



GULDBORGSUND

LOKALPLAN 230

NYKØBING F HAVN

UDVIKLING AF ET OMRÅDE VED BROGADE I NYKØBING FALSTER HAVN



GULDBORGSUND KOMMUNE FEBRUAR 2025

HVAD ER EN LOKALPLAN?

INDHOLD

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse, udstykning, placering og udformning af bebyggelse, materialer, beplantning, vej- og stiforhold m.v.

Lokalplanen er bindende for den enkelte grundejer, men omhandler kun fremtidige forhold og giver ikke grundejerne handlepligt.

TILVEJEBRINGELSE

Byrådet kan til enhver tid udarbejde lokalplaner, men der skal altid være en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller nedrivning kan sættes i gang. Lokalplanen må ikke stride mod kommuneplanen. Er der modstrid, skal kommuneplanen ændres med et tillæg først.

OFFENTLIG DEBAT

Et forslag til lokalplan, skal lægges frem til offentlig debat i mindst 4 uger, hvor borgere og myndigheder kan komme med ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Byrådet behandler de modtagne bemærkninger og indsigelser og beslutter, i hvilket omfang de skal imødekommes. Byrådet vedtager forslaget endeligt og bekendtgør herefter planen i pressen.

DISPENSATIONER

Byrådet kan i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, og kun hvis dispensationen ikke strider mod principperne i lokalplanen – som f.eks. anvendelses- og formålsbestemmelserne.

OFFENTLIG HØRING

Byrådet vedtog d. 10.10.2024 at sende forslag til Lokalplan 230 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 5 i 8 ugers offentlig høring. Lokalplanen var i høring i perioden fra d. 23.10.2024 til og med d. 17.12.2024.

Lokalplan 230 og Kommuneplantillæg nr. 5 for Nykøbing F havn er endeligt vedtaget i Guld-borgssund Kommunes byråd d. 20-02-2025.

INDHOLD

REDEGØRELSE	4
LOKALPLANENS INDHOLD	4
Baggrund	4
Området i dag	7
Området i fremtiden	8
Bæredygtighed	15
Kortbilag	16
SKYGGEDIAGRAMMER FOR DELOMRÅDE I, II OG III	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	20
Statslig planlægning	20
Kommunal planlægning	20
Andre planer	23
Miljøforhold	26
Servitutter	27
Ekspropriation	28
Museumslovgivning	28
Miljøvurdering	28
VVM	28
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	29
Midlertidige retsvirkninger	29
Endelige retsvirkninger	29
BESTEMMELSER LOKALPLAN 230	30
§ 1 Lokalplanens formål	30
§ 2. Område og zonestatus	30
§ 3. Områdets anvendelse	30
§ 4. Udstykning	31
§ 5. Vej- og adgangsforhold	31
§ 6. Bebyggelsens placering og omfang	31
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	33
§ 8. Bevaringsværdige bygninger	35
§ 9. Ubebyggede arealer og hegning	36
§ 10. Byrum og kantzoner	37
§ 11. Regnvand	39
§ 12. Tilgængelighed / Universelt design	39
§ 13. Terrænregulering	40
§ 14. Ledningsanlæg	40
§ 15. Lavenergibebyggelse	40
§ 16. Miljøforhold	40
§ 17. Grundejerforening	40
§ 18. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	41
§ 19. Ophævelse af servitut	41
§ 20. Lokalplanens retsvirkninger	41
§ 21. Vedtagelsespåtegning	42
Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning og eksisterende matrikler	43
Kortbilag 2: Delområder og byggefelter	44
Kortbilag 3: Bevaringsværdige bygninger og beskyttede områder	45
Kortbilag 4: Topografisk kort med dige g bygværker	46
Kortbilag 5: Vej- og stiforbindelser	47
Kortbilag 6: Principielle vejsnit	48
Kortbilag 7: Byrum og kantzoner	49
Kortbilag 8: Sigtelinjer, anvendelser og etagehøjder for nybyggerier	50
Kortbilag 9: Principiel bebyggelsesplan	51

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

BAGGRUND

FORMÅL

Lokalplan 230 omfatter første etape i omdannelsen af Nykøbing Falsters havnearealer fra industri til blandet by med boliger, kultur- og fritidstilbud, kontorarbejdspladser og restauranter samt nye forbindelser og byrum.

Lokalplanens formål er at muliggøre nybyggeriet 'Bastebrohuset' til kulturel og offentlig anvendelse i form af administration, museum og bibliotek, mulighed for café eller restaurant, samt at muliggøre nybyggeri til boliger, som skal bestå af både etageboliger, byhuse og rækkehuse helt tæt på vandet.

Formålet er desuden at fastlægge nye byrum og pladser, parkering, kantzoner, en del af en gennemgående havnepromenade samt nye stiforbindelser og nye vejprofiler for eksisterende vejforløb. Som del af landskabsbearbejdningen med en havnepromenade og bygninger, der placeres langs kajkanten, skal lokalplanen desuden fastlægge en gennemgående klimasikringskote på + 2,5 m som sikring mod stormflod og stigende vandspejl. Denne sikring kan udformes som dige, jordvold, mur eller indarbejdes som bygningssokler.

Lokalplanen skal herudover sikre, at vand- og varmemeforsyning samt håndtering af regn- og spildevand kan ske på den mest miljø-, sundhedsmæssigt og samfundsøkonomisk forsvarlige måde samt i henhold til kommunens spildevandsplan og udledningstilladelser.

BAGGRUND

Havnen i Nykøbing Falster står over for en udvikling, der frem mod forventeligt 2035 kommer til at indebære en gennemgribende omdannelse fra den nuværende erhvervshavn til en blandet by med boliger, kontorer, kultur og fritidsaktiviteter. Havnearealerne strækker sig over 1,4 kilometer langs Sundet og skal over tid forvandles til et nyt attraktivt byområde, der skaber en bedre sammenhæng mellem Nykøbing Falsters bykerne og havnen.

Helhedsplan for Nykøbing F. Havn af C.F. Møller Arkitekter beskriver, hvordan havnekvartererne kan udformes. Den er udarbejdet på vegne af Guldborgsund Kommune og politisk vedtaget i 2021, og skal danne baggrunden for denne og kommende lokalplaner for havneområdet. Helhedsplanen inddeler havnen i flere mindre kvarterer med hver sin karakter. Nogle af de eksisterende bygninger, herunder en silo, Markedshallen, Sukkerhallen og diverse ældre havnepavilloner, foreslås bevaret og indrettet som nye offentlige funktioner til kultur, fritids- og foreningsformål. Nybyggeri til boliger, kontorerhverv og kultur skal udformes, så de i skala og materialevalg tilpasses havnekonteksten. Desuden skal de nye bygninger placeres på en måde, der sikrer udsigt og adgang til vandet for alle borgere i kommunen. Nye fælles byrum og grønne arealer mellem bygningerne skal give mulighed for at alle kan opholde sig på havnen, dyrke fritidsaktiviteter eller bare bevæge sig igennem området.

Helhedsplanen foreslår forskellige offentlige funktioner placeret langs hele havnestrækningen og at der imellem



Lokalplanområdet (sort linie) på ortofoto set fra vest.

disse over tid opføres godt 450 nye boliger. Boligerne skal bestå af etageboligbyggeri i 3 - 4 etager med lejligheder omkring en fælles opgangstrappe, enten som fritliggende bygning eller udformet som karré, samt byhuse og rækkehuse på mellem 2 - 3 etager. Boligerne

er fordelt på tre hovedområder langs havnens strækning, som skal bestå af en større boligbebyggelse i det nordlige område med grønne friarealer og stiforbindelser imellem bygningerne. Siloen, et markant silotårn i havnens nordligste ende, foreslås omdannet til events og



Helhedsplan for Nykøbing F. Havn, vedtaget i 2021 (kortudsnit, ikke målfast, januar 2024 v. CF Møller Architects)

fritidsaktiviteter, mens Det Gule Pakhus fremover skal fungere som maritimt foreningshus.

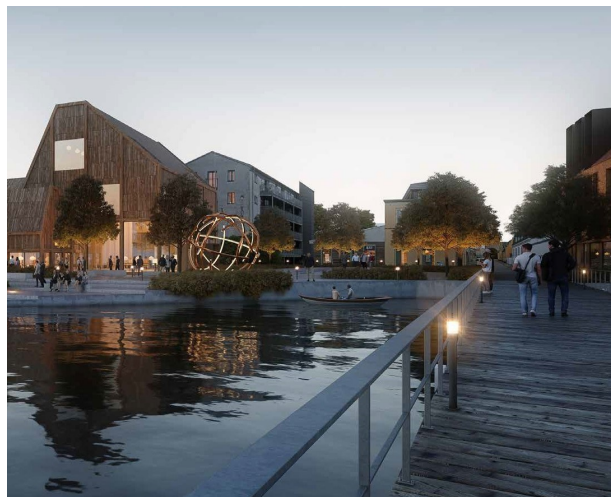
Midt på havnestrækningen ved Havnehuset skal Bastebrohuset opføres, som foreslås at skulle indeholde museum, bibliotek, billedkunstskole, frivillighedscenter og en café/restaurant med udsigt over havneløbet. I den sydlige del af havneområdet ved Kondensen skal der opføres en større bebyggelse til kontorer op ad den eksisterende Markedshal, som indrettes til kultur- og foreningsliv samt madmarked. Sukkerhallen længst mod syd foreslås omdannet til parkeringshus, men kan også nedrives helt eller delvist og erstattes af nybyggeri.

Som en vigtig del af havnens omdannelse ønskes en ny broforbindelse til cyklister og fodgængere etableret mellem Nykøbing og Sundbyen på samme sted, hvor Christian d. 9's Bro lå fra 1867 til 1965. Den nye bro skal med stiforbindelse henover den nye Broplads ved Bastebrohuset ligge i direkte forbindelse med Brogade, og derigennem skabe en ny attraktiv forbindelse for cyklister og gående mellem Nykøbing og Sundbyen og Lolland og Falster på tværs af Sundet. Ved Bastebrohuset er desuden planlagt et mindre byrum, der udover at skabe direkte adgang til vandoverfladen supplerer Bropladsen, som vigtigt opholds-, forbindelses- og bevægelsesrum midt i helhedsplanen.

Vejen Havnepladsen foreslås omlagt til en ny og forbedret vejprofil med grønne heller og vejtræer, suppleret med mere regulære cykelstier og fortov i begge retninger. Intentionen er at skabe bedre forbindelse på tværs af vejen, samt at gøre færdsel til fods og på cykel nemmere og mere sikker langs med vejen. Omdannelsen til en ny profil skal skabe en mere bymæssig overgang mellem den eksisterende by og de nye havnearealer.

Helhedsplanen udlægger arealer til nye offentlige byrum, herunder Bropladsen, Kondensens Forhave og Sundparken, som bliver til både grønne parkanlæg samt byrum til ophold, bevægelse og fritidsaktiviteter. Byrumsinventar såsom bænke og siddekanter, plantebede, belysning i form af lygtepæle og pullerter, samt affaldsbeholdere ønskes udformet på baggrund af en sammenhængende idé for hele området.

Designmanual for Nykøbing Falster Havneby er derfor udarbejdet i forlængelse af helhedsplanen, og skal angive retningslinjer for udformningen af byrumme og inventaret samt den landskabelige bearbejdning af området. Derudover indeholder den en analyse af terrænet, beskriver behovet for klimasikring og giver bud på hvordan regnvand kan håndteres. Manualen foreslår således materialer til belægninger, kanter og flader, og beskriver desuden udformning, materialer og farvesætning af byrumsinventaret (f.eks. bænke, belysningsarmaturer og affaldsbeholdere). Den forholder sig også til, hvordan der skal arbejdes med belysning, kunst og anden udsmykning af havnens offentlige arealer. Et afsnit med en beplantningsstrategi foreslår at der kun beplantes med hjemmehørende arter, som skal sikre en generel højere diversitet, hvorigennem livsvilkårene for hjemlige planter, fugle og insekter understøttes bedre. Manualen skal følges i de forskellige kommunale anlægsprojekter og bruges som grundlag for kommende



Et kig ned ad cykel- og gangstibroen over Guldborgsund med Bropladsen i baggrunden (Visualisering fra helhedsplanen, ill. CF Møller Architects).



Sundparken, et urbant men grønt byrum mellem vandet, den eksisterende Markedshal og Sukkerhallen (Visualisering fra helhedsplanen, ill. CF Møller Architects)

udbud og forhandlinger med bygherrer om anlæg af private fælles gårdrum og byrum.

Boligkvartererne og de nye offentlige byrum skal bindes sammen af nye stiforbindelser og en gennemgående havnepromenade fra nord til syd langs kajkanten. En strækning af denne promenade skal ligge i vandet i form af en 'boardwalk' foran de nye boligbebyggelser, der lægges som rækkehuse, byhuse og etageboliger, delvist placeret direkte på kajkanten. I syd etableres et svømmeområde med kabelbane i vandet mellem Markedshallen og Sukkerhallen.

I de nordlige boligområder forudsættes parkering etableret i plinte, som skal indeholde de fleste af beboernes private p-pladser. Plinte er halvt nedgravede p-kældre integreret i boligbebyggelsen, som bl.a. kan indgå i landskabets udformning og terrænbearbejdningen, og derudover anlægges mindre parkeringsarealer i terræn fordelt over det meste af havneområdet. I den sydligste ende anlægges en større p-plads på et grønt areal ved Fejøgade, hvor der i dag ligger en tankstation, og Sukkerhallen omdannes til parkeringshus med flere dæk. Generelt skal parkeringspladser i terræn og i Sukkerhallen kunne benyttes af både områdets beboere, medarbejdere fra de kommende arbejdspladser, lokale brugere af fritidsanlæggene og besøgende udefra.



Brogade skaber forbindelse mellem bykernen og den kommende cykel- og gangstibro over sundet til Sundbyen.



Kondensen er et markant byggeri lige udenfor den sydlige del af lokalplanområdet, og rummer bl.a. en statslig styrelse.

Lokalplan 230 bliver den første i en række lokalplaner for Nykøbing F. Havn, som skal omsætte helhedsplanens visioner for, hvordan Bastebrohuset med Bropladsen, nye boliger, friarealer og byrum samt veje, stier og Havnepromenaden skal udformes og placeres. Desuden skal den fastlægge parkering i terræn og i Sukkerhallen. Over tid vil helhedsplanens resterende delområder blive lokalplanlagt, alt efter hvornår de eksisterende anvendelser kan omdannes.

OMRÅDET I DAG

Lokalplanområdet rummer i dag en oprindelig vejerbod, der ønskes bevaret og integreret i det nye byggeri til Bastebrohuset. Området består derudover af ubebyggede og asfaltbelagte havnearealer og Havnepladsens vejareal, og eksisterende byggeri i form af Sukkerhallen i lokalplanens sydligste delområde. Der er i størstedelen af lokalplanområdet ingen eksisterende beplantning, mens der på skråningen mellem Sukkerhallens sydlige facade og vandet er en smal stribe grønt areal med træer og buske. Lokalplanområdet er beliggende i byzone og dækker over en største andel af matrikel 1573, dele af vejmatrিকler 7000gq og 7000ch, samt en del af matrikel 647c.

Området afgrænses mod vest af Guldborgsund, mod øst



Vejerboden skal bevares og integreres i bebyggelsesplanen for det kommende Bastebrohuset, der skal ligge her.



Havnepladsen markeres kun af opstregning, bortset fra et smalt fortovej langs bebyggelsen, og "flyder sammen" med lokalplanområdets øvrige asfaltflader.

af ejendommene langs med vejen Havnepladsen, parkeringspladsen ved Havnehuset og mod syd af det område, hvor der i dag ligger en tidligere lagerhal, der huser Nykøbing F. Havnekontor og Guldborgsund Aqua Sport. Mod nord støder lokalplanområdet op mod den nuværende Danish Agro hal og dyrefoderbutik. Det sydligste delområde med Sukkerhallen er afgrænset af Sydhavnsgade, havnearealer og Søndre Bådlaug, det tidligere slagteris bygninger og et mindre havnebassin.

