Kongemarksvej Nysted	NYST S3	10	50
Sommerhusområde Ore	STUB S1	35	266
Sommerhusområde øst for Stubbekøbing	STUB S2	94	7
Birkely sommerhusområde - Nysted	NYST S4	10	86
Marielyst sommerhusbebyggelse, Elkenøre/Sildestrup/Stovby Klit	MARI S3	500	5109
I alt (antal)		877	7045

Sommerhusområderne er hovedsageligt udbygget i 60'-erne og 70'-erne. Men der er af flere omgange siden 2005 blevet udlagt arealer til nye sommerhusgrunde. De senest udlagte områder omkring Gedesby er endnu ikke lokalplanlagt eller overført til sommerhuszone, da der ikke har været efterspørgsel på arealerne. Disse arealer indgår derfor ikke i opgørelsen over restrummelighed.

GEDESBY

Det senest udlagte område omkring Gedesby blev udlagt i 2010 i et landsplandirektiv og omfatter et areal på i alt 49,2 ha (figur 4 og 5). Området er udlagt vest for det nuværende sommerhusområde på et inddæmmet lavtliggende areal. Området ligger i et halvåbent landskab med kig ud over det bagvedliggende landskab. Området er adskilt fra det eksisterende område af en grøn kile og en afvandingskanal.

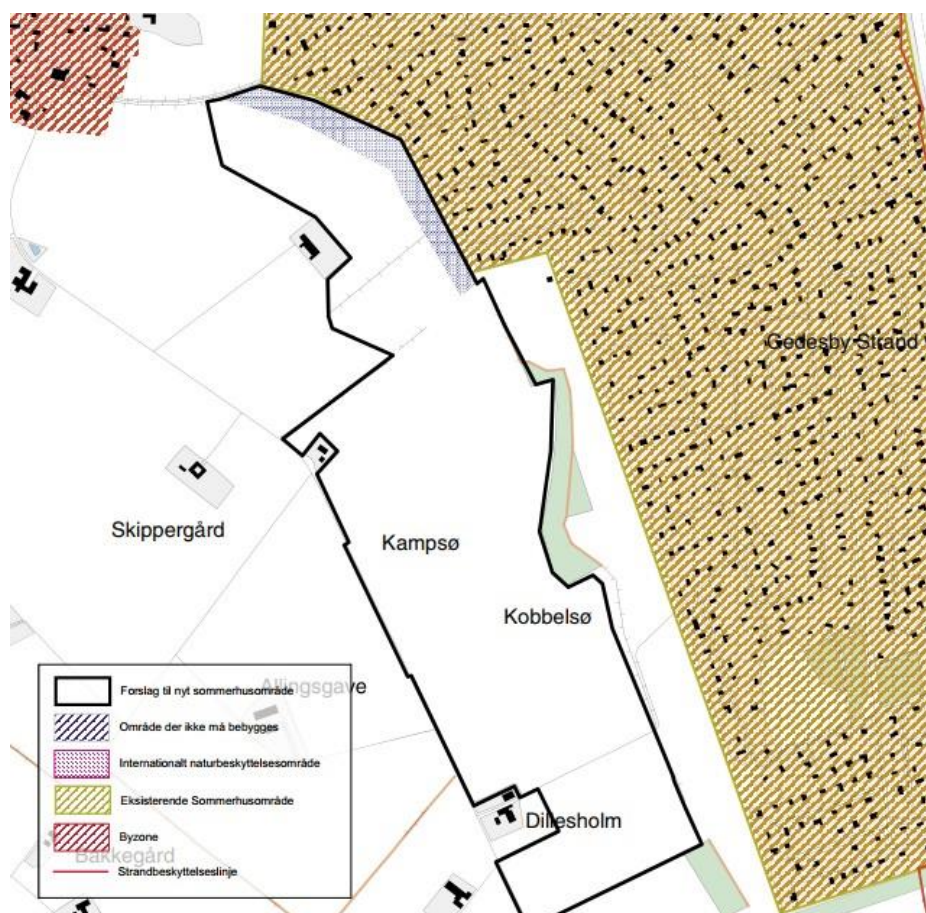
Området er blandt andet ikke blevet udnyttet grundet sin placering omkring Gedesby. Der er større efterspørgsel på arealer omkring Marielyst og arealet har derfor ikke været relevant. Herudover er områdets placering omkring og under kote 0 en stor udfordring for udviklingen. Områdets udnyttelse vil være forbundet med store omkostninger og der vil blive stillet store krav til vandhåndtering og etablering af vådområder. Det vurderes således at en realisering af området vil have lange udsigter. Området forslås derfor omplaceret til tre arealer ved Marielyst