Omgivelserne umiddelbart omkring lokalplanområdet udgøres delvist af den ovennævnte lagerhal og butik, parkeringspladsen ved Havnehuset, en række bygninger langs Havnepladsen med boliger, butikker, administration, dyrehospital og bilforhandler, samt Kondensen, som er et historisk og markant byggeri i den sydlige ende. Overfor Sukkerhallen ligger den bevaringsværdige Markedshal og mod vest de delvist bevaringsværdige slagteribygninger. Ud over disse historisk interessante bygninger er bebyggelsen i lokalplanens nærområde langs Havnepladsen og Fejøgade opført i 1 til 2½ etager og stedvist mellem 3 og 5 etager. Den består af ældre havnerelaterede huse samt nyere butiksbygninger og boliger, hvor facadestrækningen langs Havnepladsen er karakteriseret ved skalaspring og forskellige tagformer, og ved at bygningsmassen er opbrudt dels af p-arealer,



Bastebrohuset indefra med ny havnepromenade i baggrunden (fra 'Visionsoplæg Bastebrohuset', ill: E+N Arkitektur)

dels af sidegader. Den eksisterende bebyggelse er således sammensat af meget forskellige byggerier opført i forskellige perioder til forskellige funktioner, og de enkelte bygninger er af svingende arkitektonisk kvalitet.

Husfacaderne markerer langs Havnepladsens østlige side også byens kant mod havnen og vandkanten, hvor vejarealet foran denne bykant flyder sammen med havnens store asfaltflade. Hvor vej og havneareal tidligere var afgrænset af et gennemgående jernhegn, markeres de nu på en lang strækning udelukkende ved opstregning af kørebane, vejsideparkering og cykelstier, samt placeringen af gadelygter.

OMRÅDET I FREMTIDEN

Med udgangspunkt i helhedsplanens vision skal der i området opføres kulturhuset Bastebrohuset til både mu-

seum, offentlig anvendelse, såsom bibliotek og billedkunstskole, frivillighedcenter, samt café eller restaurant. Derudover skal der langs vandet opføres nye boliger i form af både etageboliger, byhuse og rækkehuse med stedvis mulighed for butikker eller serviceerhverv i stueetagen. Den tidligere industrihavn skal blive til en naturlig udvidelse af den eksisterende by Nykøbing F., ved at byen udvides helt ned til vandet. Med en ny offentlig havnepromenade, et nyt større byrum, Bropladsen, bedre cykelstiforbindelser og fortov langs Havnepladsen, samt en ny broforbindelse, skal der med lokalplanen åbnes op for havnen og adgangen for alle byens borgere.

Bastebrohuset bliver det nye sociale omdrejningspunkt midt på havnen, som man passerer på vej hen over Bropladsen og den kommende cykel- og gangbro. Bastebrohuset skal i forhold til arkitektur, materialer og



Lokalplanområdet i dag: et asfaltbelagt havneareal, der i dag benyttes til parkering og fritidsanvendelse - Guldborgsund Aqua Sports' container ligger i forgrunden og Danish Agros store hal med grøn gavl i baggrunden. De høje gadelygter markerer Havnepladsens forløb langs med lokalplanområdet.



Boardwalk i vandet med forløb langs boliger på kajkanten og den nye cykel- og gangbro i baggrunden (visualisering fra helhedsplanen, ill: CF Møller Architects)

størrelse udformes med udgangspunkt i det visionsoplæg for byggeriet, der blev vedtaget politisk i december 2022, og være et åbent og imødekomende byggeri for alle byens borgere. Facadematerialer til Bastebrohuset, kan være et balanceret mix af genbrugs- og nye materialer. Bropladsen skal anlægges mellem Bastebrohuset og boligbebyggelsen og være det centrale byrum mellem byen og vandet, hvor der kan komme masser af byliv og bevægelse mellem de to byer, Nykøbing og Sundbyen.

Boligbebyggelsens facader kommer til at danne et mere bymæssigt gadeforløb langs Havnepladsen, der bliver omlagt til en ny og grønnere vejprofil. Byhusenes facader langs Havnepladsen vil skabe et reelt gaderum med facader langs begge vejsider og dermed stramme den op som bydelsgade. Med den kommende park, Kondensens Forhave, og den ovennævnte Broplads i hver sin ende, samt med grønne friarealer mellem husrækkerne og vandet, bliver det en bymæssig tæt men grøn bebyggelse. Boligerne ønskes ligesom Bastebrohuset opført som det mest muligt bæredygtige byggeri, der i forhold til materialer, samlet levetid og klimabelastning er med til at opnå kommunens mål om CO₂-reduktion. Via kommunale udbud af boligbyggeretterne vil der i udbudsmaterialet kunne stilles diverse krav til arkitekturens kvalitet og bæredygtighed.

Alle bygninger skal etableres med kantzoner mod veje, offentlige arealer/byrum, parkering og stiforløb for at skabe en god overgang mellem det private og offentlige i et område, der bliver forholdsvis tæt bebygget. Derfor skal der også anlægges grønne private gårdhaver og byrum, der sikrer at beboere har gode muligheder for ophold, for leg og for at mødes på tværs af boligerne. Igennem hele lokalplanområdet skal der desuden klima-

sikres i kote +2,5 ved at der etableres en kombination af mure, jordvolde, dige eller fast inventar, eller opføres byggeri med høje sokler, der kan holde stigende vandmasser ude og hindre oversvømmelse af havnens arealer under store regnvandshændelser eller stormflod.

I havnens sydlige del ved Søndre Bådlaug bliver *Sukkerhallen* omdannet til parkeringshus med op til 500 pladser ved at den eksisterende bygning tilføjes nye indvendige etager til p-dæk. Alternativt nedrives hallen og der opføres et nyt p-hus i tre etager. Herudover anlægges der en andel p-pladser i terræn mellem de nye boliger, suppleret af en terræn-p-plads på det grønne areal ved Fejøgade. Denne vil på sigt sammen med Sukkerhallen servicere områdets nye beboere, medarbejdere, brugere og besøgende. Parkering skal generelt kombineres med fælles funktioner, såsom en andel af områdets cykelparkering samt centrale affaldsstationer med molokker eller containere. Der skal skabes bedst mulig adgang til affaldsstationerne for områdets beboere og det skal være muligt at afhente fraktionerne med direkte adgang fra Havnepladsen, så renovationsbilerne ikke skal køre ind over og vende på boligbebyggelsens friarealer.

ANVENDELSE OG DELOMRÅDER

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder benævnt I, II, III og IV.

Delområde I må anvendes til kulturelle formål, herunder museum og andre offentlige formål, såsom bibliotek, billedkunsskole, frivillighedcenter og administration, samt publikumsorienterede serviceerhverv, såsom café og restaurant. Inden for delområde I skal der anlægges en offentlig plads, Bropladsen, der indeholder en cykel- og gangstiforbindelse videre til broen over Sundet.



Vejprofil Havnegade, der viser en mulig udformning af Fejøgade/Havnegade (fra Trafikplan for Havnebyen, ill.: C.F. Møller Architects)

Delområder II og III må anvendes til boligformål med boliger i forskellige typologier fra etagebolig til byhus og rækkehus, mindre butikker og serviceerhverv samt fælles grønne gårdhaver og opholdsarealer, samt parkeringsarealer.

Delområde IV må anvendes til parkering.

TRAFIKFORHOLD

Lokalplanområdet indeholder eksisterende veje og skal fastlægge kommende vejinfrastruktur. En del af den kommende gennemgående havnepromenade skal etableres i delområde I, mens resten af forløbet placeres som boardwalk i vandet langs kajkanten uden for delområder II og III og dermed uden for lokalplanområdet. Delområder I - III omfatter en stor del af vejen Havnepladsen, mens delområde III også indeholder en lille del af Fejøgade. I delområder I, II og III fastlægges fælles stiforløb samt interne vej-/parkeringsarealer. Der bliver således adgang til lokalplanområdets delområder I - III via Havnepladsen, samt fra de tilstødende gader, Falstergade, Havnegade og Brogade, mens delområde IV sikres vejadgang fra Sydhavns-gade.

Lokalplanen fastlægger principper for nye vejprofiler og stiforbindelser til cyklist og fodgængere, og udpeger hvor vigtige krydsningspunkter, trafikovergange og lignende ligger langs Havnepladsen efter omdannelsen af området og omlægning af vejen til det nye profil.

Havnepladsen anlægges inden for delområderne med cykelstier samt fortove med afslutninger, der skal have karakter af fortovskant ind mod kørebanen. Den nye vejprofil for Havnepladsen skal sikre bedre trafikforhold

for cyklende og gående samt en grønnere profil. Inden for vejprofilen skal der ud over to kørebaner etableres cykelstier, fortov med grønne rabatter og på det meste af strækningen en opdeling af kørebanerne med en grøn midterhelle.

Inden for delområderne I - IV skal der udover offentlige stiforbindelser sikres de nødvendige brandredningsveje og en andel af områdets samlede antal parkeringspladser til boligerne, mens et stort antal offentlige parkeringspladser skal etableres i konstruktion i delområde IV.

BEBYGGELSE

Inden for delområderne I, II, III og IV er der udlagt byggefelter, som regulerer placeringen af nybyggeri.

Inden for delområde I må Bastebrohuset opføres som nybyggeri til kulturelle, offentlige og erhvervsformål med op til 8.500 m² etageareal i alt og med en maksimal bygningshøjde på 15,5 m. Byggeriet kan være opdelt i flere bygningsskroppe og skal udformes, så det visuelt nedbrydes i skala gennem en arkitektonisk bearbejdning af facaderne, f.eks. ved forskydning af facadepartier, tilbagetrukne eller fremskudte indgangspartier, eller tilføjelse af bygningselementer, såsom karnapper, tagudhæng eller lignende. Facaderne skal primært udføres i naturlige og 'rene' materialer, såsom træ, tegl, skifer eller lignende. Ved etablering i flere bygningsskroppe inden for byggefeltet skal disse udføres som visuelt og materialemæssigt sammenhængende enheder. Mod hhv. havnepromenaden, Bropladsen og Havnepladsen skal facaderne udføres større glaspartier, der skaber udsigt indefra samt indblik i husets aktiviteter udefra. Med et entreprenorudbud for Bastebrohuset ønskes det sikret, at der anvendes de mest bæredygtige materialer til



Boligtype 'Rækkehus' 2 etager, fladt tag eller saddeltag, 1 bolig, 85–140 kvm (Ill.: C.F. Møller Architects).



Boligtype 'Byhus' 3 etager, fladt tag eller saddeltag, 2 - 3 boliger pr. hus, 180–240 kvm (Ill.: C.F. Møller Architects)



Boligtype 'Etagebolig' 4 etager, saddeltag eller mansardtag, boliger på 50–120 kvm (Ill.: C.F. Møller Architects)

facader og byggeriets indre. Så vidt muligt skal flest mulige byggematerialer således være genbrugte, produceret i cirkulære kredsløb eller være certificeret bæredygtige og således være med til at sikre, at kommunens mål for CO₂-reduktion opnås. Dette kan for eksempel ske ved at materialer genanvendes efter afmontering på grund af ombygninger, udskiftning eller endt brug af hele byggeriet.

Bastebrohuset skal jævnfør visionsoplægget udføres med åbne stueetager og med transparente facader og indgangspartier mod havnefronten og Bropladsen, hvor der kan tillades placering af publikumsorienterede funktioner, såsom café og restaurant. Museum, bibliotek, billedkunstskole, frivillighedscenter og anden offentlig anvendelse skal deles om faciliteter inden i huset og skal placeres, så der sikres en fysisk forbindelse gennem bygningen som forbindelse mellem Havnepladsen og havnepromenaden. Bastebrohusets udformning og placering skal tage hensyn til den tidligere Vejerbod, der er udpeget som bevaringsværdig. Den eksisterende, tidligere vejerbod kan indrettes til nye formål til offentlig anvendelse, udstilling, café eller anden form for serviceerhverv. Ved Vejerbodens istandsættelse skal der følges særlige bygningsregulerende bestemmelser for bygnings udvendige facader, døre, vinduer og taget, så dens oprindelige arkitektoniske udtryk bevares og materialer fornyes med tilsvarende materialer.

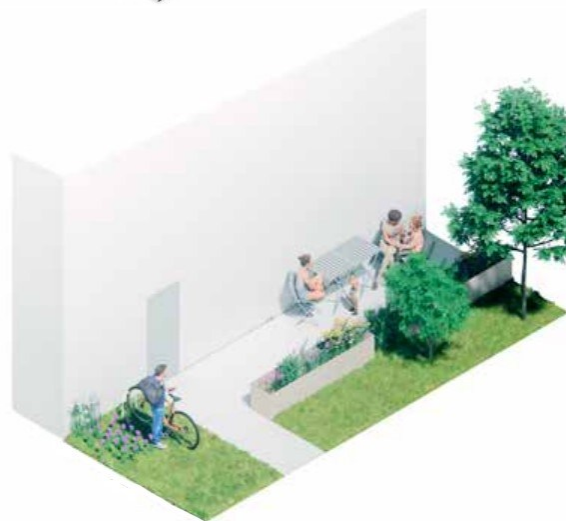
Nybyggeri til boliger inden for delområder II og III må opføres som etageboliger, byhuse og rækkehuse. Der kan inden for delområde II opføres op til 3.600 m² etageareal og inden for delområde III op til 2.520 m² etageareal. Boligerne i delområder II og III kan opføres i 4 etager gældende for etageboligbyggeri (øverste etage udført som udnyttet tagetage) og en maksimal bygningshøjde på 15,5 m, mens by- og rækkehuse kan opføres med mellem 2 til 3 etager (øverste etage udført som udnyttet tagetage) og en bygningshøjde på maksimalt hhv. 8 m og 12 m. Det bliver en relativ tæt bebyggelse med nogle få højere etageboligbebyggelser med lejligheder omkring samme trappeopgang, samt byhuse og rækkehuse, hvor det enkelte byhus kan indeholde 2 - 3 boliger, mens rækkehusene som regel vil opføres som enfamilieshuse. På udvalgte steder kan der i stueetagerne mod Bropladsen og vejen, Havnepladsen, indrettes mindre lokaler til butikker eller serviceerhverv, såsom frisør, ejendomsmægler eller lignende.

Boligbebyggelsen skal fremstå med facader, der i valg og brug af materialer tilpasser sig havnens og omgivelsernes særlige karakter. Boligbyggeriet skal varieres gennem en arkitektonisk bearbejdning af facaderne, f.eks. med forskydninger af de enkelte bygninger i forhold til nabobygningen, variation i facadematerialer og -udtryk, samt ved begrønning el.lign. Facadeudtrykket kan varieres ved f.eks. mønstermurværk, brug af forskellige farver og sammensætningen af materialer. Lokalplanen muliggør et spænd af facadematerialer med en hensigt om at fremme bæredygtige valg, f.eks. ved anvendelse af genbrugsmaterialer, genanvendelige og "rene"/naturlige materialer, såsom træ, sten, lerbaseret puds mv. Dette betyder at for eksempel kompositmaterialer, der er produceret med et højere energiforbrug end ovennævnte materialer, og som ikke kan genanven-

des eller nedbrydes i samme grad, slet ikke eller kun i begrænset omfang kan anvendes som facadematerialer.

Nogle boliger vil få en beliggenhed direkte ud til kajkanten mens størstedelen af boligbebyggelsen danner facader ud mod Havnepladsen. Med sin nye opgraderede og hastighedsdæmpede vejprofil, hvor boligfacaderne sammen med de eksisterende bygninger langs Havnepladsen skaber en mere veldefineret bydelsgade, får hele området en opgradering. Etageboligerne med placering langs med *Bropladsen* definerer denne som byrum og skal udformes med indgangspartier ud mod den offentlige plads, mens byhusene og rækkehusene i den anden ende af bebyggelsen ligger med gavle i overgangen mellem byrummet, Kondensens Forhave, og boligområdet.

Inden for delområde IV kan Sukkerhallen indrettes til parkering med nye indskudte dæk, eller der kan inden for byggefeltet opføres nybyggeri til parkeringshus på i alt 12.000 m² etageareal fordelt på op til fire p-dæk (inkl. tagfladen) og en bygningshøjde på maksimalt 12 m. I givet fald skal nybyggeri i sit arkitektoniske udtryk tilpasses omgivelsernes karakter og de offentlige byrum, der er planlagt her, med stueetager udført i lette og delvist åbne/transparente facader. Nybyggeri til parkeringshus skal visuelt nedbrydes i skala gennem f.eks. forskydning af facadepartier, variation i facadebeklædning, begrønning af hele eller dele af facaderne og lignende. Facadeudtrykket kan varieres ved f.eks. facadepartier udført i mønstermurværk, sammensætning af forskellige materialer og brug af forskellige farver. Lokalplanen muliggør også for delområde IV et spænd af facadematerialer med en hensigt om at fremme de mest bæredygtige valg, f.eks. ved anvendelse af genbrugsmaterialer. Alle dæk skal udføres med vinduesåbninger, der tillader naturligt dagslys inde i P-huset, muliggør udsyn og øger brugernes fornemmelse



Kantzoner - eksempler på smallere og dybere kantzoner langs med boligfacade (Ill.: C.F. Møller Architects)



Bropladsen og den nye havnepromenade, med cykel- og gangbroen til venstre og Bastebrohuset i baggrunden, bliver et centralt byrum og knudepunkt i den kommende havneomdannelse (fra 'Visionsoplæg for Bastebrohuset', ill: E+N Arkitektur)

af tryghed.