Figur 3. Sommerhusområder i Guldborgsund Kommune



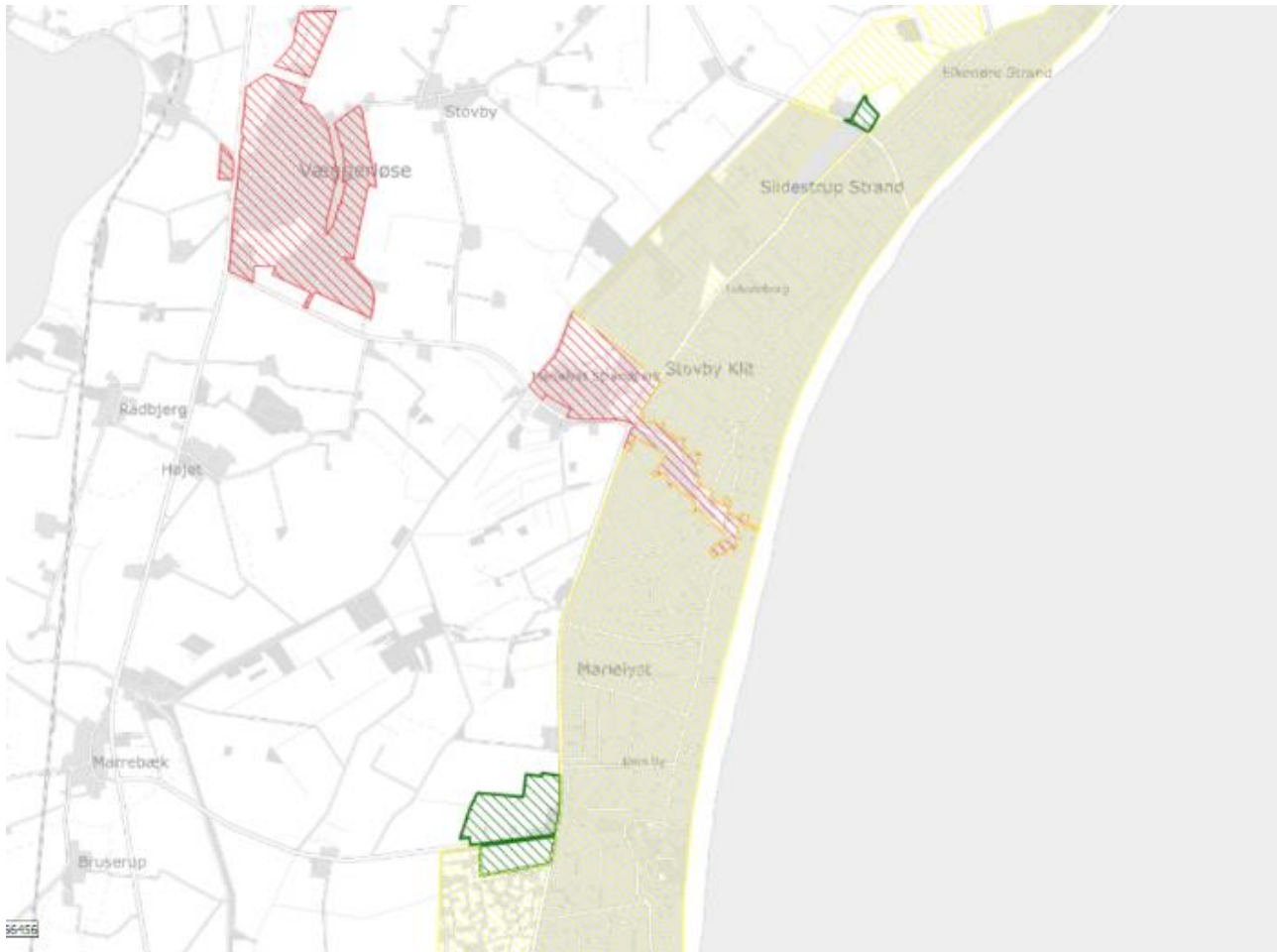
Figur 4. Placering af tidligere udpegning i landsplandirektiv (markeret med rødt)



Figur 5. Udpegning i Landsplandirektiv fra 2010

NYUDLÆG

Arealet ved Gedesby foreslås omplaceret til de tre følgende arealer - Marielyst Feriepark, Syd for Marielyst Feriepark og Elkenøre (figur 6).