KANTZONER

Lokalplanen fastlægger anlæg af kantzoner på udpegede steder omkring Bastebrohuset og boligbebyggelsen. En kantzone etableres i facadelinjen mellem bygningen og de omgivende byrum, veje eller stier, og skal generelt skabe en god overgang mellem byrum og bygninger. De skal indrettes og benyttes afhængig af facadernes orientering i forhold til sol og opholdsmuligheder, samt alt efter ønske til kantzonens brug relateret til de aktiviteter, der foregår i bygningernes stueetager. Tilsvarende skal bygningernes stueetagers facader på udvalgte steder udformes som åbne eller transparente, så der kan opstå det ønskede samspil mellem inde og ude – herunder når stueetagerne anvendes til udadvendte funktioner, såsom caféer, udstilling eller lignende.

Langs med boligernes facader kan kantzoner indrettes forskelligt, alt efter om den pågældende boligfacade vender mod vejen Havnepladsen, en offentlig sti, et offentligt byrum eller grønt areal, eller et fælles privat friareal. Kantzoner kan indrettes enten med belagte indgangsarealer, som forhave eller private terrasser, der tillader en udvidelse af boligen ud i det fri – hvor selv små kantzoner giver en værdi med plads til enkelte potteplanter eller bede, en bæk eller havestol. Kantzoner kan desuden generelt indrettes til praktiske formål, såsom cykelparkering eller affalds-

håndtering. De kan beplantes til begrønning af facader og/eller indrettes med åbne vandrender, der bl.a. kan lede tagvand videre til hovedvandrender og videre til recipienter.

Kantzoner fastlægges med forskellige minimumsdybder på 60 cm, 1,5 m eller 3 m alt efter placering og anvendelsesønske, og kan også benyttes til at optage terrænforskelle i området. Dette kan ske ved etablering af skrånende grønne arealer, støttemure, trapper, ramper og stengærder. Især mod havnen, hvor et sikringsdige skal etableres langs kajkanten, vil dette kunne integreres i for eksempel en nærliggende bygnings kantzone.

GRØNNE BYRUM OG FORBINDELSER

Lokalplanen fastlægger principper for nye byrum, nye forbindelser og rammerne for etablering af grønne friarealer samt rekreative anlæg. Beplantningen skal følge principperne, der er beskrevet i **Designmanual for Nykøbing Falster Havneby**, Manualen beskriver desuden belægningsmaterialer og giver forslag til byrumsinventar og belysningsarmaturer. Lokalplanen fastlægger afgrænsningen af byrummene og en principiel placering af plantebede og træer, stierne og hvor brohovedet til den kommende cykel- og gangbro over havneløbet mellem Nykøbing Falster og Sundbyen skal ligge.

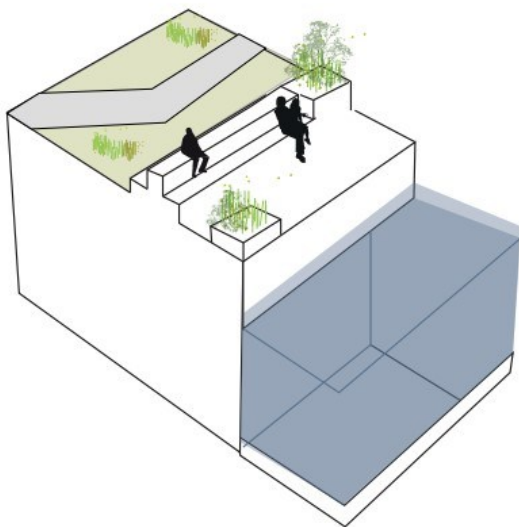
Bropladsen bliver anlagt på arealet mellem Bastebrohuset og etageboligerne. Den skal indrettes, så den kan fungere som forareal til Bastebrohuset, og samti-



Mulig indretning af Bropladsen med beplantning og vandelementer, samt cykelsti og den nye havnepromenade med cykel- og gangbro nederst til venstre (plantegning fra helhedsplanen, ill: CF Møller Architects)

dig kunne rumme ophold og bevægelse på tværs af pladsen. Bropladsen vil bestå af hårde belægninger med enkelte plantehuller til træer og buske, samt plantebede med forhøjede kanter, der muliggør montering af siddeflader langs med plantebedets kant. I forlængelse af Brogade muliggør lokalplanen etablering af en cykel- og gangsti langs med eller hen over pladsen, som herfra forbindes med den kommende bro over Sundet til cyklister og gående mellem Sundby og Nykøbing. Cykelsti og gangsti skal integreres i Bropladsens belægninger med tydelige markeringer af kørebaner, som skal gøre opmærksom på at cykler færdes her sammen med pladsens øvrige brugere.

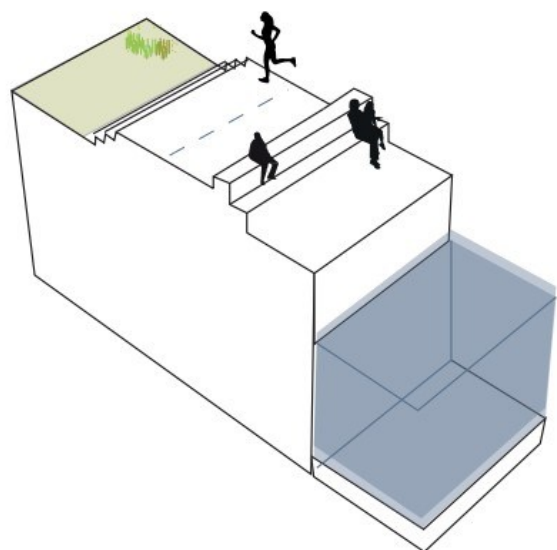
Lokalplanområdets øvrige grønne byrum bliver anlagt som boligernes private fri- og opholdsarealer mellem boligbyggefelterne, parkeringsarealer og kajkanten. Disse friarealer mellem boligerne skal udformes på



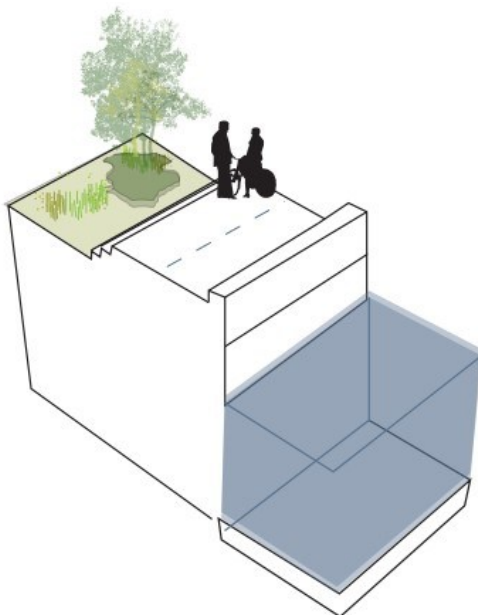
Klimasikring: hård kant mod vandet integreret med dige, opholdsflader langs promenade, siddekant afsluttet i kote + 2,5 m (Ill.: Guldborgsund Kommune/Marte Lyngaas)

baggrund af en sammenhængende plan for beplantning og kan derudover indeholde en større andel af boligområdernes cykelparkering, enkelte affaldsstationer, haveskure mv.

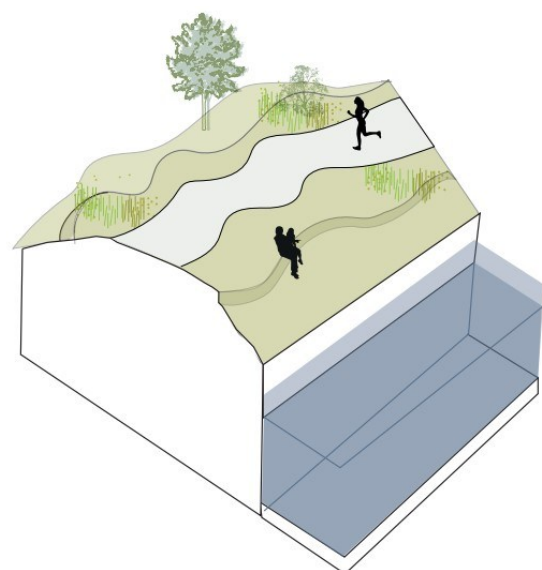
Et sikringsdige eller lignende løsning mod oversvømmelse ved stormfloder skal integreres i byrum og bebyggelse, og følge havnepromenadens forløb. Dette gælder de nævnte byrum, arealerne imellem dem, boligernes friarealer og havnepromenaden. Sikring kan ske i form af forskellige løsninger, herunder landskabets udformning med stigende fast terræn i form af for eksempel en befæstet jordvold, etablering af hårde kanter og fast byrumsinventar, samt det førnævnte dige, som kan kombineres og alle skal kunne holde vandet ude ved stormfloder og oversvømmelse. For eksempel kan promenaden delvist forløbe ovenpå et dige, mens der andre steder arbejdes med landskabs-



Klimasikring: promenade integreret i dige, løftet cykel- og gangsti, opholdsflader og siddekant afsluttet i kote + 2,5 m (Ill.: Guldborgsund Kommune/Marte Lyngaas)



Klimasikring: hård kant mod vandet, dige integreret med løftet cykelsti og høj kant i kote + 2,5 m (Ill.: Guldborgsund Kommune/Marte Lyngaas)



Klimasikring: bearbejdet landskab med sti i kote + 2,5 m, dige integreret i terræn, sænket mod vandet (Ill.: Guldborgsund Kommune/Marte Lyngaas)

design, der skaber naturligt bølgende terræn, og som kan integreres med støttemure og kanter, samt lukkede bygningssokler, der i sig selv kan sikre mod forhøjet vandstand.

Der skal således sikres afværgeforanstaltninger i en gennemgående terrænkote på min +2,5 m indarbejdet i lokalplanområdets arealer ud mod Sundet.

UBEBYGGEDE AREALER

Ubebyggede arealer, herunder friarealer omkring boliger, såvel som arealer til tekniske anlæg eller parkering ønskes ligesom de grønne byrum indrettet i overensstemmelse med den ovennævnte **Designmanual for Nykøbing Falster Havneby**, som foreslår materialer, samt retningslinjer for udformningen af byrum og landskab med bl.a. en beplantningsstrategi.

Generelt skal alle ubebyggede arealer udformes og etableres på en måde, som sikrer, at regnvand og øvrigt overfladevand ikke nedsives uden, at der er undersøgt for jordforurening og i givet fald sikres mod, at eventuel forurening i undergrunden ikke mobiliseres ved at indhente forudgående tilladelse fra miljømyndigheden. Desuden skal alle ubebyggede arealer og ovennævnte byrum og friarealer indrettes efter principperne for universelt design, der muliggør færdsel og ophold for alle.

PARKERING OG TEKNISKE ANLÆG

Inden for lokalplanområdet skal der anlægges sammenlagt op til 550 parkeringspladser. Heraf etableres mellem 30 - 40 pladser i terræn i forbindelse med boligbyggeriet i delområder II og III. I delområde I kan i forbindelse med Bastebrohuset integreres et begrænset antal handicap-p-pladser inden for byggefeltet langs lokalplanens nordlige afgrænsning. Derudover skal op til 500 parkeringspladser etableres i p-huset i delområde IV (Sukkerhallen), så der samlet set opnås det nødvendige antal parkeringspladser til områdets beboere, medarbejdere og brugere. Inden for alle parkeringsarealer skal en nødvendig andel af det samlede antal p-pladser etableres som handicap-parkering.

Parkeringsbåse i terræn skal markeres ved opstregning eller belægningsskift. Alle befæstede parkeringsarealer i terræn skal udføres i hårde ikke-permeable overflader. Alternativt kan arealerne udføres i belægningssten eller som græsarmering, hvis det er undersøgt, at der i det pågældende område ikke er konstateret jordforurening, der kan mobiliseres ved at regnvand nedsives. Etablering af permeable overflader kræver forudgående tilladelse fra miljømyndigheden.

Delområderne skal også indeholde et antal centrale affalds- og miljøstationer, der skal servicere Bastebrohuset, de nye boliger og serviceerhvervene. De skal placeres på en måde, der muliggør afhentning i renovationsbiler med direkte adgang fra Havnepladsen, så unødvendig kørsel og vendingsmanøvre på de fælles friarealer og Bropladsen undgås.

Inden for lokalplanområdet skal der generelt desuden

sikres plads til de nødvendige forsyningsbygværker og transportledninger mv.

GRUNDEJERFORENING

Med hjemmel i planlovens §11 gældende for udlagte byomdannelsesområder, stiller Guldborgsund Kommune krav om etablering af en grundejerforening for hele lokalplanens område undtagen for etageboliger. Der bliver medlemspligt for grundejere i lokalplanens område.

Medlemspligten indtræder dog først når grundejere i byomdannelsesområdet benytter de nye anvendelsesmuligheder.

Grundejerforeningen skal senest være etableret når højst 20 % af områdets arealer er omdannet og har fået ibrugtagningstilladelse.

Grundejerforeningen bliver forpligtet til at aftage skøde på områdets fællesarealer uden vederlag. Disse fællesarealer kan omfatte dele af de nuværende kommunale matrikler. De nye vejarealer i form af parkeringspladser og vejareal anlægges af Guldborgsund Kommune forud for overdragelse. Dele af de kommunale matrikler i området overdrages på sigt som private fælles stier og fælles friarealer til grundejerforeningens drift.

BÆREDYGTIGHED

Guldborgsund Kommune arbejder i transformationen fra grå industri til blandet by med grønne rekreative områder og mere plads til kultur og byliv. I lokalplan 230 arbejdes der med boligtypologier og -former, hvor flere bor på mindre plads og er fælles om de grønne friarealer og byrum, som understøtter den sociale bæredygtighed. En central parkeringsløsning i Sukkerhallen skaber i det nye kvarter mere plads til mennesker og det grønne, så der afsættes langt mindre areal til parkerede biler end der normalt ville blive i nye tæt-lav- og etageboligkvarterer. Vejerboden ved Bastebrohuset bliver bevaret, så den kan restaureres og genanvendes og i nybyggeriet sigtes mod, at der anvendes materialer, som kan genanvendes, foruden at der stilles krav til grønne tage. Lokalplanområdet i sin helhed bliver med konkrete bestemmelser om diger, mure eller høje bygningssokler og landskabsbearbejdning klima- og kystsikret.

Generelt skal det tilstræbes, at der i havneudviklingen følges fire bæredygtighedsprincipper; bevar eller reno-ver, byg så lidt som muligt (færre nye etagearealer), byg så let som muligt (fx træ fremfor beton), brug genbrugsmaterialer.

I en lokalplan er det indtil videre begrænset, hvor mange krav der kan stilles til bæredygtige materialer og CO₂-aftryk. De bygningsregulerende bestemmelser kan fx ikke fastsætte om et materiale er nyproduceret eller indgår i cirkulære produktions- og genanvendelsesprocesser, og derfor er der ingen hjemmel til at kræve cirkularitet i en byggesag. Men udover en maksimal CO₂-ækvivalent udledning pr. m², er der kommet krav

om LCA (Life Cycle Analysis) i nybyggeri på over 1.000 m² etageareal.

Kommunen kan desuden i forbindelse med BastebroHusets udbudsproces for entreprisen og en eventuel arkitektkonkurrence stille en række krav til byggeprocessen og bæredygtigt producerede og/eller genanvendelige materialer. Tildelingskriterier i disse processer kan være: lavt CO₂-aftryk, miljørigtige og lokalt tilvejebragte materialer, genbrugsmaterialer, højest mulige robusthed i forhold til drift og vedligehold, spildminimering med fokus på ressourceoptimering og affaldshåndtering, samt krav om at inddrage lokale håndværkere og brug af lokale materialer (fx upcycling af nedrivningsparate huse).