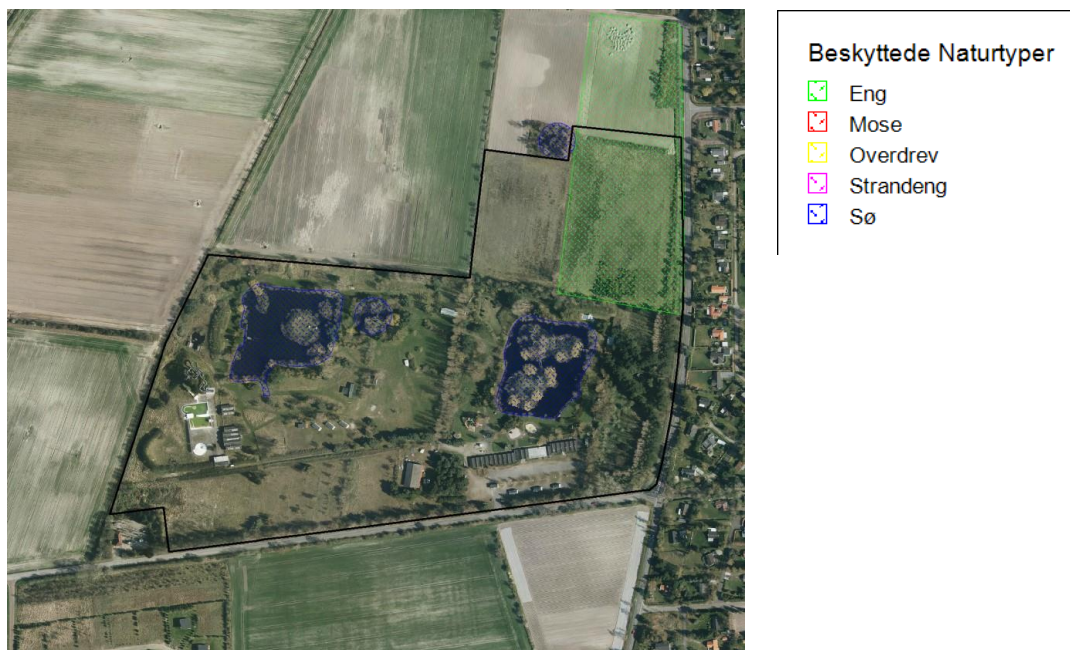
Figur 6. De tre ønskede udpegninger er markeret med sribet grøn signatur.
Gul sribet signatur er eksisterende sommerhusområde og rød sribet signatur er byzone.

MARIELYST FRIEPARK

De to områder der ønskes udlagt, er angivet på billedet, beliggende henholdsvis lige Nord for og lige Syd for Godthåbs Allé (figur 7). I alt omfatter de ca. 27 ha. Området Nord for Godthåbs Allé indeholder i dag bl.a. en campingplads og vandland, men også store uudnyttede arealer.

Campingpladsen ønsker at udvide forretningsmodellen da der er stor konkurrence mellem de andre campingpladser, der er placeret nærmere vandet. Derfor ønskes specielt de uudnyttede områder udbygget med sommerhuse.

Området Syd for Godthåbsvej er bar mark, der ligger klemt inde mellem sommerhusområder Øst, Syd og Vest for området og med Marielyst Feriepark lige Nord for området.