På samme måde kan kommunen stille krav om bæredygtighed til bygherrerne i udbudsprocessen af byggeret til boligbyggeriet inden for lokalplanområdet.

FN'S 17 VERDENSMÅL

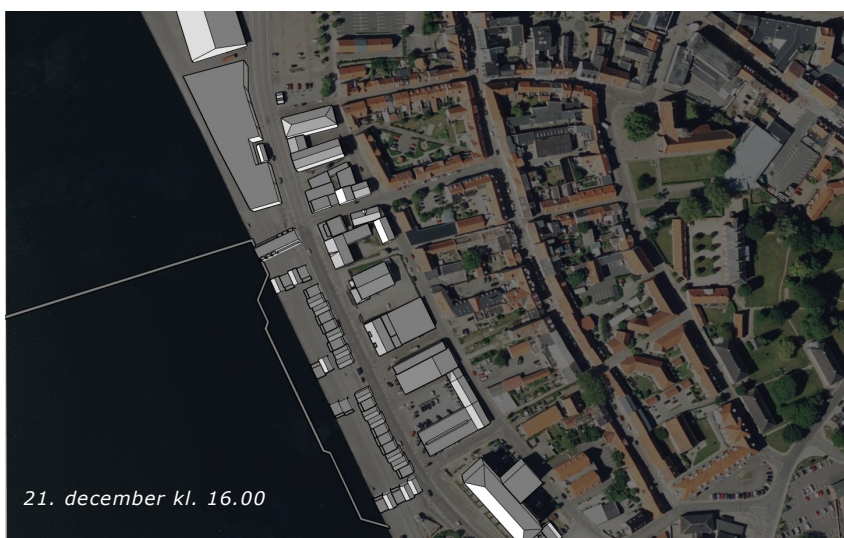
Guldborgsund Kommune tager udgangspunkt i FN's 17 verdensmål som pejlemærker og værdigrundlag for kommunens arbejde. Med verdensmålene kommer en værktøjskasse og et fundament af værdier og ressourcer, der systematiserer indsatsen inden for bæredygtighed. Kommunen er allerede godt i gang da verdensmålene ligger i en direkte forlængelse af den danske velfærdsmodel, og kommunernes arbejde og myndighedsopgaver herunder. Guldborgsund Kommune arbejder derfor dagligt med at realisere social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.

KORTBILAG

- Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning og eksisterende matrikler.
- Kortbilag 2: Delområder og byggefeltet.
- Kortbilag 3: Bevaringsværdige bygninger og beskyttede områder.
- Kortbilag 4: Topografisk kort med dige og bygværker.
- Kortbilag 5: Vej- og stiforbindelser.
- Kortbilag 6: Principielle vejsnit.
- Kortbilag 7: Byrum og kantzoner.
- Kortbilag 8: Sigtelinjer, anvendelser og etagehøjder for nybyggeri.
- Kortbilag 9: Principiel bebyggelsesplan.

SKYGGEDIAGRAMMER, NYBYGGERI DELOMRÅDE I, II OG III





LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

STATSLIG PLANLÆGNING

KYSTNÆRHEDSZONEN

Der er i Planloven fastsat særlige regler for planlægning i de kystnære byzonearealer. Uden for udviklingsområder må der kun udlægges nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Kravene til planlægning i de kystnære dele af byzonerne handler især om den måde, som byudviklingen finder sted på. Det er vigtigt, at der kan skabes rum for, at der kan ske den nødvendige byudvikling i byområderne, og at de åbne kyster kan friholdes og fortsat have stor natur- og landskabelig værdi.

Planloven rummer en række bestemmelser om planlægning i den kystnære del af byzonen, herunder at kommunen i redegørelsen til lokalplansforslag for bebyggelse og anlæg, der vil påvirke kysten visuelt, skal gøre rede for påvirkningen.

Realiseringen af lokalplan 230 vil ikke påvirke det pågældende kystområdes naturværdi eller landskabelige værdi, idet området allerede er bebygget og delvist med forholdsvis store og høje bygninger. Efter udbygning på baggrund af lokalplanens bestemmelser vil der imidlertid fra vandet og fra modsatte bred af Sundet med boliger i op til 4 og 5 etager og et relativt stort kulturhus med høje facader vendt mod vandet være sket en mærkbar forandring af byggemassen og en ny oplevelse af byens front, der rykker tættere på vandet.

HABITAT—(BILAG IV-ARTER)

Lokalplanområdet er vurderet i forhold til, om der forekommer bilag IV-arter, der skal beskyttes. I lokalplanområdet findes to bygninger, der er undersøgt med henblik på at fastslå om de kan være levesteder, opholds- eller rastesteder for flagermusarter. Det er en enkelt bevaringsværdig bygning, Vejerboden, der ikke må nedrives, samt den nuværende lagerhal, Sukkerhallen, der i



Gældende kommuneplanramme NYKF B60.

udgangspunktet genbruges og ombygges til parkeringshus.

Begge bygninger er vurderet i forhold til deres tilstand og egnethed som yngle-, leve-, opholds- og rastesteder, hvorved der undersøges for spor efter flagermus, bl.a. ekskrementer, samt mulige indflyvningshuller.

Vejerboden i lokalplanens delområde I er vurderet ved besigtigelse, hvilket betyder en visuel gennemgang udvendigt og indvendigt, samt ved stationær flagermusdetektor placeret på Vejerbodens loft til lytning i perioden 9. til 19. august 2024. Sukkerhallen er vurderet udelukkende ved visuel gennemgang af udvendige vægge, porte og døre, samt på baggrund af informationer om sikring af bygningens lagervarer ved sukkerfabrikken, Nordic Sugar.

Der er ved visuel undersøgelse og lytning med detektor ikke fundet tegn på flagermus i bygningerne. Det konkluderes således, at hverken Vejerboden eller Sukkerhallen er levesteder for flagermus.

Derudover består lokalplanområdet af åbne asfalt- og betonflader, hvor det vurderes, at de primære jagtområder er over de tilstødende åbne vandflader. Der vurderes desuden at være et antal større flagermushabitater i nærområdet.

For ikke at forringe flagermusenes økologiske funktionalitet, skal der i områdets kommende udvikling til boligområde med tilhørende friarealer tages udgangspunkt i Miljøstyrelsens håndbog for bilag IV-arter, som beskriver hvilke hensyn der skal tages til flagermus ved etablering af udendørs belysning. En omdannelse af sukkerhallen fra lagerhal til p-hus vurderes ikke at ændre områdets økologiske funktionalitet for flagermus. En ændring af belysning kan påvirke lidt både positivt og negativt, men da bygningen allerede har belysning, vurderes en ændret belysning ikke at have nogen betydning.

NATURA2000

Lokalplanområdet ligger direkte op ad Guldborg Sund, som er udpeget som Natura 2000-område nr. 173, der er et habitat- og fuglebeskyttelsesområde.

En handleplan for N173 Smålandsfarvandet nord for Lolland, Guldborgsund, Bøtø Nor og Hyllekrog-Rødsand beskriver den indsats, der skal igangsættes i Natura 2000-området inden udgangen af 2027. Det er muligt at få et samlet overblik over tilskudskompenserede indsatser i Natura 2000-områderne i "Sammenfatning af Natura 2000-planerne 2022-2027" på Miljøstyrelsens hjemmeside.

KOMMUNAL PLANLÆGNING

KOMMUNEPLAN

I Kommuneplan 2023 ligger området inden for rammeområde NYKF B60 "Byomdannelse af Nykøbing F. erhvervshavn". Kommuneplanrammen dækker over hele den del af havnen, som skal omdannes. Kommuneplanrammen NYKF B60 kan ses i boksen på næste side.

KOMMUNEPLANRAMME NYKF B60

BYOMDANNELSE AF NYKØBING F. EHVERVS-HAVN

ANVENDELSE

Generel anvendelse er erhvervsområde.

Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, byomdannelsesområde, område til offentlige formål 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**.

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.

BYOMDANNELSESOMRÅDER

Kommuneplan 2023 udpeger området til byomdannelsesområde efter planlovens § 11. Områder til byomdannelse giver mulighed for at sikre en langsom omdannelse fra erhverv til boliger i ældre erhvervsområder der er under afvikling.

I byomdannelsesområder kan der i lokalplanlægningen gives tilladelse til at etablere støjfølsom anvendelse indenfor arealer der er støjbelastet, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter lokalplanens bekendtgørelse. Dermed kan der ske en langsom overgang fra erhverv til anden støjfølsom anvendelse.

TILLÆG TIL PLANEN

Det vurderes, at kommuneplanrammen ikke kan rumme de ønskede visioner for området, og der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg for området, der ændrer anvendelsen til blandede byfunktioner.

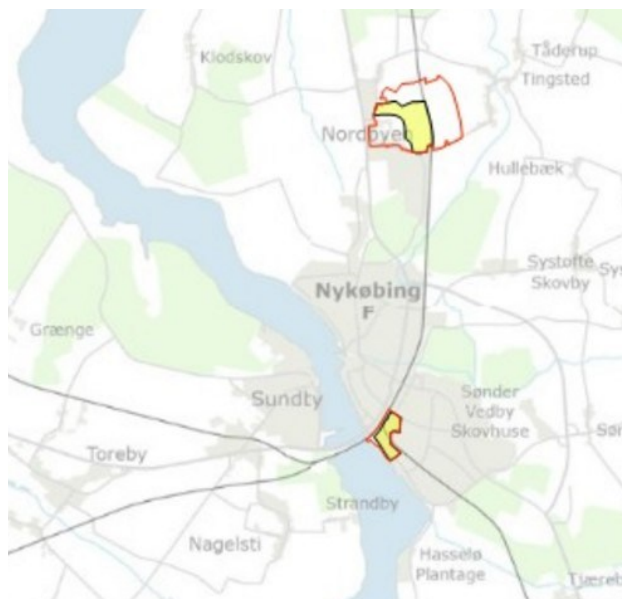
Kommuneplantillægget sendes i høring sammen med denne lokalplan. Tillægget kan ses bagerst i lokalplanen.

LOKAL AGENDA 21

Lokal Agenda 21 peger på, at globale udfordringer skal løses lokalt. Med Guldborgsunds Lokal Agenda 21 strategi peger byrådet på, hvordan kommunen medvirker og tager ansvar for at finde lokale løsninger på de globale bæredygtighedsudfordringer.

I strategien bruges FN's 17 verdensmål og de 3 bæredygtighedsbundlinjer (social-, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed) som bagtæppe og forståelsesramme for kommunens samlede arbejde.

Strategien peger på Byrådets prioriteringer inden for alle de dele af samfundet, som kommunen har indflydelse på; både social- og økonomisk- og miljømæssig bæredygtighed (f.eks. ved fokus på børns trivsel, virksomhe-



Virksomheder med særlige beliggenhedskrav og risiko-virksomheder: areal til produktion (gul signatur) og konsekvenszone (rød signatur).

dernes rekruttering, og grøn omstilling).

SKOVBYGGELINJE

Lokalplanområdet er ikke omfattet af skovbyggelinjer.

KULTURMILJØ

Lokalplanområdet grænser op til kulturarvsareal 070207-55, som dækker det meste af bymidten i Nykøbing Falster. Lokalplanens realisering vurderes ikke at påvirke bymidten negativt, idet de foreslåede bygninger i størrelse, udformning og skala er tilpasset den eksisterende bygningsmasse og byens struktur. Der er blandt andet taget højde for vigtige sigtelinjer, der tillader kig mod vandet fra lokalplanområdets tilstødende gader.

PRODUKTIONSERHVERV

Syd for lokalplanområdet ligger Nordic Sugar A/S, som er en virksomhed af national interesse med særlige beliggenhedskrav, og som kræver en særlig bevågenhed ift. placering af følsom anvendelse, herunder boliger. Nordic Sugars konsekvenszonen udstrækning forløber langs med Brovejen og omfatter således ikke lokalplanområdet.

Nordic Sugars drift- og udviklingsmuligheder vurderes ikke at blive påvirket med lokalplanen.

RISIKOVIRKSOMHED

Der findes såkaldte risikovirksomheder i nærheden af lokalplanområdet, sukkerfabrikken Nordic Sugar, som Guldborgsund Kommune har forholdt sig til. Da lokalplanområdet er beliggende uden for risikozonen for virksomheden, vil dens fremtidige virke ikke blive berørt af den planlagte byudvikling i området.

Nærmeste anlæg er sukkerfabrikken Nordic Sugars 2 olietanke og 2 melassetanke på Prinsholmvej ved Brovejen, som ligger uden for lokalplanområdet. Risikozonen for Nordic Sugars samlede anlæg er fastlagt i kommuneplanens retningslinjer og har en afgrænsning, der følger Brovejens vestlige matrikelskel. Det betyder således, at lokalplanområdet og de kommende boliger ligger uden for virksomhedens risikozone.

VIRKSOMHEDER MED SÆRLIGE BELIGGENHEDSKRAV

RETNINGSLINJER

1. Erhvervsområder skal lokalplanlægges med zoning.
2. Der udpeges erhvervsområder forbeholdt produktionserhverv jf. ovenstående kort
3. Omkring erhvervsområder forbeholdt produktionserhverv jf. 2 fastsættes en konsekvenszone jf. kort fra de udpegede erhvervsområder ved vurdering af aktiviteter i og uden for erhvervsområdet.
4. I erhvervsområder, der ikke er udpeget til erhvervsområde forbeholdt produktionserhverv, må der ikke give tilladelse til aktiviteter, der er at betragte som produktionserhverv. Arealer til produktionserhverv Konsekvenszone Pro 191

5. Ved planlægning for miljøfølsom anvendelse inden for 500 m fra eksisterende produktionserhverv uden for erhvervsområder forbeholdt produktionserhverv, skal der foretages en konkret vurdering af produktionserhvervets mulighed for forsat drift og udviklingsmuligheder – herunder bl.a. miljøpåvirkning af omgivelserne.
6. Inden for erhvervsområder udpeget til produktionserhverv, kan der ikke planlægges for eller meddeles tilladelse til aktiviteter, som kan forhindre eller vanskeliggøre erhvervsudbygningen af området.
7. For at undgå miljøkonflikt og begrænsning af produktionserhvervenes udviklingsmuligheder skal nybyggeri eller anden ændret anvendelse vurderes inden for konsekvenszoner omkring udvalgte produktionserhvervsområder jf. 3.

REDEGØRELSE

Guldborgsund Kommune skal i planlægningen tage hensyn til produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheders driftsvilkår og fortsatte udviklingsmuligheder. Dette er gjort i flere retningslinjer under erhvervsområder. Der er udpeget to erhvervsområder forbeholdt produktionserhverv.

Disse erhvervsområder er forbeholdt produktionserhverv og omfatter:

- Erhvervsområdet i Nordbyen
- Erhvervsområdet Nordic Sugar

Erhvervsområderne, der er udpeget til produktionserhverv, sikres bl.a. ved, at der ikke kan planlægges for eller meddeles tilladelse til aktiviteter, som kan forhindre eller vanskeliggøre erhvervsudbygningen af området. Det betyder, at erhvervsområdet er beskyttet mod, at der f.eks. kan etableres daginstitutioner eller boliger i området. Omkring erhvervsområdet forbeholdt produktionserhverv er der udlagt konsekvenszoner.

Inden for disse konsekvenszoner skal nybyggeri eller anden ændret anvendelse vurderes for at undgå miljøkonflikter og begrænsning af produktionserhvervenes udviklingsmuligheder.

Der er således en udtrakt beskyttelse af produktionserhverv i erhvervsområderne. Det gælder særligt, at der omkring erhvervsområderne forbeholdt produktionserhverv er fastsat konkrete konsekvenszoner. Det er der ikke for de øvrige erhvervsområder.

Nordic Sugars erhvervsområde er beliggende syd og sydøst for lokalplanområdet. Nordic Sugar er udpeget til virksomhed af national interesse.

Kommunen må ikke planlægge for miljøfølsom anvendelse i områderne omkring produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse, hvis planlægningen kan medføre en skærpelse af virksomhedernes miljøvilkår. Tilsynet tager udgangspunkt i en opmærksomhedszone på op til 1500 m.

Kommunen skal derfor ved planforslag inden for opmærksomhedszonen kunne redegøre for, at virksomhedens miljøvilkår ikke skærpes som følge af planlægningen, herunder enten:

- at arealet ikke er belastet af støj, lugt, støv eller anden luftforurening over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier fra de pågældende produktionsvirksomheder af national interesse, eller
- at der fastsættes bestemmelser om bebyggelsens højde og placering, eller afværgeforanstaltninger, der sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes.

LOKALPLANER

Der er vedtaget lokalplan F3 "Lokalplan for et område ved Nykøbing F. Havn", der omfatter dele af området og fastlægger et større område vest for Havnepladsen og Tømmergade til havneformål, herunder industri, oplag, værksteder og offentlige formål og som i øvrigt har overført de pågældende havneområder fra landzone til byzone.

De dele af lokalplan F3, der ligger inden for lokalplanområdet bliver afløst med den endelige vedtagelse af lokalplan 230.

Grænsende op til lokalplan 230 ligger lokalplan C22 "Lokalplan for facader og skilte i bymidten", der er en temalokalplan, som dækker hele bymidteområdet, lokalplan C26 "Fejøgade - et område til bolig- og centerformål", lokalplan C7 "Lokalplan for et område i bykernen" til boligformål, samt lokalplan C12 "Centerområde i Bykernen" til bolig- og centerformål.

ANDRE PLANER

KLIMAHANDLINGSPLAN (DK2020)

KLIMATILPASNINGSPPLAN

Klimaforandringer i form af øget nedbør, havspejlsstigninger og stigende grundvandsspejl medfører risiko for oversvømmelser i Guldborgsund Kommune.



Kortlægning af påvirkningen på havnen og de havnenære arealer ved mulige nedbørshændelser (Ill.: Guldborgsund Kommune).

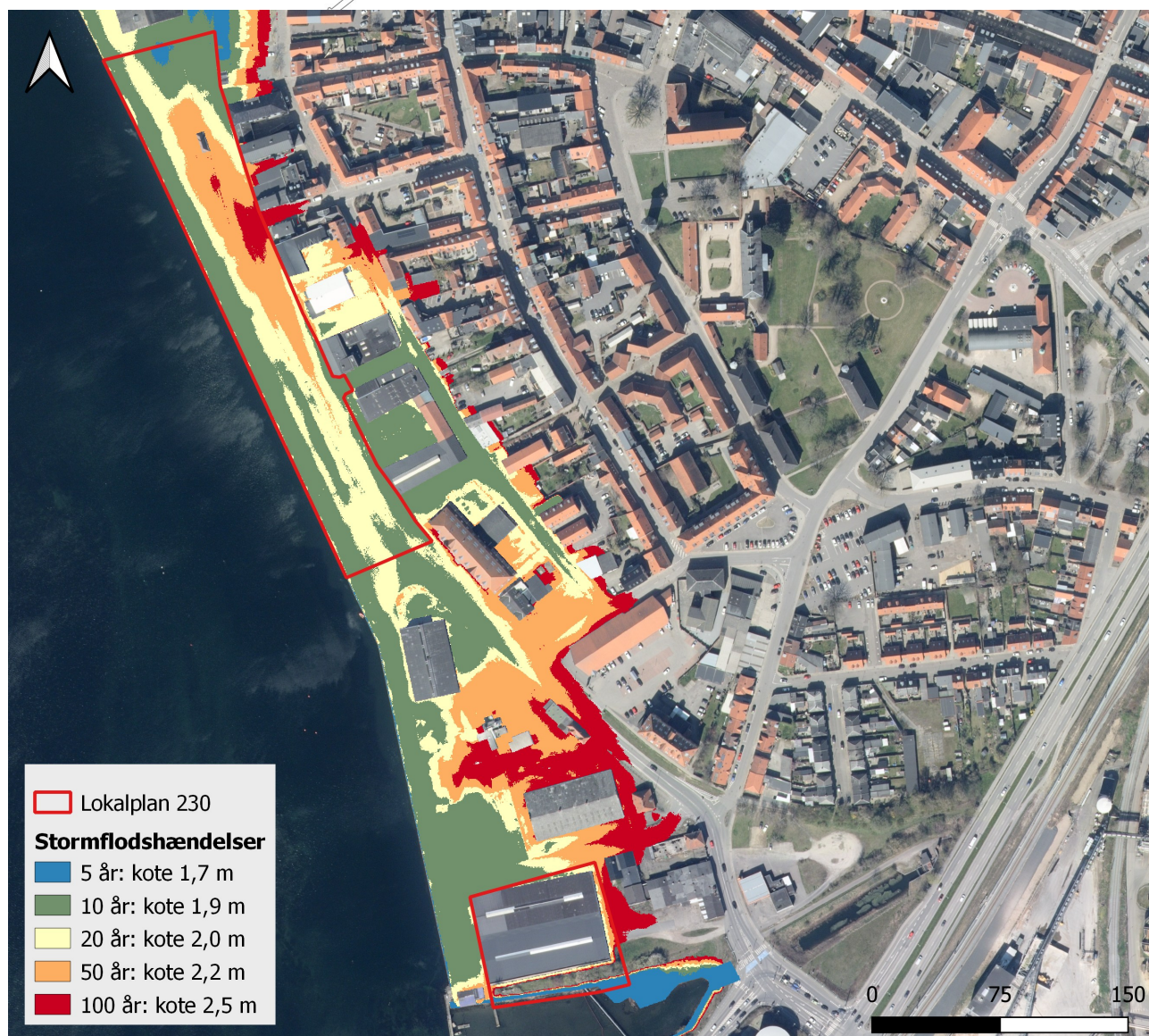


For 150 år siden blev Lolland-Falster ramt af en stor stormflod og med stigende havstande er det væsentligt at arbejde med klimasikringen. Dette er specielt vigtigt set i lyset af de lange kyststrækninger langs Falsters og Lollands kyst og de lavtliggende områder i kommunen. Derfor arbejdes der i kommuneplanen med kortlægningen af oversvømmelsestruede områder, mens der sideløbende arbejdes med en revision af klimatilpasningsplanen fra 2014.

Havne og andre lavtliggende arealer kan være udsatte ved stormflod, som f.eks. Sakskøbing, hvor der etableres en sluse for at sikre byen mod oversvømmelse i ekstreme situationer. Kommunen arbejder løbende med klimatilpasning ved både analyser og konkrete projekter.

Der er således bl.a. udarbejdet en stormflodsstrategi for Nykøbing F. og en helhedsplan for afvanding af Sydfalster.

Planlovens § 11a, stk. 1, nr. 18, fastlægger at der i kommuneplanen skal ske udpegnings af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, og for etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod



Kortlægning af påvirkningen på havnen og de havnenære arealer ved mulige stormflodshændelser (Ill.: Guldborgsund Kommune).

oversvømmelse eller erosion ved planlægning af byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v. i de udpegede områder.

Kravene kan ses i "Vejledning i planlægning for forebyggelse af oversvømmelse og erosion" fra april 2022. Kortlægningen af udsatte områder skal muliggøre klimasikring af både liv og værdier. I denne skal der arbejdes ud fra et forsigtighedsprincip, så netop de værste tænkelige situationer kan imødekommes med planlægning fremover.

Oversvømmelseshændelser kan ikke forudsiges præcist, men udpegningen af udsatte områder giver mulighed for at beskytte de relevante steder.

I kortlægningen arbejdes med sandsynligheder for en pågældende hændelse pr. 100 år. Det vil sige, at en 5-års hændelse forventes at forekomme 20 gange pr. 100 år, hvilket giver en sandsynlighed på 20 %. Hvorimod en 100-års hændelse forventes at forekomme 1 gang pr. 100 år og dermed giver en sandsynlighed på 1 %.

Det forudsættes, at etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse skal sikre mod en 100-års hændelse i år 2100, fremskrevet efter RCP8.5 med forbehold for den tekniske levetid af de tekniske løsninger. Klimatilpasning defineres som samfundets evne til at tilpasse sig konsekvenserne forårsaget af klimaforandringer, hvilket der er forskellige strategier for. Klimasikring af et område kan håndteres ved enten beskyttelse, tilpasning og/eller tilbagetrækning.

Beskyttelsesstrategien kan være traditionelle klimatilpasningstiltag som f.eks. etablering af diger og andre fysiske faste sikringstiltag, såsom mure og højere kajkanter.

I udviklingen af de bynære havnearealer arbejdes der derfor med kystsikring i form af et dige integreret med den landskabelige udformning af byrummene og lignende løsninger såsom jordvolde, mure og faste byrumselementer med vandtætte skotter i terræn, der tillader passage gennem disse klimasikringselementer i dagligdagen.

Desuden bør underjordiske konstruktioner i kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl sikres mod risikoen for et stigende grundvandsspejl.

CO2-REDUKTION

Omdannelsen af Nykøbing Falsters havnearealer skal ske i overensstemmelse med de mål og indsatser, der er beskrevet i kommunens DK2020 Klimahandlingsplan, der skal gøre Guldborgsund Kommune klimarobust.

Det er besluttet, at Guldborgsund Kommune i 2030 skal have reduceret CO₂-udledningen med 80% i forhold til niveauet af 1990 og at der skal arbejdes for at kommunen, som geografisk område, skal være CO₂-neutralt senest i 2050.

Følgende er prioriteret inden for energi-, transport-,

arealanvendelses- og landbrugssektoren:

1. Øge andelen af VE-produktion
2. Reduktion af udledninger fra fjernvarmen
3. Udfasning af oliefyr og energirenovering af bygninger
4. Øge andelen af elbiler
5. Opstilling af biogasanlæg med henblik på afsætning af gylleproduktion
6. Udtagning af kulstofholdige lavbundsjord
7. Skovrejsning
8. Ændring af foder til kvæg og inklusion af miljøteknologi i stalde

Dette er i DK2020-partnerskabet ensbetydende med, at de såkaldte "territoriale udledninger" reduceres til nul som betyder, at der skal være balance mellem CO₂-udslippet og absorberingen af CO₂ fra atmosfæren (f.eks. fra træer).

Der er udarbejdet en række delmål frem mod hhv. 2030 og 2050 og det er CO₂-reduktion inden for energi- og transportsektoren, der er relevant i forhold til omdannelse af havneområderne fra industri til blandet by:

- Andelen af VE-produktion (vedvarende energi) skal frem mod 2030 stige fra 0,5 til 1,5 mio. MWh og i 2050 skal Guldborgsund være netto eksportør af grøn energi
- Den ny gasledning "Grøn Gas Lolland Falster" skal indeholde 50 pct. biogas i 2030 og 100 pct. biogas i 2050
- Reduktion af udledninger gennem fjernvarme ved forbrænding af genanvendt affald med en andel på 60 pct. genanvendelse i 2030 og på 80 pct. i 2050
- Reduktion af olieforbruget i bygninger med 20 pct. i 2030 med 100 pct. i 2050
- Reduktion af energiforbruget i bygninger med 5 pct. inden 2030 og med 22 pct. inden 2050
- Forøgelse af andelen af elbiler til i alt 40 pct. i 2030 og 100 pct. i 2050

Lokalplanen understøtter de ovennævnte punkter 1 – 5 samt de ovennævnte delmål ved forskellige tiltag, f.eks. giver bestemmelserne mulighed for opsætning af solpaneler og solceller, der afsættes plads til affaldssortering og genanvendelse til produktion af fjernvarme og biogas, og alle nye bygninger skal forsynes med enten fjernvarme eller varme fra VE-anlæg. Der er ligeledes mulighed for etablering af offentligt tilgængelige el-ladestander på parkeringspladser i terræn og i p-huset. Desuden skal et godt cykel- og gangstinet øge brugen af cykel og anden mobilitet end bilen.

VEJ- OG STIPROJEKTER

Vej- og stiprojekter udført efter lokalplanens vedtagelse skal under alle omstændigheder godkendes af Guldborgsund Kommunes vejmyndighed.

AFFALDSPLAN

Affaldshåndtering skal ske i henhold til Guldborgsund Kommunes gældende affaldsplan.

VARMEPLAN

Lokalplanområdet ligger indenfor varmemforsyningsområdet og er derfor omfattet af kommunens varmeplan.

Guldborgsund Forsyning kan forsyne området og er forpligtet til at forsyne området med varme, hvis det ønskes. Der er ikke pligt til at tilslutte sig fjernvarmeforsyningen, så andre kilder som varmepumper og solceller mm. kan anvendes til opvarmning af bygninger.

Fjernvarmeforsyningen er baseret på VE-energi og overskudsvarme fra affald og sukkerproduktion. Kommunen har fjernvarmeforsyningsområdet registreret i sin varmeplan.

SPILDEVAND

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

Ved udledning af spildevand, herunder regn- og overfladevand, skal det sikres, at vandområdernes hydrauliske kapacitet ikke overskrides.

Al tilslutning af regn- og industrispildevand vil kræve en tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Lokalplanen skal overholde gældende spildevandsplan.

VANDFORSYNINGSPLAN

Lokalplanområdet indgår i forsyningsområde for Nykøbing F. Vandværk, som betjenes af Guldborgsund Forsyning A/S.

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Det betyder, at der ikke gælder skærpede vilkår for virksomheder og aktiviteter, idet der inden for lokalplanområdet ikke eksisterer trusler mod eller påvirkning af grundvandskvaliteten. Der forventes ikke at være en forureningsrisiko ved den planlagte nye arealanvendelse til blandede byfunktioner såsom erhverv, parkeringsanlæg, serviceerhverv, kulturelle formål og lignende.

Etablering af de planlagte nye grønne arealer kan bidrage til grundvandsdannelsen i de underliggende grundvandsmagasiner, der måtte ligge inden for området og byudviklingsprojekter kan generelt potentielt få en vis indflydelse på grundvandsforekomsten.

Inden for lokalplanområdet er der foretaget V1 kortlægning, hvorfor det skal sikres, at der ikke afledes regnvand til jorden førend, det er sikret, at man har fået tilladelse af relevante miljømyndigheder og sikret, at dette ikke giver anledning til mobilisering af forurening.

Der må ikke anvendes kobber og zink ved udskiftning af eksisterende tagrender og nedløbsrør og heller ikke i nybyggeri, da disse materialer kan afgive forurenende stoffer til regnvandet.

HANDICAPVENLIGHED

Friarealer inklusive byrumsinventar, stisystemer og indgangspartier skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed og niveaufri adgang for alle.

MILJØFORHOLD

STØJ

Ingen form for virksomhed i lokalplanområdet må give anledning til støjgener. De af Miljøministeriet til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier for støjbelastning skal overholdes.

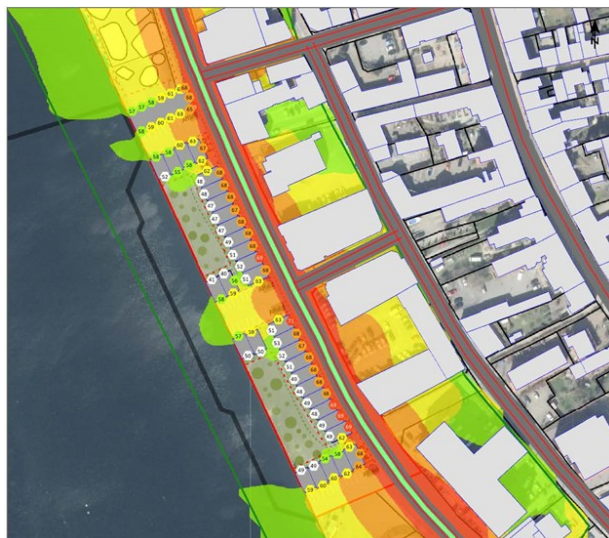
Afværgeforanstaltninger mod støjgener skal i givet fald etableres, inden ny bebyggelse tages i brug. Det vil betyde at der skal foretages en støjkortlægning af planlagte aktiviteter i forhold til de omliggende områder. Støjkortlægningen skal synliggøre behovet for evt. støjdæmpende tiltag.

TRAFIKSTØJ

Rambøll har undersøgt støjpåvirkningen fra vejtrafik i et planlagt område for blandet bolig- og erhvervsbyggeri på Nykøbing F. Havn. Undersøgelsen viser, at støjniveauet på de planlagte bygningers facader generelt er højere end

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj, L_{den} 58 dB. Støjpåvirkningen falder med afstand til Havnepladsen. Udendørs opholdsarealer i tilknytning til de planlagte boliger påvirkes af trafikstøjniveauer, som er lavere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Disse vil derfor ikke blive betegnet som støjbelastede.

Dette betyder i planlægningsøjemed, at boliger i lokalplanområdet skal udstyres med vinduesløsninger, som sikrer overholdelse af grænseværdien for indendørs støjniveau med åbne vinduer, L_{den} 46 dB, samt grænse-



Støjmodel for støj på facaderne for boligbebyggelsen.