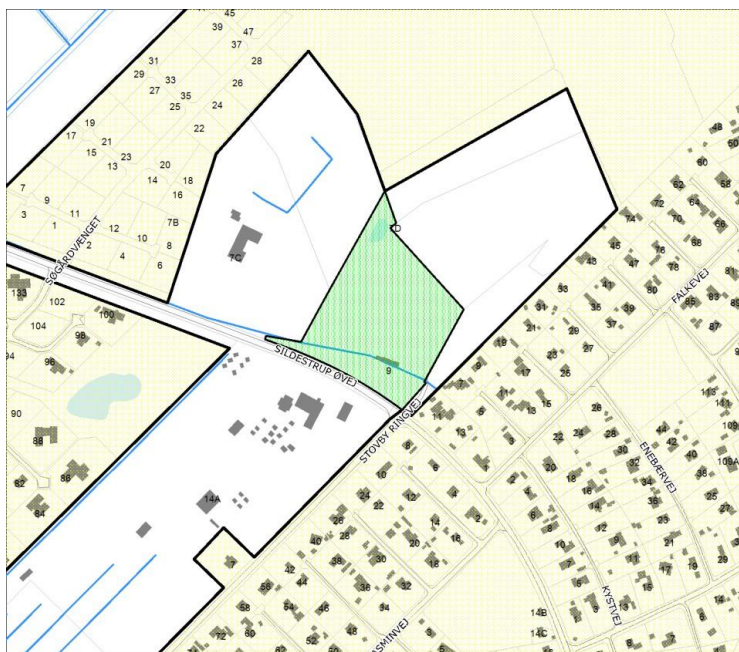
Figur 8. Angivelse af naturmæssige interesser

REALISERBARHED

Ønsket om omplacering sker på baggrund af en konkret henvendelse om udviklingen af erhvervet i området. Det vurderes derfor, at området med stor sandsynlighed vil kunne realiseres inden for en kortere årrække, og dermed på både kort og lang sigt, være med til at underbygge kommunens visioner og mål for Marielyst.

ELKENØRE

Området der ønskes udlagt er angivet på billedet og omfatter et areal på ca. 2 ha (figur 9). Området er i dag et landbrugsområde, og anvendes delvist i forbindelse med en nærliggende rideskole. Området ønskes på sigt udviklet til sommerhuse grundet den tætte placering på vandet



Figur 9. Placeringen af den ønskede udpegning Elkenøre (markeret med grøn)

PLACERING I LANDSKABET

Området er placeret ved krydset mellem Sildestrup Øvej og Stovby Ringvej. Begge veje er vigtige færdselsårer i Marielyst. Området er placeret 608 m fra kysten, hvilket er relativt tæt på kysten i forholdet til de øvrige ledige arealer omkring Marielyst. Arealet mellem området og kysten er fuldt udbygget, og området er dermed ikke synligt fra kysten. Der er dermed ikke nogen visuel påvirkning på kyststrækningen. Arealet omkring udpegningen blev udlagt som sommerhusområde i landsplandirektivet fra 2005.

NUVÆRENDE PLANFORHOLD

Området er i dag placeret i landzonen og det åbne land. Området er ikke omfattet af en kommuneplanramme, men alene lokalplan SYD72. Arealet er i lokalplanen udlagt til *"Delområde III udlægges til fortsat benyttelse som feriekoloni og rideskole eller tilsvarende anvendelse, der efter byrådets skøn kan indpasses i området."*

NATURFORHOLD

Området er som helhed udlagt til lavbundsareal, ligesom hele den nordligste del af Marielyst. Der vil derfor i planlægningen skulle tages stor hensyn til afvandingen af regnvandet. Inden for området er der mindre udpegninger af både en §3 beskyttet sø og §3 beskyttet eng (figur 10).

Begge udpegninger skal der tages hensyn til i den videre planlægning således de naturmæssige hensyn kan beskyttes på tilstrækkelig vis, og således at den beskyttede natur ikke bebygges. Matriklen ønskes således som helhed udlagt til sommerhuszone, men der vil ikke blive mulighed for at placere sommerhuse inden for beskyttelseszonen



Figur 10. Angivelse af naturmæssige interesser

REALISERBARHED

Arealet vurderes at kunne udnyttes på sigt og at arealet vil blive relevant med den øgede efterspørgsel der har været på sommerhuse de seneste år. Området vurderes således at kunne bidrage til udviklingen af visionerne om udviklingen af Marielyst på sigt.



Stranden i forlængelse af det nye strandstrøg ved Marielyst torv