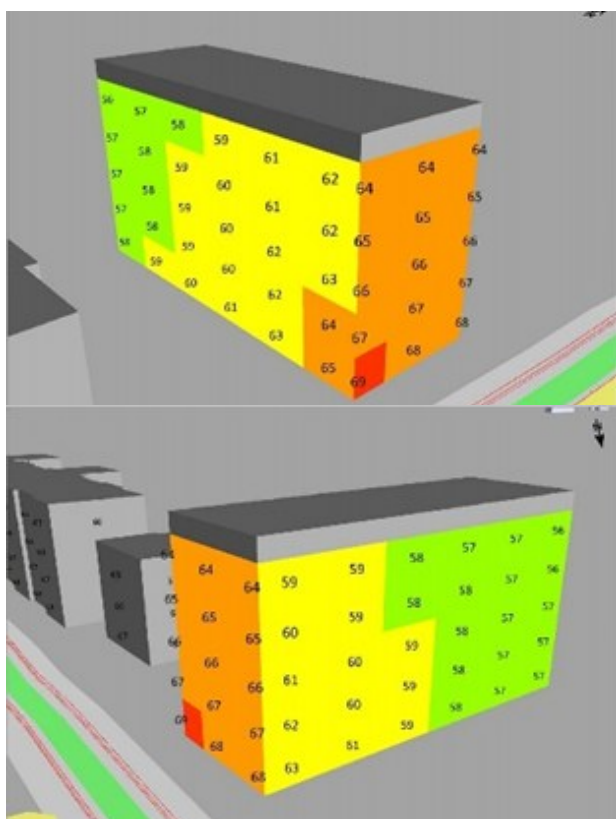
værdien for indendørs støj med lukkede vinduer, L_{den} 33 dB. Kravspecifikationerne til vinduesløsningen bør beregnes særskilt, når en endelig plan for rumstørrelser og facadeopstalter ligger fast.

Analysen viser derfor, at det er muligt at opføre bygninger til blandet bolig- og erhvervsbyggeri på det undersøgte område på Nykøbing F Havn, såfremt der tages højde for at dimensionere passende vinduesløsninger til opfyldelse af grænseværdier for støj indendørs.

For altaner på facaden af de planlagte bygninger gælder som udgangspunkt, at disse kan monteres på facader, som er påvirket af støjniveauer, som er lavere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi.

Støjrapporten kan ses som bilag til Miljørapporten, som er at finde bagerst i lokalplanen.

Der er i støjrapporten udarbejdet støjberegninger for området vedrørende trafikstøj fra vejene i lokalplanområdet og nærområdet. På støjkortet til venstre, ses hvor grænseværdierne for støj overholdes og hvor de overskrides. På billederne nedenfor ses en model af lejlighedskomplekset placeret i byggefelt IIa. Det kan på denne model ses, hvordan støjniveauerne forventes at fordele sig på bygningens facade.

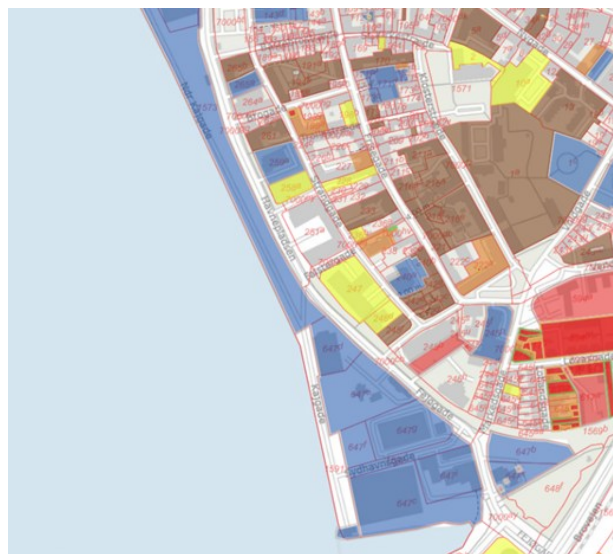


Støjmodel for støj på facaden for lejlighedskompleks set fra hhv. sydøst og nord.

JORDFORURENING

Størstedelen af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvilket betyder at man har mistanke om at der er jordforurening, men uden påvisning af det.

Vedrørende nye projekter i form af byggerier og anlæg, der muliggøres med lokalplanen, bør det afklares med jordforureningsmyndigheden, om der stilles krav til §8-tilladelse.



Jordforurening: Markeret med blå, er arealer, der er kortlagt på vidensniveau 1 (V1).

SERVITUTTER

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

På matrikel 1573, Nykøbing F. Bygrunde, hviler følgende servitutter:

21.04.2023 1014772813
Deklaration om målerbrønde

11.03.2014 1005204205
Deklaration_overløbsbygværker

25.06.2013 1004651492
Deklaration om teknikskab, vandmålere m.m.

06.06.2001 11365-30
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Tillægstekst

15.01.1979 885-30
Anmærkning. Lokalplan nr. F.3. Retsanm. Tillægstekst

På matrikel 647c, Nykøbing F. Bygrunde, hviler følgende servitutter:

06.11.1882 903591-30
Dok om hegn, hegnsmur mv

16.05.2013 1004543647
Deklaration om vejadgang m.m.

EKSPROPRIATION

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser. Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor alment vellet kræver det og mod fuldstændig erstatning. Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation.

Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation. En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Den endeligt vedtagne lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter Planlovens § 47.

MUSEUMSLOVGIVNING

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Lolland-Falster Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Hvis der findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks meldes til Lolland-Falster Museum, jf. museumsloven.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan 230 er miljøvurderet. Sammen med lokalplanen er der udarbejdet en miljørapport for at danne et overblik over, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges.

Miljørapporten (med bilag) offentliggøres sammen med lokalplanen, når denne sendes i offentlig høring i minimum 8 uger. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen udarbejdes der en sammenfattende redegørelse, i hvilken der redegøres for, hvordan miljøhensyn er integreret i lokalplanen, hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er kommet i høringsperioden, er taget i betragtning, hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger

på miljøet af planen.

Miljøvurderingen kan påklages for så vidt angår retslige spørgsmål. Klage skal ske til Planklagenævnet og klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplanen med miljørapport og sammenfattende redegørelse. Fuld klagevejledning vil fremgå af offentliggørelsen.

I miljørapportens sammenfatning af miljøpåvirkninger vurderes på baggrund af rapportens miljøvurderinger samlet set, at lokalplan 230 vil medføre en moderat påvirkning af miljøet. Påvirkningen vurderes i flere tilfælde at være positiv, da lokalplansforslaget har til formål at omdanne et bynært havneområde til et offentligt tilgængeligt område med blandede byfunktioner.

Der vurderes ikke at forekomme meget væsentlige og væsentlige påvirkninger, som påkalder sig særlig opmærksomhed.

Den samlede vurdering viser fire tilfælde med moderate påvirkninger af miljøet; landskab (visuelle forhold), befolkning (trafikale forhold), forurening og støj fra skibstrafik), samt jordarealer (ændret arealanvendelse). For de øvrige miljøpåvirkninger, der er vurderet nærmere, vurderes det, at påvirkningerne af miljøet er uvæsentlige eller ikke til stede. De samlede vurderinger kan ses i miljøvurderingsrapporten, der er udsendt i høring sammen med lokalplanen.

LOVGRUNDLAG

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter (Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29.05.2024) skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis de projekter, som de muliggør, vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Denne vurdering foretages i form af en screening af en række miljøparametre, for at vurdere om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet - det kan være både negative og positive miljøkonsekvenser.

VVM

I "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er det i bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

At kunne vurdere om det endelige bygge- og anlægsprojekt udløser behov for en miljøkonsekvensvurdering, inden der kan gives byggetilladelse til projektet, kræver, at der som minimum udarbejdes en screening for at kunne afgøre, om projektet forventes at ville få en væsentlig påvirkning på miljøet, og der derfor skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport. I dette område

bør der, blandt andet på grund af mulig forekomst af bilag IV-arter indenfor og i umiddelbar nærhed af lokalplanens område, foretages en screening.

Alternativt kan det besluttes, uden forudgående screening, at der skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport. Forud for denne, vil der blive udarbejdet et afgrænsningsnotat, som fastlægger hvilke emner, som miljøkonsekvensrapporten skal indeholde en vurdering af.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Når en lokalplan er offentliggjort i henhold til Lov om planlægning (Planloven) § 24, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige lokalplans indhold.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at en ejendom, der er omfattet af forslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis det er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der er tale om et byggearbejde m.v., der ikke er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2. Det er desuden en forudsætning, at ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt.

Dette gælder i tiden, indtil den endeligt vedtagne og godkendte lokalplan er offentliggjort - dog højst et år efter lokalplanens offentliggørelse.

ENDELIGE RETSVIRKNINGER

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning (Planloven) §18, kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i lokalplanen.

Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

BESTEMMELSER LOKALPLAN 230

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at muliggøre anvendelse til offentlige formål, herunder kulturelle formål, kontor- og serviceerhverv, liberale serviceerhverv og detailhandel, samt at muliggøre anvendelse til boligformål
- 1.2 at muliggøre nybyggeri til offentlige og kulturelle formål, kontor- og serviceerhverv, liberale serviceerhverv, mindre butikker og boliger, samt parkeringshus,
- 1.3 at sikre bevaringen af en udpeget eksisterende bygning,
- 1.4. at sikre udlæg af veje, stier, og en havnepromenade samt at disse forbindes til det offentlige vej- og stinet,
- 1.5 at sikre etableringen af et offentligt byrum, rekreative områder og grønne friarealer, samt parkeringsarealer, i forbindelse med boligbyggeri samt
- 1.6 at klimasikre området ved at fastlægge en gennemgående minimumskote på + 2,5 m for afværgeforanstaltninger i udformningen af byrum og havnepromenade med stianlæg mv.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene:

Nykøbing F. Bygrunde: dele af 1573, 7000gq, 647c og en mindre del af 7000ch
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 2 i følgende delområder:

I, II, III og IV.
- 3.2 Delområde I udlægges til offentlig anvendelse,
 - herunder kulturelle og fritidsrelaterede anvendelser, såsom museum, koncertsal og andre lignende funktioner,
 - offentlige institutioner og servicefunktioner, såsom bibliotek, undervisning, offentlig service og lignende,
 - samt til kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, såsom caféer, restauranter, galleri og andre lignende udadvendte og publikumsorienterede funktioner.
- 3.3 Delområde II udlægges til boliger: tæt-lav og etageboliger, liberale serviceerhverv og detailhandel. Den maksimale butiksstørrelse for daglig-

Kommentarer til §1

Hovedformålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af den eksisterende havneområde til et attraktivt byområde.

Kommentarer til §1.3

Der er udpeget bevaringsværdigt byggeri inden for lokalplanområdet, som forvaltningen sikrer ved særlige bevaringsbestemmelser i § 8.

Kommentarer til §1.6

Lokalplanområdet skal klimasikres via den principielle udpegning af arealer inden for hvilke der skal etableres en minimumskote til sikring mod oversvømmelse og stormflod., jf. § 10.15 og § 13.2

varebutikker er 300 m² og for udvalgswarebutikker 200 m². Butikker og liberale serviceerhverv må placeres, som angivet på kortbilag 8.

- 3.4 Delområde III udlægges til boliger: tæt-lav og etageboliger, samt liberale serviceerhverv, som må placeres som angivet på kortbilag 8.
- 3.5 Delområde IV udlægges til parkering i konstruktion og tekniske anlæg.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Der kan inden for lokalplanområdet ske den, for realiseringen af lokalplanen, nødvendige udstykning.

§ 5. Vej- og adgangsforhold

- 5.1 Nye veje, gang- og cykelstier skal overordnet etableres som vist på kortbilag 5.
- 5.2 Adgang til lokalplanområdet sker via Havnepladsen, Fejøgade, Falstergade, Havnegade, Brogade og Sydhavnsgade.
- 5.3 Der skal sikres stiadgange til lokalplanområdet med forbindelse til Havnepladsen som angivet med stiplet gul streg på kortbilag 5.
- 5.4 Nye vejprofiler for Havnepladsen og Fejøgade skal etableres i en bredde på minimum 14 m og 13,5 m som vist i snit på kortbilag 6.
- 5.5 Gangstier skal anlægges i en bredde på minimum 1,5 m og principielt placeres som vist på kortbilag 5.
- 5.6 Cykelstier skal etableres i en bredde på minimum 1,5 m og principielt placeres som vist på kortbilag 5.
- 5.7 Veje og overkørsler skal dimensioneres så renovationskøretøjer komme ind på private ejendomme for affaldstømning.
- 5.8 Overkørsler må maks. være 4 m bredde i skel. Ønskes de bredere skal der ansøges om dispensation.
- 5.9 Der skal sikres oversigtsforhold ved overkørsler til overordnede veje.

§ 6. Bebyggelsens placering og omfang

- 6.1 Ny bebyggelse må alene placeres inden for byggefeltene i delområder I, II, III og IV som vist på kortbilag 2.

Der kan uden for de primære byggefeltet opføres nødvendig, mindre bebyggelse til affaldshåndtering og miljøstationer, mindre bebyggelse til opbevaring af redskaber, cykelparkering og bådskure samt mindre bebyggelse til tekniske anlæg.

Ny bebyggelse skal placeres med minimum 0,60 m afstand til vejskel og 2,5 m til områder beliggende uden for lokalplanområdet.

6.2 For delområde I gælder:

Der må i byggefelt Ia opføres maksimalt 8.500 m² etageareal ny bebyggelse i en højde på maksimalt 15,5 m.

Ny bebyggelse kan opføres som flere bygningskroppe forbundet af en gennemgående tagflade eller være indbyrdes forbundet ved flere tagflader. Ved opdeling i flere bygningskroppe skal bygningsdelene placeres i overensstemmelse med den på kortbilag 8 viste sigtelinje, jf. også § 7.1 vedrørende transparente facadepartier.

Der kan etableres elevatorårne samt trappetårne, der overskrider den angivne maksimale bygningshøjde med maksimalt 2,6 m.

6.3 For delområde II gælder:

Der må i byggefelter IIa – IIb opføres maksimalt 3.600 m² etageareal ny bebyggelse i form af etageboliger, byhuse, og rækkehuse.

Etageboliger må opføres i byggefelt IIa i maksimalt 4 etager og i en bygningshøjde på maksimalt 15,5 m. Byhuse må opføres i byggefelt IIb i maksimalt 3 etager og en bygningshøjde på maksimalt 12 m og rækkehuse må opføres i byggefelt IIb i maksimalt 2 etager og en bygningshøjde på maksimalt 8 m.

Ved etablering af tagterrasser ovenpå øverste etage kan der udføres elevatorårne samt trappetårne, der overskrider den angivne maksimale bygningshøjder med maksimalt 2,6 m.

Ved bebyggelse i over 2 etager skal øverste etage etableres som udnyttet tagetage.

6.4 For delområde III gælder:

Der må i byggefelt IIIa opføres maksimalt 2.520 m² etageareal ny bebyggelse til byhuse og rækkehuse.

Byhuse må opføres i byggefelter i maksimalt 3 etager og en bygningshøjde på maksimalt 12 m. Rækkehuse må opføres i maksimalt 2 etager og en bygningshøjde på maksimalt 8 m.

Ved etablering af tagterrasser oven på øverste etage kan der udføres elevatorårne samt trappetårne, der overskrider den angivne maksimale bygningshøjder med maksimalt 2,6 m.

Ved bebyggelse i over 2 etager skal øverste etage etableres som udnyttet tagetage.

6.5 For delområder II og III gælder:

Nybyggeri til boliger skal udføres efter en samlet idé og bebyggelsesplan og opføres i en variation af bygningshøjder og etageantal. Derudover skal nybyggeri varieres moduleringer i form af nicher.

6.6 For delområde IV gælder:

I byggefelt IVa må der opføres maksimalt 12.000 m² etageareal ny bebyggelse til parkeringsanlæg i konstruktion og en bygningshøjde på

Kommentarer til §6.4

Der arbejdes med boligtyperne etagebolig, byhus og rækkehuse. Byhusene kan indeholde op til flere lejligheder og anses i denne sammenhæng som etageboliger, mens rækkehuse i udgangspunktet kun indeholder 1 bolig.

Se illustrationer side 11.

maksimalt 12 m.

Der kan udføres elevatorårne samt trappetrårne, der overskrider den angivne maksimale bygningshøjde med maksimalt 2,6 m.

6.7 For delområde I gælder:

Der kan ud over de angivne maksimale bygningshøjder udføres tekniske anlæg og installationer på tag. Tekniske anlæg og installationer på tage skal placeres ind mod midten af tagene og med en minimumafstand på 2,5 m fra gesims- eller tagkant i maksimalt 2,6 m højde og maksimal dybde på 2,5 m målt ift. den pågældende bygnings længste retning.

6.8 Der kan ud over de angivne maksimale bygningshøjder udføres tekniske anlæg og installationer på tag. Tekniske anlæg og installationer på tage skal placeres ind mod midten af tagene og med en minimumafstand på 1,5 m fra gesims- eller tagkant i maksimalt 3 m højde.

6.9 For delområder I, II, III og IV gælder:

Der kan ud over de angivne maksimale bygningshøjder udføres tekniske anlæg og installationer på tag. Tekniske anlæg og installationer på tage skal placeres ind mod midten af tagene og med en minimumafstand på 1,5 m fra gesims- eller tagkant i maksimalt 1 m højde og maksimal dybde på 1,5 m målt ift. den pågældende bygnings længste retning.

6.10 For delområder I, II, III og IV gælder:

Solcelleanlæg og solvarmepaneller må udføres i maksimale højder på 0,8 m målt fra tagflade på flade tage men er undtaget fra de ovennævnte afstandskrav og maksimale mål for øvrige tekniske anlæg.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 For delområde I gælder:

Nybyggeri i byggefelt Ia skal udføres efter en sammenhængende bebyggelsesplan, samt udføres i en sammenhængende arkitektur i forhold til udformning af facadeelementer, vindues- og indgangspartier, samt tagkonstruktioner.

Facader skal udføres i naturlige materialer, såsom træ, tegl, stenplader eller lerpudsede facader, samt sammenhængende større glaspartier med rammer for vinduer og indgangspartier. Lukkede facadepartier skal udføres i ét gennemgående primært materiale. Indgangspartier skal markeres som tydelige fremtrukne eller indlejrede dele af facaden.

Synlige konstruktive elementer, såsom fritstående søjler eller tagbæring, kan udføres i andre materialer, såsom beton eller stål.

Vinduespartierne skal udføres som klart plant glas, men mindre facadepartier må tillige udføres som let tonet eller svagt coatet glas. Maksimalt 25 % af vinduesarealer må blændes ved tilklæbning eller lignende således, at tilklæbningen får karakter af facadebeklædning. Ved placering af transparente facadepartier skal disse placeres i overensstemmelse med

den på kortbilag 8 viste sigtelinje, jf. også § 6.2 vedrørende opdeling i flere bygningskroppe.

Tagflader skal udføres som grønne vegetationstage gældende for minimum 50 % af den samlede tagflade inden for byggefeltet.

7.2 For delområder II og III gælder:

Etageboliger og byhuse i byggefelter IIa, IIb og IIIa skal udføres i enten blanke tegl eller pudsede facader i lerbaseret puds som gennemgående facadeudtryk. Facader i blank mur eller pudsede overflader må suppleres med andre materialer i form af træ, stål eller skiferbeklædning på mindre dele af facaden.

Rækkehuse i byggefelter IIb og IIIa skal udføres i lette facadematerialer, såsom træ, stråfacader, stål- eller metalbeklædning, skifer/skifertegl eller overflader i lerbaseret puds. Farvesætningen på facaderne skal varieres i facaderækkerne, for eksempel fra en dyb rød til en lysere rød farvesætning.

Vinduer og døre skal udføres med trærammer, dørblade skal ligeledes udføres i træ.

Vinduer i rækkehuse i byggefelter IIb og IIIa må desuden udføres med træ-aluminiumsrammer eller malede stålrammer i samspil med det pågældende facademateriale og farvesætning.

Vinduer skal udføres i klart glas uden spejlende virkning.

De primære adgange til boligbebyggelser skal placeres mod gade, offentlige byrum eller interne fælles friarealers stier. Der skal herudover indrettes sekundære indgange til etageboligbebyggelserne fra de fælles friarealer. Indgangspartier skal udføres som tydeligt markerede elementer i de pågældende facader og fremhæves ved udhæng eller vægpartier, fremskydning eller tilbagetrækning af indgangspartier, der skaber ly og læ.

Bebyggelsen skal udformes med opholdsaltaner eller terrasser jf. §§ 6.3 og 6.4. Indeliggende altaner og tagterrassers værn skal udformes som materialemæssigt integrerede dele af facadearkitekturen og skal materiale- og farvemæssigt være afstemt med den pågældende bygningsfacader og vinduespartier.

Bebyggelsens tage skal udføres som saddeltage eller som mansardtage, forsynet med karnapper eller indeliggende altaner. For at skabe variation i bebyggelsen må op til halvdelen af bygningerne i den enkelte sammenhængende bebyggelse tillige udføres med flade tage.

Flade tage skal udføres som grønne vegetationstage gældende for minimum 50 % af tagfladerne i et delområde. Flade tage med adgang fra overliggende etager må desuden indrettes helt eller delvist som tagterrasser.

7.3 For delområde IV gælder:

Nybyggeri i byggefelt IVa skal udføres med lette facader, der i valg af materialer tilpasser sig omgivelsernes særlige karakter. Materialer skal

Kommentarer til § 7.2

Facadeudtrykket for boligbebyggelsen kan varieres ved f.eks. særlige materialer eller farveskift omkring indgangspartier, brug af mønstermurværk omkring indgange, brug af forskellige farver og begrønning, eller særlig fremhævnings ved skiltning eller husnummerering.

Kommentarer til § 7.3

Facadeudtrykket kan generelt varieres ved f.eks. facadepartier udført i mønstermurværk, sammensætning af forskellige materialer, brug af forskellige farver og begrønning.

primært bestå af træ, stål- eller jernpladebeklædning, eller ophængte skifertegl. Enkelte facadepartier må udføres i tegl eller lerbaseret puds.

Facader i stueetager skal udføres i lette og transparente materialer og skal gældende for minimum 50 % af facadestrækningen for de vest- og nordvendte facader bestå af åbne facader eller glaspazier.

- 7.4 I lokalplanområdet skal småbygninger uden for byggefeltene udføres i lette facadematerialer, det vil sige træ, træskifer eller lette jern- eller stålplader. Mindst en af facaderne på den enkelte småbygning skal begrønnes.
- 7.5 I lokalplanområdet skal trappe- og elevatortårne, såvel som tekniske anlæg og installationer på tag, udføres med facadebeklædning i lette materialer, samt tagbeklædning eller overdækning, der harmonerer med bebyggelsens øvrige facadematerialer og tagbeklædning, så der skabes et sammenhængende arkitektoniske udtryk.
- 7.6 Generelt skal solceller, solvarmepaneler og lignende bæredygtige elementer integreres i facadernes eller tagfladernes arkitektur. Monteres disse anlæg uden på det gennemgående facademateriale, skal de udføres som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.
- 7.7 I lokalplanområdet må ikke anvendes plast/pvc til vinduer og døre.

§ 8. BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

- 8.1 Den på kortbilag 3 angivne bevaringsværdige bygning inden for delområde I, byggefelt Ib, må ikke nedrives eller ombygges uden Byrådets særlige tilladelse. Alle ændringer i facader, tagflader, døre og vinduer skal ansøges.
- 8.2 For den i §8.1 nævnte bygning gælder, at facader, der er udført i blank mur, skal bevares i blank mur. Ved udskiftning af facadesten skal erstatningssten have samme farve og profil.

Murværksværksdetaljer, gesimser og kvaderpudshjørner skal bevares. Ved omfugning af fuger skal der bruges kalkmørtel.

- 8.3 For den i §8.1 nævnte bygning gælder, at bygningens oprindelige vindues- og døråbninger skal bevares. Nye vinduer og døre skal fremstå som de oprindelige med hensyn til størrelse, stilart, opsporsning, materialer og farver.

Ved udskiftning af vinduer skal der udskiftes med koblede trævinduer med et enkelt lag glas yderst der kittes på rammen. Ved udskiftning af døre skal der udskiftes med trædøre, der stilsmæssigt tilpasses de oprindelige døre.

- 8.4 For den i §8.1 nævnte bygning gælder, at tagformen, herunder opskalkning bevares. Ved udskiftning skal tagfladen udføres med vingetegl model Gl. Dansk. Rygning skal lægges i mørtel.
- 8.5 Tagrender og nedløbsrør må ikke udføres i kobber eller zink.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER OG HEGNING

- 9.1 Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i delområder II og III være af 30 pct. af boligetagearealet. I delområde I skal friarealet udgøre 10 procent af erhvervsetagearealet og etagearealet til øvrige anvendelser. Friarealet regnes for det enkelte delområde under ét.

Til friarealet medregnes arealer mellem bygninger og vejareal langs Havnepladsen samt fælles rekreative arealer, fælles gårdrum (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer), samt den del af de interne vej- og stinet, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i fælles gårdrum og på store fælles tagterrasser.

Der må ikke ske udendørs oplag.

- 9.2 Private opholdsarealer og friarealer samt fælles tagterrasser skal gives en grøn karakter.

Inden for delområder II og III skal træer, samt beplantning i form af buske og stauder plantes i de kortbilag 7 angivne gårdrum og parkeringsareal. Der skal anvendes forskellige træ- og plantesorter af herboende art, der skal give en varieret frodighed i området året rundt.

Belægninger, beplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give arealerne værdi som grønne opholds- og legearealer.

- 9.3 I udformningen af kantzoner, parkeringsarealer samt på offentlige pladser skal der afsættes det nødvendige areal til placering og håndtering af containere til kildesorteret affald.

På samme måde skal der i udformningen af fælles friarealer, pladser og private gårdrum eller friarealer afsættes den nødvendige plads til cykelparkering, herunder stativer, overdækkede stativer eller skure.

- 9.4 I delområde I skal der etableres minimum 50 cykelparkeringspladser i rækker af cykelstativer eller integreret i bygningers stueetage. Heraf skal minimum 5 pladser udformes jf. generelle standarder for pladskrævende ladcykler.

- 9.5 I delområder II og III skal etableres cykelparkering svarende til mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Cykelparkeringen skal integreres i stueetager, etableres som overdækket cykelparkering eller i form af fritstående cykelstativer. En andel på minimum 5 % af cykelparkeringspladserne skal etableres jf. generelle standarder for pladskrævende cykler.

- 9.6 I lokalplanområdet skal parkeringsdækningen være 1 parkeringsplads pr. bolig i etageboliger og 1,5 parkeringsplads pr. rækkehus og byhus.

- 9.7 I delområde I skal den nødvendige handicap-parkering etableres inden for byggefelt Ia i umiddelbar tilknytning til nybyggeriets nordvendte facader. I delområde I må der inklusive handicap-parkering etableres højst 10 parkeringspladser i alt.

Kommentarer til § 9.1

Friarealer skal indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange mellem offentlige byrum og friarealer, uanset deres mere eller mindre offentlige karakter. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt skal udformes på en måde, der medvirker til at understøtte områdets funktionelle opbygning og bibringe det en kvalitativ, samt et varieret og helhedspræget fremtræden.

Kommentarer til § 9.2

Hjemmehørende træ- og plantearter og en målrettet sammensætning af disse skal understøtte den højeste mulige diversitet af plante- og insektliv, der ydermere understøtter det lokale fugle- og dyreliv.

- 9.8 I delområder II og III må i alt etableres højst 40 parkeringspladser i terræn, inklusive det nødvendige antal handicapparkeringspladser.
- 9.9 Parkeringspladser i terræn må udføres i græsarmeret beton, i klinker, fliser eller som grus med jernarmerede kanter. Parkering i øvrigt må inden for delområderne indrettes i konstruktion som p-kælder under bebyggelsen.
- 9.10 Inden for delområde IV skal der etableres minimum 200 og maksimalt 500 parkeringspladser i konstruktion.
- 9.11 Der må ikke hegnes inden for lokalplanområdet, medmindre dette er nødvendigt ud fra funktionelle hensyn som sikkerhedshensyn langs kaj-kanten. Hegning skal her udføres i en højde på maksimalt 1,8 m og være begrønnede.

Undtaget er ligeledes boligernes private for- og baghaver i forbindelse med stueetager ved stuelejligheder, by- og rækkehuse. Ved hegning af private haver skal udformning ske som lave begrønnede hegn eller mure på maksimalt 0,8 m i højden mod offentligt areal og maksimalt 1,2 m mod naboskel. Ubegrønnede mure/hegn skal udføres i samme materiale, som det pågældende byggeris facader.

Undtaget er desuden bold- og aktivitetsbaner inden for delområder II og III, der er placeret på private eller offentligt tilgængelige friarealer. Disse skal udføres i trådhegn eller med balustre, der skal begrønnes, i den for boldspillet eller fritidsaktivitetens nødvendige højde.

§ 10. BYRUM OG KANTZONER OG GRØNNE STIFORBINDELSER

- 10.1 Offentlige byrum og private opholdsarealer skal generelt udformes med gode opholdsmuligheder for alle aldersgrupper, placeret med hensyn til gode sol- og klimaforhold.

Generelt skal der anvendes forskellige hjemmehørende arter af træer og planter, der bidrager til en diversitet i området året rundt og understøtte den højest mulige diversitet af planter, der bidrager til et rigere insekt-, fugle- og dyreliv.

Opholdsarealer på terræn skal indrettes, så de indbyder til ophold, leg og aktivitet. Småbebyggelse og anlæg, såsom legehuse, overdækkede siddepladser, pavilloner, cykel- og redskabsskure skal indgå som elementer i den landskabelige udformning og understøtte arealernes rekreative brug.

- 10.2 Interne veje, stier og pladser skal generelt indrettes med åbne vandrender, der udføres efter en samlet plan for afledning af overfladevandet i lokalplanområdet.
- 10.3 Inden for delområde I skal det store sammenhængende byrum, Bropladsen, udformes som åben plads.

Pladsen skal indrettes med hårde belægninger og/eller stampet grus, beplantning i form af træer, buske, plantebede, vandbassiner og opholdsmuligheder. Plantebede med høje kanter i en udformning, der muliggør siddeflader eller som muliggør montering af bænke eller siddefla-

Kommentarer til § 9.9

Permeable overflader må kun anvendes, hvis det er undersøgt, at der i det pågældende område ikke er konstateret jordforurening, der kan mobiliseres ved at regnvand nedsives. Etablering af permeable overflader kræver forudgående tilladelse fra miljømyndigheden.

Kommentarer til § 9.10

Størstedelen af de nødvendige parkeringspladser til lokalplanområdets boliger, kulturelle, offentlige og publikumsorienterede funktioner samt detailhandel og liberale serviceerhverv, etableres samlet i et parkeringshus i delområde IV.

Kommentarer til § 10.1

Bygherrer vil i udformningen af byrum og opholdsarealer skulle forholde sig til anvisninger i Designmanual for Nykøbing Falster Havneby (se side 6), som Guldborgsund Kommune har fået udarbejdet i forlængelse af helhedsplanen.

Kommentarer til § 10.1

Vindkomfortniveauet på private og fælles opholdsarealer bør undersøges ved vindtunnelundersøgelser af bebyggelsesplaner, så beplantning eller etablering af læskærme kan planlægges for at vindkomforten generelt svarer til behageligt eller acceptabelt niveau i forhold til gængse undersøgelsesmetoder.

Legepladser og aktivitetsarealer bør integreres i den landskabelige eller byrums-mæssige udformning af friarealerne i øvrigt.

der i træ.

Langs med Bropladsens sydlige afgrænsning skal der etableres cykelstier, som angivet principielt på kortbilag 5. Cykelstierne skal integreres i pladsens belægnings med tydelig markering af kørebaner ved skift i belægnings farve, skift i materiale, ledespor udført i metal eller lignende.

I delområde I skal en havnepromenade i hårde belægnings etableres i en minimumsbredde på 6 m langs med kajkanten som angivet på kortbilag 7.

- 10.4 I delområder II og III skal friarealer begrønnes, som angivet på kortbilag 7. Størrelsen af plantebede til træer skal være minimum 4 m², som ud over træet skal begrønnes på fladen.
- 10.5 I delområde I skal der etableres grundbelysning, der knytter sig til forbindelserne på langs og tværs af Bropladsen således, at cykelforbindelser og promenaden bliver sikre og trygge forbindelser.
- 10.6 I delområder II og III skal friarealer, opholdsarealer og parkeringsarealer udføres med en grundbelysning, der generelt gør det trygt at færdes.
- 10.7 I delområde IV skal der etableres en overordnet belysning i forbindelse med ind- og udkørsel til parkeringshuset, samt en grundbelysning langs de i § 10.14 nævnte bænke og siddeplinte i kantzonerne.
- 10.8 Inden for delområderne skal der indrettes kantzoner, der skal sikre en god overgang mellem offentlig og private friarealer, samt tydeliggøre forskellen på offentlige og private arealer.
- Kantzoner skal etableres i en dybde på minimum 0,6 m, 1,5 m og 3 m, som angivet på kortbilag 7.
- 10.9 I delområde I skal kantzoner på minimum 0,6 m langs Havnepladsen etableres i hårde belægnings eller stampet grus med mulighed for plantebede.
- Kantzoner på minimum 3 m langs Bastebrohusets sydlige facade skal etableres i hårde belægnings, der tillader udeservering og placering af mobile elementer.
- 10.10 I delområde II skal en kantzone på minimum 0,6 m langs Bropladsen indrettes med hårde belægnings eller stampet grus, samt lave plantebede eller siddeplinte placeret ved boligernes indgangspartier.
- 10.11 I delområder II og III skal kantzoner på minimum 0,6 m langs Havnepladsen udføres i hårde belægnings, grus eller etableres med lave plantebede, der markerer overgangen mellem boliger og offentlig vej.
- 10.12 I delområde II skal kantzoner på minimum 1,5 m i hårde belægnings og/eller stampet grus og etableres med plantebede, samt med mulighed for lave begrønnede hegn eller mure i maksimalt 1,2 m højde mellem de enkelte boligernes forarealer samt maksimalt 0,8 m højde mod offentlige arealer eller fælles friarealer og opholdsarealer.

Kommentarer til § 10.5

Bropladsen bør etableres med en grundbelysning, der sikrer god oversigt og generelt gør det trygt at færdes overalt på pladsen. Lyssætningen kan desuden indeholde en varieret og kunstnerisk iscenesættelse af både bygninger og pladsens aktiviteter.

Kommentarer til § 10.6

For ikke at forringe flagermusenes økologiske funktionalitet, skal der i forhold til belysning på friarealer og opholdsarealer tages udgangspunkt i Miljøstyrelsens håndbog for bilag IV-arter, som beskriver hvilke hensyn der skal tages til flagermus ved etablering af udendørs belysning.

- 10.13 I delområder II og III skal kantzoner på minimum 3 m udføres i hårde belægninger og/eller stampet grus og tillige etableres som grønne arealer eller plantebede, samt med mulighed for lave begrønnede hegn eller mure i maksimalt 1,2 m højde mellem de enkelte boligers forarealer samt maksimalt 0,8 m højde mod offentlige arealer samt fælles friarealer og opholdsarealer.
- 10.14 I delområde IV skal kantzoner på minimum 0,6 m udføres i hårde belægninger eller stampet grus samt med plantebede, der tillader beplantning til begrønning af bygningsfacader, samt etableres et antal faste bænke eller siddeplinte.
- 10.15 Inden for lokalplanområdet skal terrænet udformes, så der inden for et areal, som angivet på kortbilag 4, skabes en sammenhængende klimasikring med afværgeforanstaltninger i minimum kote + 2,5 m (DVR90) integreret i et landskabsforløb bestående af dige eller landskabelige volde.

Der kan herudover skabes klimasikring ved fast inventar, mur mod kajkanten eller anden form for klimasikring integreret i terrænet.

§ 11. REGNVAND

- 11.1 Regn- og overfladevand fra lokalplanområdet skal afledes til forsyningens regnvandskloak.
- 11.2 Der må afledes regnvand til forsyningens regnvandskloak tilsvarende følgende befæstelsesgrad, som gælder for den enkelte matrikel inden for hvert delområde:

Delområde I må aflede regnvand tilsvarende en befæstelsesgrad i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

Delområder II og III må aflede regnvand tilsvarende en befæstelsesgrad i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

Vejarealer, som beskrevet i § 5 og vist på kortbilag 5, samt parkeringsarealer i delområder II, III og IV må aflede regnvand tilsvarende en befæstelsesgrad på 90 %.

Kommentarer til § 11.2

Ved overskridelse af de i § 11.2 beskrevne befæstelsesgrader, skal regnvand, svarende til overskridelsen inden for den enkelte matrikel, afledes direkte til Guldborg Sund.

§ 12. TILGÆNGELIGHED / UNIVERSELT DESIGN

- 12.1 Ubebyggede arealer, herunder byrum og kantzoner, som er nævnt i § 9 og § 10, skal udformes, så de tilgodeser tryk og sikker færdsel og således, at de er tilgængelige for alle, hvor syns- og bevægelseshæmmedes færdsel tilgodeses ved niveaufrie overgange, belysning, markering med ledelinjer og lignende tiltag.
- 12.2 Alle udendørs arealer skal indrettes efter DS 3028 Tilgængelighed for alle, samt DS 105 Udearealer for alle.

§ 13. TERRÆNREGULERING

- 13.1 Inden for lokalplanområdet skal der terrænreguleres, så der inden for et areal, som angivet på kortbilag 4, skabes en sammenhængende klimasikring med afværgeforanstaltninger i minimum kote + 2,5 m (DVR90).

Jf. § 10.9 kan der herudover skabes klimasikring ved fast inventar, mur mod kajkanten eller anden form for klimasikring integreret i terrænet.

- 13.2 I delområder II, III og IV må terrænet generelt udover den i § 13.1 fastlagte klimasikringskote reguleres med op til + 1 m for at sikre muligheden for lokal anvendelse af overskudsjord og en landskabelig bearbejdning af fri- og opholdsarealer omkring bebyggelsen.

§ 14. LAVENERGIBEBYGGELSE

- 14.1 Inden for delområder II, III og IV skal ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse iht. gældende bygningsreglement.

§ 15. KLIMASIKRING

- 15.1 Oversvømmelsestruede arealer skal klimasikres ved enten beskyttelses-, tilpasnings- og/eller tilbagetrækningsstrategi.
- 15.2 Oversvømmelsestruede arealer skal friholdes for nybyggeri, medmindre tilstrækkelige afværgeforanstaltninger etableres jf. § 10.15 eller planlægges efter de tre klimasikringsstrategier jf. § 15.1.

§ 16. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 16.1 Før ny bebyggelse i delområder II og III kan tages i brug, skal affaldshåndtering, parkeringspladser og cykelparkeringspladser være etableret i overensstemmelse med §9.
- 16.2 Ny bebyggelse kan tilsluttes Guldborgsund Kommunes fjernvarmeforsyning. Byrådet kan dog tillade supplerende energiforsyning som f.eks. solfangere, solceller eller anden vedvarende energiforsyning.
- 16.3 Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal anlæg til håndtering af regnvand være etableret.
- 16.4 Før ny bebyggelse kan tages i brug skal de nødvendige anlæg i form af sikringsdige, terrænbearbejdning eller anden form for klimasikring være etableret i overensstemmelse med § 10.15 og §15.2.
- 16.5 Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal de nødvendige afværgeforanstaltninger i forhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj være etableret.

§ 17. GRUNDEJERFORENING

- 17.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens delområder II og III.
- 17.2 Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fæl-

Kommentarer til § 13.1

I forbindelse med anlæg af veje, stier og render til håndtering og afledning af overfladevand, må terrænet reguleres med yderligere 0,5 m for at sikre at lovgivningsmæssige krav overholdes og en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted.

Kommentarer til § 16.5

Boliger i lokalplanområdet bør på de facader, der vender mod Havnepladsen, Bropladsen og parkeringsarealer, være udstyret med vinduesløsninger, som sikrer overholdelse af grænseværdien for indendørs støjniveau med åbne vinduer, L_{den} 46 dB, samt grænseværdien for indendørs støj med lukkede vinduer, L_{den} 33 dB. Kravspecifikationerne til vinduesløsningen bør beregnes særskilt, når en endelig plan for de pågældende rum og facadeopstalter mod vej- og parkeringsarealer foreligger.

lesarealer inden for delområder II og III.

- 17.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer.
- 17.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Guldborgsund Kommune.
- 17.5 Indtil grundejerforeningen er etableret, påhviler det lodsejeren at forestå de i § 17.3 nævnte driftsopgaver.
- 17.6 Grundejerforeningen skal, hvis Guldborgsund Kommune kræver det, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 18. OPHÆVELSE AF SERVITUTTER

- 18.1 I henhold til lov om planlægning § 15, stk. 2 nr. 16 ophæves nedenstående servitutter på ejendommen, matr.nr. 647c Nykøbing F. Bygrunde:

Servitut tinglyst den 06.11.1882 på matr.nr. 647c
903591-30
Dok om hegn, hegnsmur mv

Servitut tinglyst den 16.05.2013 på matr.nr. 647c
1004543647
Deklaration om vejadgang m.m.

- 18.2 Hvis forslaget indeholder bestemmelser om servitutbortfald efter § 15, stk. 2, nr. 16, skal Byrådet så vidt muligt give underretning herom til de påtaleberettigede efter servitutdokumentet.

§ 19. OPHÆVELSE AF LOKALPLANER

- 19.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 230 ophæves Lokalplan F3 - Lokalplan for et område ved Nykøbing F. Havn, vedtaget den 7. juni 1978, for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 20. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 20.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan ejendomme, der omfattes af planen, ifølge lov om planlægning §18, udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 20.2 Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.
- 20.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 20.4 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.
- 20.5 Væsentlige afvigelser fra lokalplanens bestemmelser kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 21. VEDTAGELSESPÅTEGNING

21.1 Således vedtaget af Guldborgsunds Byråd på mødet den 20.02.2025

Simon Hansen

Borgmester

Søren Bonde

Kommunaldirektør

KORTBILAG 1

LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG EKSISTERENDE MATRIKLER



Signaturforklaring

- Lokalplanafrænsning
- Matrikelskel

KORTBILAG 2

DELOMRÅDER OG BYGGEFELTER



Signaturforklaring

- Lokalplanafræsnings
- Delområde
- - - Byggefelt

KORTBILAG 3

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER OG BESKYTTEDE OMRÅDER



Signaturforklaring

— Lokalplanafræsning

— Matrikelskel

■ Fuglebeskyttelsesområde (Natura 2000)

① Bygninger med bevaringsværdi

--- Bygninger der bevares

KORTBILAG 4

TOPOGRAFISK KORT MED DIGE OG BYGVÆRKER



Signaturforklaring

— Lokalplanafgrænsning

— Topografi 0,5 m

▨ Areal velegnet til sparebassin

▲ ▲ Udledningspunkt

● ● Brønd

--- Ledning

--- Ledning, der muligvis skal flyttes/omlægges

■ Område, hvor dige med kote +2,5 m skal placeres
OBS. Arealer, der ikke er beskyttet af dige, skal kunne tåle periodiske oversvømmelse

--- Længst mulige tilbagetrukne placering af dige

KORTBILAG 5

VEJ- OG STIFORBINDELSER



Signaturforklaring

— Lokalplanafrænsning

► Vejadgang til lokalplanområdet

— Principiel placering af parkering

— Principiel gang- og cykelforbindelse

— Principiel vejforbindelse

① Forbindelsespunkt for gang- og cykelforbindelse

Ⓐ Forbindelsespunkt for vejforbindelse

KORTBILAG 6

PRINCIPIELLE VEJSNIT



KORTBILAG 7

BYRUM OG KANTZONER

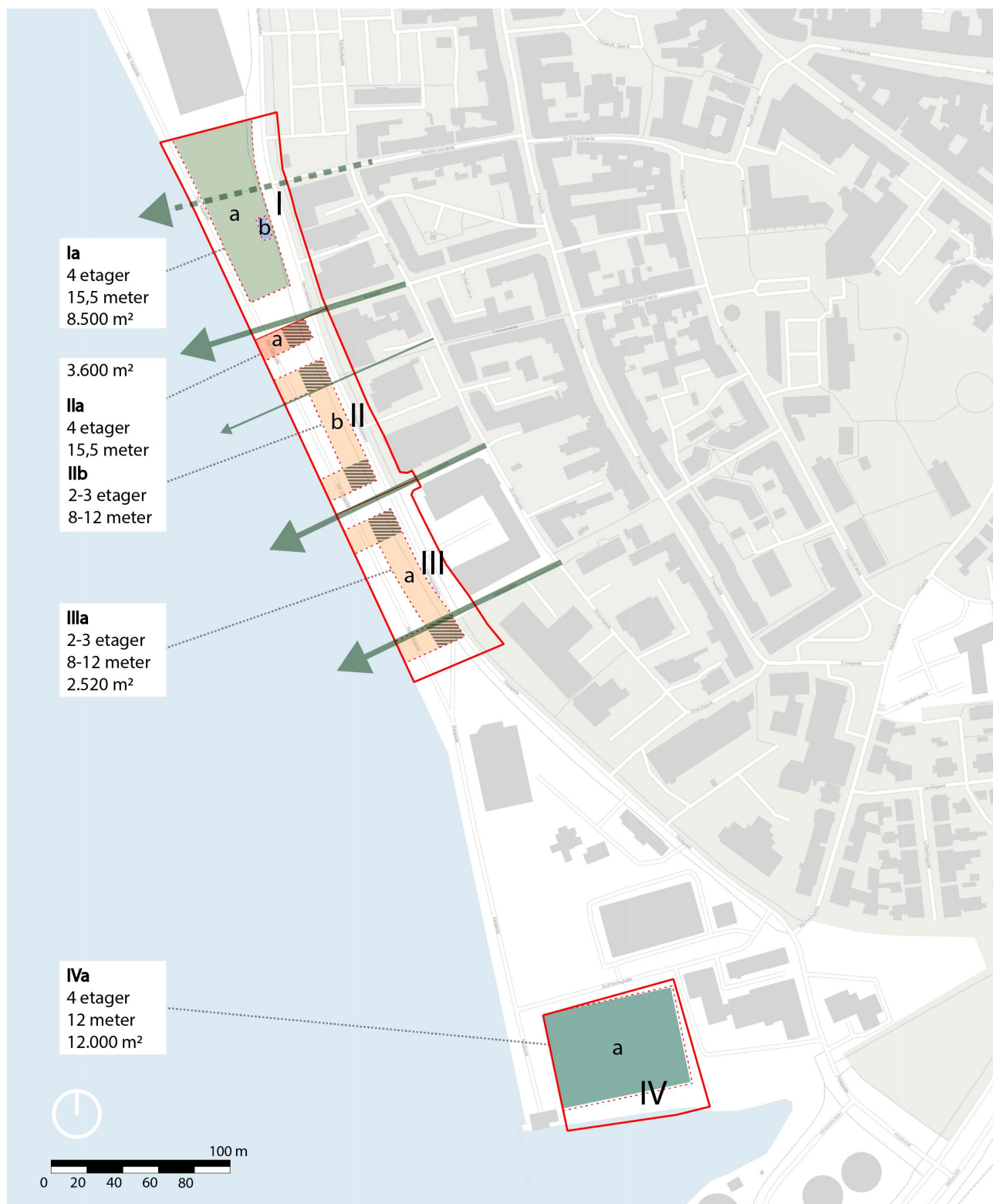


Signaturforklaring

	Lokalplanaforgrænsning		Kantzone 0,6 m		Offentligt byrum
	Byggefelt		Kantzone 1,5 m		Semi-privat gårdhave
	Havnepromenade 6,0 m		Kantzone 3,0 m		Begrønnet parkeringsareal

KORTBILAG 8

SIGTELINJER, ANVENDELSER OG ETAGEHØJDER FOR NYBYGGERIER



Signaturforklaring

— Lokalplanafrænsning

- - - Byggefelt

← Sigtelinje

Offentlig anvendelse

Etageboliger

Tæt-lav boliger

Parkering

Bevaringsværdig bygning

Område, hvor der kan etableres liberale serviceerhverv eller detailhandel i stueetagen

KORTBILAG 9

PRINCIPIEL BEBYGGELSESPLAN



Signaturforklaring

- Lokalplanafgræsning
- Delområde



GULDBORGSUND

GULDBORGSUND KOMMUNE
TEKNIK OG MILJØ
PARKVEJ 37
4800 NYKØBING FALSTER
TLF. 5473 1000
WWW.GULDBORGSUND.DK